

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2023年6月30日止六個月之中期業績公告

業績摘要

	截至6月30日止六個月		
	2023年 未經審核	2022年 未經審核	同比變動
	(人民幣千元，另有指明者除外)		
收入	2,681,101	2,465,961	8.7%
— 物業管理服務	1,694,125	1,392,613	21.7%
— 社區增值服務	708,091	624,577	13.4%
— 智慧園區服務	119,977	174,426	-31.2%
— 開發商增值服務	158,908	274,345	-42.1%
毛利	717,574	716,129	0.2%
毛利率	26.8%	29.0%	-2.2個百分點
— 物業管理服務	24.7%	28.5%	-3.8個百分點
— 社區增值服務	33.9%	35.1%	-1.2個百分點
— 智慧園區服務	16.1%	16.1%	—
— 開發商增值服務	25.0%	26.2%	-1.2個百分點
銷售及營銷及行政開支率*	9.6%	9.7%	-0.1個百分點

* 銷售及營銷及行政開支率=(銷售及營銷費用+行政費用)/收入

	截至6月30日止六個月		
	2023年 未經審核	2022年 未經審核	同比變動
(人民幣千元，另有指明者除外)			
期內利潤	333,525	257,699	29.4%
本公司擁有人應佔利潤	293,789	225,816	30.1%
每股盈利(以每股人民幣元表示)			
— 每股基本盈利	0.34	0.26	30.8%
— 每股攤薄盈利	0.34	0.26	30.8%
	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日	淨增加
在管面積(百萬平方米)	208.5	198.3	10.2
— 新城系	100.9	95.4	5.5
— 第三方	107.6	102.9	4.7
合約面積(百萬平方米)	322.8	312.7	10.1
— 新城系	166.8	166.7	0.1
— 第三方	156.0	146.0	10.0

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2023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2022年同期的比較數字如下：

簡明綜合全面收入表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023 未經審核 人民幣千元	2022 未經審核 人民幣千元
收入	5	2,681,101	2,465,961
銷售及服務成本	5,6	<u>(1,963,527)</u>	<u>(1,749,832)</u>
毛利		717,574	716,129
銷售及營銷費用	6	(41,836)	(29,168)
行政費用	6	(215,254)	(208,839)
金融資產的減值虧損淨額		(90,716)	(71,378)
其他收入	7	43,855	44,874
其他費用		(6,633)	(2,422)
其他收益／(虧損)淨額	8	<u>2,650</u>	<u>(120,476)</u>
經營利潤		409,640	328,720
財務收入		15,518	13,927
財務成本		<u>(708)</u>	<u>(403)</u>
財務收入淨額	9	<u>14,810</u>	<u>13,524</u>
採用權益法列賬的應佔聯營公司虧損淨額		<u>(413)</u>	<u>—</u>
除所得稅前利潤		424,037	342,244
所得稅費用	10	<u>(90,512)</u>	<u>(84,545)</u>
期內利潤		<u><u>333,525</u></u>	<u><u>257,699</u></u>

	截至6月30日止六個月	
	2023	2022
附註	未經審核	未經審核
	人民幣千元	人民幣千元
其他全面收入		
可能重新分類至損益的項目		
按公允價值計入其他全面收入的債務工具公允價值變動	(1,706)	(26,791)
按公允價值計入其他全面收入的債務工具的信用虧損	<u>1,706</u>	<u>16,600</u>
以下人士應佔期內利潤：		
— 本公司擁有人	293,789	225,816
— 非控股權益	<u>39,736</u>	<u>31,883</u>
	<u>333,525</u>	<u>257,699</u>
其他全面收入	<u>—</u>	<u>(10,191)</u>
期內總全面收入	<u>333,525</u>	<u>247,508</u>
以下人士應佔期內總全面收入：		
— 本公司擁有人	293,789	215,625
— 非控股權益	<u>39,736</u>	<u>31,883</u>
	<u>333,525</u>	<u>247,508</u>
每股盈利(以每股人民幣元表示)		
— 每股基本盈利	11(a) 0.34	0.26
— 每股攤薄盈利	11(b) <u>0.34</u>	<u>0.26</u>

簡明綜合財務狀況表
於2023年6月30日

	附註	於2023年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2022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		81,142	83,039
使用權資產		15,942	19,287
無形資產	12	960,038	885,170
於一間聯營公司的投資		4,810	4,733
遞延稅項資產		89,139	88,718
按公允價值計入損益的金融資產		363,616	370,689
非流動資產總額		1,514,687	1,451,636
流動資產			
存貨		33,624	44,230
合約資產		316,954	292,740
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		4,290	5,996
按公允價值計入損益的金融資產		25,278	80,636
貿易應收款項	13	1,813,310	1,292,257
預付款項、按金及其他應收款項	14	988,721	1,009,456
現金及現金等價物		2,015,485	1,973,696
流動資產總額		5,197,662	4,699,011
資產總額		6,712,349	6,150,647
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	15	59,980	59,973
儲備		2,688,666	2,529,505
		2,748,646	2,589,478
非控股權益		366,870	319,045
權益總額		3,115,516	2,908,523

		於2023年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2022年 12月31日 經審核 人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債		7,753	9,521
撥備		5,483	3,102
貿易及其他應付款項	17	133,119	105,398
遞延稅項負債		111,451	114,764
		<u>257,806</u>	<u>232,785</u>
非流動負債總額			
流動負債			
租賃負債		6,683	6,736
借款		9,265	2,265
合約負債		875,344	747,899
貿易及其他應付款項	17	2,085,498	2,043,283
即期所得稅負債		199,061	186,630
應付股息	16	163,176	22,526
		<u>3,339,027</u>	<u>3,009,339</u>
流動負債總額			
負債總額		<u>3,596,833</u>	<u>3,242,124</u>
權益及負債總額		<u>6,712,349</u>	<u>6,150,647</u>
流動資產淨額		<u>1,858,635</u>	<u>1,689,672</u>

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023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」)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為Maples Corporate Services Limited，地址為PO Box 309, Ugland 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」)。

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。

除另有指明外，簡明綜合中期財務資料以人民幣(「人民幣」)千元呈列，並已由本公司董事會於2023年8月25日批准及授權刊發。

簡明綜合中期財務資料未經審核。

2 編製基準

截至2023年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料已根據香港會計師公會(「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。

簡明綜合中期財務資料應與本公司截至2022年12月31日止年度的年度綜合財務報表(「2022年財務報表」)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2023年6月30日止六個月首次適用於本集團的新生效準則、修訂本及詮釋外，已採納的會計政策與2022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2023年6月30日止六個月採納的新訂準則、修訂本及詮釋

- 保險合約 — 香港財務報告準則第17號
- 會計估計的定義 — 香港會計準則第8號(修訂本)
- 會計政策的披露 — 香港會計準則第1號(修訂本)和香港財務報告準則慣例

自2023年1月1日起採納上述新訂準則、修訂本及詮釋並無對本集團截至2023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、修訂本及詮釋已頒佈但於自2023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、修訂本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

管理層根據經主要經營決策者(「**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2023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位於中國，故本集團於截至2023年6月30日止六個月的全部收入均來自中國。

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國，不包括金融工具及遞延稅項資產。

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2023年及2022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			
	2023年 未經審核 人民幣千元		2022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	1,694,125	1,275,907	1,392,613	995,617
增值服務：				
— 開發商增值服務	158,908	119,158	274,345	202,425
— 社區增值服務	300,230	184,217	277,451	183,123
— 智慧園區服務	119,977	100,659	174,426	146,311
	<u>2,273,240</u>	<u>1,679,941</u>	<u>2,118,835</u>	<u>1,527,476</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	407,861	283,586	347,126	222,356
	<u>2,681,101</u>	<u>1,963,527</u>	<u>2,465,961</u>	<u>1,749,832</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	
	2023年 未經審核 人民幣千元	2022年 未經審核 人民幣千元
僱員福利費用	989,774	803,337
外包保安、綠化及清潔成本	520,016	487,804
所耗用的消耗品及商品	425,271	497,690
公用設施費	132,371	72,865
折舊及攤銷費用	56,348	38,129
辦公費	21,943	18,324
差旅費	14,245	11,326
員工服及相關費用	11,750	11,793
業務招待費	10,192	6,528
稅項及附加費	7,546	7,273
專業費	7,378	5,357
銀行手續費	4,835	2,701
經營租賃支出	828	2,516
其他	18,120	22,196
	<u>2,220,617</u>	<u>1,987,839</u>

7 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年 未經審核 人民幣千元	2022年 未經審核 人民幣千元
源自金融資產利息收入	8,712	18,598
政府補助(附註)	23,107	19,900
其他	12,036	6,376
	<u>43,855</u>	<u>44,874</u>

附註：政府補助主要為當地政府無附加條件的財政資助。

8 其他收益／(虧損)淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 未經審核 人民幣千元	2022年 未經審核 人民幣千元
匯兌收益淨額	11,351	12,629
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值虧損淨額	(9,024)	(134,982)
出售物業、廠房及設備的收益淨額	323	1,877
	<u>2,650</u>	<u>(120,476)</u>

9 財務收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 未經審核 人民幣千元	2022年 未經審核 人民幣千元
財務收入		
利息收入	15,518	13,927
財務成本		
租賃負債利息開支	(708)	(403)
總財務收入淨額	<u>14,810</u>	<u>13,524</u>

10 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2023年 未經審核 人民幣千元	2022年 未經審核 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	106,452	79,602
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(15,940)	4,943
	<u>90,512</u>	<u>84,545</u>

(a) 開曼群島所得稅

本公司為根據開曼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) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島（「英屬處女群島」）現行法律下的英屬處女群島所得稅，我們在英屬處女群島註冊成立的附屬公司及在英屬處女群島註冊成立的該等附屬公司向並非英屬處女群島居民的人士支付的所有股息、利息、租金、專利費、薪金及其他金額以及並非英屬處女群島居民的人士因變現在英屬處女群島註冊成立的該等附屬公司的任何股份、債務責任或其他證券而取得任何資本收益，均豁免遵守英屬處女群島所得稅條例的所有條文。此外，我們的英屬處女群島附屬公司向我們派付的股息毋須繳納英屬處女群島預扣稅。

(c) 香港利得稅

由於本集團於截至2023年及2022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。

(d) 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」）為於西藏註冊的公司，其享受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約20%。

成都誠悅時代物業服務有限公司、新城悅(成都)物業服務有限公司及貴州霸潔物業管理有限公司均為於中國西部地區註冊的公司，均享受15%的優惠稅率。

江蘇若鴻智能科技有限公司因取得高新技術企業證書，於2022年底前享受15%的優惠稅率。截至2023年6月30日止六個月，此證書已申請續期，待政府批覆。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」），適用於本集團位於中國內地其他實體的企業所得稅稅率為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。於2023年6月30日，本集團就其中國實體產生的部分盈利按10%的稅率計提中國預扣稅撥備人民幣25,889,000元(2022年12月31日：人民幣25,889,000元)。由於母公司有能力控制中國附屬公司分派股息的時機，且預期不會於可預見未來分派該等利潤，故存在應課稅暫時差額，除了與預扣稅有關的遞延稅項負債餘額外，概無進一步確認遞延稅項負債。

11 每股盈利

(a) 每股基本盈利

期內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	
	2023年 未經審核	2022年 未經審核
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)	293,789	225,816
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(以千股計)	854,775	853,651
期內本公司擁有人應佔利潤的每股基本盈利 (以人民幣列示)	<u>0.34</u>	<u>0.26</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。本公司以股份為基礎的付款具潛在攤薄效應。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 未經審核	2022年 未經審核
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)	293,789	225,816
股份數目：		
計算期內每股已發行普通股的加權平均數 (以千股計)	854,775	853,651
加：攤薄股份數目(以千股計)	236	4,257
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(以千股計)	855,011	857,908
期內本公司擁有人應佔利潤的每股攤薄盈利 (以人民幣列示)	<u>0.34</u>	<u>0.26</u>

12 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	商標 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
(未經審核)						
於2023年1月1日						
成本	39,844	1,314	421,014	8,000	501,889	972,061
累計攤銷及減值	(10,467)	(225)	(5,404)	(1,422)	(69,373)	(86,891)
賬面淨值	<u>29,377</u>	<u>1,089</u>	<u>415,610</u>	<u>6,578</u>	<u>432,516</u>	<u>885,170</u>
截至2023年6月30日止六個月						
期初賬面淨值	29,377	1,089	415,610	6,578	432,516	885,170
添置	6,051	—	—	—	—	6,051
處置	(267)	—	—	—	—	(267)
收購附屬公司	—	—	46,978	—	56,490	103,468
攤銷	(3,451)	(66)	—	(267)	(30,600)	(34,384)
期末賬面淨值	<u>31,710</u>	<u>1,023</u>	<u>462,588</u>	<u>6,311</u>	<u>458,406</u>	<u>960,038</u>
於2023年6月30日						
成本	45,628	1,314	467,992	8,000	558,379	1,081,313
累計攤銷及減值	(13,918)	(291)	(5,404)	(1,689)	(99,973)	(121,275)
賬面淨值	<u>31,710</u>	<u>1,023</u>	<u>462,588</u>	<u>6,311</u>	<u>458,406</u>	<u>960,038</u>
(未經審核)						
於2022年1月1日						
成本	18,388	1,314	350,978	8,000	375,762	754,442
累計攤銷	(5,832)	(53)	—	(889)	(19,343)	(26,117)
賬面淨值	<u>12,556</u>	<u>1,261</u>	<u>350,978</u>	<u>7,111</u>	<u>356,419</u>	<u>728,325</u>
截至2022年6月30日止六個月						
期初賬面淨值	12,556	1,261	350,978	7,111	356,419	728,325
添置	11,827	—	—	—	—	11,827
收購附屬公司	—	—	19,658	—	20,037	39,695
攤銷	(1,460)	(4)	—	(533)	(22,519)	(24,516)
期末賬面淨值	<u>22,923</u>	<u>1,257</u>	<u>370,636</u>	<u>6,578</u>	<u>353,937</u>	<u>755,331</u>
於2022年6月30日						
成本	30,215	1,314	370,636	8,000	395,799	805,964
累計攤銷	(7,292)	(57)	—	(1,422)	(41,862)	(50,633)
賬面淨值	<u>22,923</u>	<u>1,257</u>	<u>370,636</u>	<u>6,578</u>	<u>353,937</u>	<u>755,331</u>

13 貿易應收款項

	2023年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2022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	725,505	564,281
— 第三方	<u>1,274,277</u>	<u>864,348</u>
	1,999,782	1,428,629
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(186,472)</u>	<u>(136,372)</u>
	<u>1,813,310</u>	<u>1,292,257</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。業主於提供服務後支付到期的物業管理服務收入。

於2023年6月30日及2022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：

	2023年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2022年 12月31日 經審核 人民幣千元
1年以內	1,661,892	1,192,582
1至2年	206,160	129,723
2至3年	92,930	69,278
3至4年	31,494	26,325
4至5年	5,576	7,495
5年以上	<u>1,730</u>	<u>3,226</u>
	<u>1,999,782</u>	<u>1,428,629</u>

於2023年6月30日及2022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的條款收取，於出具發票後到期支付。

於2023年6月30日及2022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。

14 預付款項、按金及其他應收款項

	2023年6月30日		2022年12月31日	
	未經審核 人民幣千元		經審核 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	77,305	—	127,471	—
— 將用於增值服務的消耗品	22,721	—	28,752	—
小計	100,026	—	156,223	—
將予扣減的進項增值稅及其他	15,256	—	42,458	—
按金	616,550	—	665,841	—
其他應收款項				
— 代業主付款(附註)	177,519	—	101,092	—
— 向被投資人貸款(包括利息)	36,685	—	35,945	—
— 其他	143,716	—	70,312	—
小計	357,920	—	207,349	—
總計	1,089,752	—	1,071,871	—
減：其他應收款項及按金減值撥備	(101,031)	—	(62,415)	—
	988,721	—	1,009,456	—

附註：於2023年6月30日及2022年12月31日，該等金額主要為代業主支付的物業公用設施費及電梯維護成本的款項。

於2023年6月30日及2022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。

15 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2023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
(未經審核)			
於2023年1月1日	871,231,000	8,712	59,973
行使購股權 (附註(a))	<u>100,000</u>	<u>1</u>	<u>7</u>
於2023年6月30日	<u>871,331,000</u>	<u>8,713</u>	<u>59,980</u>
	股份數目	千美元	人民幣千元
(未經審核)			
於2022年1月1日	870,134,000	8,701	59,900
行使購股權	<u>470,000</u>	<u>5</u>	<u>30</u>
於2022年6月30日	<u>870,604,000</u>	<u>8,706</u>	<u>59,930</u>

- (a) 於截至2023年6月30日止六個月，若干僱員根據2019年購股權計劃認購合共100,000股股份，行使價為每股6.18港元。本公司自行使獲得所得款項淨額約618,000港元(相當於約人民幣541,000元)。

16 股息

	截至2023年 6月30日止 六個月 未經審核 人民幣千元	截至2022年 12月31日止 年度 經審核 人民幣千元
本公司宣派的股息 (附註(a))	139,413	134,944
附屬公司宣派非控股權益的股息 (附註(b))	<u>8,016</u>	<u>2,883</u>
	<u>147,429</u>	<u>137,827</u>

本公司董事會不建議派付截至2023年6月30日止六個月的任何中期股息。

- (a) 2022年的末期股息每股普通股人民幣0.16元已獲本公司於2023年6月28日舉行的股東週年大會上批准，總計人民幣139,413,000元。該股息列作股份溢價撥款。於2023年6月30日，該股息尚未派付。
- (b) 本集團的數家附屬公司已向非控股權益宣派截至2022年12月31日止年度股息，總計人民幣8,016,000元。於2023年6月30日，已支付人民幣6,779,000元股息。

17 貿易及其他應付款項

	2023年6月30日 未經審核 人民幣千元		2022年12月31日 經審核 人民幣千元	
	即期	非即期	即期	非即期
貿易應付款項(附註(a))				
— 第三方	<u>494,062</u>	<u>—</u>	<u>532,722</u>	<u>—</u>
其他應付款項				
— 應計費用	<u>281,516</u>	<u>—</u>	<u>253,597</u>	<u>—</u>
— 代業主收取的款項	<u>765,898</u>	<u>—</u>	<u>731,469</u>	<u>—</u>
— 來自子公司非控股股東權益 的撥款	<u>31,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
— 收購附屬公司應付代價	<u>35,822</u>	<u>133,119</u>	<u>37,959</u>	<u>105,398</u>
— 其他	<u>79,536</u>	<u>—</u>	<u>73,959</u>	<u>—</u>
	<u>1,194,272</u>	<u>133,119</u>	<u>1,096,984</u>	<u>105,398</u>
應計薪金	<u>275,188</u>	<u>—</u>	<u>307,534</u>	<u>—</u>
其他應付稅項	<u>121,976</u>	<u>—</u>	<u>106,043</u>	<u>—</u>
	<u>2,085,498</u>	<u>133,119</u>	<u>2,043,283</u>	<u>105,398</u>

(a) 於2023年6月30日及2022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：

	2023年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2022年 12月31日 經審核 人民幣千元
1年以內	<u>457,409</u>	<u>500,035</u>
1至2年	<u>22,517</u>	<u>20,018</u>
2至3年	<u>12,242</u>	<u>11,244</u>
3年以上	<u>1,894</u>	<u>1,425</u>
	<u>494,062</u>	<u>532,722</u>

(b) 於2023年6月30日及2022年12月31日，貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

業績回顧

本集團2023年上半年營業收入為約人民幣2,681.1百萬元，同比增長約8.7%，收入的增長主要由物業管理服務和社區增值服務貢獻。同時，本集團之本公司擁有人應佔期內利潤為約人民幣293.8百萬元，同比增長約30.1%，本集團的業績重新回歸增長軌道。

於2023年上半年，本集團物業管理服務收入達到約人民幣1,694.1百萬元，同比增長約21.7%。於2023年6月30日，我們的總在管面積達到約208.5百萬平方米，總合約面積達到約322.8百萬平方米，雙雙保持繼續增長。

社區增值服務方面，本集團社區增值服務收入達到約人民幣708.1百萬元，同比增長約13.4%。該業務板塊的毛利金額達到約人民幣240.3百萬元，佔本集團整體毛利約33.5%。在社區增值服務中，以團餐服務為首的永續性業務繼續保持較快增長。2023年上半年，我們成功中標了上海機場(集團)有限公司、天津西青區中醫醫院、常州市第二人民醫院等重要團餐項目。除此以外，我們的設施管理服務也在穩步推進，目前所管理的電梯數量已經超過37,000台。

其他業務方面，來自於房地產開發行業的服務需求於報告期內仍在下降，我們的開發商增值服務和智慧園區服務收入的下降速度依然顯著。

展望未來

2023年上半年，房地產行業的不景氣繼續影響本集團的部分業務，但整體業績增長說明我們已經逐步擺脫對房地產行業的依賴。本集團所選擇的可持續增長的發展路線正在起到作用，我們相信此類提前對長期主義的考量終將會對本集團長期業績及股東回報產生正面的影響，並且這些舉措和改變假以時日必定會如實反映在財務報表層面，本集團的未來是值得期待的！

管理層討論及分析

本集團是一家全國性住宅物業管理服務提供商，同時也是一家快速發展的綜合性後勤服務提供商。2023年上半年，開發商需求下降對業務的影響尚未結束，不過本集團仍然保持增長，最核心的物業管理服務和社區增值服務兩個板塊均在壓力下表現良好。

財務回顧

收入

2023年上半年，本集團的收入為約人民幣2,681.1百萬元，較2022年同期約人民幣2,466.0百萬元增長8.7%。

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

	截至6月30日止六個月		
	2023年 人民幣千元	增長率 %	2022年 人民幣千元
物業管理服務	1,694,125	21.7	1,392,613
社區增值服務	708,091	13.4	624,577
智慧園區服務	119,977	-31.2	174,426
開發商增值服務	158,908	-42.1	274,345
合計	<u>2,681,101</u>	<u>8.7</u>	<u>2,465,961</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。

2023年上半年，本集團物業管理服務的收入為約人民幣1,694.1百萬元，較2022年同期約人民幣1,392.6百萬元增長約21.7%，佔總收入的比例為約63.2%。於2023年6月30日，本集團的在管面積為約208.5百萬平方米，在管面積中來自第三方的面積佔比為約51.6%。

下表載列本集團的在管面積變化情況：

	於2023年6月30日及 截至2023年6月30日止六個月					於2022年12月31日及 截至2022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	100,927	48.4	57.6	5,524	5.8	95,403	48.1	58.4
第三方	107,600	51.6	42.4	4,735	4.6	102,865	51.9	41.6
合計	<u>208,527</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>10,259</u>	<u>5.2</u>	<u>198,268</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

下表載列本集團的在管面積變動明細：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千平方米	2022年 千平方米
於年初	198,268	153,531
新接管	10,661	18,779
其中		
新接管—新城系	5,524	3,976
新接管—第三方	5,137	14,803
終止	<u>402</u>	<u>107</u>
於期末	<u>208,527</u>	<u>172,203</u>

下表載列本集團在管面積的業態情況：

	於2023年6月30日				於2022年12月31日	
	在管面積 千平方米	面積佔比 %	淨增加 千平方米	增長率 %	在管面積 千平方米	面積佔比 %
住宅物業	157,046	75.3	9,998	6.8	147,048	74.2
非住宅物業	51,481	24.7	261	0.5	51,220	25.8
合計	<u>208,527</u>	<u>100.0</u>	<u>10,259</u>	<u>5.2</u>	<u>198,268</u>	<u>100.0</u>

本集團的合約面積為約322.8百萬平方米，合約面積中來自第三方的面積佔比為約48.3%。本集團始終保持著在市場中尋找優質項目的進取心，合約面積中來自於第三方的比例不斷提高。

下表載列本集團的合約面積變化情況：

	於2023年6月30日				於2022年12月31日	
	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	166,826	51.7	133	0.1	166,693	53.3
第三方	156,004	48.3	9,956	6.8	146,048	46.7
合計	<u>322,830</u>	<u>100.0</u>	<u>10,089</u>	<u>3.2</u>	<u>312,741</u>	<u>100.0</u>

下表載列本集團合約面積的業態情況：

	於2023年6月30日				於2022年12月31日	
	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 %
住宅物業	261,728	81.1	5,531	2.2	256,197	81.9
非住宅物業	61,102	18.9	4,558	8.1	56,544	18.1
合計	<u>322,830</u>	<u>100.0</u>	<u>10,089</u>	<u>3.2</u>	<u>312,741</u>	<u>100.0</u>

- **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、設施管理以及其他多種便民生活服務，該等業務覆蓋多種業態和場所，從而為我們的業主和客戶提供更舒適更便捷的生活和工作環境。

2023年上半年，社區增值服務收入為約人民幣708.1百萬元，較2022年約人民幣624.6百萬元增長約13.4%，佔報告期內總收入的比例為約26.4%。報告期內，本集團大後勤相關的增值服務收入持續增長，在社區增值服務中的佔比達到約49.8%，其中團餐服務取得的收入為約人民幣222.1百萬元，同比增長約55.3%；設施管理服務相關的收入為約人民幣130.7百萬元，同比增長約23.1%。

- **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。

2023年上半年，本集團智慧園區服務的收入為約人民幣120.0百萬元，較2022年同期約人民幣174.4百萬元下降約31.2%，佔報告期內總收入的比例為約4.5%。

- **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，分別為案場銷售協助服務、諮詢服務和驗房服務。

報告期內，開發商增值服務的收入為約人民幣158.9百萬元，較2022年同期約人民幣274.3百萬元下降約42.1%，佔報告期內總收入的比例為約5.9%。

銷售及服務成本

報告期內，本集團的銷售及服務成本為約人民幣1,963.5百萬元，較2022年同期約人民幣1,749.8百萬元增長約12.2%。銷售及服務成本的增加主要是由於本集團整體的業務規模仍在穩健增長。

毛利及毛利率

	截至2023年6月30日止六個月				截至2022年6月30日止六個月		
	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	418,218	24.7	58.3	-3.8	396,996	28.5	55.5
社區增值服務	240,288	33.9	33.5	-1.2	219,098	35.1	30.6
智慧園區服務	19,318	16.1	2.7	0.0	28,115	16.1	3.9
開發商增值服務	39,750	25.0	5.5	-1.2	71,920	26.2	10.0
合計	<u>717,574</u>	<u>26.8</u>	<u>100.0</u>	<u>-2.2</u>	<u>716,129</u>	<u>29.0</u>	<u>100.0</u>

本集團截至2023年6月30日止六個月的毛利為約人民幣717.6百萬元，較2022年同期的約人民幣716.1百萬元同比上升約0.2%。毛利率為約26.8%，較2022年同期的29.0%相比下降2.2個百分點，但較2022年全年毛利率上升1.0個百分點(2022年：25.8%)。

物業管理服務的毛利為約人民幣418.2百萬元，較2022年同期的約人民幣397.0百萬元增長約5.3%，毛利率為約24.7%，同比下降3.8個百分點，較2022年全年毛利率上升0.2個百分點(2022年：24.5%)。

社區增值服務的毛利為約人民幣240.3百萬元，較2022年同期的約人民幣219.1百萬元增長約9.7%；毛利率為約33.9%，同比下降1.2個百分點，較2022年全年毛利率上升1.7個百分點(2022年：32.2%)。

智慧園區服務的毛利為約人民幣19.3百萬元，較2022年同期的約人民幣28.1百萬元下降約31.3%；毛利率為約16.1%，較去年同期持平。

開發商增值服務的毛利為約人民幣39.8百萬元，較2022年同期的約人民幣71.9百萬元下降約44.7%；毛利率為約25.0%，較去年同期下降1.2個百分點。

行政開支

行政開支為約人民幣215.3百萬元，較2022年同期的約人民幣208.8百萬元增加約3.1%。行政開支的增加主要原因為：(i)本集團規模繼續穩健增長；及(ii)為大後勤相關業務的快速發展而儲備人才。

其他收益／(虧損)淨額

本集團的其他收益為約人民幣2.7百萬元，而2022年同期的其他虧損則為約人民幣120.5百萬元，主要是由於來自上市公司美元債券的其他虧損減少所致。

所得稅費用

所得稅費用為約人民幣90.5百萬元，較2022年同期約人民幣84.5百萬元上升了約7.1%，稅費增加乃主要由於本集團除所得稅前利潤的上升所致。稅負率為約21.3%，較2022年同期的約24.7%有所降低。

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2023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

本集團的報告期內利潤為約人民幣333.5百萬元，較2022年同期約人民幣257.7百萬元上升約29.4%；本公司擁有人應佔利潤為約人民幣293.8百萬元，較2022年同期上升約30.1%；淨利潤率為約12.4%，較2022年同期上升1.9個百分點。

資本負債比率

資本負債比率按截至相應日期的借款總額除以權益總額計算。於2023年6月30日，資本負債比率為0.3%（於2022年12月31日：0.1%）。

重大投資

於2023年6月30日，本集團持有按公允價值計入損益的金融資產和按公允價值計入其他全面收入的金融資產分別為約人民幣388.9百萬元和約人民幣4.3百萬元，合計佔本集團於2023年6月30日總資產的約5.9%，該等金融資產主要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。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2023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。於2023年6月30日，本公司暫無未來重大投資計劃。

投資性質	於2023年6月30日		截至2023年6月30日 止六個月	
	公允價值 人民幣千元	與本集團總 資產相比的 概約百分比 %	計入損益的 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：				
信託產品及基金	229,433	3.4	4,788	291
美元上市債券	25,278	0.4	(13,072)	2,722
可轉債投資及非上市公司優先股	134,183	2.0	(740)	5,699
合計	<u>388,894</u>	<u>5.8</u>	<u>(9,024)</u>	<u>8,712</u>

投資性質	於2023年6月30日		截至2023年6月30日 止六個月	
	公允價值 人民幣千元	與本集團總 資產相比的 概約百分比 %	已計提預期 信用減值 損失 人民幣千元	其他收入 人民幣千元
按公允價值計入其他全面收入的 金融資產：				
美元上市債券	<u>4,290</u>	<u>0.1</u>	<u>(1,706)</u>	<u>—</u>

由於美元上市債券的價格波動較大，本公司於截至2023年6月30日止六個月確認公允價值虧損及應計預期信貸減值虧損。董事將持續監察價格變動並作出相應的公允價值調整。

資產抵押

於2023年6月30日，本集團並無抵押任何資產。

外匯風險

於2023年6月30日，本集團持有的現金結餘如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
美元	23,560	96,831
人民幣	1,840,025	1,860,514
港元	151,900	16,351
合計	<u>2,015,485</u>	<u>1,973,696</u>

本集團絕大部分經營活動均在中國進行，多數交易均以人民幣計值。本集團因持有若干現金結餘而面臨美元及港幣兌人民幣的風險敞口產生的外匯風險，我們會密切關注匯率的波動，謹慎考慮是否於適當時候進行貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。

配售事項

於2021年3月16日，本公司及Citigroup Global Markets Limited及中信里昂證券有限公司(「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(「配售事項」)最多50,000,000股新普通股份(「配售股份」)。配售股份的總面值為500,000美元，而配售價淨額(扣除相關成本及將由本公司承擔的開支後)約為每股20.64港元。董事認為，配售事項將籌措資金以鞏固本集團財務狀況，提供良機拓寬本集團股東基礎及資本基礎以促進未來發展，以及增加股份的流通性。

配售事項已於2021年3月23日完成。合共50,000,000股配售股份已按配售價每股配售股份20.80港元成功向不少於六名承配人配售。本公司已收取配售事項之所得款項淨額(經扣除本公司將承擔的相關成本及開支)約為1,032百萬港元，相當於約人民幣864.3百萬元。於2023年6月30日，本公司已按照本公司日期為2021年3月17日的公告中所披露的計劃動用所得款項淨額，詳情如下：

項目	百分比	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
		可動用	於2022年 12月31日 未動用	於2023年 6月30日 止六個月 已動用	於2023年 6月30日 未動用	
收購物業管理公司	60%	518.6	69.5	69.5	—	不適用
收購與本公司社區增值服務 業務配套的下游公司	30%	259.3	61.6	2.0	59.6	2023年12月31日 或之前
升級信息科技基礎設施	10%	86.4	—	—	—	不適用
合計	<u>100%</u>	<u>864.3</u>	<u>131.1</u>	<u>71.5</u>	<u>59.6</u>	

中期股息

董事會不建議派付截至2023年6月30日止六個月的任何中期股息。

企業管治守則

本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。本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「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。除本公告所披露者外，於截至2023年6月30日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄十四第二部分所載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C.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2023年6月30日止六個月一直遵守標準守則所載的標準規定。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2023年6月30日止六個月，股份獎勵計劃（定義見本公告下文「股份獎勵計劃」段落）的受託人就股份獎勵計劃於市場上購買合共700,000股股份。

除上文所披露者外，於截至2023年6月30日止六個月內，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。

期後事項

於報告期末至本公告日期，本集團並無任何重大事件。

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，本公司於2018年10月20日採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。於截至2023年6月30日止六個月，本公司並無根據購股權計劃授出任何購股權。

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%。該股份獎勵計劃於2021年7月1日及2021年8月23日進行修訂，將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)調整至累計不得超過於2021年8月23日本公司已發行股本總數的5.0%。

於截至2023年6月30日止六個月，本公司根據股份獎勵計劃向若干僱員授出合共2,100,000股獎勵股份，以表彰彼等向本集團作出的貢獻。

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2023年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。

刊發中期業績及2023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2023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

中國，2023年8月25日

於本公告日期，董事會包括執行董事戚小明先生、臬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。