

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)

(1)截至2024年6月30日止六個月之中期業績公告 及 (2)更換首席財務官

業績摘要

	截至6月30日止六個月		
	2024年 未經審核	2023年 未經審核	同比變動
收入	2,770,369	2,681,101	3.3%
— 物業管理服務	1,907,903	1,694,125	12.6%
— 社區增值服務	645,888	708,091	-8.8%
— 開發商增值服務*	216,578	278,885	-22.3%

* 開發商增值服務包括案場銷售協助服務、諮詢服務、驗房服務和智慧園區服務

毛利	753,209	717,574	5.0%
毛利率	27.2%	26.8%	0.4個百分點
— 物業管理服務	24.7%	24.7%	—
— 社區增值服務	36.2%	33.9%	2.3個百分點
— 開發商增值服務	22.3%	21.2%	1.1個百分點
銷售及營銷及行政費用率*	9.6%	9.6%	—

* 銷售及營銷及行政費用率=(銷售及營銷費用+行政費用-商譽及客戶關係減值損失)／收入

	截至6月30日止六個月		
	2024年 未經審核	2023年 未經審核	同比變動
	(人民幣千元，另有指明者除外)		
本公司擁有人應佔利潤	301,599	293,789	2.7%
每股盈利(以每股人民幣元表示)			
—每股基本盈利	0.35	0.34	2.9%
—每股攤薄盈利	0.35	0.34	2.9%
經營活動產生的現金淨額	20,622	6,578	213.5%

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2024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2023年同期的比較數字如下：

簡明綜合全面收入表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 未經審核 人民幣千元	2023年 未經審核 人民幣千元
收入	5	2,770,369	2,681,101
銷售及服務成本	5、6	<u>(2,017,160)</u>	<u>(1,963,527)</u>
毛利		753,209	717,574
銷售及營銷費用	6	(43,221)	(41,836)
行政費用	6	(221,686)	(215,254)
金融資產的減值虧損淨額		(121,588)	(90,716)
其他收入	7	23,930	43,855
其他費用		(7,435)	(6,633)
其他利得淨額	8	<u>23,385</u>	<u>2,650</u>
經營利潤		406,594	409,640
財務收入		10,578	15,518
財務成本		<u>(421)</u>	<u>(708)</u>
財務收入淨額	9	<u>10,157</u>	<u>14,810</u>
採用權益法列賬的應佔聯營公司虧損淨額		<u>(501)</u>	<u>(413)</u>
除所得稅前利潤		416,250	424,037
所得稅費用	10	<u>(84,076)</u>	<u>(90,512)</u>
期內利潤		<u><u>332,174</u></u>	<u><u>333,525</u></u>

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
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	(1,302)	(1,706)
按公允價值計入其他全面收入的		
債務工具信用虧損	<u>1,302</u>	<u>1,706</u>
期內總全面收入	<u>332,174</u>	<u>333,525</u>
以下人士應佔期內利潤：		
— 本公司擁有人	301,599	293,789
— 非控股權益	<u>30,575</u>	<u>39,736</u>
	<u>332,174</u>	<u>333,525</u>
以下人士應佔期內總全面收入：		
— 本公司擁有人	301,599	293,789
— 非控股權益	<u>30,575</u>	<u>39,736</u>
	<u>332,174</u>	<u>333,525</u>
每股盈利(以每股人民幣元表示)		
— 每股基本盈利	11(a) <u>0.35</u>	<u>0.34</u>
— 每股攤薄盈利	11(b) <u>0.35</u>	<u>0.34</u>

簡明綜合財務狀況表
於2024年6月30日

	附註	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023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		76,201	74,129
使用權資產		15,448	18,069
無形資產	12	771,311	849,930
於聯營公司的投資		5,582	5,683
遞延稅項資產		129,598	106,927
按公允價值計入損益的金融資產		75,624	75,624
非流動資產總額		1,073,764	1,130,362
流動資產			
存貨		33,952	39,614
合約資產		262,446	332,472
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		1,075	2,377
按公允價值計入損益的金融資產		300,368	503,582
貿易應收款項	13	2,286,548	1,796,855
預付款項、按金及其他應收款項	14	904,987	950,098
現金及現金等價物		2,107,341	1,927,283
流動資產總額		5,896,717	5,552,281
資產總額		6,970,481	6,682,643
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	15	59,980	59,980
儲備		2,969,886	2,843,785
		3,029,866	2,903,765
非控股權益		368,514	387,443
權益總額		3,398,380	3,291,208

	附註	於2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債		7,667	7,693
撥備		4,250	4,100
貿易及其他應付款項	17	49,902	112,924
遞延稅項負債		90,325	111,326
		<u>152,144</u>	<u>236,043</u>
非流動負債總額			
流動負債			
租賃負債		7,534	7,578
合約負債		1,003,374	826,549
貿易及其他應付款項	17	2,038,282	2,080,679
即期所得稅負債		175,415	213,119
應付股息	16	195,352	27,467
		<u>3,419,957</u>	<u>3,155,392</u>
流動負債總額			
負債總額			
		<u>3,572,101</u>	<u>3,391,435</u>
權益及負債總額			
		<u>6,970,481</u>	<u>6,682,643</u>
流動資產淨額			
		<u>2,476,760</u>	<u>2,396,889</u>

簡明綜合中期財務資料附註

截至2024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2024年8月28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2024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2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表(「2023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2024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2023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2024年6月30日止六個月採納的新訂準則、修訂本及詮釋

- 財務報表列報 — 香港會計準則第1號的修訂
- 現金流量表 — 香港會計準則第7號的修訂
- 金融工具：披露 — 香港財務報告準則第7號的修訂
- 租賃 — 香港財務報告準則第16號的修訂
- 香港詮釋第5號(經修訂)

自2024年1月1日起採納上述修訂本及詮釋並無對本集團截至2024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2024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2024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，包括社區增值服務及開發商增值服務。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2024年6月30日止六個月的全部收入均來自中國。

於2024年6月30日及2023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2024年及2023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			
	2024年 未經審核 人民幣千元		2023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	1,907,903	1,436,789	1,694,125	1,275,907
增值服務：				
— 社區增值服務	466,569	289,703	300,230	184,217
— 開發商增值服務	216,578	168,227	278,885	219,817
	<u>2,591,050</u>	<u>1,894,719</u>	<u>2,273,240</u>	<u>1,679,941</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	179,319	122,441	407,861	283,586
	<u>2,770,369</u>	<u>2,017,160</u>	<u>2,681,101</u>	<u>1,963,527</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	
	2024年 未經審核 人民幣千元	2023年 未經審核 人民幣千元
僱員福利費用	814,848	989,774
外包保安、綠化及清潔成本	753,673	520,016
所耗用的消耗品及商品	383,132	425,271
公用設施費	150,495	132,371
折舊及攤銷費用	54,283	56,348
辦公費	23,784	21,943
差旅費	16,756	14,245
員工服及相關費用	18,214	11,750
業務招待費	19,589	10,192
稅項及附加費	7,872	7,546
專業費	8,227	7,378
銀行手續費	4,937	4,835
經營租賃支出	1,374	828
其他	24,883	18,120
	<u>2,282,067</u>	<u>2,220,617</u>

7 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 未經審核 人民幣千元	2023年 未經審核 人民幣千元
源自金融資產利息收入	4,815	8,712
政府補助	16,553	23,107
其他	2,562	12,036
	<u>23,930</u>	<u>43,855</u>

8 其他利得淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 未經審核 人民幣千元	2023年 未經審核 人民幣千元
匯兌(虧損)/收益淨額	(2,943)	11,351
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值 收益/(虧損)淨額	9,786	(9,024)
出售物業、廠房及設備的收益淨額	1,814	323
出售附屬公司之收益淨額	14,728	—
	<u>23,385</u>	<u>2,650</u>

9 財務收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 未經審核 人民幣千元	2023年 未經審核 人民幣千元
財務收入		
利息收入	10,578	15,518
財務成本		
租賃負債利息開支	(421)	(708)
總財務收入淨額	<u>10,157</u>	<u>14,810</u>

10 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2024年 未經審核 人民幣千元	2023年 未經審核 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	115,515	106,452
遞延所得稅		
—中國企業所得稅	(31,439)	(15,940)
	<u>84,076</u>	<u>90,512</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2024年及2023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%。

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%。

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	
	2024年 未經審核	2023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)	301,599	293,789
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)	855,026	854,775
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>0.35</u>	<u>0.34</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	
	2024年 未經審核	2023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)	301,599	293,789
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)	855,026	854,775
加：攤薄股份數目(以千股計)	—	236
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)	855,026	855,011
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>0.35</u>	<u>0.34</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2024年1月1日						
成本	46,325	1,314	467,992	8,000	558,379	1,082,010
累計攤銷及減值	(16,614)	(408)	(60,623)	(1,689)	(152,746)	(232,080)
賬面淨值	<u>29,711</u>	<u>906</u>	<u>407,369</u>	<u>6,311</u>	<u>405,633</u>	<u>849,930</u>
截至2024年6月30日止六個月						
期初賬面淨值	29,711	906	407,369	6,311	405,633	849,930
添置	2,524	—	—	—	—	2,524
出售附屬公司	—	—	(20,168)	—	(26,849)	(47,017)
攤銷	(3,664)	(66)	—	(267)	(30,129)	(34,126)
期末賬面淨值	<u>28,571</u>	<u>840</u>	<u>387,201</u>	<u>6,044</u>	<u>348,655</u>	<u>771,311</u>
於2024年6月30日						
成本	48,849	1,314	421,014	8,000	501,889	981,066
累計攤銷及減值	(20,278)	(474)	(33,813)	(1,956)	(153,234)	(209,755)
賬面淨值	<u>28,571</u>	<u>840</u>	<u>387,201</u>	<u>6,044</u>	<u>348,655</u>	<u>771,311</u>
(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>

13 貿易應收款項

	2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2023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	962,363	799,319
— 第三方	<u>1,729,214</u>	<u>1,277,117</u>
	2,691,577	2,076,436
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(405,029)</u>	<u>(279,581)</u>
	<u><u>2,286,548</u></u>	<u><u>1,796,855</u></u>

- (a) 貿易應收款項主要來自按包乾制進行管理的物業管理服務及增值服務。按包乾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2024年6月30日及2023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：

	2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
1年以內	1,574,612	1,685,149
1至2年	727,638	214,189
2至3年	234,782	92,876
3至4年	87,370	57,470
4至5年	40,423	20,311
5年以上	<u>26,752</u>	<u>6,441</u>
	<u><u>2,691,577</u></u>	<u><u>2,076,436</u></u>

於2024年6月30日及2023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2024年6月30日及2023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

	2024年6月30日		2023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	57,338	—	61,401	—
— 將用於增值服務的消耗品	12,572	—	14,492	—
小計	69,910	—	75,893	—
將予扣減的進項增值稅及其他	13,242	—	45,039	—
按金(附註(a))	616,185	—	622,209	—
其他應收款項				
— 代業主付款(附註(b))	88,352	—	101,652	—
— 向被投資人貸款(包括利息)	145,869	—	145,869	—
— 其他	61,233	—	52,492	—
小計	295,454	—	300,013	—
總計	994,791	—	1,043,154	—
減：其他應收款項及按金減值撥備	(89,804)	—	(93,056)	—
	904,987	—	950,098	—

- (a) 於2024年6月30日及2023年12月31日，按金主要包括就提供物業管理服務而向政府關聯方作出的按金及就出售停車位而向停車位擁有人作出的按金以獲得代理人身份。按金為人民幣505,627,000元(於2023年12月31日:人民幣537,088,000元)乃由本集團披露為關聯方餘額，乃由於獲得部分關聯方持有的車位的獨家銷售權。
- (b) 於2024年6月30日及2023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。

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2024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2024年1月1日	871,331,000	8,713	59,980
行使購股權 (附註(a))	—	—	—
於2024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2023年1月1日	871,231,000	8,712	59,973
行使購股權	<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>

(a) 於截至2024年6月30日止六個月，概無僱員根據2019年購股權計劃認購股份。

16 股息

	截至2024年 6月30日止 六個月 未經審核 人民幣千元	截至2023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))	178,623	139,413
附屬公司宣派非控股權益的股息 (附註(b))	<u>41,214</u>	<u>10,641</u>
	<u>219,837</u>	<u>150,054</u>

本公司董事會不建議派付截至2024年6月30日止六個月的任何中期股息。

- (a) 2023年的末期股息每股普通股人民幣0.205元已獲本公司於2024年6月18日舉行的股東週年大會上批准，總計人民幣178,623,000元。該股息列作股份溢價撥款。於2024年6月30日，該股息尚未派付。
- (b) 本公司的數家附屬公司已向非控股權益宣派截至2023年12月31日止年度股息，總計人民幣41,214,000元。於2024年6月30日，已支付股息人民幣19,444,000元。

17 貿易及其他應付款項

	2024年6月30日 未經審核 人民幣千元		2023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>419,293</u>	<u>—</u>	<u>410,594</u>	<u>—</u>
其他應付款項				
— 應計費用	<u>333,569</u>	<u>—</u>	<u>294,504</u>	<u>—</u>
— 代業主收取的款項	<u>745,157</u>	<u>—</u>	<u>765,448</u>	<u>—</u>
— 收購附屬公司應付代價	<u>49,601</u>	<u>49,902</u>	<u>30,817</u>	<u>112,924</u>
— 其他	<u>170,155</u>	<u>—</u>	<u>97,680</u>	<u>—</u>
	<u>1,298,482</u>	<u>49,902</u>	<u>1,188,449</u>	<u>112,924</u>
應計薪金	<u>240,490</u>	<u>—</u>	<u>320,410</u>	<u>—</u>
其他應付稅項	<u>80,017</u>	<u>—</u>	<u>161,226</u>	<u>—</u>
	<u>2,038,282</u>	<u>49,902</u>	<u>2,080,679</u>	<u>112,924</u>

(a) 於2024年6月30日及2023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：

	2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
1年以內	<u>319,445</u>	<u>336,802</u>
1至2年	<u>59,505</u>	<u>47,519</u>
2至3年	<u>14,636</u>	<u>16,092</u>
3年以上	<u>25,707</u>	<u>10,181</u>
	<u>419,293</u>	<u>410,594</u>

業績回顧

本集團2024年上半年營業收入為約人民幣2,770.4百萬元，同比增長約3.3%，收入的增長主要由於物業管理服務的穩健增長。同時，本公司擁有人應佔期內利潤為約人民幣301.6百萬元，同比增長約2.7%，經營成果穩中有升。報告期內，本集團的經營性現金流淨流入為約人民幣20.6百萬元，優於去年同期水平。

2024年上半年，本集團物業管理服務收入達到約人民幣1,907.9百萬元，同比增長約12.6%。若與2023年下半年進行比較，物業管理服務收入環比增長約2.5%，保持著持續增長的動力。

2024年上半年，本集團社區增值服務收入為約人民幣645.9百萬元，同比下降約8.8%。其中本集團永續性服務整體發展穩定，團餐服務的收入達到約人民幣244.1百萬元，同比增長約9.9%；而一次性需求的社區增值服務收入(包括與住宅裝修相關的拎包入住服務和資產管理服務)同比下降約28.0%。

中國的房地產市場在此六個月期間仍舊疲軟，較難激發出與之相關的業務需求，所以我們的開發商增值服務收入在報告期內進一步減少，同比下降約22.3%。原先單獨披露的智慧園區服務，由於同樣是和開發商高度關連的業務，所以我們已經將其併入開發商增值服務中。

展望未來

自2022年以來，本集團將高質量發展作為業務開展的絕對核心目標。在我們的業務組合中，直接向房地產開發商提供的服務逐年下降，而向各類企業、政府及其他大型群體提供的綜合後勤服務則日益增加。我們會始終堅持這一目標，相信這將會使得我們的業績擺脫和房地產行業形勢的高度綁定，並有利於日後的獨立健康發展。

於2023年年末及2024年年初，針對住宅的物業管理服務，我們提出了需要更有選擇性和針對性地挑選我們的目標市場。過往我們偏好於向新建設完成的項目提供服務，因為此類項目的景觀設計、設備狀況，以及物業管理費定價均在市場中處於較優水準，這讓物業服務企業更容易獲得可觀的業務回報。然而近年由於房地產及其他經濟領域方面的變化，此類新建設完成項目的市場機會較少，且項目經營結果的不確定性有所上升，驅使我們在策略上必須有所變化，所以我們已經著手將部分精力投入於存量住宅市場，存量的住宅項目有相對穩定的物業管理費收繳率，且伴隨著業主對美好生活的嚮往，其潛在需求正在與日俱增。在我們2024年拓展策略轉型的六個月期間內，本集團於市場中新獲取的項目數量較以往有所下降，我們深知轉型無法一蹴而就，新獲取的業務量不可能在短時間內達到過往的水平，不過我們對於未來的拓展有十足信心，因為整個存量市場足夠龐大，我們任何時候開始參與都有充足的機會。

在社區增值服務方面，我們將繼續作出調整。我們對於業務的盈利能力以及團隊的專業水平提出更高要求，尤其是在被十分看好的永續性業務領域，我們著手業務流程及組織架構的重塑，同時也加強專業人才梯隊的建設，希望這些具備潛力的業務有機會可以達到新的規模高度。

最後，要對各位本公司股東（「股東」）說一聲感謝。即使是在資本市場相對疲軟的期間，我們還是收到了不少股東的鼓勵與建議。感謝各位對我們的長期信賴，未來我們也將竭盡全力為股東創造更好回報。

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。2024年上半年，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表現良好且穩定。

財務回顧

收入

2024年上半年，本集團的收入為約人民幣2,770.4百萬元，較2023年同期約人民幣2,681.1百萬元增長3.3%。

本集團的收入來源於三個板塊：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)開發商增值服務。

	截至6月30日止六個月		
	2024年 人民幣千元	增長率 %	2023年 人民幣千元
物業管理服務	1,907,903	12.6	1,694,125
社區增值服務	645,888	-8.8	708,091
開發商增值服務	216,578	-22.3	278,885
合計	<u>2,770,369</u>	<u>3.3</u>	<u>2,681,101</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。

2024年上半年，本集團物業管理服務的收入為約人民幣1,907.9百萬元，較2023年同期約人民幣1,694.1百萬元增長約12.6%，佔總收入的比例為約68.9%。

下表載列本集團的物業管理服務收入明細：

	截至6月30日止六個月		
	2024年 物業管理 服務收入 人民幣千元	增長率 %	2023年 物業管理 服務收入 人民幣千元
新城系	1,133,011	16.1	976,249
第三方	774,892	7.9	717,876
合計	<u>1,907,903</u>	<u>12.6</u>	<u>1,694,125</u>

	截至6月30日止六個月		
	2024年 物業管理 服務收入 人民幣千元	增長率 %	2023年 物業管理 服務收入 人民幣千元
住宅物業	1,542,879	14.8	1,344,261
非住宅物業	365,024	4.3	349,864
合計	<u>1,907,903</u>	<u>12.6</u>	<u>1,694,125</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。

2024年上半年，社區增值服務收入為約人民幣645.9百萬元，較2023年約人民幣708.1百萬元下降約8.8%，佔報告期內總收入的比例為約23.3%。報告期內，本集團永續性的社區增值服務收入佔比繼續提高，在社區增值服務收入的佔比達到約84.9%，其中團餐服務取得的收入為約人民幣244.1百萬元，同比增長約9.9%。

- **開發商增值服務**

我們主要提供四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、驗房服務和智慧園區服務。

報告期內，開發商增值服務的收入為約人民幣216.6百萬元，較2023年同期約人民幣278.9百萬元下降約22.3%，佔報告期內總收入的比例為約7.8%。

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2,017.2百萬元，較2023年同期約人民幣1,963.5百萬元增長約2.7%。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2024年6月30日止六個月				截至2023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	471,114	24.7	62.6	—	418,218	24.7	58.3
社區增值服務	233,744	36.2	31.0	2.3	240,288	33.9	33.5
開發商增值服務	48,351	22.3	6.4	1.1	59,068	21.2	8.2
合計	<u>753,209</u>	<u>27.2</u>	<u>100.0</u>	<u>0.4</u>	<u>717,574</u>	<u>26.8</u>	<u>100.0</u>

本集團截至2024年6月30日止六個月的毛利為約人民幣753.2百萬元，較2023年同期的約人民幣717.6百萬元同比上升約5.0%；毛利率為約27.2%，較2023年同期的26.8%相比上升0.4個百分點。

物業管理服務的毛利為約人民幣471.1百萬元，較2023年同期的約人民幣418.2百萬元增長約12.6%；毛利率為約24.7%，與2023年同期基本持平。

社區增值服務的毛利為約人民幣233.7百萬元，較2023年同期的約人民幣240.3百萬元下降約2.7%；毛利率為約36.2%，同比上升2.3個百分點。

開發商增值服務的毛利為約人民幣48.4百萬元，較2023年同期的約人民幣59.1百萬元下降約18.1%；毛利率為約22.3%，較去年同期上升1.1個百分點。

行政費用

行政費用為約人民幣221.7百萬元，較2023年同期的約人民幣215.3百萬元增加約3.0%。由於本公司嚴格的費用管理，行政費用的增長率略低於收入增長率。

所得稅費用

所得稅費用為約人民幣84.1百萬元，較2023年同期約人民幣90.5百萬元下降了約7.1%，稅費下降乃主要由於本集團除所得稅前利潤的下降所致。稅負率為約20.2%，較2023年同期的約21.3%有所下降。

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2024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332.2百萬元，較2023年同期約人民幣333.5百萬元下降約0.4%；本公司擁有人應佔利潤為約人民幣301.6百萬元，較2023年同期上升約2.7%；淨利潤率為約12.0%，較2023年同期下降0.4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2024年6月30日，資本負債比率為0%（於2023年12月31日：0%）。

重大投資

於2024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376.0百萬元和約人民幣1.1百萬元，合計佔本集團於2024年6月30日總資產的約5.4%，該等金融資產主要包括對非上市信託計劃和投資基金的各類理財產品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2024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2024年6月30日，本公司暫無未來重大投資計劃。

投資性質	於2024年6月30日		截至2024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：				
信託產品及投資基金	364,702	5.2	12,374	4,815
美元上市債券	11,290	0.2	(2,588)	—
合計	<u>375,992</u>	<u>5.4</u>	<u>9,786</u>	<u>4,815</u>

投資性質	於2024年6月30日		截至2024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>1,075</u>	<u>—</u>	<u>(1,302)</u>	<u>—</u>

資產抵押

於2024年6月30日，本集團並無抵押任何資產。

外匯風險

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團持有的現金及現金等價物結餘如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
美元	22,765	23,672
人民幣	1,898,189	1,890,607
港元	186,387	13,004
合計	<u>2,107,341</u>	<u>1,927,283</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。

2024年3月28日，董事會已決議變更配售事項餘下未動用所得款項淨額的用途，並更新預期悉數動用的時間表，詳情請見本公司日期為2024年3月28日的公告(「該公告」)。

於2024年6月30日，本公司已悉數動用配售事項的所得款項淨額。該公告中所述的配售所得款項用途變化和於截至2024年6月30日止六個月內的所得款項淨額的使用情況如下：

所得款項淨額(人民幣百萬元)

項目	於2023年	於2023年	於2023年	根據該公	根據該公	於截至	於2024年	悉數動用
	12月31日	12月31日				2023年		
	所得款項	所得款項	12月31日	告所得	告未動用	6月30日	6月30日	餘額的
	淨額計劃	淨額計劃	未動用	款項修訂	金額修訂	止六個月	未動用	預期時間表
	百分比	用途	金額	分配	分配	已動用	金額	
收購物業管理公司	60%	518.6	—	518.6	—	—	—	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	47.6	211.7	—	—	—	不適用
升級資訊科技基礎設施	10%	86.4	—	86.4	—	—	—	不適用
本集團一般營運資金	—	—	—	47.6	47.6	47.6	—	不適用
合計	<u>100%</u>	<u>864.3</u>	<u>47.6</u>	<u>864.3</u>	<u>47.6</u>	<u>47.6</u>	<u>—</u>	

中期股息

董事會不建議派付截至2024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C1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，於報告期內，本公司一直遵守企業管治守則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C3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2024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2024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(包括出售上市規則所定義的庫存股份(如有))。於2024年6月30日，本公司並無任何庫存股份。

期後事項

於報告期末後及直至本公告日期，本集團並無任何重大事件。

購股權計劃

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2024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2024年6月30日止六個月，本公司並無根據股份獎勵計劃授出任何獎勵股份。

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2024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2024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2024年中期報告將適時發送予股東，並於聯交所及本公司各自的網站登載。

更換首席財務官

董事會謹此宣佈，左衛先生(「左先生」)因新城系內的其他工作安排，已提呈辭任本公司首席財務官職務，自2024年8月28日起生效。左先生已確認，彼與董事會概無意見分歧，亦無任何有關彼辭任的事宜須提呈股東或聯交所垂注。

於左先生辭任後，董事會欣然宣佈陳妮娜女士(「陳女士」)獲委任為本公司首席財務官，自2024年8月28日起生效。

陳妮娜女士，42歲，為中國註冊會計師及擁有華南理工大學管理學碩士學位。陳女士曾任畢馬威華振會計師事務所審計經理。於2014年5月加入新城控股集團股份有限公司後，陳女士歷任預算經理、稅務經理、地產開發和商業管理事業部財務總經理。陳女士具有良好的會計、審計、財務管理、內部控制等知識背景以及紮實的財務專業功底，並且具有17年以上的投融資管理、財務運營管理、信息化建設、稅務籌劃等多方面的行業專業經驗和集團化財務運營管理經驗。

董事會謹藉此機會向左先生就彼於本公司任職期間對本公司所作出之寶貴貢獻表達衷心感謝，並歡迎陳女士在本公司履任新職。

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，2024年8月28日

於本公告日期，董事會包括執行董事戚小明先生、楊博先生及吳倩倩女士；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。