

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2021年6月30日止六個月之中期業績公告

### 財務摘要

截至2021年6月30日，本集團的收入為約人民幣1,877.0百萬元，較2020年同期約人民幣1,221.6百萬元增長約53.6%。

截至2021年6月30日，本集團的物業管理服務收入為約人民幣919.7百萬元，佔總收入的比例為約49.0%，較2020年同期約人民幣529.8百萬元增長約73.6%；社區增值服務收入為約人民幣292.9百萬元，佔總收入的比例為約15.6%，較2020年同期約人民幣185.1百萬元增長約58.2%；智慧園區服務收入為約人民幣273.6百萬元，佔總收入的比例為約14.6%，較2020年同期約人民幣208.4百萬元增長約31.3%；開發商增值服務收入為約人民幣390.7百萬元，佔總收入的比例為約20.8%，較2020年同期約人民幣298.3百萬元增長約31.0%。

本集團截至2021年6月30日的毛利達到約人民幣574.6百萬元，較2020年同期約人民幣364.1百萬元增長約57.8%；毛利率自2020年同期的29.8%上升0.8個百分點，達到30.6%；毛利率上升的主要因為增值服務的毛利率較2020年同期有所提升；期內利潤為約人民幣304.1百萬元，較2020年同期約人民幣205.5百萬元增長約48.0%；本公司擁有人應佔淨利潤為約人民幣286.4百萬元，較2020年同期增長約51.6%。

於2021年6月30日，本集團的在管面積為約122.4百萬平方米，較2020年末淨增加約21.0百萬平方米或約20.7%，在管面積中來自第三方的面積佔比為約42.8%；本集團的合約建築面積為約250.1百萬平方米，較2020年末淨增加約47.0百萬平方米或約23.1%，合約建築面積中來自第三方的面積佔比為約34.7%。

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2021年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同2020年同期的比較數字如下：

## 簡明綜合全面收入表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 未經審核 人民幣千元
收入	5	1,876,950	1,221,648
銷售及服務成本	5,6	<u>(1,302,301)</u>	<u>(857,504)</u>
毛利		574,649	364,144
銷售及營銷費用	6	(15,311)	(9,700)
行政費用	6	(169,743)	(107,849)
金融資產的減值虧損淨額		(43,588)	(19,793)
其他收入		38,734	24,572
其他費用		(895)	(2,345)
其他（虧損）／收益淨額		<u>(17,642)</u>	<u>5,208</u>
經營利潤		366,204	254,237
財務收入	7	14,371	11,830
財務成本		<u>(127)</u>	<u>(171)</u>
財務收入淨額		14,244	11,659
除所得稅前利潤		380,448	265,896
所得稅費用	8	<u>(76,370)</u>	<u>(60,376)</u>
期內利潤		<u><u>304,078</u></u>	<u><u>205,520</u></u>

		截至6月30日止六個月	
	附註	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 未經審核 人民幣千元
以下人士應佔期內利潤：			
— 本公司擁有人		286,417	188,931
— 非控股性權益		17,661	16,589
		<u>304,078</u>	<u>205,520</u>
<b>期內總全面收入</b>		<b><u>304,078</u></b>	<b><u>205,520</u></b>
以下人士應佔期內總全面收入：			
— 本公司擁有人		286,417	188,931
— 非控股性權益		17,661	16,589
		<u>304,078</u>	<u>205,520</u>
<b>每股盈利(以每股人民幣元表示)</b>			
— 每股基本盈利	9	<u>0.34</u>	<u>0.23</u>
— 每股攤薄盈利	9	<u>0.34</u>	<u>0.23</u>

# 簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		36,204	14,209
使用權資產		8,728	10,043
無形資產	10	248,564	197,419
遞延所得稅資產		68,591	57,967
按金	12	1,944	7,893
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		1,000	1,000
按公允價值計入損益的金融資產		47,806	40,145
<b>非流動資產總額</b>		<b>412,837</b>	<b>328,676</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		27,136	17,535
合約資產		310,027	247,329
按公允價值計入損益的金融資產		321,513	245,296
貿易應收款項	11	820,848	356,568
預付款項、按金及其他應收款項	12	347,616	236,512
現金及現金等價物		2,642,693	1,882,136
<b>流動資產總額</b>		<b>4,469,833</b>	<b>2,985,376</b>
<b>資產總額</b>		<b>4,882,670</b>	<b>3,314,052</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	13	60,024	56,641
儲備		2,181,470	1,225,167
<b>非控股性權益</b>		<b>156,313</b>	<b>127,781</b>
<b>權益總額</b>		<b>2,397,807</b>	<b>1,409,589</b>

	附註	於2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	於2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債		1,271	3,420
撥備		1,286	1,806
遞延稅項負債		45,648	42,751
		<u>48,205</u>	<u>47,977</u>
非流動負債總額			
流動負債			
租賃負債		1,575	1,157
合約負債		749,802	628,073
貿易及其他應付款項	14	1,352,110	1,134,655
即期所得稅負債		93,352	92,601
應付股息		239,819	—
		<u>2,436,658</u>	<u>1,856,486</u>
流動負債總額			
負債總額		<u>2,484,863</u>	<u>1,904,463</u>
權益及負債總額		<u>4,882,670</u>	<u>3,314,052</u>
流動資產淨額		<u>2,033,175</u>	<u>1,128,890</u>

# 中期簡明綜合財務資料附註

## 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, 簡明綜合中期財務資料以人民幣(「人民幣」)千元呈列, 並已由本公司董事會於2021年8月20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2021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2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表(「2020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2021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2020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2021年6月30日止六個月採納的新訂準則、修訂及詮釋

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號(修訂本)－有關利率基準改革－第二階段

自2021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2021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2021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2021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2021年6月30日止六個月的全部收入均來自中國。

於2021年6月30日及2020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2021年及2020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			
	2021年 未經審核 人民幣千元		2020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	919,700	635,436	529,793	360,079
增值服務：				
— 開發商相關服務	390,728	276,625	298,309	213,894
— 社區相關服務	156,650	75,987	77,097	26,365
— 智慧園區服務	273,613	229,753	208,446	177,390
	<u>1,740,691</u>	<u>1,217,801</u>	<u>1,113,645</u>	<u>777,728</u>
來自客戶並按一個時間點確認的收入				
增值服務：				
— 社區相關服務	136,259	84,500	108,003	79,776
	<u>1,876,950</u>	<u>1,302,301</u>	<u>1,221,648</u>	<u>857,504</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	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 未經審核 人民幣千元
僱員福利費用	625,608	302,022
外包保安、綠化及清潔成本	355,259	289,840
原材料及組件	331,771	298,334
公用設施費	69,153	30,875
差旅費	19,492	10,091
折舊及攤銷費用	16,138	5,732
專業費	15,765	8,629
辦公費用	11,797	10,219
稅項及附加費	10,725	5,821
業務招待費	7,015	3,159
員工服及相關費用	5,623	3,099
銀行手續費	3,700	2,394
廣告及推廣費用	1,031	1,504
經營租賃支出	279	131
其他	13,999	3,203
	<u>1,487,355</u>	<u>975,053</u>

## 7 財務收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 未經審核 人民幣千元
現金及現金等價物的利息收入	<u>14,371</u>	<u>11,830</u>

## 8 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 未經審核 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	64,865	34,434
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	<u>11,505</u>	<u>25,942</u>
	<u>76,370</u>	<u>60,376</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) 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2021年及2020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。

江蘇若鴻智能科技有限公司（「江蘇若鴻」）於2021年3月獲科技部評為高新技術企業，享受15%的優惠稅率，並將於2024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及成都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。本集團就其中國實體產生的盈利估計30%的部分按10%的稅率計提中國預扣稅撥備。本集團能控制該等附屬公司的股息政策並已確定於可預見的未來不會派發截至2021年6月30止六個月的全部收益。

## 9 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

截至2021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	
	2021年 未經審核	2020年 未經審核
<b>盈利：</b>		
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)	<b>286,417</b>	188,931
<b>股份數目：</b>		
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)	<b>838,971</b>	818,100
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)	<b>0.34</b>	0.23

### (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	
	2021年 未經審核	2020年 未經審核
<b>盈利：</b>		
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)	<b>286,417</b>	188,931
<b>股份數目：</b>		
計算期內每股已發行普通股的加權平均數(以千股計)	<b>838,971</b>	818,100
加：攤薄股份數目(以千股計)	<b>11,658</b>	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(以千股計)	<b>850,629</b>	829,078
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)	<b>0.34</b>	0.23

## 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	商標 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>(未經審核)</b>						
<b>於2021年1月1日</b>						
成本	11,878	84	104,086	8,000	80,984	205,032
累計攤銷	(3,719)	(33)	—	(356)	(3,505)	(7,613)
<b>賬面淨值</b>	<b>8,159</b>	<b>51</b>	<b>104,086</b>	<b>7,644</b>	<b>77,479</b>	<b>197,419</b>
<b>截至2021年6月30日止六個月</b>						
期初賬面淨值	8,159	51	104,086	7,644	77,479	197,419
添置	1,270	1,230	—	—	—	2,500
收購附屬公司(附註16)	—	—	39,576	—	15,600	55,176
攤銷	(1,094)	(50)	—	(267)	(5,120)	(6,531)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>8,335</b>	<b>1,231</b>	<b>143,662</b>	<b>7,377</b>	<b>87,959</b>	<b>248,564</b>
<b>於2021年6月30日</b>						
成本	13,148	1,314	143,662	8,000	96,584	262,708
累計攤銷	(4,813)	(83)	—	(623)	(8,625)	(14,144)
<b>賬面淨值</b>	<b>8,335</b>	<b>1,231</b>	<b>143,662</b>	<b>7,377</b>	<b>87,959</b>	<b>248,564</b>
<b>(未經審核)</b>						
<b>於2020年1月1日</b>						
成本	7,101	84	6,585	—	—	13,770
累計攤銷	(2,094)	(25)	—	—	—	(2,119)
<b>賬面淨值</b>	<b>5,007</b>	<b>59</b>	<b>6,585</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>11,651</b>
<b>截至2020年6月30日止六個月</b>						
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	—	—	64,137	8,000	43,104	115,241
攤銷	(599)	(4)	—	(89)	(718)	(1,410)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>7,810</b>	<b>55</b>	<b>70,722</b>	<b>7,911</b>	<b>42,386</b>	<b>128,884</b>
<b>於2020年6月30日</b>						
成本	10,503	84	70,722	8,000	43,104	132,413
累計攤銷	(2,693)	(29)	—	(89)	(718)	(3,529)
<b>賬面淨值</b>	<b>7,810</b>	<b>55</b>	<b>70,722</b>	<b>7,911</b>	<b>42,386</b>	<b>128,884</b>

## 11 貿易應收款項

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020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	363,218	137,529
— 第三方	<u>546,676</u>	<u>271,436</u>
	909,894	408,965
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(89,046)</u>	<u>(52,397)</u>
	<u><u>820,848</u></u>	<u><u>356,568</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2021年6月30日及2020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：

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
1年以內	781,439	322,693
1至2年	95,452	47,629
2至3年	19,062	26,081
3至4年	7,447	6,312
4至5年	3,841	2,392
5年以上	<u>2,653</u>	<u>3,858</u>
	<u><u>909,894</u></u>	<u><u>408,965</u></u>

於2021年6月30日及2020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2021年6月30日及2020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

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元		2020年 12月31日 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	43,622	－	42,869	－
－ 將使用的組件及原材料	24,692	－	6,193	－
小計	68,314	－	49,062	－
將予扣減的進項增值稅	2,804	－	6,845	－
按金	185,512	1,970	132,344	8,000
其他應收款項				
－ 代業主付款 (附註)	97,329	－	53,969	－
－ 其他	19,753	－	14,378	－
小計	117,082	－	68,347	－
總計	373,712	1,970	256,598	8,000
減：其他應收款項及按金減值撥備	(26,096)	(26)	(20,086)	(107)
	<b>347,616</b>	<b>1,944</b>	<b>236,512</b>	<b>7,893</b>

附註：於2021年6月30日及2020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2021年6月30日及2020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2021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2021年1月1日	820,049,000	8,200	56,641
行使購股權 (附註1)	2,021,000	20	131
配售股份 (附註2)	50,000,000	500	3,252
於2021年6月30日	872,070,000	8,720	60,024

附註1 截至2021年6月30日止六個月，若干僱員根據2019年購股權計劃行使合共2,021,000份購股權，行使價為每股6.18港元。本公司自行行使獲得所得款項淨額約12,489,780港元（相當於約人民幣10,434,136元）。

附註2 於2021年3月16日，本公司就以配售價每股20.80港元配售50,000,000股普通股與配售代理訂立配售協議。於2021年3月23日，股份配售完成。本公司自配售事項獲得所得款項淨額約1,032百萬港元（相當於約人民幣864百萬元）。

## 14 貿易及其他應付款項

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020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>392,821</u>	<u>296,887</u>
其他應付款項		
— 應計費用	70,877	113,572
— 代業主收取的款項	538,455	448,694
— 收購附屬公司應付代價	39,458	28,853
— 其他	<u>5,772</u>	<u>14,096</u>
	<u>654,562</u>	<u>605,215</u>
應計薪金	196,104	178,204
其他應付稅項	<u>108,623</u>	<u>54,349</u>
	<u><u>1,352,110</u></u>	<u><u>1,134,655</u></u>

(a) 於2021年6月30日及2020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：

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
1年以內	364,849	294,386
1至2年	26,945	1,400
2至3年	648	523
3年以上	<u>379</u>	<u>578</u>
	<u><u>392,821</u></u>	<u><u>296,887</u></u>

(b) 於2020年12月31日及2021年6月30日，貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

## 15 股息

	2021年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2020年 12月31日 經審核 人民幣千元
股息	<u>239,819</u>	<u>147,258</u>

本公司董事會不建議派付截至2021年6月30日止六個月的任何中期股息。

2020年的末期股息每股普通股人民幣0.275元已獲本公司於2021年6月28日舉行的股東週年大會上批准，總計人民幣239,819,000元。該股息列作股份溢價撥款。於2021年6月30日，該股息並未派付。

## 16 業務合併

於2021年5月，本公司一間附屬公司以代價人民幣28,868,000元收購山東麗都物業管理有限公司（「麗都物業」）55%的股權。麗都物業自收購日期起作為本集團的附屬公司入賬。

於2021年6月，本公司一間附屬公司以代價人民幣40,000,000元收購祥城物業服務集團有限公司（「祥城物業」）80%的股權。祥城物業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：

	麗都物業 未經審核 人民幣千元	祥城物業 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
購買代價			
現金付款			
— 於2021年6月30日結算	25,981	16,000	41,981
— 於2021年6月30日尚未行使	<u>2,887</u>	<u>24,000</u>	<u>26,887</u>
總購買代價	<u>28,868</u>	<u>40,000</u>	<u>68,868</u>

因收購而確認之資產及負債如下：

	麗都物業 未經審核 人民幣千元	祥城物業 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
現金及現金等價物	5,188	12,646	17,834
貿易應收款項	5,925	5,858	11,783
預付款項、按金及其他應收款項	24,127	1,652	25,779
存貨	192	–	192
遞延稅項資產淨額	–	137	137
物業、廠房及設備	366	39	405
無形資產 (附註10)	15,600	–	15,600
遞延稅項負債淨額	(3,915)	–	(3,915)
應付款項及其他應付款項	(8,737)	(10,280)	(19,017)
合約負債	(4,764)	(3,420)	(8,184)
即期所得稅負債	(357)	(1,543)	(1,900)
	<u>33,625</u>	<u>5,089</u>	<u>38,714</u>
減：非控股權益	(8,404)	(1,018)	(9,422)
加：商譽 (附註10)	<u>3,647</u>	<u>35,929</u>	<u>39,576</u>
	<u>28,868</u>	<u>40,000</u>	<u>68,868</u>

## 管理層討論與分析

2021年上半年，全球繼續籠罩在疫情帶來的不確定性之中，雖然主要經濟體的疫苗接種開展順利，而且大多數已經幾乎達到了可以實現群體免疫的接種比例，但從今年年初開始大範圍流行的新冠新變異病毒Delta病毒，因其極強的傳播力和較高的重症比例，給全球疫情緩解的前景蒙上了陰影。中國大陸因一直有效執行了高效的防疫措施，國內的經濟活動和居民日常工作生活已經完全恢復正常，中國2021年上半年的GDP更是以極高的同比增長12.7%引領全球經濟增長。國內的物業管理行業也是恢復了正常，由於2020年物業管理行業在疫情期間的突出表現，中央政府到地方政府在今年上半年密集出台了許多鼓勵政策，支持行業的健康發展，促進物業管理行業為社區提供更全方位的社區增值服務。

本集團在2021年上半年也獲得了來自社會和行業的諸多認可和榮譽。在資本市場方面，本公司在2021年2月被納入恒生綜合指數成分股並在2021年3月被納入港股通；本公司的表現也獲得政府的認可，2021年3月，本公司下屬智慧園區子公司江蘇若鴻智能科技有限公司獲得了科技部的「高新技術企業」認證，本公司總部所在地上海市普陀區政府授予本公司「2020年度普陀區經濟貢獻重點企業」稱號，2021年4月，本公司下屬快遞櫃公司獲得國家郵政局批准成立「國家級郵政行業技術研發中心」；在行業層面，本公司在上半年分別獲得了各類行業組織授予的榮譽，包括「2021人力資源管理傑出獎」，「2021物業服務力百強企業TOP15」，「中國物業服務企業品牌價值100強」等。

## 業務回顧

本集團在2021年初更新了三年規劃，制定了「三年三倍」高質量增長的「一核兩增」戰略。在物業管理服務方面，我們通過物業服務全業態加住宅物管全客群覆蓋的策略，完善的針對不同業態不同客群的物業服務標準和體系；在增量拓展方面，我們繼續加強與新城發展控股有限公司及其子公司（「**新城集團**」）（由王先生控股的實體）在項目拓展和業務併購方面的協同作用，加快在全國重點區域的佈局；在增值服務方面，我們積極佈局有潛力且確定性高的物業行業產業鏈或與物業行業高度協同的增值服務的業態，這些新業態的佈局將為本公司實現高質量的增長。

在進行戰略佈局的同時，本集團2021年上半年也取得了靚麗的業績。於2021年上半年，本集團收入達到約人民幣1,877.0百萬元，同比約增長53.6%，增長動力主要來自：物業管理服務收入同比約增長73.6%達到約人民幣919.7百萬元，社區增值服務收入同比約增長58.2%達到約人民幣292.9百萬元。於2021年上半年，本集團的淨利潤達到約人民幣304.1百萬元，同比約增長48.0%，本公司權益股東應佔淨利潤達到約人民幣286.4百萬元，同比約增長51.6%，本集團扣除匯兌損益及管理層激勵的核心權益股東應佔淨利潤達約人民幣320.5百萬元，同比約增長64.4%。本集團的盈利能力在2021年得到進一步增強，整體毛利率較上年同期提高約0.8個百分點達到約30.6%。

在物業管理服務業務方面，於2021年上半年，本集團物業管理服務收入達到人民幣約919.7百萬元，同比增長約73.6%。截至2021年6月30日，本公司在管面積達到約122.4百萬平方米，較2020年底增加約21.0百萬平方米，合約建築面積達到約250.1百萬平方米，較2020年底增加約47.0百萬平方米。本公司物業管理服務收入的快速增長得益於2020年本公司在管面積的快速增長。2021年上半年，本公司增加了併購和項目拓展的力度，由兩名公司高管分地區進行市場拓展和併購。此外，本公司加強投資拓展力量，為2021年上半年併購和項目拓展帶來了強勁動力。今年上半年新增第三方合約建築面積達到約23.4百萬平方米，幾乎達到2020年上半年的兩倍，其中通過3個收購增加合約建築面積約10.3百萬平方米，通過收購浙江梁士物業服務有限公司，我們首次進入到行業壁壘較高的醫院物業管理領域。另外成都誠悅時代物業服務有限公司（「**誠悅時代**」）的管理團隊表現積極，收購了以公建業態為主的山東麗都物業管理有限公司（「**麗都物業**」），未來誠悅時代將賦能團餐服務能力給麗都物業促進共贏。於2021年，物業管理服務業務的毛利率由於本公司不再享有社保減免政策，下降了1.1個百分點，達到30.9%。

在社區增值服務方面，於2021年上半年，營業收入達到人民幣約292.9百萬元，同比增長達到約58.2%，佔本公司總收入比例達到約15.6%；同時該業務板塊的毛利達到約人民幣132.4百萬元，佔本公司總毛利比例達到約23.0%。社區增值服務收入和毛利的快速增長，主要是因為本公司去年開始佈局的幾個新的業務方向有了較快的增長：1) 設施設備管理服務業務收入增長超過78.6%，於本公告日期，我們在管的電梯維保台量已經超過2萬台；2) 誠悅時代的團餐服務進展順利，借助本公司的平台，在逐步把團餐服務向華東地區佈局，目前團餐服務客群已經超過每天2萬人次，因此今年上半年收入同比增長達到約353.2%。另外，本公司從2021年3月開始涉足快遞櫃服務領域，該業務目前進展順利，也為今年上半年社區零售及便民服務收入的增長約161.0%貢獻了動力。

在其他增值服務方面，於2021年上半年，智慧園區服務營收達到約人民幣273.6百萬元，同比增長約31.3%，毛利率較去年同期上升了1.1個百分點，主要是因為在成本控制收到了成效；開發商增值服務全年營業收入達到約人民幣390.7百萬元，同比增長約31.0%，增速較快源自2020年上半年受疫情影響的低基數。

## 展望未來

本集團在今年下半年將繼續堅定執行本公司「三年三倍」高質量增長的「一核兩增」戰略。截至2021年上半年，本集團已經初步完成涵蓋住宅、辦公樓、產業園、醫院、學校的物業業態佈局，也初步完成了包括社區生活服務、社區資源管理、社區資產管理、拎包入住服務、設施管理、團餐服務的社區增值服務業態佈局。本集團將在這些佈局基礎上通過股權激勵，完善戰略業務單元架構等激勵和管理模式創新，促進這些業態健康快速成長，從而實現本集團的三年戰略目標。

## 財務回顧

### 收入

截至2021年6月30日，本集團的收入為約人民幣1,877.0百萬元，較2020年同期約人民幣1,221.6百萬元增加約53.6%。

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		
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	增長率 %
收入			
物業管理服務	919,700	529,793	73.6
社區增值服務	292,909	185,100	58.2
智慧園區服務	273,613	208,446	31.3
開發商增值服務	390,728	298,309	31.0
合計	<u>1,876,950</u>	<u>1,221,648</u>	<u>53.6</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2021年6月30日止六個月，本集團的物業管理服務收入為約人民幣919.7百萬元，佔總收入的比例為約49.0%，較2020年同期約人民幣529.8百萬元增長約73.6%。本集團的在管面積正快速增加，於2021年6月30日，本集團的在管面積為約122.4百萬平方米，較2020年末的約101.4百萬平方米淨增加約21.0百萬平方米或約20.7%。在管面積中來自於第三方的面積佔比為約42.8%，較2020年末提高約2.1個百分點。期內，本集團積極開展非住宅項目的拓展工作，於2021年6月30日，本集團非住宅項目的在管面積佔比達到約12%。

下表載列本集團在管面積的變化情況：

	截至2021年6月30日止六個月					截至2020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	70,004	57.2	67.5	9,852	16.4	60,152	59.3	72.2	
第三方	52,372	42.8	32.5	11,109	26.9	41,263	40.7	27.8	
合計	<u>122,376</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>20,961</u>	<u>20.7</u>	<u>101,415</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	
	2021年 在管面積 千平方米	2020年 在管面積 千平方米
於期初	101,415	60,152
新接管	22,744	13,375
其中		
新接管－新城系	9,948	3,543
新接管－第三方	12,796	9,832
終止	<u>1,783</u>	<u>2,307</u>
於期末	<u>122,376</u>	<u>71,220</u>

下表載列本集團在管面積的區域分佈情況：

	於2021年6月30日 或截至該日止六個月		於2020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
	%	%	%	%
江蘇省	39.8	42.2	45.5	49.7
浙江省	11.6	11.7	11.1	13.3
山東省	10.2	5.1	5.2	3.2
四川省	6.1	5.8	7.3	6.6
遼寧省	5.1	2.6	5.1	1.3
其他區域	27.2	32.6	25.8	25.9
合計	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	100.0	100.0

本集團的合約建築面積為約250.1百萬平方米，較2020年末淨增加約47.0百萬平方米或約23.1%。合約建築面積中來自第三方的面積佔比為約34.7%，較2020年末提高約2.7個百分點。期內，本集團通過招投標等直接拓展方式獲得的第三方項目為約13.1百萬平方米，較2020年上半年有較大幅度提升。本集團在今年上半年完成三家物業管理企業的併購，從而使得我們在學校、醫院等非住宅業態的服務能力得到增強；同時，這些企業也進一步提升了本集團在山東省和浙江省的項目密度。

下表載列本集團合約建築面積的變化情況：

	截至2021年6月30日止六個月				截至2020年 12月31日止年度	
	合約建築 面積	面積佔比	淨增加	增長率	合約建築 面積	面積佔比
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%
新城系	163,433	65.3	25,239	18.3	138,194	68.0%
第三方	86,665	34.7	21,721	33.4	64,944	32.0%
合計	<b>250,098</b>	<b>100.0</b>	<b>46,960</b>	<b>23.1</b>	203,138	100.0%

下表載列期內本集團合約建築面積的區域分佈情況：

	於2021年 6月30日 合約建築 面積佔比 %	於2020年 12月31日 合約建築 面積佔比 %
江蘇省	31.5	35.2
浙江省	10.1	9.7
山東省	9.8	7.0
湖北省	5.0	4.1
安徽省	4.3	5.1
四川省	4.2	4.9
其他地區	35.1	34.0
合計	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

以省和直轄市劃分，目前本集團的合約建築面積前三大區域為江蘇省、浙江省和山東省，分別擁有合約建築面積約78.8百萬平方米、約25.3百萬平方米和約24.6百萬平方米。近年來，本集團致力於均衡全國化佈局，提高重點區域的項目數量和密度。除了江蘇省、浙江省和山東省之外，目前湖北省、安徽省和四川省的合約建築面積都已經達到10.0百萬平方米以上。

#### • 社區增值服務

我們向業主及客戶提供公共資源管理服務、設施管理服務、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，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。

截至2021年6月30日止六個月，社區增值服務的收入為約人民幣292.9百萬元，佔本集團總收入的比例為約15.6%，較2020年同期約人民幣185.1百萬元增長約58.2%。

期內，本集團新培育的業務增長良好，其中餐飲服務取得收入約人民幣40.5百萬元，同比增長約353.2%；設施管理服務相關的收入為約人民幣56.7百萬元，同比增長約78.6%；社區零售及便民服務的收入為約人民幣57.2百萬元，同比增長約161.0%。

## • 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。

期內，本集團智慧園區服務的收入為約人民幣273.6百萬元，佔本集團總收入的比例為約14.6%，較2020年同期約人民幣208.4百萬元增長約31.3%。於今年上半年，本集團新簽約的智慧園區合約中，來自於第三方的佔比達到約23.1%。

## • 開發商增值服務

我們主要提供三類開發商增值服務，分別為案場銷售協助服務、諮詢服務和驗房服務。

期內，開發商增值服務的收入為約人民幣390.7百萬元，佔本集團總收入的比例為約20.8%，較2020年同期約人民幣298.3百萬元增長約31.0%。

## 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1,302.3百萬元，較2020年同期約人民幣857.5百萬元增長約51.9%。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2021年6月30日止六個月				截至2020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	284,264	30.9	49.5	-1.1	169,714	32.0	46.6
社區增值服務	132,422	45.2	23.0	2.5	78,959	42.7	21.7
智慧園區服務	43,860	16.0	7.6	1.1	31,056	14.9	8.5
開發商增值服務	114,103	29.2	19.9	0.9	84,415	28.3	23.2
合計	<u>574,649</u>	<u>30.6</u>	<u>100.0</u>	<u>0.8</u>	<u>364,144</u>	<u>29.8</u>	<u>100.0</u>

本集團截至2021年6月30日止六個月的毛利為約人民幣574.6百萬元，較2020年同期約人民幣364.1百萬元增長約57.8%。毛利率為30.6%，較2020年同期的29.8%上升0.8個百分點。

物業管理服務的毛利為約人民幣284.3百萬元，較2020年同期約人民幣169.7百萬元增長約67.5%；毛利率為30.9%，同比下降1.1個百分點。期內物業管理服務的毛利率回落，主要原因是去年受惠於社保減免政策導致同期基數較高。

社區增值服務的毛利為約人民幣132.4百萬元，較2020年同期約人民幣79.0百萬元增長約67.7%；毛利率為45.2%，同比上升2.5個百分點。毛利率上升的原因主要為：(i)高毛利率的公共資源管理服務收入快速上升；及(ii)社區零售及便民服務的毛利率有所提升。

智慧園區服務的毛利為約人民幣43.9百萬元，較2020年同期約人民幣31.1百萬元增長約41.2%，毛利率自2020年同期的14.9%上升1.1個百分點，達到16.0%。

開發商增值服務的毛利為約人民幣114.1百萬元，較2020年同期約人民幣84.4百萬元增長約35.2%，毛利率自2020年同期的28.3%上升0.9個百分點，達到29.2%。

## 行政開支

行政開支為約人民幣169.7百萬元，較2020年同期約人民幣107.8百萬元增加約57.4%。行政開支的增加主要原因為：(i)本集團規模快速增長；及(ii)對員工所授予的股權激勵增加。

## 其他收益／(虧損)

期內，本集團的其他虧損達到約人民幣17.6百萬元，2020年同期其他收益為約人民幣5.2百萬元，期內的虧損為匯率波動所致。

## 所得稅費用

期內，所得稅為約人民幣76.4百萬元，較2020年同期約人民幣60.4百萬元上升了約26.5%，稅費增加乃主要由於本集團除所得稅前利潤的持續增長。稅負率為約20.1%，較2020年同期的約22.7%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2021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304.1百萬元，較2020年同期約人民幣205.5百萬元增長約48.0%；本公司擁有人應佔利潤為約人民幣286.4百萬元，較2020年同期增長約51.6%；淨利潤率為約16.2%，同比下降0.6個百分點。

## 重大收購及出售事項

### 關聯交易 — 資產收購

於2021年2月8日，本公司的附屬公司南京雲櫃網絡科技有限公司與江蘇雲櫃網絡技術有限公司（新城集團的附屬公司）訂立資產收購協議，同意以人民幣32,931,300元收購包括快遞櫃及其零配件存貨，及快遞櫃相關的無形資產。有關收購的詳情，請參閱本公司日期為2021年2月8日的公告。

## 重大投資

於2021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369.3百萬元，佔本集團於2021年6月30日總資產的7.6%，該等金融資產包括對持有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2021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2021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	於2021年6月30日		截至2021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 %	公允價值 收益／(虧損) 人民幣千元	利息收入 人民幣千元
<b>按公允價值計入損益的金融資產</b>				
理財產品	—	—	—	3,850
信託產品	27,210	0.6	—	3,305
美元上市債券	342,109	7.0	(6,946)	11,087
合計	<u>369,319</u>	<u>7.6</u>	<u>(6,946)</u>	<u>18,242</u>

### 資產抵押

於2021年6月30日，本集團並無抵押任何資產。

### 外匯風險

於2021年6月30日，本集團持有的現金結餘如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
美元	242,725	28,644
人民幣	1,888,114	1,830,031
港元	511,854	23,461
合計	<u>2,642,693</u>	<u>1,882,136</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。

## 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。

於2021年6月30日，上市所得款項已按本公司日期為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」一節所披露的計劃使用完畢，即：

項目	所得款項淨額（百萬人民幣）			
	百分比	可動用	已動用	未動用
獲取物業管理項目	60%	323.0	323.0	—
擴張增值服務	15%	80.8	80.8	—
投資先進技術及僱員	15%	80.8	80.8	—
運營資金及一般企業用途	10%	53.8	53.8	—

## 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，配售股份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。

配售股份已於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。本公司已收取配售股份之所得款項淨額（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2021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	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		
收購物業管理公司	60%	518.6	19.4	499.2	二零二三年十二月三十一日或之前
收購與本公司社區增值服務業務配套的下游公司	30%	259.3	2.5	256.8	二零二三年十二月三十一日或之前
升級信息科技基礎設施	10%	86.4	3.2	83.2	二零二三年十二月三十一日或之前

## 中期股息

董事會不建議派付截至2021年6月30日止六個月期間的任何中期股息。

## 期後事項

### 關聯交易 — 成立合資公司

於2021年8月9日，新城悅（成都）物業服務有限公司（本集團的子公司）、吾盛（上海）能源設備科技有限公司（為王先生的聯繫人且為本公司的關連人士）及共青城春樹投資合夥企業（有限合夥）訂立合作投資協議，據此，本公司將投資人民幣8百萬元以開發基於城市空間的汽車和自行車充電場景的應用。有關成立合資公司的詳情，請參閱本公司日期為2021年8月9日的公告。

### 董事資料之變動

於2021年7月5日，蘭子勇先生因工作安排辭任執行董事職務且不再擔任本公司環境、社會及管治委員會成員，而杲新利先生於同日獲委任為執行董事及本公司環境、社會及管治委員會成員。有關執行董事變動的詳情，請參閱本公司日期為2021年7月5日的公告。

### 聯席公司秘書及授權代表資料之變動

於2021年7月5日，林玉玲小姐因其他工作安排已辭任本公司聯席公司秘書及授權代表職務，而伍秀薇小姐於同日獲委任為本公司聯席公司秘書及授權代表。有關聯席秘書變動的詳情，請參閱本公司日期為2021年7月5日的公告。

## 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（「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。除本公告所披露者外，於截至2021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。

## 董事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2021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

於截至2021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。

## 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2021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7月1日本公司已發行股本總數的2.0%。

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2021年6月30日止六個月內，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2021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2021年中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.xinchengyue.com](http://www.xinchengyue.com))，而載有上市規則規定的所有資料的本公司截至2021年6月30日止六個月的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，2021年8月20日

於本公告日期，董事會包括執行董事戚小明先生、吳倩倩女士及杲新利先生；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。