

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12月31日止年度之業績公告

### 年度業績摘要

	截至12月31日止年度		
	2023年	2022年	同比變動
	(人民幣千元，另有指明者除外)		
收入	5,424,284	5,179,553	4.7%
— 物業管理服務	3,555,106	3,024,934	17.5%
— 社區增值服務	1,314,308	1,284,549	2.3%
— 開發商增值服務*	554,870	870,070	-36.2%
* 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	1,438,478	1,338,140	7.5%
毛利率	26.5%	25.8%	0.7個百分點
— 物業管理服務	24.0%	24.5%	-0.5個百分點
— 社區增值服務	35.7%	32.2%	3.5個百分點
— 開發商增值服務	20.8%	21.2%	-0.4個百分點
銷售及營銷及行政開支率*	10.5%	11.0%	-0.5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 - 商譽及客戶關係減值損失) / 收入			
年內利潤	507,858	474,747	7.0%
本公司擁有人應佔利潤	445,045	423,476	5.1%
每股盈利(以每股人民幣元表示)			
— 每股基本盈利	0.52	0.50	4.0%
— 每股攤薄盈利	0.52	0.50	4.0%
	於2023年	於2022年	淨增加
	12月31日	12月31日	
在管面積(百萬平方米)	223.7	198.3	25.4
— 新城系	114.2	95.4	18.8
— 第三方	109.5	102.9	6.6

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12月31日止年度(「報告期」)之經審核綜合業績，連同上年度同期的比較數據如下：

## 綜合全面收入表

截至2023年12月31日止年度

	附註	截至2023年 12月31日止 年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日止 年度 人民幣千元
收入	4	5,424,284	5,179,553
銷售及服務成本	4, 5	<u>(3,985,806)</u>	<u>(3,841,413)</u>
毛利		1,438,478	1,338,140
銷售及營銷費用	5	(104,746)	(92,137)
行政費用	5	(540,976)	(480,952)
金融及合約資產的減值虧損淨額		(255,737)	(145,432)
其他收入	6	50,973	97,141
其他費用		(12,596)	(11,129)
其他利得／(虧損)淨額		<u>48,280</u>	<u>(103,687)</u>
經營利潤		623,676	601,944
財務收入		22,781	26,372
財務成本		<u>(842)</u>	<u>(925)</u>
財務收入淨額	7	<u>21,939</u>	<u>25,447</u>
採用權益法列賬的應佔聯營公司虧損淨額		<u>(30)</u>	<u>(407)</u>
除所得稅前利潤		645,585	626,984
所得稅費用	8	<u>(137,727)</u>	<u>(152,237)</u>
年內利潤		<u><u>507,858</u></u>	<u><u>474,747</u></u>

	截至2023年 12月31日止 年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日止 年度 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	(3,619)	(46,394)
按公允價值計入其他全面收入的債務工具 信用虧損	<u>3,619</u>	<u>49,889</u>
年內其他全面收益	<u>—</u>	<u>3,495</u>
總全面收入	<u><b>507,858</b></u>	<u><b>478,242</b></u>
以下人士應佔利潤：		
— 本公司擁有人	<b>445,045</b>	423,476
— 非控股性權益	<u><b>62,813</b></u>	<u>51,271</u>
	<u><b>507,858</b></u>	<u><b>474,747</b></u>
以下人士應佔總全面收入：		
— 本公司擁有人	<b>445,045</b>	426,971
— 非控股性權益	<u><b>62,813</b></u>	<u>51,271</u>
	<u><b>507,858</b></u>	<u><b>478,242</b></u>
每股盈利(以人民幣元表示)		
— 每股基本盈利	9	<b>0.52</b>
— 每股攤薄盈利	9	<b>0.50</b>
		<u><b>0.50</b></u>

附註

# 綜合財務狀況報表

於2023年12月31日

	附註	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		74,129	83,039
使用權資產		18,069	19,287
無形資產		849,930	885,170
於聯營公司的投資		5,683	4,733
遞延所得稅資產		106,927	88,718
按公允價值計入損益的金融資產		75,624	370,689
<b>非流動資產總額</b>		<b>1,130,362</b>	1,451,636
<b>流動資產</b>			
存貨		39,614	44,230
合約資產		332,472	292,740
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		2,377	5,996
按公允價值計入損益的金融資產		503,582	80,636
貿易應收款項	10	1,796,855	1,292,257
預付款項、按金及其他應收款項	11	950,098	1,009,456
現金及現金等價物	12	1,927,283	1,973,696
<b>流動資產總額</b>		<b>5,552,281</b>	4,699,011
<b>資產總額</b>		<b>6,682,643</b>	6,150,647
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	13	59,980	59,973
儲備		2,843,785	2,529,505
		2,903,765	2,589,478
<b>非控股權益</b>		<b>387,443</b>	319,045
<b>權益總額</b>		<b>3,291,208</b>	2,908,523

	附註	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		7,693	9,521
撥備		4,100	3,102
貿易及其他應付款項	14	112,924	105,398
遞延稅項負債		111,326	114,764
<b>非流動負債總額</b>		<b>236,043</b>	<b>232,785</b>
<b>流動負債</b>			
租賃負債		7,578	6,736
借款		—	2,265
合約負債		826,549	747,899
應付股息		27,467	22,526
貿易及其他應付款項	14	2,080,679	2,043,283
即期所得稅負債		213,119	186,630
<b>流動負債總額</b>		<b>3,155,392</b>	<b>3,009,339</b>
<b>負債總額</b>		<b>3,391,435</b>	<b>3,242,124</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>6,682,643</b>	<b>6,150,647</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>2,396,889</b>	<b>1,689,672</b>

# 綜合財務報表附註

## 截至2023年12月31日止年度

### 1 一般資料

新城悅服務集團有限公司(前稱「新城悅控股有限公司」,下文統稱「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,並於2018年11月6日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址為PO Box 309, Uglund 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」)。

除另有指明外,綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

### 2 重大會計政策概要

#### 2.1 編製基準

##### (i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

綜合財務報表是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」)及香港公司條例(第622章)(「香港公司條例」)的披露規定編製。

##### (ii) 歷史成本法

綜合財務報表已根據歷史成本法編製,並就重估按公允價值計入其他全面收入的金融資產及計入損益的金融資產作出修訂。

**(iii) 本集團採納的新訂及經修訂準則**

本集團已就其於2023年1月1日開始的年度報告期間首次應用以下準則及修訂：

- 香港財務報告準則第17號保險合同
- 會計政策的披露—香港會計準則第1號和香港財務報告準則實務聲明2的修訂
- 會計估計的定義—香港會計準則第8號的修訂

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12月31日止年度的綜合經營業績及綜合財務狀況造成任何重大影響。

**(iv) 尚未採用的新標準和解釋**

若干新訂會計準則修訂及詮釋已經頒佈，其於截至2023年12月31日止年度並未強制生效，且未獲本集團提早採納。該等準則、修訂本及詮釋預計於當期或未來報告期間不會對本集團及可預見的未來交易產生重大影響。

**3 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12月31日止年度，本集團主要在中國從事提供物業管理服務及增值服務，包括社區增值服務和開發商增值服務。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2023年12月31日止年度的全部收入均來自中國。

於2023年及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。

#### 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2023年及2022年12月31日止年度，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12月31日止年度			
	2023年 人民幣千元		2022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	3,555,106	2,701,043	3,024,934	2,285,035
增值服務：				
— 社區增值服務	964,464	637,095	821,869	581,580
— 開發商增值服務	554,870	439,328	870,070	685,949
	<u>5,074,440</u>	<u>3,777,466</u>	<u>4,716,873</u>	<u>3,552,564</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	349,844	208,340	462,680	288,849
	<u>5,424,284</u>	<u>3,985,806</u>	<u>5,179,553</u>	<u>3,841,413</u>



## 5 按性質劃分的費用

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
僱員福利費用	1,812,117	1,940,208
外包保安、綠化及清潔成本	1,308,853	952,187
所耗用的消耗品及商品	820,671	973,361
公用設施費	283,184	209,947
折舊及攤銷費用	107,752	90,774
商譽減值	55,219	5,404
辦公費用	54,133	76,979
差旅費	44,968	58,018
員工服及相關費用	32,887	26,053
業務招待費	32,477	22,165
客戶關係減值	21,639	—
稅項及附加費	17,815	18,080
銀行手續費	10,130	7,975
核數師酬金	3,151	3,000
包括：審核服務	2,950	2,900
非審核服務	201	100
專業費	18,471	19,592
廣告及推廣費用	3,306	2,228
經營租賃支出	1,376	2,715
其他	3,379	5,816
	<b>4,631,528</b>	<b>4,414,502</b>

## 6 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
政府補助	41,865	49,669
源自按公允價值計入損益的金融資產及按公允價值計入其他全面收入的金融資產的利息收入	185	40,451
其他	8,923	7,021
	<b>50,973</b>	<b>97,141</b>

## 7 財務收入淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
現金及現金等價物的利息收入	22,781	26,372
租賃負債已付／應付利息及財務費用	(842)	(925)
財務收入淨額	<u>21,939</u>	<u>25,447</u>

## 8 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	171,580	198,054
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(33,853)	(45,817)
	<u>137,727</u>	<u>152,237</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，我們在英屬處女群島註冊成立的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，均豁免繳納所得稅。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12月31日止年度並無任何須繳納香港利得稅的收入（2022年：無），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。

北海新誠悅商務服務有限公司為於廣西省註冊的公司，享受9%的優惠稅率。

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%。

9 本公司擁有人應佔每股盈利

(a) 每股基本盈利

年內每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔本集團利潤除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
<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>445,045</b>	423,476
<b>股份數目：</b>		
計算年內每股已發行普通股的加權平均數(以千計)	<b>854,816</b>	853,644
年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><u>0.52</u></b>	<b><u>0.50</u></b>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按調整已發行在外的普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股獲轉換計算。本公司有一類潛在攤薄普通股：股份激勵。

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022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)	445,045	423,476
股份數目：		
計算年內每股已發行普通股的加權平均數(以千計)	854,816	853,644
加：攤薄股份數目(以千計)	411	2,533
已發行普通股及潛在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)	855,227	856,177
年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)	<u>0.52</u>	<u>0.50</u>

10 貿易應收款項

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	799,319	564,281
— 第三方	1,277,117	864,348
	2,076,436	1,428,629
減：貿易應收款項減值撥備	(279,581)	(136,372)
	<u>1,796,855</u>	<u>1,292,257</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：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	1,685,149	1,192,582
1至2年	214,189	129,723
2至3年	92,876	69,278
3至4年	57,470	26,325
4至5年	20,311	7,495
5年以上	6,441	3,226
	<u>2,076,436</u>	<u>1,428,629</u>

於2023年及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。

## 11 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日			
	2023年		2022年	
	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	61,401	—	127,471	—
— 將用於增值服務的消耗品	14,492	—	28,752	—
小計	75,893	—	156,223	—
將予扣減的進項增值稅及其他	45,039	—	42,458	—
按金(附註(a))	622,209	—	665,841	—
其他應收款項				
— 代業主付款(附註(b))	101,652	—	101,092	—
— 向被投資人貸款(包括利息)	145,869	—	35,945	—
— 其他	52,492	—	70,312	—
小計	300,013	—	207,349	—
總計	1,043,154	—	1,071,871	—
減：其他應收款項及按金減值撥備	(93,056)	—	(62,415)	—
	<b>950,098</b>	<b>—</b>	<b>1,009,456</b>	<b>—</b>

(a) 於2023年及2022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者作出的按金以獲得代理人身份。按金為人民幣537,088,000元(2022年：人民幣580,917,000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2023年及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年及2022年12月31日，按金和其他應收款以人民幣計值。

## 12 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
手頭現金	344	260
銀行現金	1,898,940	1,929,029
支付平台現金	27,999	44,407
	<u>1,927,283</u>	<u>1,973,696</u>

現金及現金等價物結餘的賬面值以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
美元	23,672	96,831
人民幣	1,890,607	1,860,514
港元	13,004	16,351
	<u>1,927,283</u>	<u>1,973,696</u>

## 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2023年12月31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2023年1月1日	<u>871,231,000</u>	<u>8,712</u>	<u>59,973</u>
根據2019年購股權計劃行使購股權 (附註1)	<u>100,000</u>	<u>1</u>	<u>7</u>
於2023年12月31日	<u>871,331,000</u>	<u>8,713</u>	<u>59,980</u>

附註1：截至2023年12月31日止年度，若干僱員根據2019年購股權計劃認購合共份100,000股份，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618,000港元(相當於約人民幣541,000元)。

## 14 貿易及其他應付款項

	於12月31日			
	2023年		2022年	
	人民幣千元		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>410,594</u>	<u>—</u>	<u>532,722</u>	<u>—</u>
其他應付款項				
— 應計費用	294,504	—	253,597	—
— 代業主收取的款項	765,448	—	731,469	—
— 收購附屬公司應付代價	30,817	112,924	37,959	105,398
— 其他	<u>97,680</u>	<u>—</u>	<u>73,959</u>	<u>—</u>
	1,188,449	112,924	1,096,984	105,398
應計薪金	320,410	—	307,534	—
其他應付稅項	<u>161,226</u>	<u>—</u>	<u>106,043</u>	<u>—</u>
	<u>2,080,679</u>	<u>112,924</u>	<u>2,043,283</u>	<u>105,398</u>

(a) 於2023年及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：

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	336,802	500,035
1至2年	47,519	20,018
2至3年	16,092	11,244
3年以上	<u>10,181</u>	<u>1,425</u>
	<u>410,594</u>	<u>532,722</u>



## 15 股息

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
本公司宣派的股息(附註(a))	<b>139,413</b>	134,944
附屬公司派付非控股性權益的股息(附註(b))	<b>10,641</b>	2,883
	<b><u>150,054</u></b>	<b><u>137,827</u></b>

- (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。截至2023年12月31日，該股息已悉數派付。
- (b) 截至2023年12月31日止年度，本公司多家附屬公司向非控股權益派付股息合計為人民幣10,641,000元。於2023年12月31日，已支付股息合計人民幣5,700,000元。

## 16 期後事項

於2024年1月，本集團與王婷女士訂立協議，按照協議，本集團將出售全部持有的70%上海翔禧物業管理有限公司的股權予王婷女士，對價為人民幣58,800,000元。該對價將分三期支付，其中第一期人民幣10,000,000元已於2024年2月支付以及第二期人民幣13,800,000元已於2024年3月支付。

## 主席報告

致各位股東：

本人謹代表董事會提呈本公司截至2023年12月31日止年度的全年業績。

截至2023年12月31日止年度，我們的整體收入較2022年增長約4.7%至約人民幣54.2億元。我們核心業務的穩健增長被地產開發端業務需求的疲軟所抵銷，若僅考慮我們的核心業務，即物業管理服務和社區增值服務，這兩項服務的收入合計為約人民幣48.7億元，同比增長約13.0%。

## 業務回顧

本公司於2018年上市時為一家主要服務於住宅行業的物業管理公司，在管面積中幾乎全部為住宅項目。經過近年發展，我們已逐漸成長為一家綜合性後勤服務企業，目前不僅服務於住宅項目，也將服務延伸至醫院、產業園區、企業總部、辦公樓宇等場所。同時，我們的服務內容也從單一的物業管理擴充至團餐、設施管理及其他多元化的後勤支持服務，以滿足各類客戶的多元化服務需要。由於這些服務是居民生活和企業運行過程中必不可少的組成部分，所以業務的市場容量極為寬廣，客戶的需求也具備較強粘性，我們的業務具備十分充足的成長空間。

2023年我們可以感受到經濟環境中存在各式各樣的挑戰，我相信大家都有切身體會，也可以從股票市場的價格走勢當中發現這一問題。在這樣的大環境之下，我們的核心業務仍舊保持增長，企業經營平穩，現金流水平良好，此便驗證了本公司所提供的服務是居民和企業的剛性需求，且市場空間非常可觀的特徵。就本公司的整體業務而言，和房地產較為直接關聯的業務還在進一步下降，不過這些下降並沒有影響到我們的整體增長步伐，而且我們可以很明確的說，這些與房地產相關的業務在未來會越來越少，佔比越來越低。

我們的物業管理服務收入在2023年達到約人民幣35.6億元，同比增長約17.5%。這一年物業管理行業其實和其他行業一樣面臨挑戰，我們的客戶對於外包服務提出更高要求，在追求服務性價比方面的需求較以往顯著提高；另一方面物業管理行業的參與者在成本端不惜餘力的改進也為行業的盈利空間造成不少壓力。在此局面下，我們適當調整規模增長步伐，進行了一些項目的汰換工作，旨在將更多精力投入到優質服務中，穩定本公司在管項目的經營質量，將物業管理服務的收入、利潤和現金流等指標保持在一個良好水平。我們今年退出一些利潤和現金流情況低於我們預期的項目，不過即便如此，我們的在管面積和物業管理服務收入仍舊保持增長。我不得不再一次強調，我們所提供的服務是客戶的剛性需求，所以與其他行業相比，物業管理服務受到大環境的影響較為輕微。

我們的社區增值服務收入在2023年達到約人民幣13.1億元，同比增長約2.3%。與上一年一樣，我們的社區增值服務發展需要分兩部分來看，我們重點發展的永續性服務的收入同比增長約12.8%，其中團餐服務及公共資源管理服務較上一年相比收入增長強勁。而社區增值服務的另一部分則由一次性的服務收入組成，這些一次性的業務和房地產市場或多或少有些聯繫，這些服務包括與住宅裝修相關的拎包入住服務和資產管理服務。我們社區增值服務中一次性服務的收入同比下降約25.2%。由於房地產行業的巨大變化，這些下降在我們預期之內，不過這些業務的盈利依然不俗，所以我們未來仍會為我們的客戶繼續提供此類服務。

我們的開發商增值服務收入在2023年為約人民幣5.5億元，同比下降約36.2%。鑒於是和房地產開發緊密相關的服務，收入下降的原因我相信大家也都能夠想得到。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，所以我們今年已經將其併入開發商增值服務中。

截至2023年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤為約人民幣4.5億元，同比增長約5.1%。由於我們嚴格管理運營資金，全年獲得經營性現金流淨流入約人民幣4.2億元，較上一年度改善顯著。

## 未來展望

當前我們處於一個複雜的經濟大環境中，各行各業均受到挑戰，且目前來看這一挑戰尚在延續。在面對不確定的未來時，企業往往會選擇謹慎發展、規避風險，新城悅服務也不例外。

就物業管理服務而言，2024年我們依舊會接受相當體量的新項目交付，這些項目會為我們帶來高質量的物業管理收入。不過我們也將會同步審視我們的存量在管項目，判斷其是否有進一步的優化空間，這一優化將會覆蓋我們競標獲得的項目，也包括我們過往收購的企業。於2024年第一季度，我們已經將一間過去收購的物業管理企業從本集團剝離，相關交易細節請參閱本公告的「期後事項」章節。在項目的拓展方面，我們將會緊密圍繞我們的聚焦城市，在熟悉的區域拓展優質的項目，鞏固我們在該城市的地位且利用較好的運營效率去獲得可觀的利潤水平。

在社區增值服務中，我們會繼續提升永續業務的規模，團餐服務的增長動力在2024年將會得以延續。公共資源管理服務在2023年的快速增長得益於我們在停車管理方面的能力和效率提升，2024年我們會繼續挖掘社區內部的住戶剛性需求，以進一步提高公共資源管理服務的收入貢獻，例如社區充電樁的運營管理業務，我們已在2023年啟動該業務的發展，預期2024年會獲得更佳的收穫。

2024年我們會專注於提高本集團的成本管理能力及整體運營效率，相關的改進措施已經在2023年下半年開始實施，我們相信將在來年帶來顯著成效。本集團在成本方面一貫施行精細化管理，除了已經十分關注的人力成本及外包成本以外，我們也開始加強對於能耗相關成本的管理，這些細小的管理動作有助於我們未來實現更穩健的盈利結果。

最後是關於本年度建議派發的末期股息，為每股人民幣0.205元，派息率相當於大約40%，未來的派息率有機會穩步攀升。本集團目前的財務狀況健康，業務現金流良好，沒有巨大的有息負債償還壓力，賬上有足夠的現金以應對未來可能出現的風險。且我們判斷大環境要變為明朗還尚需時日，在沒有太多資本開支需求的情況下，我們會通過逐步提高分紅比例反映真實股東價值。

董事長

戚小明

中國，2024年3月28日

## 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

2023年，本集團的收入為約人民幣5,424.3百萬元，較2022年同期人民幣約5,179.6百萬元增加約4.7%。

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12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元	增長率 %	2022年 人民幣千元
物業管理服務	3,555,106	17.5	3,024,934
社區增值服務	1,314,308	2.3	1,284,549
開發商增值服務	554,870	-36.2	870,070
合計	<u>5,424,284</u>	<u>4.7</u>	<u>5,179,553</u>

#### — 物業管理服務

我們向住戶和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。

於2023年，本集團的物業管理服務收入為約人民幣3,555.1百萬元，較2022年同期約人民幣3,024.9百萬元增加約17.5%，佔總收入的比例為約65.5%。

於2023年12月31日，本集團的在管面積為約223.7百萬平方米，較2022年末淨增加約25.4百萬平方米或約12.8%，在管面積中來自第三方的面積佔比為約48.9%。

下表載列本集團的在管面積變化情況：

	於2023年12月31日及 截至2023年12月31日止年度					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	114,233	51.1	56.8	18,830	19.7	95,403	48.1	58.4
第三方	109,462	48.9	43.2	6,597	6.4	102,865	51.9	41.6
合計	<u>223,695</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>25,427</u>	<u>12.8</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12月31日止年度	
	2023年 千平方米	2022年 千平方米
於年初	198,268	153,531
新接管	29,145	46,875
其中		
新接管 — 新城系	19,113	14,962
新接管 — 第三方	10,032	31,913
終止	3,718	2,138
	<u>223,695</u>	<u>198,268</u>
於年末	<u>223,695</u>	<u>198,268</u>

## 一 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、設施管理服務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。

年內，社區增值服務收入為約人民幣1,314.3百萬元，較2022年約人民幣1,284.5百萬元增長約2.3%，佔總收入的比例為約24.2%。本集團永續性的社區增值服務收入增長迅速，在社區增值服務中的佔比達到約79.8%，其中團餐服務取得的收入為約人民幣449.3百萬元，同比增長約26.4%；以及公共資源管理服務的收入為約人民幣156.4百萬元，同比增長約44.7%。

## — 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。

年內，開發商增值服務的收入為約人民幣554.9百萬元，較2022年同期約人民幣870.1百萬元下降約36.2%，佔總收入的比例為約10.2%。

## 銷售及服務成本

年內，本集團的銷售及服務成本為約人民幣3,985.8百萬元，較2022年同期約人民幣3,841.4百萬元增長約3.8%。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12月31日止年度				截至2022年12月31日止年度		
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利佔比 %	毛利率 變動 百分比	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利佔比 %
物業管理服務	854,063	24.0	59.4	-0.5	739,899	24.5	55.4
社區增值服務	468,873	35.7	32.6	3.5	414,120	32.2	30.9
開發商增值服務	115,542	20.8	8.0	-0.4	184,121	21.2	13.7
合計	<u>1,438,478</u>	<u>26.5</u>	<u>100.0</u>	<u>0.7</u>	<u>1,338,140</u>	<u>25.8</u>	<u>100.0</u>

本集團截至2023年12月31日止年度的毛利為約人民幣1,438.5百萬元，較2022年的約人民幣1,338.1百萬元同比增長約7.5%。毛利率為約26.5%，較2022年的25.8%相比上升0.7個百分點。整體毛利率的上升主要為社區增值服務的毛利率上升所致。



物業管理服務的毛利為約人民幣854.1百萬元，較2022年的約人民幣739.9百萬元增長約15.4%，毛利率為約24.0%，同比下降0.5個百分點。物業管理服務的毛利率下降主要因為：(i)服務人員的成本上升；及(ii)新交付住宅項目所帶來的毛利率正面影響減少。

社區增值服務的毛利為約人民幣468.9百萬元，較2022年的約人民幣414.1百萬元增長約13.2%；毛利率為約35.7%，同比上升3.5個百分點。毛利率上升的主要因為：(i)毛利率較高的公共資源管理服務收入增長較快，拉升了板塊毛利率；及(ii)毛利率較低的社區便民及生活服務和與住宅裝修相關的拎包入住服務收入下降，從而使該板塊的毛利率上升。

開發商增值服務的毛利為約人民幣115.5百萬元，較2022年的約人民幣184.1百萬元下降約37.2%；毛利率為約20.8%，較去年下降0.4個百分點。

### 行政開支

行政開支(剔除商譽減值損失)為約人民幣485.8百萬元，較2022年的約人民幣475.5百萬元增加約2.2%。由於本公司嚴格的費用管理，行政開支保持穩定。

### 其他利得／(虧損)淨額

本集團的其他利得為約人民幣48.3百萬元，2022年的其他虧損為約人民幣103.7百萬元，變動主要是由於來自美元債券的損失較上一年減少。

### 所得稅費用

所得稅費用為約人民幣137.7百萬元，較2022年同期約人民幣152.2百萬元下降約9.5%。稅負率為約21.3%，較2022年同期的約24.3%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12月31日止年度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。

## 年內利潤

本集團的年內利潤為約人民幣507.9百萬元，較2022年同期約人民幣474.7百萬元上升約7.0%；本公司擁有人應佔利潤為約人民幣445.0百萬元，較2022年同比上升約5.1%；淨利潤率為約9.4%，較2022年同期上升0.2個百分點。

## 重大投資

於2023年12月31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579.2百萬元和約人民幣2.4百萬元，合計佔本集團於2023年12月31日總資產的約8.6%，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2023年12月31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12月31日，本公司暫無未來重大投資計劃。

## 本集團於2023年12月31日持有之金融資產

投資性質	於2023年12月31日		截至2023年12月31日止年度	
	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	516,451	7.7	11,116	185
美元上市債券 或有資產	13,878	0.2	(25,212)	—
	48,877	0.7	48,877	—
合計	<u>579,206</u>	<u>8.6</u>	<u>34,781</u>	<u>185</u>

投資性質	於2023年12月31日		截至2023年12月31日止年度	
	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>2,377</u>	<u>—</u>	<u>(3,619)</u>	<u>—</u>

## 資產抵押

於2023年12月31日，本集團並無抵押任何資產。

## 外匯風險

於2023年及2022年12月31日，本集團持有的現金及現金等價物結餘如下：

	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
美元	23,672	96,831
人民幣	1,890,607	1,860,514
港元	13,004	16,351
合計	<u>1,927,283</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。

## 股息

董事會建議派付截至2023年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.205元。該末期股息仍須待本公司的股東（「股東」）於2024年6月18日（星期二）舉行之應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准，並預期將於2024年7月18日（星期四）派付予於2024年7月9日（星期二）名列本公司股東名冊的股東。

## 期後事項

於2024年1月，本集團與王婷女士訂立協議，按照協議，本集團將出售全部持有的70%上海翔禧物業管理有限公司的股權予王婷女士，對價為人民幣58,800,000元。該對價將分三期支付，其中第一期人民幣10,000,000元已於2024年2月支付以及第二期人民幣13,800,000元已於2024年3月支付。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東週年大會的股東身份，本公司將於2024年6月14日(星期五)至2024年6月18日(星期二)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2024年6月13日(星期四)下午四時三十分送交本公司股份過戶登記分處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited，地址為香港皇后大道中28號中滙大廈16樓1601室，以作登記。

為釐定有權收取末期股息的股東身份，本公司亦將於2024年7月8日(星期一)至2024年7月9日(星期二)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲得末期股息，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2024年7月5日(星期五)下午四時三十分送交本公司股份過戶登記分處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited，地址為香港皇后大道中28號中滙大廈16樓1601室，以作登記。

## 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，於截至2023年12月31日止年度，本公司一直遵守企業管治守則第二部分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12月31日止年度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12月31日止年度，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12月31日止年度內，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。

## 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2023年12月31日止年度，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12月31日止年度，本公司根據股份獎勵計劃向若干僱員授出合共3,000,000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審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並已審閱截至2023年12月31日止年度的年度業績。

本年度業績公告以本集團截至2023年12月31日止年度經與本公司核數師協定同意之經審核綜合財務報表為基準。

## 刊發年度業績及2023年年報

本年度業績公告登載於聯交所網站([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2023年年報將適時寄發予股東，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，2024年3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。