

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12月31日止年度之業績公告

年度業績摘要

2021年本集團的收入為約人民幣4,350.7百萬元，較2020年同期約人民幣2,866.4百萬元增長約51.8%。

本集團的各個業務板塊中，物業管理服務的收入為約人民幣2,100.2百萬元，佔總收入的比例為約48.4%，較2020年同期約人民幣1,255.1百萬元增長約67.3%；社區增值服務的收入為約人民幣915.6百萬元，佔總收入的比例為約21.0%，較2020年同期約人民幣497.7百萬元增長約84.0%；智慧園區服務的收入為約人民幣519.7百萬元，佔總收入的比例為約11.9%，較2020年同期約人民幣388.9百萬元增長約33.6%；開發商增值服務的收入為約人民幣815.3百萬元，佔總收入的比例為約18.7%，較2020年同期約人民幣724.7百萬元增長約12.5%。

本集團的毛利達到約人民幣1,341.5百萬元，較2020年同期約人民幣880.8百萬元增長約52.3%；毛利率為約30.8%，較2020年同期的約30.7%上升0.1個百分點；歸屬本公司權益持有人的核心淨利潤（並不包括本公司投資的上市公司美元債券公允價值損益及減值損失，以及理財產品的利息收入）（「**核心歸母淨利潤**」）達到約人民幣675.5百萬元，較2020年同期約人民幣434.6百萬元增長約55.4%。

於2021年12月31日，本集團的在管面積為約153.5百萬平方米，較2020年末淨增加約52.1百萬平方米或約51.4%，在管面積中來自第三方的面積佔比為約47.5%；本集團的合約面積為約278.8百萬平方米，較2020年末淨增加約75.7百萬平方米或約37.3%，合約面積中來自第三方的面積佔比為約40.4%。

2021年本集團的經營性現金淨流入達到約人民幣755.3百萬元，為年內利潤的1.35倍。

董事會建議派發截至2021年12月31日止年度末期股息每股本公司普通股人民幣0.155元。

新城悅服務集團有限公司（「本公司」或「新城悅服務」）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12月31日止年度之經審核綜合業績，連同截至2020年12月31日止年度的比較數據如下：

綜合全面收入表

截至2021年12月31日止年度

	附註	截至 2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2020年 12月31日 止年度 人民幣千元
收入	4	4,350,735	2,866,447
銷售及服務成本	4、5	<u>(3,009,188)</u>	<u>(1,985,682)</u>
毛利		1,341,547	880,765
銷售及營銷費用	5	(34,035)	(23,197)
行政費用	5	(424,035)	(258,238)
金融及合約資產的減值虧損淨額		(111,232)	(20,581)
其他收入	6	80,606	62,699
其他費用		(4,377)	(4,255)
其他虧損淨額		<u>(135,763)</u>	<u>(23,035)</u>
經營利潤		712,711	614,158
財務收入		29,302	22,556
財務成本		<u>(337)</u>	<u>(325)</u>
財務收入淨額	7	28,965	22,231

		截至 2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2020年 12月31日 止年度 人民幣千元
除所得稅前利潤		741,676	636,389
所得稅費用	8	<u>(182,947)</u>	<u>(147,303)</u>
年內利潤		558,729	489,086
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		(75,444)	—
按公允價值計入其他全面收入的 債務工具信用虧損		<u>71,949</u>	—
年內其他全面收入		<u>(3,495)</u>	—
總全面收入		<u><u>555,234</u></u>	<u><u>489,086</u></u>
以下人士應佔利潤：			
— 本公司擁有人		525,455	452,387
— 非控股性權益		33,274	36,699
		<u><u>558,729</u></u>	<u><u>489,086</u></u>
以下人士應佔總全面收入：			
— 本公司擁有人		521,960	452,387
— 非控股性權益		33,274	36,699
		<u><u>555,234</u></u>	<u><u>489,086</u></u>
每股盈利(以人民幣元表示)			
— 每股基本盈利	9	0.62	0.55
— 每股攤薄盈利	9	<u><u>0.62</u></u>	<u><u>0.55</u></u>

綜合財務狀況報表
於2021年12月31日

	附註	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		58,890	14,209
使用權資產		19,722	10,043
無形資產		728,325	197,419
於聯營公司的投資		4,000	–
遞延所得稅資產		54,509	57,967
按金	11	1,944	7,893
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		–	1,000
按公允價值計入損益的金融資產		205,873	40,145
非流動資產總額		1,073,263	328,676
流動資產			
存貨		28,301	17,535
合約資產		289,495	247,329
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		52,390	–
按公允價值計入損益的金融資產		245,032	245,296
貿易應收款項	10	622,758	356,568
預付款項、按金及其他應收款項	11	594,304	236,512
現金及現金等價物	12	2,504,102	1,882,136
流動資產總額		4,336,382	2,985,376
資產總額		5,409,645	3,314,052
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	13	59,900	56,641
儲備		2,224,020	1,225,167
		2,283,920	1,281,808
非控股性權益		240,712	127,781
權益總額		2,524,632	1,409,589

	附註	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債		11,310	3,420
撥備		2,064	1,806
貿易及其他應付款項	14	92,857	—
遞延稅項負債		97,375	42,751
		<u>203,606</u>	<u>47,977</u>
非流動負債總額			
		<u>203,606</u>	<u>47,977</u>
流動負債			
租賃負債		3,129	1,157
合約負債		776,038	628,073
應付股息		25,293	—
貿易及其他應付款項	14	1,729,360	1,134,655
即期所得稅負債		147,587	92,601
		<u>2,681,407</u>	<u>1,856,486</u>
流動負債總額			
		<u>2,681,407</u>	<u>1,856,486</u>
負債總額			
		<u>2,885,013</u>	<u>1,904,463</u>
權益及負債總額			
		<u>5,409,645</u>	<u>3,314,052</u>
流動資產淨額			
		<u>1,654,975</u>	<u>1,128,890</u>

綜合財務報表附註

截至2021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」,下文統稱為「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, Umland 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,該等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(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用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作出修訂。

(iii) 本集團於2021年採納的新訂準則、修訂及詮釋

本集團已就其於2021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:

- 利率基準改革—第二階段—香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)
- 2021年6月30日後之2019冠狀病毒相關租金寬減

本集團亦選擇提早採納以下修訂本:

- 香港財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進;
- 自單一交易所產生與資產及負債有關之遞延稅項—香港會計準則第12號(修訂本)。

(iv) 已頒佈但本集團尚未採納的新訂準則及修訂的影響

若干新訂會計準則及修訂已經頒佈，惟於截至2021年12月31日止年度並未強制生效，且未獲本集團提早採納。其他尚未採納的新訂準則及修訂於生效時預計不會對本集團的財務報表產生重大影響。

3 分部資料

管理層根據主要經營決策者所審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者（「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作出戰略性決策的分部。

本集團的主要經營實體均位於中國，故本集團於截至2021年12月31日止年度的全部收入均來自中國。

於2021年12月31日及2020年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國，惟金融工具及遞延稅項資產除外。

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2021年及2020年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入及銷售成本分析如下：

	截至12月31日止年度			
	2021年 人民幣千元		2020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	2,100,212	1,468,342	1,255,136	862,513
增值服務：				
— 開發商增值服務	815,257	579,241	724,731	514,284
— 社區增值服務	435,055	267,207	235,897	130,782
— 智慧園區服務	519,663	433,807	388,920	325,239
	<u>3,870,187</u>	<u>2,748,597</u>	<u>2,604,684</u>	<u>1,832,818</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	480,548	260,591	261,763	152,864
	<u>4,350,735</u>	<u>3,009,188</u>	<u>2,866,447</u>	<u>1,985,682</u>

5 按性質劃分的費用

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
僱員福利費用	1,357,714	742,038
外包保安、綠化及清潔成本	912,077	682,273
所用耗材及貨品	863,255	616,679
公用設施費	119,305	82,783
辦公費用	45,264	33,551
差旅費	44,065	29,401
折舊及攤銷費用	32,974	15,504
稅項及附加費	22,411	14,743
專業費	17,948	16,461
員工服及相關費用	16,934	10,920
業務招待費	15,527	8,212
銀行手續費	10,663	6,789
核數師酬金	3,161	2,750
包括：審核服務	2,900	2,650
非審核服務	261	100
廣告及推廣費用	2,556	2,198
經營租賃支出	502	134
其他	2,902	2,681
	3,467,258	2,267,117

6 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
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	49,150	38,487
政府補助	23,925	17,582
其他	7,531	6,630
	80,606	62,699

7 財務收入及成本

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及現金等價物的利息收入	29,302	22,556
租賃負債已付／應付利息及財務費用	(337)	(325)
財務收入－淨額	28,965	22,231

8 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	195,584	146,323
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(12,637)	980
	<u>182,947</u>	<u>147,303</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年止年度並無任何須繳納香港利得稅的收入（2020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」）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2021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%。

成都誠悅時代物業服務有限公司（「誠悅時代」）、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於中國西部地區註冊，享受15%的優惠稅率。

江蘇若鴻智能科技有限公司取得高新企業認證，到2023年為止享受15%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%。

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	
	2021年	2020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)	525,455	452,387
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)	847,729	818,625
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)	<u>0.62</u>	<u>0.55</u>

(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：購股權。購股權乃假設已轉換為普通股。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020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)	525,455	452,387
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)	847,729	818,625
加：購股權(以千計)	<u>6,497</u>	<u>9,145</u>
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)	854,226	827,770
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>0.62</u>	<u>0.55</u>

10 貿易應收款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))		
— 關聯方	195,188	137,529
— 第三方	515,250	271,436
	<u>710,438</u>	<u>408,965</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(87,680)	(52,397)
	<u>622,758</u>	<u>356,568</u>

- (a) 貿易應收款項主要來自按包干制進行管理的物業管理服務及增值服務。按包干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2021年及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：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	591,569	322,693
1至2年	75,782	47,629
2至3年	28,900	26,081
3至4年	7,924	6,312
4至5年	3,364	2,392
5年以上	2,899	3,858
	<u>710,438</u>	<u>408,965</u>

於2021年及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費用或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			
	2021年 人民幣千元		2020年 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	71,620	—	42,869	—
— 將用於增值服務的耗材	22,091	—	6,193	—
小計	93,711	—	49,062	—
將予扣減的進項增值稅	15,728	—	6,845	—
按金(a)	399,292	1,970	132,344	8,000
其他應收款項				
— 代業主付款(b)	88,032	—	53,969	—
— 其他	19,808	—	14,378	—
小計	107,840	—	68,347	—
總計	616,571	1,970	256,598	8,000
減：其他應收款項及按金減值撥備	(22,267)	(26)	(20,086)	(107)
	594,304	1,944	236,512	7,893

(a) 於2021年及2020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。

(b) 於2021年及2020年12月31日，該金額主要為代業主墊付的物業公用設施費及電梯維護成本款項。

12 現金及現金等價物

現金及現金等價物結餘的賬面值乃按下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
手頭現金	781	135
銀行現金	2,480,560	1,862,573
支付平台現金	22,761	19,428
	2,504,102	1,882,136

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
美元	16,879	28,644
人民幣	2,427,371	1,830,031
港元	59,852	23,461
	<u>2,504,102</u>	<u>1,882,136</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，分為51,200股每股面值1.00美元的普通股。於2021年12月31日，法定股本為10,000,000.00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2021年1月1日	820,049,000	8,200	56,641
配股 (附註1)	50,000,000	500	3,252
根據2019年購股權計劃行使購股權 (附註2)	3,786,000	38	244
購回及註銷股份 (附註3)	<u>(3,701,000)</u>	<u>(37)</u>	<u>(237)</u>
於2021年12月31日	<u>870,134,000</u>	<u>8,701</u>	<u>59,900</u>

附註1：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。本公司自配售股份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）。

附註2：截至2021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3,786,000份股份，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23,397,480港元（相當於約人民幣19,426,395元）。

附註3：截至2021年12月31日止年度，本公司購回及註銷3,701,000股股份，成本為58,527,000港元（相當於約人民幣48,599,000元）。

14 貿易及其他應付款項

	於12月31日			
	2021年		2020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>536,875</u>	<u>—</u>	<u>296,887</u>	<u>—</u>
其他應付款項				
— 應計費用	<u>157,196</u>	<u>—</u>	<u>113,572</u>	<u>—</u>
— 代表業主收取的款項	<u>515,496</u>	<u>—</u>	<u>448,694</u>	<u>—</u>
— 收購附屬公司應付代價	<u>192,731</u>	<u>92,857</u>	<u>28,853</u>	<u>—</u>
— 其他	<u>10,277</u>	<u>—</u>	<u>14,096</u>	<u>—</u>
	<u>875,700</u>	<u>92,857</u>	<u>605,215</u>	<u>—</u>
應計薪金	<u>232,566</u>	<u>—</u>	<u>178,204</u>	<u>—</u>
其他應付稅項	<u>84,219</u>	<u>—</u>	<u>54,349</u>	<u>—</u>
	<u>1,729,360</u>	<u>92,857</u>	<u>1,134,655</u>	<u>—</u>

(a) 於2021年及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：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	<u>517,139</u>	<u>294,386</u>
1至2年	<u>17,999</u>	<u>1,400</u>
2至3年	<u>814</u>	<u>523</u>
3年以上	<u>923</u>	<u>578</u>
	<u>536,875</u>	<u>296,887</u>

15 股息

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
本公司宣派的股息 (附註(a))	239,819	147,258
一間附屬公司派付非控股性權益的股息 (附註(b))	3,103	—
	<u>242,922</u>	<u>147,258</u>

- (a) 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。該股息列做股份溢價撥款。截至2021年12月31日，該股息已悉數派付。

於2022年3月25日舉行的董事會會議上，董事建議使用股份溢價賬派發每股普通股人民幣0.155元的2021年末期股息。擬派股息並無於此等財務報表中列作應付股息，惟須待股東於本公司應屆股東週年大會上批准後列作截至2022年12月31日止年度的儲備撥款。

- (b) 本公司附屬公司誠悅時代向股東派發其截至2020年12月31日止年度溢利的50%。可向非控股性權益分派的金額為人民幣3,103,000元。

16 期後事項

於2022年3月，本集團與潤宏(山東)企業管理有限公司訂立股權收購協議，同意收購其於蘇州海奧斯餐飲管理服務有限公司的70%股權，自收購日期起，蘇州海奧斯餐飲管理服務有限公司成為本集團的附屬公司。截至董事會批准該等綜合財務報表日期，有關已收購附屬公司的初步會計處理並不完整，且仍正由管理層審核，故並無披露相關財務資料。

主席報告

致各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈本公司截至2021年12月31日止年度的全年業績。

新冠疫情仍然在全球持續，暫時沒有看到結束的跡象。2021年，中國大陸採用動態清零的防疫措施，加上超高的疫苗接種率，使得國內的經濟活動和人民生活狀態一直維持正常水平。人們已經逐步適應疫情帶來的新的生活習慣：勤洗手，戴口罩，保持社交距離等等。

2021年，房地產行業則迎來了一場巨大的風暴，由於過去五年部分房地產企業過度通過加槓桿擴張，疊加2021年各級政府和金融機構進一步加強對房地產行業的調控，導致很多大中型的房地產企業出現債務違約的情況。部分房地產企業不得不通過出售資產來緩解資金壓力，其中有部分房地產公司出售了旗下的物業管理公司。房地產行業的劇變，引起了房地產和物業管理行業的股票和債券價格的劇烈波動。一部分房地產背景的物業管理公司估值從2021年中期業績後的高位也回調了超過50%。物業管理和房地產開發屬於同一產業鏈，具備業務的關聯性；但物業管理行業的業務屬性和房地產有著顯著的區別：1) 政策導向來看，物業管理屬於政策鼓勵的行業。自2020年疫情以來，由於物業管理行業在基層管理中的突出作用，宏觀政策對物業行業的友好程度正在進一步提升，比如十部委聯合發文《加強和改進住宅物業管理工作的通知》，十四五規劃首次在規劃報告中6次提及「物業管理」；2) 增長模式來看，物業管理屬於存量行業，存量項目每年會產生穩定收入，而新增面積產生的收入就能帶來公司整體營收的增長；及3) 經營模式來看，物業管理企業不需要負債，而且因為部分業態的物業管理服務具備預收費機制，因此經營性現金流非常好。前述三點，導致物業管理行業本身的經營風險非常小。我們相信隨著物業管理行業利好的政策持續落地，物業管理行業將持續良性發展，更好的發揮增長確定性高，經營風險低且現金流好的特點。

2021年，本集團在複雜的行業環境中，經過全體同仁的努力，實現了在管面積、收入和核心歸母淨利潤增長均超過50%。本公司也獲得了公眾的認可，2021年2月26日，新城悅服務納入恒生綜合指數，同時入選恒生綜合小型股指數等六個成份股指數，2021年3月15日正式登陸港股通。2021年本公司分別獲得中國物業管

理協會、中國指數研究院、中物研協等機構頒發的「2021中國物業服務百強企業成長性領先企業」、「2021中國物業服務百強企業11位」、「2021物業服務力百強企業TOP15」、「2021中國住宅物業服務領先企業」、「2021中國品質物業服務領先企業」、「2021中國物業管理行業最佳僱主」、「2020-2021中國物業企業數字力TOP20」、「2021中國紅色物業優秀企業」等。

業績回顧

本集團「一核兩增」高質量增長戰略持續深化，2021年本集團通過收購初步完成了物業服務各業態的佈局，具備了在辦公樓、購物中心、產業園、醫院、學校、公建等業態的服務能力；另外本集團通過收購，進一步加強了在增值服務領域的能力：1) 在社區服務方面，我們收購了快遞櫃資產，並成功將快遞櫃服務這一高頻觸點和社區生鮮零售、入戶服務等面向業主的各種增值服務場景進行了融合；及2) 在團餐服務方面，我們收購了在上海具有品牌影響力的上海學府餐飲管理服務有限公司（「上海學府」），進入醫院、學校、辦公樓等團餐服務領域。

本集團持續在提升物業服務質量、組織建設和公司數字化發展方面付出諸多努力。在提升服務力方面，我們基於智慧平台對設施設備、業主反饋以及客服人員手機終端的高效協同，進一步完善了提升服務響應度的管理機制；另外我們與荷蘭國際管家學院（中國）合作打造了高端住宅服務體系，並在常州的璞樾春秋項目落地，該項目已經把江蘇省的高端住宅物業服務水平帶到了新高度。在組織建設方面，首先，我們進一步提高了管理團隊的素質模型要求，通過招聘、選拔、培訓等方面系統提升了管理團隊戰鬥力；其次，我們通過一線員工關懷和在校招生培養體系進一步提高員工穩定性，增加高素質基層員工的來源；我們完成了人事共享平台的建設，打通了HR信息系統和業務信息系統，大大提高了人事基礎業務的服務效率。在數字化發展方面，我們旗下的智慧社區科技公司江蘇若鴻智能科技有限公司獲得「高新技術企業」證書，另外我們在2021年經過數月的研討，確定並啟動了基於SAP的公司全業務ERP系統建設項目，新的ERP系統將讓公司業務、財務和管理等多維度的需求更加高效的打通，能夠極大提升公司的管理和決策效率，能夠大幅降低中層管理人員和一線操作人員在信息收集和分析的工作量，從而節約人力成本。

於2021年，本集團營業收入達到約人民幣4,350.7百萬元，同比增長約51.8%，增長動力主要來自物業管理服務收入同比增長約67.3%達到人民幣約2,100.2百萬元，社區增值服務收入同比增長約84.0%達到約人民幣915.6百萬元。於2021年，本集團權益股東應佔淨利潤達到約525.5百萬元，同比增長約16.2%，核心歸母淨利潤同比增長約55.4%。本集團於2021年使用部分富餘資金投資了房地產類美元債券，由於下半年美元債市場劇烈波動，導致人民幣約199.0百萬元的損失。

在物業管理服務業務方面，於2021年，本集團物業管理服務收入達到約人民幣2,100.2百萬元，同比增長約67.3%。截至2021年底，本公司在管面積達到約153.5百萬平方米，同比增長約51.4%，合約面積達到約278.8百萬平方米，同比增長約37.3%。2021年，本公司新增的合約面積合計超過約80.6百萬平方米，其中關聯方貢獻約35%，通過合併與收購獲得約38%，另外有約27%來自於第三方項目拓展。於2021年，本集團一共收購了六家物業服務公司，其中有五個收購標的的項目主要位於山東、江蘇和浙江這些本集團項目密度很高的地區。於2021年，物業管理服務業務的毛利率由於本公司不再享受社保減免政策，下降了約1.2個百分點，達到約30.1%。

在社區增值服務方面，於2021年，全年營業收入達到約人民幣915.6百萬元，同比增長達到約84.0%，佔本公司總收入比例達到約21.0%；同時該業務板塊的毛利達到約人民幣387.8百萬元，佔本公司總毛利比例達到約28.9%。社區增值服務無論從收入佔比還是毛利佔比都已經成為本公司第二大業務板塊。社區增值服務收入和毛利的快速增長，原因主要包括：1) 本公司新橙社業務(社區生活服務板塊)合併了快遞櫃業務；及2) 本公司設施設備類服務(主要是電梯維保維修服務)在管電梯數量快速增長，截至2021年底已經超過25,000台。

在其他增值服務方面，本集團與房地產開發相關的服務在收入和毛利的佔比都進一步下降。其中，智慧園區服務全年營收達到約人民幣519.7百萬元，同比增長約33.6%，佔總毛利的比例為約6.4%；開發商增值服務全年營業收入達到約人民幣815.3百萬元，同比增長約12.5%，佔總毛利的比例為約17.6%。

展望未來

面向未來，本集團將加強與非住宅業態的收購標的公司的協同，培育本集團在辦公樓、產業園、商場、醫院、學校、公建等業態領域的服務能力；本集團各區域公司的拓展網絡與各非住宅業態公司將密切合作進行業務的拓展。

本集團基於目前的物業業態布局繼續深挖增值服務的潛力。面向C端客戶(住宅業態為主)，本公司將繼續挖掘面向業主的社區生活配套服務需求，在高密度區域結合高頻的快遞場景，為業主提供高性價比的產品和服務。面向B端客戶(非住宅業態為主)，則通過智慧園區公司、電梯公司、團餐公司等各專業公司，為客戶提供整體解決方案，協助客戶提高效率節約成本。本集團目前在江蘇、山東和浙江三個省份合計在管面積和合約面積佔比都超過了本集團總量的50%，在這個項目密度很高的區域，本集團能夠發揮出物業管理和各類增值服務業務的高效協同。特別是本集團的團餐業務，因為有上海學府的合併報表的因素(上海學府2021年全年收入約人民幣200百萬元)，將在2022年迎來急速增長，上海學府眾多成功案例將有利於借助本集團在江蘇地區的品牌影響力實現快速擴張；本集團的電梯業務在2021年與廣州日立電梯達成全面戰略合作的基礎上，也在尋求與上海三菱開展全面戰略合作，如果兩個戰略合作都能實現，將極大提升新城悅服務電梯事業部在電梯市場的影響力，為進一步高增長打開天花板。

本集團的全體員工秉承新城集團的駱駝精神，面向未來，不負情懷。我們紀律嚴明，吃苦耐勞；我們看準方向，聚焦物業管理行業，圍繞客戶深挖價值；我們永遠以客戶為中心，提升員工敬業度，不忘初心。

新城悅服務集團有限公司
董事長兼首席執行官
戚小明

管理層討論及分析

本集團是一家快速成長的全國性物業管理服務提供商，被中國指數研究院評選為中國物業服務百強成長性領先企業。同時，我們在2021年中國物業服務百強中位列第十一位。2021年本集團的業務繼續蓬勃發展，年內我們的在管面積和合約面積淨增加額均創下歷史新高。作為本集團最重要的兩個業務板塊，物業管理服務和社區增值服務為本集團貢獻了極大的增長驅動力，是本集團實現高質量增長的重要組成部份。

收入

2021年本集團的收入為約人民幣4,350.7百萬元，較2020年同期約人民幣2,866.4百萬元增長51.8%。

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12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	增長率 %	2020年 人民幣千元
物業管理服務	2,100,212	67.3	1,255,136
社區增值服務	915,603	84.0	497,660
智慧園區服務	519,663	33.6	388,920
開發商增值服務	815,257	12.5	724,731
合計	<u>4,350,735</u>	<u>51.8</u>	<u>2,866,447</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。

2021年本集團物業管理服務的收入為約人民幣2,100.2百萬元，佔總收入的比例為約48.4%，較2020年同期約人民幣1,255.1百萬元增長約67.3%。於2021年12月31日，本集團的在管面積為約153.5百萬平方米，較2020年末淨增加約52.1百萬平方米或約51.4%，在管面積中來自第三方的面積佔比為約47.5%。年內本集團通過多種渠道持續擴充非住宅業態的服務能力和拓展能力，於2021年12月31日，本集團非住宅項目佔到在管面積的比例為約18.9%。

下表載列本集團的在管面積變化情況：

	截至2021年12月31日止年度					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	80,604	52.5	63.0	20,452	34.0	60,152	59.3	72.2
第三方	72,927	47.5	37.0	31,664	76.7	41,263	40.7	27.8
合計	<u>153,531</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>52,116</u>	<u>51.4</u>	<u>101,415</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	
	2021年 千平方米	2020年 千平方米
於年初	101,415	60,152
新接管	56,593	44,303
其中		
新接管－新城系	20,936	17,575
新接管－第三方	35,657	26,728
終止	<u>4,477</u>	<u>3,040</u>
於期末	<u>153,531</u>	<u>101,415</u>

下表載列本集團在管面積的區域分佈情況：

區域	於2021年12月31日 或截至該日止年度		於2020年12月31日 或截至該日止年度	
	物業管理		物業管理	
	在管面積佔比	服務收入佔比	在管面積佔比	服務收入佔比
	%	%	%	%
江蘇省	38.3	37.6	45.5	49.7
山東省	12.7	6.9	5.2	3.2
浙江省	9.3	13.3	11.1	13.4
四川省	5.2	7.5	7.3	7.2
安徽省	4.0	3.9	4.6	3.1
其他區域	30.5	30.8	26.3	23.4
合計	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

本集團已同1,333個項目簽訂物業管理合約，這些項目分佈於185個城市中，合約面積為約278.8百萬平方米，較2020年末淨增加約75.7百萬平方米或37.3%，合約面積中來自第三方的面積佔比為約40.4%。來自於第三方的項目面積佔比在年內迅速提高，2021年我們繼續在第三方的拓展方面有所突破，全年合計完成了超過52.1百萬平方米的第三方項目拓展。年內我們通過較為積極的策略於非住宅業態進一步佈局，成功收購了六家物業管理企業，這些物業企業分別在醫院、產業園、公共建築及購物中心等多個非住宅領域有相當優秀的歷史業績和拓展能力。

於本集團收購的物業管理公司中，所簽署合約的項目大多位於江蘇省、山東省和浙江省，和我們項目所在的重點區域完全重合，進一步提升了我們在東部沿海經濟帶和沿長江經濟帶的項目密度，為增值服務的協同和交叉銷售創造了更多機會。於2021年12月31日，本集團於重點省份的合約面積進一步增加，合約面積前三的江蘇省、山東省和浙江省分別有合約面積約88.6百萬平方米、約33.0百萬平方米和約25.7百萬平方米。同時，本集團於九個城市的合約面積已超過超過500萬平方米（於2020年12月31日為三個城市），分別為常州、蘇州、成都、天津、煙台、徐州、武漢、溫州和南京。

下表載列本集團的合約面積變化情況：

	截至2021年12月31日止年度				截至2020年 12月31日止年度	
	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	166,246	59.6	28,052	20.3	138,194	68.0
第三方	112,600	40.4	47,656	73.4	64,944	32.0
合計	<u>278,846</u>	<u>100.0</u>	<u>75,708</u>	<u>37.3</u>	<u>203,138</u>	<u>100.0</u>

下表載列本集團合約面積的區域分佈情況：

區域	於2021年 12月31日 合約面積佔比 %	於2020年 12月31日 合約面積佔比 %
江蘇省	31.8	35.2
山東省	11.8	7.6
浙江省	9.2	9.7
湖北省	4.7	4.1
安徽省	4.0	5.1
其他地區	38.5	38.3
合計	<u>100.0</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、設施設備管理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。

年內，社區增值服務繼續保持高速增長勢頭，繼續蟬聯本集團增速最快的業務。2021年社區增值服務收入為約人民幣915.6百萬元，佔總收入的比例為約21.0%，較2020年同期約人民幣497.7百萬元增長84.0%。年內本集團團餐服務取得的收入為約人民幣81.9百萬元，同比增長約67.0%；設施管理服務相關的收入為約人民幣157.3百萬元，同比增長約112.0%；社區生活服務的收入為約人民幣195.0百萬元，同比增長約206.2%。

- **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。

2021年本集團智慧園區服務的收入為人民幣約519.7百萬元，佔本集團總收入的比例為約11.9%，較2020年同期約人民幣388.9百萬元增長33.6%。

- **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。

年內，開發商增值服務的收入為約人民幣815.3百萬元，佔本集團總收入的比例為約18.7%，較2020年同期約人民幣724.7百萬元增長12.5%。

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3,009.2百萬元，較2020年同期約人民幣1,985.7百萬元增長約51.5%。銷售及服務成本的增加主要是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12月31日止年度			毛利率 變動 百分點	截至2020年12月31日止年度		
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利佔比 %		毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利佔比 %
物業管理服務	631,870	30.1	47.1	-1.2	392,623	31.3	44.6
社區增值服務	387,805	42.4	28.9	-0.6	214,014	43.0	24.3
智慧園區服務	85,856	16.5	6.4	0.1	63,681	16.4	7.2
開發商增值服務	236,016	28.9	17.6	-0.1	210,447	29.0	23.9
合計	<u>1,341,547</u>	<u>30.8</u>	<u>100.0</u>	<u>0.1</u>	<u>880,765</u>	<u>30.7</u>	<u>100.0</u>

本集團截至2021年12月31日止年度的毛利為約人民幣1,341.5百萬元，較2020年同期約人民幣880.8百萬元同比增長約52.3%。毛利率為30.8%，較2020年同期的30.7%相比提升0.1個百分點。

物業管理服務的毛利為約人民幣631.9百萬元，較2020年同期約人民幣392.6百萬元增長約60.9%，毛利率為約30.1%，同比下降1.2個百分點。期內物業管理服務的毛利率回落，主要原因是本公司不再享有去年享有的社保減免。

社區增值服務的毛利為約人民幣387.8百萬元，較2020年同期約人民幣214.0百萬元增長約81.2%；毛利率為約42.4%，同比下降0.6個百分點。

智慧園區服務的毛利為約人民幣85.9百萬元，較2020年同期約人民幣63.7百萬元增長約34.8%；毛利率為約16.5%，與去年相比維持穩定。

開發商增值服務的毛利為約人民幣236.0百萬元，較2020年同期約人民幣210.4百萬元增長約12.1%；毛利率為約28.9%，與去年相比幾乎持平。

行政開支

行政開支為約人民幣424.0百萬元，較2020年同期約人民幣258.2百萬元增加約64.2%。行政開支的增加主要原因為：(i)本集團規模快速增長；(ii)截至2020年12月31日止年度受惠於社保減免政策所導致同期基數較低；及(iii)為各類業務的快速發展而儲備人才。

所得稅費用

所得稅為約人民幣182.9百萬元，較2020年同期約人民幣147.3百萬元上升了約24.2%，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24.7%，較2020年同期約23.2%略高。

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558.7百萬元，較2020年約人民幣489.1百萬元增長約14.2%；本公司擁有人應佔利潤為約人民幣525.5百萬元，較2020年增長約16.2%；淨利潤率為約12.8%，較2020年下降4.3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，以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。

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（本集團的附屬公司）、吾盛（上海）能源設備科技有限公司（為本公司控股股東王振華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。

重大投資

於2021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450.9百萬元和約人民幣52.4百萬元，合計佔本集團於2021年12月31日總資產的約9.3%，該等金融資產主要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。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2021年12月31日		截至2021年12月31日止年度	
	公允價值 人民幣千元	與集團 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				
理財產品	8,083	0.1	-	83
信託產品	102,834	1.9	-	11,254
美元上市債券	217,822	4.0	(126,582)	30,667
非上市公司優先股及債權投資	122,166	2.3	-	2,166
合計	<u>450,905</u>	<u>8.3</u>	<u>(126,582)</u>	<u>44,170</u>
	公允價值 人民幣千元	與集團 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>52,390</u>	<u>1.0</u>	<u>(71,949)</u>	<u>4,980</u>

由於價格波動較大，本公司於截至2021年12月31日止年度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2021年12月31日，本集團並無抵押任何資產。

外匯風險

於2021年12月31日，本集團持有的現金結餘如下：

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
美元	16,879	28,644
人民幣	2,427,371	1,830,031
港元	59,852	23,461
合計	<u>2,504,102</u>	<u>1,882,136</u>

本集團絕大部份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，我們已經就所面臨的匯率波動而進行貨幣掉期安排，以對沖一部份相應的風險。

期後事項

於2022年3月，本集團與潤宏(山東)企業管理有限公司訂立股權收購協議，同意向其收購蘇州海奧斯餐飲管理服務有限公司70%股權，自收購日期起，蘇州海奧斯餐飲管理服務有限公司成為本集團的附屬公司。截至董事會批准該等綜合財務報表日期，有關已收購附屬公司的初步會計處理並不完整，且仍正由管理層審核，故並無披露相關財務資料。

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。

截至2021年12月31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	百分比	所得款項淨額 (百萬人民幣)		
		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(「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2021年12月31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	已動用	未動用	
收購物業管理公司	60%	518.6	293.2	225.4	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	156.7	102.6	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	12.7	73.7	二零二三年十二月三十一日或之前

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，林玉玲女士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，而伍秀薇女士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。

股息

董事會建議派付截至2021年12月31日止年度之末期股息每股普通股人民幣0.155元。該末期股息仍須待本公司的股東（「股東」）於2022年6月28日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2022年7月18日派付予於2022年7月5日名列本公司股東名冊的股東。

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2022年6月23日至2022年6月28日期間（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2022年6月22日下午四時三十分送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716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2022年7月5日至2022年7月6日期間（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2022年7月4日下午四時三十分送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716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12月31日止年度，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C.2.1條（前守則條文第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2021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2021年12月31日止年度，本公司已於聯交所購回合共3,701,000股股份，總額為58,409,820港元（不含手續費及其他雜費）。於本公告日期，於截至2021年12月31日止年度購回的所有股份均已註銷。於截至2021年12月31日止年度購回的股份詳情載列如下：

購回月份	於聯交所 購回的股份 數目	已付每股價格		已付總代價 (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
2021年9月	2,049,000	16.87	13.80	31,778,380.00
2021年10月	1,652,000	16.54	15.30	26,631,440.00

除上述所披露者外，於截至2021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

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，股東於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12月31日止年度，本公司根據購股權計劃向若干執行董事及僱員授出合共7,700,000份購股權（每份購股權賦予其持有人權利認購一股本公司股份）。有關授出購股權的詳情，請參閱本公司日期為2021年7月2日的公告。

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%

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2,300,000股獎勵股份。有關授出獎勵股份的詳情，請參閱本公司日期為2021年7月2日的公告。

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所採納的會計原則及慣例，並已審閱截至2021年12月31日止年度的年度業績。

此年度業績公告以本集團截至2021年12月31日止年度經與本公司審計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2021年年報

本年度業績公告登載於聯交所網站(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2021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

香港，2022年3月25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。