

## 財務資料

閣下閱讀以下討論及分析時，應一併閱讀本文件附錄一會計師報告所載我們於2015年、2016年及2017年12月31日及截至該等日期止年度的經審核匯總財務資料及附註。我們的匯總財務資料乃按照香港財務報告準則編製。

以下討論及分析所載的前瞻性陳述反映我們目前對未來事件及財務表現的意見，涉及風險和不明朗因素。該等陳述乃基於我們的經驗及對過往事件、目前狀況及預計未來發展的理解所作的假設及分析，以及我們認為適用於有關情況的其他因素而作出。閣下評估我們的業務時，應審慎考慮本文件「風險因素」一節所載資料。

### 概覽

我們是中國增長最快的物業管理服務公司之一。我們為物業開發商及所管理社區的住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務。憑藉與新城集團（中國領先的物業開發商之一）建立的長期工作關係，我們能夠獲得穩定的物業管理項目來源。我們的業務涵蓋廣泛的物業，並通過我們的新橙社APP中的橙管家模塊向住戶提供定制的優質服務。截至2017年12月31日，我們的訂約物業管理服務遍佈21個省、直轄市及自治區的49個城市，總合約建築面積為67.8百萬平方米及在管總建築面積為36.3百萬平方米。

我們有兩個業務條線，即物業管理服務及增值服務。增值服務進一步分類為物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。此外，我們的新橙社APP可使用戶更有效地檢索關於我們服務的信息，及提升彼等居住在我們在管物業期間的體驗。

- **物業管理服務** — 我們向住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）。我們主要按包幹制收取物業管理服務的費用，偶爾按酬金制收取。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們按包幹制收費的物業管理服務收入分別佔99.3%、99.5%及99.6%。

---

## 財務資料

---

- 增值服務

- 物業開發商相關服務：我們提供現場協助服務及諮詢服務。我們的諮詢服務涉及橫跨整個物業開發期間的物業諮詢服務。我們亦提供詳細驗收及臨時協助。
- 社區相關服務：我們向住戶及客戶提供信息服務、社區便利服務及公共資源管理服務。信息服務包括通過我們的新橙社APP（藉此，住戶可享受在線購物、家用電器保潔及維修及旅遊信息）提供的在線服務及線下服務（如室內裝飾及裝修）。我們的社區便利服務包括社區的室內保養服務、安全通行卡及門禁卡銷售及其他單點服務。公共資源管理服務包括管理公共區域、出租廣告區域及其他。
- 專業服務：我們向物業開發商及業主提供電梯及智能保安設備的專業工程及維護服務。

我們將我們於往績記錄期間的快速增長歸因於我們的優質及高效服務。於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的總收入分別為人民幣400.3百萬元、人民幣573.4百萬元及人民幣866.4百萬元，複合年增長率為47.1%。同樣截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的淨利潤分別為人民幣23.0百萬元、人民幣52.2百萬元及人民幣91.7百萬元，複合年增長率為99.5%。

### 呈列基準

本公司於2018年1月16日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的主要業務為從事提供物業管理服務及增值服務，包括(i)物業開發商相關服務，(ii)社區相關服務，及(iii)專業服務。有關更多資料請參閱「歷史及企業發展」。

## 財務資料

### 影響我們經營業績及財務狀況的因素

我們的經營業績、財務狀況及財務表現期間可比性主要受以下因素影響：

#### 業務條線組合

於往績記錄期間，我們的業務、財務狀況及經營業績已受業務條線組合的影響，即物業管理服務及增值服務，因為該等服務在往績記錄期間有不同的增長率及不同的利潤率。與支撐我們業務條線的活動有關的行業格局出現任何變化，均可能影響我們的收入及整體利潤率。此外，我們業務條線組合的任何變動亦可能影響我們的收入及整體利潤率。

下表載列所示年度按業務條線劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	收入 (人民幣元)	%	收入 (人民幣元)	%	收入 (人民幣元)	%
	(以千計，百分比除外)					
物業管理服務.....	293,878	73.4	399,201	69.6	567,177	65.5
增值服務						
— 物業開發商相關 服務.....	74,442	18.6	108,641	18.9	175,497	20.3
— 社區相關服務...	17,190	4.3	27,273	4.8	43,304	5.0
— 專業服務.....	14,747	3.7	38,257	6.7	80,392	9.2
總計 .....	<u>400,257</u>	<u>100.0</u>	<u>573,372</u>	<u>100.0</u>	<u>866,370</u>	<u>100.0</u>

下表載列所示年度各業務條線的毛利率：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	毛利率%		
物業管理服務.....	21.4	24.2	25.3
增值服務			
— 物業開發商相關服務 .....	25.4	26.7	22.0
— 社區相關服務 .....	89.4	87.5	85.0
— 專業服務.....	22.0	33.1	29.2
總計 .....	<u>25.1</u>	<u>28.2</u>	<u>28.0</u>

---

## 財務資料

---

於往績記錄期間，我們社區相關服務的毛利率大幅高於物業管理服務、物業開發商相關服務及專業服務。利潤率高是由於社區相關服務是我們物業管理服務的附加服務，其中，其向住戶提供信息服務。我們將賺取的佣金列作收入。儘管我們的大部分收入產生自且將可能持續產生自我們的物業管理服務，但我們計劃通過(i)擴大高利潤的社區相關服務供應及(ii)通過優化管理系統、應用自動化技術及將我們的服務標準化來降低我們的銷售成本，維持或提升我們的整體毛利率。

### 在不降低標準的情況下管理勞工成本

由於物業管理為勞動密集型，僱員福利費用佔我們銷售成本的絕大部分並影響我們的業務營運。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的僱員福利費用分別為人民幣186.5百萬元、人民幣200.3百萬元及人民幣204.6百萬元，分別約佔我們總銷售成本的62.2%、48.7%及32.8%。儘管我們將若干職能外包給分包商，但直接勞工成本的絕對增長主要歸因於我們的業務擴張以及最低工資及員工薪酬市價上漲。隨著我們繼續擴大業務，提供服務所需的僱員人數增加將持續影響我們的經營業績。

作為努力管理直接勞工成本及提高整體利潤率的一部分，同時確保服務質量一致，我們已向分包商外包若干勞動密集型功能，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們分別產生外包保安、綠化及保潔成本人民幣57.0百萬元、人民幣146.9百萬元及人民幣297.7百萬元，分別約佔總銷售成本的19.0%、35.7%及47.7%。於往績記錄期間，外包保安、綠化及保潔成本的實際增加乃主要歸因於我們在管物業建築面積增加。我們亦實施其他節省成本的措施以緩解不斷上升的勞工成本，包括規範我們的物業管理服務及實行自動化經營，以減少我們對體力勞動的依賴。此外，我們對員工進行培訓，並使其具備在我們業務經營下多個職能的知識及技能。我們認為，我們對員工的培訓工作將提高成本效率及人力資源配置的靈活性。

### 服務收費標準與服務質量兼顧

我們在對物服務定價時一般會考慮多項因素，包括(i)物業類型及位置、(ii)我們的預算成本、(iii)服務及標準的訂約範圍、(iv)我們在城市的品牌知名度、(v)地方政府政策及定價指導、(vi)上一任物業管理服務提供商收取的物業管理費（如適用）及(vii)可持續發展的可能性。為有效維持我們的優質服務，我們須在項目定價、提供優質服務、控制成本及維持誘人的利潤率之間取得平衡。

## 財務資料

下表載列我們經參考往績記錄期間平均物業管理費波動的年內利潤敏感度分析，僅供說明用途。下表說明平均物業管理費假定降低（而所有其他因素保持不變）對我們利潤的影響：

	截至12月31日止年度		
	2015年 (人民幣元)	2016年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)
		(以千計)	
年內利潤總額 .....	23,048	52,180	91,742
<b>假定我們的平均物業管理費降低5%</b>			
對物業管理業務收入的影響 .....	(14,694)	(19,960)	(28,359)
對年內利潤的影響 .....	(11,020)	(16,267)	(23,112)
<b>假定我們的平均物業管理費降低10%</b>			
對物業管理業務收入的影響 .....	(29,388)	(39,920)	(56,718)
對年內利潤的影響 .....	(22,041)	(32,535)	(46,225)

我們重續現有物業管理服務協議及獲得新的管理物業協議以維持及增加在管物業建築面積的能力

於往績記錄期間，我們自物業管理服務產生大量的收入。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的物業管理服務收入分別為人民幣293.9百萬元、人民幣399.2百萬元及人民幣567.2百萬元，分別約佔同期總收入的73.4%、69.6%及65.5%。於往績記錄期間，我們物業管理服務收入增加，主要由於在管建築面積增加所致。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們在管物業總建築面積分別為19.3百萬平方米、27.5百萬平方米及36.3百萬平方米。於往績記錄期間，我們管理的大部分物業由新城集團開發。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們來自新城集團的總合約建築面積分別為30.8百萬平方米、37.1百萬平方米及51.7百萬平方米，而我們來自其他的總合約建築面積分別為1.5百萬平方米、10.5百萬平方米及16.1百萬平方米。下表按絕對及相對條款載列由新城集團及其他獨立第三方物業開發商開發的項目的合約建築面積、在管建築面積及物業管理服務收入。



---

## 財務資料

---

收入於提供該等服務時確認；ii)物業交付相關服務及其他諮詢服務，此為與物業開發商訂立的定額合約，相關費用每月結付，收入於提供該等服務時確認；及iii)銷售停車場的佣金收入，相關費用每月向物業開發商收取，於向客戶交付停車場時按淨額確認。

社區相關服務主要包括：i)信息服務佣金，該等服務為從本集團線上及線下平台取得的業務，於服務提供商取得業務時按淨額確認；ii)公共資源管理服務的佣金，於提供該等服務時按淨額隨時間確認；及iii)其他社區便利服務的收入，於提供各項服務時收取並於提供相關服務時確認。社區相關服務一般可於提供服務後立即收費。

專業服務主要包括電梯及智能保安設備的工程及維護服務。專業服務的收入於合約獲批准且提供服務時確認。專業服務一般可於提供服務後立即收費。

倘合約涉及多項服務的提供，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計（取決於可觀察資料的可用性）。

當一方已按照合約履約時，本集團視乎本集團的履約與客戶付款的關係將合約作為合約資產或合約負債呈列於資產負債表。

合約資產乃本集團於交換本集團向客戶轉讓服務的代價的權利。獲得合約所產生的增量成本（如可收回）撥充資本及作為資產呈列，及隨後在相關收入確認時攤銷。

倘客戶支付代價或本集團對代價金額擁有無條件權利，則於本集團向客戶轉讓服務前，本集團在收到付款或錄得應收款項時（以較早者為準），將合約呈列為合約負債。合約負債是本集團將本集團已向客戶收取代價（或代價金額到期）的服務轉讓予客戶的義務。

---

## 財務資料

---

當本集團就代價擁有無條件權利時，錄得應收款項。倘代價支付到期前僅需要時間，則收取代價的權利為無條件。

### 即期及遞延所得稅

期內所得稅費用或抵免指根據各司法權區的適用所得稅率按即期應課稅收入支付的稅項，而有關所得稅率經暫時差額及未動用稅項虧損所致的遞延稅項資產及負債變動調整。

#### *即期所得稅*

即期所得稅費用根據報告期末子公司及聯營公司經營業務且產生應課稅收入所在的國家已頒佈或已實質頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法例以詮釋為準的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構繳納的稅款確定撥備。

#### *遞延所得稅*

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與彼等賬面值之間的暫時差額於匯總財務報表中悉數撥備。然而，倘遞延稅項負債來自於商譽的初步確認，則其不會被確認。倘遞延所得稅來自於交易中（業務合併除外）對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計處理或應課稅損益，則亦不會入賬。遞延所得稅採用於報告期末前已頒佈或已實際頒佈，並在有關遞延所得稅資產實現或遞延稅負債結算時預期將會適用的稅率（及法例）而釐定。

與投資物業相關按公允價值計量的遞延稅項負債乃假設物業將通過銷售悉數收回而釐定。

遞延稅項資產僅在未來應課稅金額將可用於動用該等暫時差額及虧損時予以確認。

倘本公司能控制撥回暫時差額的時間及該等差額可能不會於可見將來撥備，則不會就外國業務投資賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

當有可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，而遞延稅項結餘與同一稅務機構相關時，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。當實體有可依法強制執行抵銷權

---

## 財務資料

---

利且有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，則即期稅項資產與稅項負債抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟有關於其他綜合收益或直接於權益確認的項目除外。在此情況下，稅項亦分別於其他綜合收益或直接於權益中確認。

### 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售商品或提供服務應收客戶的款項。倘貿易及其他應收款項預計將於一年或以內（或如果時間較長，則於正常的業務運營週期內）收回，則將其歸類為流動資產。否則，呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項以公允價值初始確認，其後採用實際利率法以攤銷成本扣除減值撥備計量。

### 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金、存放於金融機構的通知存款及其他短期高流通性投資（原定期限為三個月或以下，隨時可轉換為已知金額的現金，且價值變動風險不大者）。

### 重大會計估計及判斷

我們對未來作出估計及假設。所得的會計估計按定義很少等同於相關實際結果。以下為對下個財政年度的資產及負債賬面值的重大調整構成重大風險的估計及假設的論述。

#### **應收呆賬準備**

我們根據對違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項準備。我們於各報告期末根據過往歷史、現時市況及前瞻估計在作出該等假設及選擇減值計算的輸入值時使用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。

## 財務資料

### 即期及遞延所得稅

我們須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額及繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差異或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差異及稅項虧損的遞延稅項資產。實際應用結果可能不同。

### 節選合併損益項目表說明

下表載列所示年度我們的匯總損益及綜合收益表。下表所列的過往業績未必反映任何未來期間的預期業績。

	截至12月31日止年度		
	2015年 (人民幣元)	2016年 (人民幣元) (以千計)	2017年 (人民幣元)
收入 .....	<b>400,257</b>	<b>573,372</b>	<b>866,370</b>
銷售成本 .....	299,812	(411,437)	(624,124)
毛利 .....	<b>100,445</b>	<b>161,935</b>	<b>242,246</b>
銷售及營銷費用 .....	(2,044)	(7,884)	(8,092)
行政費用 .....	(59,524)	(88,135)	(129,315)
其他收入 .....	2,179	1,996	2,556
其他費用 .....	(282)	(2,191)	(1,183)
其他虧損 - 淨額 .....	-	(35)	(8)
經營利潤 .....	<b>40,774</b>	<b>65,686</b>	<b>106,204</b>
財務(費用)/收入 .....	(2,767)	166	6,811
稅前利潤 .....	38,007	65,852	113,015
所得稅費用 .....	(14,959)	(13,672)	(21,273)
年內利潤及綜合收益 .....	<b>23,048</b>	<b>52,180</b>	<b>91,742</b>
以下人士應佔利潤及綜合收益：			
— 公司擁有人 .....	22,209	43,333	73,406
— 非控股性權益 .....	839	8,847	18,336
	<b>23,048</b>	<b>52,180</b>	<b>91,742</b>

## 財務資料

### 收入

我們經營兩個業務條線的物業管理業務，包括物業管理服務（主要包括物業及設備維護、保安服務、保潔服務、園藝服務等物業管理服務以及其他物業管理相關服務）及增值服務（主要包括物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務）。有關更多資料，請參閱「業務－我們的業務模式」。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們錄得收入分別為人民幣400.3百萬元、人民幣573.4百萬元及人民幣866.4百萬元。

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，物業管理服務產生的收入分別佔我們總收入的73.4%、69.6%及65.5%。同樣，於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，增值服務產生的收入分別佔26.6%、30.4%及34.5%。

下表載列所示年度我們按不同業務條線劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%
	(以千計，百分比除外)					
物業管理服務 . . . . .	293,878	73.4	399,201	69.6	567,177	65.5
增值服務						
－物業開發商相關服務 . . . . .	74,442	18.6	108,641	18.9	175,497	20.3
－社區相關服務 . . . . .	17,190	4.3	27,273	4.8	43,304	5.0
－專業服務 . . . . .	14,747	3.7	38,257	6.7	80,392	9.2
總計 . . . . .	<u>400,257</u>	<u>100.0</u>	<u>573,372</u>	<u>100.0</u>	<u>866,370</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，物業管理服務產生的收入有所增長。有關增長乃主要由於我們的業務擴張導致在管物業總建築面積增加。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的在管物業總建築面積分別約19.3百萬平方米、27.5百萬平方米及36.3百萬平方米。

#### 按物業類型劃分

於往績記錄期間，我們大部分的物業管理服務收入來自住宅物業，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，分別佔總物業管理服務收入的74.8%、71.4%及69.3%。住宅物業產生的物業管理服務收入的百分比下降主要反映出我們致力於擴大物

## 財務資料

業管理服務及豐富我們的在管物業組合，以涵蓋更多非住宅物業，包括多用途綜合體及商業樓宇。因此，我們的收入及在管總建築面積逐年遞增。下表載列所示年度我們按物業類型劃分的在管總建築面積及所產生的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度								
	2015年			2016年			2017年		
	在管 建築面積	物業管理服務收入		在管 建築面積	物業管理服務收入		在管 建築面積	物業管理服務收入	
	(平方米)	(人民幣元)	%	(平方米)	(人民幣元)	%	(平方米)	(人民幣元)	%
	(以千計，百分比除外)								
住宅物業.....	14,633	219,724	74.8	21,225	284,862	71.4	28,104	392,961	69.3
非住宅物業.....	4,706	74,154	25.2	6,265	114,339	28.6	8,173	174,216	30.7
總計.....	<u>19,339</u>	<u>293,878</u>	<u>100.0</u>	<u>27,490</u>	<u>399,201</u>	<u>100.0</u>	<u>36,277</u>	<u>567,177</u>	<u>100.0</u>

### 按地理分佈劃分

為方便管理我們遍佈全中國的物業管理服務，我們將地理範圍劃分為四個主要區域，即(i)長江三角洲地區，包括江蘇、上海及浙江(ii)華中，包括安徽、湖南、湖北、江西及河南(iii)華北，包括山東、山西、河北、陝西、吉林及天津，以及(iv)華南，包括福建、廣西、廣東、海南、雲南、四川及西藏。我們業務的基礎主要在長江三角洲地區，我們的在管總建築面積及收入大部分均來自於該地區。下表載列所示年度我們按地理分佈劃分的在管建築總面積及所產生的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	物業管理 服務收入 (人民幣元)	%	物業管理 服務收入 (人民幣元)	%	物業管理 服務收入 (人民幣元)	%
	(以千計，百分比除外)					
地區						
長江三角洲地區.....	280,498	95.4	377,659	94.6	498,453	87.9
華中.....	13,380	4.6	20,820	5.2	43,366	7.6
華北.....	—	—	470	0.1	9,430	1.7
華南.....	—	—	252	0.1	15,928	2.8
總計.....	<u>293,878</u>	<u>100.0</u>	<u>399,201</u>	<u>100.0</u>	<u>567,177</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

### 按收入模式劃分

我們的主要收入模式乃按包幹制收費，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，按此基準產生的收入比例分別為我們總物業管理服務收入的99.3%、99.5%及99.6%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，按酬金制產生的收入比例分別為我們總物業管理服務收入的0.7%、0.5%及0.4%。下表載列截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的在管總建築面積及按不同收入模式劃分的物業管理服務產生的收入明細：

	截至12月31日止年度								
	2015年			2016年			2017年		
	在管 建築面積	物業管理服務收入		在管 建築面積	物業管理服務收入		在管 建築面積	物業管理服務收入	
	(平方米)	(人民幣元)	%	(平方米)	(人民幣元)	%	(平方米)	(人民幣元)	%
	(以千計，百分比除外)								
包幹制 .....	18,659	291,874	99.3	26,834	397,027	99.5	35,505	564,905	99.6
酬金制 .....	680	2,004	0.7	656	2,174	0.5	772	2,272	0.4
總計 .....	<u>19,339</u>	<u>293,878</u>	<u>100.0</u>	<u>27,490</u>	<u>399,201</u>	<u>100.0</u>	<u>36,277</u>	<u>567,177</u>	<u>100.0</u>

### 銷售成本

我們的銷售成本主要包括僱員福利費用、外包保安、綠化及保潔成本及專業服務及社區相關服務使用的原材料及組件相關成本。僱員福利費用主要包括工資及薪金、社會保險開支、住房福利、醫療保險、其他社會保險及其他僱員福利。我們的外包保安、綠化及保潔成本主要包括分包商對我們在管物業履行保安、綠化及保潔職責。與專業服務及社區相關服務使用的原材料及組件相關的成本主要包括向物業開發商及物業項目提供電梯維護服務及智能保安設備工程服務產生的成本。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的銷售成本分別為人民幣299.8百萬元、人民幣411.4百萬元及人民幣624.1百萬元。

## 財務資料

下表載列所示年度我們的銷售成本及各自佔總銷售成本百分比明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%
	(以千計，百分比除外)					
僱員福利費用 . . . . .	186,494	62.2	200,266	48.7	204,618	32.8
外包保安、綠化及 保潔成本 . . . . .	57,041	19.0	146,901	35.7	297,677	47.7
專業服務及社區 相關服務使用 的原材料及組件 . . .	5,475	1.8	13,818	3.3	58,281	9.3
公用設施費 . . . . .	16,035	5.3	19,666	4.8	34,382	5.5
營業稅及附加費 <sup>(1)</sup> . . .	22,351	7.5	15,583	3.8	6,899	1.1
折舊及攤銷費用 . . . . .	1,709	0.6	1,812	0.4	2,341	0.4
其他 . . . . .	10,707	3.6	13,391	3.3	19,926	3.2
<b>總計 . . . . .</b>	<b>299,812</b>	<b>100.0</b>	<b>411,437</b>	<b>100.0</b>	<b>624,124</b>	<b>100.0</b>

### 毛利及毛利率

我們的整體毛利率受業務結構、就物業管理服務能夠收取的平均物業管理費、在管建築面積及銷售成本所影響。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的毛利分別為人民幣100.4百萬元、人民幣161.9百萬元及人民幣242.2百萬元。同年，我們的毛利率分別為25.1%、28.2%及28.0%。下表載列所示年度我們按業務條線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	毛利 (人民幣元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣元)	毛利率 (%)
	(以千計，百分比除外)					
物業管理服務 . . . . .	62,943	21.4	96,457	24.2	143,468	25.3
增值服務						
— 物業開發商相關 的服務 . . . . .	18,896	25.4	28,977	26.7	38,529	22.0
— 社區相關服務 . . .	15,361	89.4	23,851	87.5	36,803	85.0
— 專業服務 . . . . .	3,245	22.0	12,650	33.1	23,446	29.2
<b>總計 . . . . .</b>	<b>100,445</b>	<b>25.1</b>	<b>161,935</b>	<b>28.2</b>	<b>242,246</b>	<b>28.0</b>

## 財務資料

### 銷售及營銷費用

我們的銷售及營銷費用主要包括僱員福利費用、營銷開支及推廣開支。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的銷售及營銷費用分別為人民幣2.0百萬元、人民幣7.9百萬元及人民幣8.0百萬元。下表載列所示年度我們的銷售及營銷費用明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%
	(以千計，百分比除外)					
僱員福利費用 . . . . .	881	43.1	3,929	49.9	3,949	48.8
營銷開支 . . . . .	962	47.1	2,311	29.3	2,149	26.6
推廣開支 . . . . .	61	3.0	1,048	13.3	1,396	17.3
其他 . . . . .	140	6.8	596	7.5	598	7.3
總計 . . . . .	<u>2,044</u>	<u>100.0</u>	<u>7,884</u>	<u>100.0</u>	<u>8,092</u>	<u>100.0</u>

### 行政費用

我們的行政費用主要包括僱員福利費用、諮詢費及應收款項減值撥備。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的行政費用分別為人民幣59.5百萬元、人民幣88.1百萬元及人民幣129.3百萬元。於往績記錄期間，我們產生更多的行政費用，乃主要由於我們就業務規模擴大新增人員且員工薪金整體上漲所致。下表載列所示年度我們的行政費用明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(以千計，百分比除外)					
僱員福利費用 . . . . .	28,521	47.9	58,253	66.1	79,208	61.3
專業費 . . . . .	1,614	2.7	2,696	3.1	17,303	13.4
應收款項減值撥備 . . .	4,822	8.1	4,792	5.3	10,682	8.3
IT系統開發及 維護開支 . . . . .	13,813	23.2	2,737	3.1	1,887	1.5
差旅費 . . . . .	2,362	4.0	4,727	5.4	6,130	4.7
辦公開支 . . . . .	1,979	3.3	4,032	4.6	4,469	3.5
其他 . . . . .	6,413	10.8	10,898	12.4	9,636	7.3
總計 . . . . .	<u>59,524</u>	<u>100.0</u>	<u>88,135</u>	<u>100.0</u>	<u>129,315</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

### 其他收入

我們的其他收入包括政府補助、理財產品投資收益及其他。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的其他收入分別為人民幣2.2百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣2.6百萬元。下表載列所示年度我們的其他收入明細：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	(以人民幣千元計)		
政府補助.....	1,234	1,054	2,510
理財產品投資收益.....	603	530	-
其他.....	342	412	46
總計.....	<u>2,179</u>	<u>1,996</u>	<u>2,556</u>

### 其他費用

我們的其他費用包括賠償、罰款開支及其他。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的其他費用分別為人民幣0.3百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣1.2百萬元。

### 其他虧損

其他虧損包括出售物業、廠房及設備的淨虧損。截至2016年及2017年12月31日止年度，我們分別錄得其他淨虧損人民幣35,000元及人民幣8,000元，主要歸因於出售物業、廠房及設備的虧損。截至2015年12月31日止年度，我們並無產生其他虧損。

### 財務(費用)／收入

我們的財務費用／收入主要包括應付關聯方借款產生的利息費用及利息收入。有關詳細討論，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註36。截至2015年12月31日止年度，我們的財務費用為人民幣2.8百萬元。截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的財務收入分別為人民幣0.2百萬元及人民幣6.8百萬元。財務費用／收入於整個往績記錄期間的變化主要是由於我們的現金結餘改變所致。我們的財務費用來自關聯方借款，該關聯方借款僅於截至2015年及2016年12月31日止年度計息。財務收入主要涉及銀行現金產生的利息收入，而銀行現金因為未償還關聯方結餘悉數償還而於2016年大幅增加。

## 財務資料

	截至12月31日止年度		
	2015年 (人民幣元)	2016年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)
		(以千計)	
來自關聯方的貸款產生的利息費用 .....	(3,500)	(2,286)	-
利息收入 .....	733	2,452	6,811
總計 .....	<u>(2,767)</u>	<u>166</u>	<u>6,811</u>

### 所得稅費用

我們的所得稅費用主要包括即期所得稅，乃根據相關法律法規所釐定者按適用於我們除稅前應課稅利潤的法定稅率繳納及因遞延所得稅資產或負債變動而產生的遞延所得稅費用／(抵免) 於報告期確認。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的所得稅費用分別為人民幣15.0百萬元、人民幣13.7百萬元及人民幣21.3百萬元。下表載列所示年度我們的所得稅費用明細：

	截至12月31日止年度		
	2015年 (人民幣元)	2016年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)
		(以千計)	
即期稅項：			
— 中國企業所得稅 .....	13,343	18,367	24,730
遞延稅項：			
— 中國企業所得稅 .....	1,616	(4,695)	(3,457)
總計 .....	<u>14,959</u>	<u>13,672</u>	<u>21,273</u>

於往績記錄期間，我們的所得稅費用主要包括我們子公司在中國應付的所得稅。於往績記錄期間，我們在開曼群島並無任何應課稅收入。更多詳情，請參閱「附錄一—所得稅費用」。

### 實際稅率

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的實際稅率（指所得稅費用除以除所得稅前利潤）分別為39.4%、20.8%及18.8%。

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的實際稅率低於中國25%的一般企業所得稅稅率，乃因我們的子公司西藏新城悅物業服務股份有限公司將其註冊地點由常州變更至西藏，而作為西部大開發戰略的一部分，僅需繳納15%的優惠稅率。有關更多詳情，請參閱本文件「附錄一—會計師報告」一節。

## 財務資料

### 經營業績討論

截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度比較

#### 收入

我們的收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣573.4百萬元增加51.1%至截至2017年12月31日止年度的人民幣866.4百萬元，主要由於物業管理服務、物業開發商相關的服務及專業服務所得收入增加。

我們的物業管理服務所得收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣399.2百萬元增加42.1%至截至2017年12月31日止年度的人民幣567.2百萬元，主要由於我們不斷努力增加在管總建築面積，由截至2016年12月31日的27.5百萬平方米增加至截至2017年12月31日的36.3百萬平方米，乃由於業務擴張，包括非住宅物業的在管總建築面積由截至2016年12月31日的6.3百萬平方米增加至截至2017年12月31日的8.2百萬平方米。

我們的增值服務所得收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣174.2百萬元增加71.8%至截至2017年12月31日止年度的人民幣299.2百萬元。該增加乃主要歸因於我們努力擴大增值服務，及主要包括物業開發商相關服務及專業服務的收入增長。我們的物業開發商相關服務產生的收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣108.6百萬元增長61.5%至截至2017年12月31日止年度的人民幣175.5百萬元，及我們的專業服務產生的收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣38.3百萬元增長110.1%至截至2017年12月31日止年度的人民幣80.4百萬元。有關增長主要是由於我們服務管理服務的收入增長及我們努力實現服務多樣化所致。

#### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2016年12月31日止年度的人民幣411.4百萬元增加51.7%至截至2017年12月31日止年度的人民幣624.1百萬元，主要由於外包保安、綠化及保潔成本、僱員福利費用及專業服務及社區相關服務使用的原材料及組件相關成本增加。銷售成本的增加與我們的業務增長及在管總建築面積的增加一致。

我們的外包保安、綠化及保潔成本由截至2016年12月31日止年度的人民幣146.9百萬元增加102.6%至截至2017年12月31日止年度的人民幣297.7百萬元。該增加乃主要由於業務擴張計劃導致執行勞動密集型任務所需分包商數目增加以及按年重續協議導致分包商平均工資增加。我們於2016年開始外包保安服務，這說明了外包保安、綠化及保潔成本大幅上漲的原因。

---

## 財務資料

---

我們的僱員福利費用由截至2016年12月31日止年度的人民幣200.3百萬元略微增加2.2%至截至2017年12月31日止年度的人民幣204.6百萬元，主要是由於工資增長所致。

我們的專業服務及社區相關服務使用的原材料及組件由截至2016年12月31日止年度的人民幣13.8百萬元增加321.8%至截至2017年12月31日止年度的人民幣58.3百萬元，主要由於隨著我們業務擴張，工程及維修服務需求增加，需要額外存貨及人員實施有關服務。

我們的公用設施費由截至2016年12月31日止年度的人民幣19.7百萬元增加74.8%至截至2017年12月31日止年度的人民幣34.4百萬元，主要由於進行更多項目所需的資源及能源增加所致，這與我們的業務擴張大致相符。

### **毛利及毛利率**

我們的毛利由截至2016年12月31日止年度的人民幣161.9百萬元增加49.6%至截至2017年12月31日止年度的人民幣242.2百萬元。截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的毛利率維持相對穩定，分別為28.2%及28.0%，乃主要由於增值服務的毛利率略有降低，部分被物業管理服務的毛利率增加所抵銷。

### **銷售及營銷費用**

我們的銷售及營銷費用由截至2016年12月31日止年度的人民幣7.9百萬元增加2.6%至截至2017年12月31日止年度的人民幣8.1百萬元。有關略微增長主要由於營銷及推廣活動。

我們的推廣費用由截至2016年12月31日止年度的人民幣1.0百萬元增加33.2%至截至2017年12月31日止年度的人民幣1.4百萬元。有關增加反映出我們加大營銷力度以擴張物業管理服務及延伸至與新城集團無關連的獨立第三方開發的物業，部分被我們的營銷費用由截至2016年12月31日止年度的人民幣2.3百萬元減少7.0%至截至2017年12月31日止年度的人民幣2.1百萬元抵銷。我們大幅增加營銷人員成本及差旅費以推動我們的業務擴張。

### **行政費用**

我們的行政費用由截至2016年12月31日止年度的人民幣88.1百萬元增加46.7%至截至2017年12月31日止年度的人民幣129.3百萬元，主要由於僱員福利費用、專業費及應收款項減值撥備增加所致。

---

## 財務資料

---

我們的僱員福利費用由截至2016年12月31日止年度的人民幣58.3百萬元增加36.0%至截至2017年12月31日止年度的人民幣79.2百萬元，主要由於促進業務擴張導致僱員數目增加所致。

我們的專業費由截至2016年12月31日止年度的人民幣2.7百萬元大幅增加541.8%至截至2017年12月31日止年度的人民幣17.3百萬元，主要由於西藏新城悅的融資活動所致。

我們的應收款項減值撥備由截至2016年12月31日止年度的人民幣4.8百萬元增加122.9%至截至2017年12月31日止年度的人民幣10.7百萬元，主要由於應收賬款增加所致。

### 其他收入

我們的其他收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣2.0百萬元增加28.1%至截至2017年12月31日止年度的人民幣2.6百萬元，有關增加主要由於政府補助所致。

### 其他虧損

截至2017年12月31日止年度我們錄得其他虧損人民幣8,000元，而截至2016年12月31日止年度錄得其他虧損人民幣35,000元，主要由於2017年出售物業、廠房及設備的淨虧損減少（對我們的財務狀況並無重大影響）所致。

### 財務（費用）／收入

我們的財務收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣0.2百萬元增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣6.8百萬元。此乃主要由於應付關聯方借款的利息費用由截至2016年12月31日止年度的人民幣2.3百萬元減少至截至2017年12月31日止年度的零，而利息收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣2.5百萬元增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣6.8百萬元（主要由於我們的銀行現金結餘增加所致）。

### 所得稅費用

我們的所得稅費用由截至2016年12月31日止年度的人民幣13.7百萬元增加55.6%至截至2017年12月31日止年度的人民幣21.3百萬元，主要由於應付的中國企業所得稅由截至2016年12月31日止年度的人民幣18.4百萬元增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣24.7百萬元，乃由於除所得稅前利潤增加，整體符合我們的業務增長。我們的實際所得稅率由截至2016年12月31日止年度的20.8%降低至截至2017年12月31日止年度的18.8%，主要由於2017年產生的不可扣稅開支減少所致。

---

## 財務資料

---

### 年內利潤及淨利率

由於上述原因，我們的年內利潤由截至2016年12月31日止年度的人民幣52.2百萬元增加75.8%至截至2017年12月31日止年度的人民幣91.7百萬元。我們的淨利率由截至2016年12月31日止年度的9.1%增加至截至2017年12月31日止年度的10.6%。

### 非控股性權益應佔的利潤

於截至2017年及2016年12月31日止年度，非控股性權益應佔的利潤為人民幣18.3百萬元及人民幣8.8百萬元。

有關增長主要是由於我們2017年的利潤較2016年增長所致。

### 截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度比較

#### 收入

我們的收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣400.3百萬元增加43.3%至截至2016年12月31日止年度的人民幣573.4百萬元，主要由於物業管理服務及增值服務所得收入增加。

我們的物業管理服務所得收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣293.9百萬元增加35.8%至截至2016年12月31日止年度的人民幣399.2百萬元，主要由於業務擴張導致在管總建築面積由截至2015年12月31日的19.3百萬平方米增加至截至2016年12月31日的27.5百萬平方米。

我們的增值服務所得收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣106.4百萬元增加63.7%至截至2016年12月31日止年度的人民幣174.2百萬元，主要由於我們努力擴大增值服務。該增加乃主要歸因於物業開發商相關服務及專業服務。我們的物業開發商相關服務產生的收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣74.4百萬元增長45.9%至截至2016年12月31日止年度的人民幣108.6百萬元，及我們的專業服務產生的收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣14.7百萬元增長159.4%至截至2016年12月31日止年度的人民幣38.3百萬元。

#### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2015年12月31日止年度的人民幣299.8百萬元增加37.2%至截至2016年12月31日止年度的人民幣411.4百萬元，主要由於外包保安、綠化及保潔成本、僱員福利費用及專業服務及社區相關服務使用的原材料及組件增加。銷售成本的增加符合我們的業務增長及管理項下總建築面積的增加。

---

## 財務資料

---

我們的外包保安、綠化及保潔成本由截至2015年12月31日止年度的人民幣57.0百萬元增加157.5%至截至2016年12月31日止年度的人民幣146.9百萬元。該增加乃主要由於(i)管理項下總建築面積的增加要求我們增加分包商數目；(ii)按年與分包商重續協議導致分包商平均工資增加；及(iii)於2016年之前，我們僅外包保潔服務予分包商。自2016年起，我們與分包商安排安全、園藝及維修服務。因此，分包商成本佔銷售成本的大部分。

我們的僱員福利費用由截至2015年12月31日止年度的人民幣186.5百萬元增加7.4%至截至2016年12月31日止年度的人民幣200.3百萬元。該增加乃主要歸因於我們的業務擴張以及勞工的最低工資及薪酬水平增加，部分被更多利用分包商完成勞動密集型任務所抵銷。

我們的專業服務及社區相關服務使用的原材料及組件相關成本由截至2015年12月31日止年度的人民幣5.5百萬元增加152.4%至截至2016年12月31日止年度的人民幣13.8百萬元，主要由於對我們的工程及維護服務的需求增加以及隨著我們擴大業務及服務我們需要額外存貨及人工從事有關服務所致。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由截至2015年12月31日止年度的人民幣100.4百萬元增加61.2%至截至2016年12月31日止年度的人民幣161.9百萬元。我們的毛利率由截至2015年12月31日止年度的25.1%增加至截至2016年的28.2%，主要由於在營業稅於2016年5月根據國家稅務總局頒發的稅項通知更改為增值稅後毛利率提高3%及利率潤更高的增值服務的銷售百分比由截至2015年12月31日止年度的28.1%提高至截至2016年12月31日止年度的30.4%所致。

### 銷售及營銷費用

我們的銷售及營銷費用由截至2015年12月31日止年度的人民幣2.0百萬元增加285.7%至截至2016年12月31日止年度的人民幣7.9百萬元，主要由於僱員福利費用、營銷開支及推廣開支增加所致。

我們的僱員福利費用由截至2015年12月31日止年度的人民幣0.9百萬元增加346.0%至截至2016年12月31日止年度的人民幣3.9百萬元，主要由於業務擴張導致僱員數目增加。此外，我們的營銷團隊於2015年第二季度成立，解釋了2016年僱員福利費用大幅增長的原因。

---

## 財務資料

---

我們的營銷開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣1.0百萬元增長140.2%至截至2016年12月31日止年度的人民幣2.3百萬元，主要是由於我們的營銷團隊於2015年第三季度擴大及整個2016年營銷活動不斷增加所致。

我們的推廣開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣61,434元增加至截至2016年12月31日止年度的人民幣1.0百萬元，主要由於需要進行推廣以促進我們的業務擴張計劃，包括從獨立第三方開發商取得更多項目及收購新橙社APP品牌的廣告開支增加。

### 行政費用

我們的行政費用由截至2015年12月31日止年度的人民幣59.5百萬元增加48.1%至截至2016年12月31日止年度的人民幣88.1百萬元，主要由於管理僱員福利費用、差旅費及辦公開支增加，部分被IT系統開發及維護開支減少人民幣11.1百萬元抵銷所致。有關減少是由於我們於2015年開發新橙社APP及其後僅需維護該移動應用程序所致。

我們的僱員福利費用由截至2015年12月31日止年度的人民幣28.5百萬元增加104.2%至截至2016年12月31日止年度的人民幣58.3百萬元，主要由於為促進我們的業務擴張導致僱員數目增加。

我們的差旅費由截至2015年12月31日止年度的人民幣2.4百萬元增加100.1%至截至2016年12月31日止年度的人民幣4.7百萬元，主要由於我們的管理團隊需要經常出差到各個地區以監控在管物業，確保我們提供優質的服務。於2015年，我們專門向中國東部地區提供物業管理服務，而於2016年，我們開始向中國北部及西部地區提供物業管理服務以及擴大我們在中國的覆蓋面。

我們的辦公開支主要包括辦公設備開支。有關開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣2.0百萬元增長103.7%至截至2016年12月31日止年度的人民幣4.0百萬元，主要是由於項目增加及僱員人數增加所致。

### 其他收入

我們的其他收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣2.2百萬元減少8.4%至截至2016年12月31日止年度的人民幣2.0百萬元。我們的其他收入主要包括政府補助。

### 其他虧損

我們於截至2015年12月31日止年度錄得其他淨虧損零，並增加至截至2016年12月31日止年度的人民幣35,000元，主要由於物業、廠房及設備淨虧損所致。

---

## 財務資料

---

### 財務(費用)／收入

於截至2015年12月31日止年度，我們的融資費用為人民幣2.8百萬元，而於截至2016年12月31日止年度則為財務收入人民幣0.2百萬元。我們應付關聯方借款的利息費用由截至2015年12月31日止年度我們錄得開支人民幣3.5百萬元減少人民幣1.2百萬元至截至2016年12月31日止年度的人民幣2.3百萬元，主要由於2016年向關聯方借款的協議中載列更短期限導致2016年利息費用減少所致。我們的利息收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣0.7百萬元增加人民幣1.8百萬元至截至2016年12月31日止年度的人民幣2.5百萬元，主要由於銀行現金結餘增加及由此產生更優惠的利率所致。

### 所得稅費用

我們的所得稅費用由截至2015年12月31日止年度的人民幣15.0百萬元減少8.6%至截至2016年12月31日止年度的人民幣13.7百萬元，主要由於2016年遞延所得稅抵免人民幣4.7百萬元，而2015年遞延所得稅費用為人民幣1.6百萬元，部分由中國企業所得稅增加人民幣5.0百萬元所抵銷所致。我們的中國企業所得稅由截至2015年12月31日止年度的人民幣13.3百萬元增加至截至2016年12月31日止年度的人民幣18.4百萬元，乃由於除所得稅前利潤增加，整體符合我們的業務增長。我們的實際所得稅率由截至2015年12月31日止年度的39.4%減少至截至2016年12月31日止年度的20.8%，主要由於我們通過西藏新城悅（其享受15%的企業所得稅率）產生更高比例的利潤。

### 年內利潤及淨利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由截至2015年12月31日止年度的人民幣23.0百萬元增加126.4%至截至2016年12月31日止年度的人民幣52.2百萬元。我們的淨利率由截至2015年12月31日止年度的5.8%增加至截至2016年12月31日止年度的9.1%。

### 非控股性權益應佔的利潤

於截至2015年及2016年12月31日止年度，非控股性權益應佔的利潤分別為人民幣0.8百萬元及人民幣8.8百萬元。

2016年增加主要是由於2016年(i)年內利潤增長及(ii)非控股股東權益增加所致。

## 財務資料

### 匯總財務狀況表節選項目的說明

下表載列截至所示年度及期間我們的流動資產、流動負債及流動資產淨值：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年 (人民幣元)	2016年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)	2月28日 (人民幣元) (未經審核)
	(以千計)			
<b>流動資產</b>				
存貨 .....	5,282	16,336	3,764	3,450
貿易應收款項 .....	28,518	52,518	76,918	147,384
預付款項、按金及其他應收款項 .....	188,363	38,157	45,692	51,858
現金及現金等價物 .....	119,869	442,922	633,456	519,917
<b>流動資產總值</b> .....	<b>342,032</b>	<b>549,933</b>	<b>759,830</b>	<b>722,609</b>
<b>流動負債</b>				
關聯方貸款 .....	60,082	65,900	65,900	—
合約負債 .....	74,743	108,413	180,714	205,217
應付股息 .....	—	—	19,000	12,350
貿易及其他應付款項 .....	228,461	283,673	345,327	317,460
即期所得稅負債 .....	12,604	20,561	12,641	10,462
<b>流動負債總額</b> .....	<b>375,890</b>	<b>478,547</b>	<b>623,582</b>	<b>545,489</b>
<b>流動(負債)資產淨值</b> .....	<b>(33,858)</b>	<b>71,386</b>	<b>136,248</b>	<b>177,120</b>

截至2017年12月31日止年度，我們錄得流動資產淨值人民幣136.2百萬元，而截至2016年12月31日止年度，錄得流動資產淨值人民幣71.4百萬元，主要由於(i)現金及現金等價物增加人民幣190.5百萬元，及(ii)貿易應收款項增加人民幣24.4百萬元，被貿易及其他應付款項增加人民幣61.7百萬元及合約負債增加人民幣72.3百萬元抵銷所致。

截至2016年12月31日止年度，我們錄得流動資產淨值人民幣71.4百萬元，而截至2015年12月31日止年度，錄得流動負債淨值人民幣33.9百萬元，主要由於(i)現金及現金等價物增加人民幣323.0百萬元，及(ii)貿易應收款項增加人民幣24.0百萬元，主要被預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣150.2百萬元、貿易及其他應付款項增加人民幣55.2百萬元及合約負債增加人民幣33.7百萬元抵銷所致。

截至2015年12月31日，我們錄得流動負債淨值人民幣33.9百萬元，主要由於過往年度出現累計虧損淨額（於2016年悉數撥回）所致。

## 財務資料

### 存貨

我們的存貨主要包括專業服務及工程配件相關的物品，包括自動化工程設備及零配件。下表載列所示年度按類型劃分的存貨的賬面值：

	截至12月31日		
	2015年 (人民幣元)	2016年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)
		(以千計)	
專業服務中將使用的組件.....	5,211	14,280	2,998
零配件.....	71	2,056	766
總計.....	<u>5,282</u>	<u>16,336</u>	<u>3,764</u>

我們的存貨由截至2016年12月31日止的人民幣16.3百萬元減少77.0%至截至2017年12月31日止的人民幣3.8百萬元，主要由於專業服務中將使用的組件減少所致。專業服務中將使用的組件由截至2016年12月31日止的人民幣14.3百萬元減少79.0%至截至2017年12月31日止的人民幣3.0百萬元，主要由於消耗更多工程設備，導致存貨減少所致。

我們的存貨由截至2015年12月31日止的人民幣5.3百萬元增加209.3%至截至2016年12月31日止的人民幣16.3百萬元，主要由於自動化工程設備增加所致。自動化工程設備由截至2015年12月31日止的人民幣5.2百萬元增加174.0%至截至2016年12月31日止的人民幣14.3百萬元，主要由於對專業服務的需求增長導致我們購買更多存貨以應對需求及推動我們的業務擴張計劃所致。

### 貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要包括應收關聯方及第三方的貿易應收款項。應收第三方貿易應收款項主要來自按包幹制管理的物業、物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務的物業管理服務收入。應收關聯方貿易應收款項主要來自按包幹制管理的物業、物業開發商相關服務及專業服務的物業管理服務收入。

## 財務資料

下表載列所示年度按類型劃分的貿易應收款項的明細：

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
	(以千計)		
貿易應收款項			
— 關聯方 .....	7,278	7,511	12,539
— 第三方 .....	35,143	63,557	91,544
貿易應收款項減值撥備 .....	(13,903)	(18,550)	(27,165)
	<u>28,518</u>	<u>52,518</u>	<u>76,918</u>

對於我們的物業管理服務，住戶根據相關物業服務協議的條款支付到期款項。對於我們的增值服務，付款在相關服務結算時到期支付。我們一般每季收到物業開發商的付款。

釐定物業管理服務貿易應收款項的可收回性時，我們考慮了多項指標，其中包括期後結算狀況、過往撇銷及居民管理費收繳率，以估計來自應收款項的未來現金流量。釐定增值服務貿易應收款項的可收回性時，我們會考慮貿易應收款項信用質量的變動及評估違約的可能性。

於往績記錄期間，應收關聯方貿易應收款項並發生任何壞賬。

我們的貿易應收款項由截至2015年12月31日止的人民幣28.5百萬元增加至截至2016年12月31日止的人民幣52.5百萬元及進一步增至截至2017年12月31日止的人民幣76.9百萬元，整體符合我們的業務增長。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的貿易應收款項週轉天數分別為23天、26天及27天。我們使用貿易應收款項於有關年度的期初及期末結餘均值（不包括未開票收入），除以年內相應收入再乘以365天，計算貿易應收款項週轉天數。我們的貿易應收款項週轉天數於往績記錄期間大致保持穩定。

## 財務資料

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	截至12月31日		
	2015年 (人民幣元)	2016年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)
	(以千計)		
1年以內 .....	22,554	45,537	61,659
1至2年 .....	7,034	8,414	20,072
2至3年 .....	3,027	5,469	6,643
3至4年 .....	2,143	2,501	4,828
4至5年 .....	1,520	1,758	2,289
5年以上 .....	6,143	7,389	8,592
	<u>42,421</u>	<u>71,068</u>	<u>104,083</u>

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	截至12月31日		
	2015年 (人民幣元)	2016年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)
	(以千計)		
年初 .....	11,070	13,903	18,550
應收款項減值撥備 .....	2,833	4,647	8,615
年末 .....	<u>13,903</u>	<u>18,550</u>	<u>27,165</u>

### 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項主要包括其他應收關聯方及業主款項、公用設施費及項目營運預付款項及其他。

	截至12月31日					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣元		人民幣元		人民幣元	
	(以千計)					
	即期	非即期	即期	非即期	即期	非即期
預付款項						
— 公用設施費 .....	10,157	—	9,114	—	12,809	—
— 工程及維護服務的 原材料 .....	17	—	2,532	—	816	—
將予扣減的進項						
— 增值稅 .....	4,504	—	3,548	—	1,332	—
按金 .....	1,842	1,420	5,703	1,800	8,753	2,280
其他應收款項						
— 關聯方 .....	163,585	—	—	—	—	—
— 代表業主付款 .....	10,182	—	17,714	—	23,476	—
— 其他 .....	1,393	—	3,004	—	4,025	—
	<u>191,680</u>	<u>1,420</u>	<u>41,615</u>	<u>1,800</u>	<u>51,211</u>	<u>2,280</u>
減：其他應收款項及按金 的減值撥備 .....	<u>(3,317)</u>	<u>(14)</u>	<u>(3,458)</u>	<u>(18)</u>	<u>(5,519)</u>	<u>(24)</u>
	<u>188,363</u>	<u>1,406</u>	<u>38,157</u>	<u>1,782</u>	<u>45,692</u>	<u>2,256</u>

## 財務資料

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的預付款項、按金及其他應收款項分別為人民幣189.8百萬元、人民幣39.9百萬元及人民幣47.9百萬元。

我們的預付款項、按金及其他應收款項由截至2016年12月31日的人民幣39.9百萬元增加20.0%至截至2017年12月31日的人民幣47.9百萬元，乃主要由於(i)代表業主付款及(ii)公用設施費預付款項增加，部分被(i)其他應收款項及按金減值撥備增加所抵銷。

我們的預付款項、按金及其他應收款項由截至2015年12月31日的人民幣189.8百萬元減少79.0%至截至2016年12月31日的人民幣39.9百萬元，乃主要由於2016年其他關聯方還款所致。

### 合約負債

我們的合約負債主要指客戶預付款項。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的合約負債分別為人民幣74.7百萬元、人民幣108.4百萬元及人民幣180.7百萬元。於往績記錄期間所產生的合約負債增加乃主要由於新開發的物業於年末交付，而收取的墊款於資產負債表中呈列，這與業務擴張大致一致。

### 貿易及其他應付款項

我們的貿易及其他應付款項主要包括應付第三方的貿易款項、應付第三方的其他款項及其他應付稅項。應付第三方的貿易款項主要指就購買物業管理相關的服務及商品而應付供應商的結餘。應付第三方的其他款項主要指我們代表所有業主收取的特殊項目資金（包括電梯維修資金及公共營運資金）增加而應付第三方的結餘。其他應付稅項包括除所得稅以外的稅項。

下表載列我們截至所示日期按類別劃分的貿易及其他應付款項的明細：

	截至12月31日		
	2015年 (人民幣元)	2016年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)
	(以千計)		
貿易應付款項 (參閱下文賬齡分析)			
— 第三方	13,638	35,386	56,323
其他應付款項			
— 關聯方	1,492	—	—
— 應計費用	12,786	12,302	17,863
— 代表業主收取的款項	139,866	175,612	193,748
— 其他	2,582	1,757	2,995
	<b>156,726</b>	<b>189,671</b>	<b>214,606</b>
應計薪金	44,672	48,431	59,861
其他應付稅項	9,925	10,185	14,537
應付利息	3,500	—	—
總計	<b>228,461</b>	<b>283,673</b>	<b>345,327</b>

## 財務資料

我們的貿易及其他應付款項由截至2016年12月31日的人民幣283.7百萬元增加21.7%至截至2017年12月31日的人民幣345.3百萬元，乃主要由於應付第三方的貿易及其他應付款項增加及應計薪金增加所致。應付第三方的貿易應付款項由截至2016年12月31日的人民幣35.4百萬元增加59.2%至截至2017年12月31日的人民幣56.3百萬元，乃主要由於外包保安服務增加所致。應付第三方的其他款項由截至2016年12月31日的人民幣189.7百萬元增加13.1%至截至2017年12月31日的人民幣214.6百萬元，乃主要由於管理的物業數量增加導致代表業主收取的款項增加所致。我們的應計薪金由截至2016年12月31日的人民幣48.4百萬元增加23.6%至截至2017年12月31日的人民幣59.9百萬元，乃主要由於我們的業務擴張（其中我們需增加僱員人數以滿足客戶需求）及僱員工資及薪金增加所致。

我們的貿易及其他應付款項由截至2015年12月31日的人民幣228.5百萬元增加24.2%至截至2016年12月31日的人民幣283.7百萬元，乃主要由於應付第三方的貿易及其他應付款項增加所致。應付第三方的貿易應付款項由截至2015年12月31日的人民幣13.6百萬元增加159.5%至截至2016年12月31日的人民幣35.4百萬元，乃主要由於我們的外包保安服務增加。應付第三方的其他款項由截至2015年12月31日的人民幣155.2百萬元增加22.2%至截至2016年12月31日的人民幣189.7百萬元，乃主要由於代表業主收取的款項所致。

於2015年、2016年及2017年12月31日，按發票日期的貿易應付款項（包括貿易性質的應付關聯方款項）的賬齡分析如下：

	截至12月31日		
	2015年 (人民幣元)	2016年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)
	(以千計)		
1年以下 .....	13,406	34,954	55,065
1至2年 .....	135	225	1,000
2至3年 .....	53	123	174
3年以上 .....	44	84	84
<b>總計 .....</b>	<b>13,638</b>	<b>35,386</b>	<b>56,323</b>

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的貿易應付款項週轉天數分別為17天、22天及27天。我們使用貿易應付款項於有關年度的年初及年末結餘均值，除以年內相應的銷售成本再乘以365天，計算貿易應付款項週轉天數。

我們的貿易應付款項週轉天數於往績記錄期間普遍增加，主要是由於我們自2016年起開始外包若干服務，因而結餘有所增加，這導致我們的貿易應付款項週轉天數增加。

## 財務資料

### 流動資金及資金來源

#### 現金流量

我們的現金主要用於為營運資金及其他經常性開支提供資金。於往績記錄期內，我們的主要流動資金來源產生自經營活動所得現金流量。

下表載列於所示年度自我們匯總現金流量表的節選現金流量數據：

	截至12月31日止年度		
	2015年 (人民幣元)	2016年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)
		(以千計)	
經營活動所得現金淨額	91,504	93,911	198,253
投資活動(所用)／所得現金淨額	(255,168)	285,272	(7,719)
融資活動所得／(所用)現金淨額	119,253	(56,130)	–
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(44,411)	323,053	190,534
年初現金及現金等價物	164,280	119,869	442,922
年末現金及現金等價物	<b>119,869</b>	<b>442,922</b>	<b>633,456</b>

#### 經營活動

於往績記錄期間，我們從經營活動所得的現金主要來自我們物業管理服務及增值服務收取的費用。經營活動的現金流出主要包括支付僱員福利費用、分包商成本、所得稅、銷售及營銷費用、行政費用及其他經營開支。

於截至2017年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣198.3百萬元，包括營運資金調整前經營活動所得現金人民幣230.9百萬元，部分被所得稅付款人民幣32.7百萬元所抵銷。截至2017年12月31日止年度，經營活動所得現金流量的營運資金正變動主要歸因於(i)合約負債增加人民幣72.3百萬元及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣61.7百萬元，(iii)被貿易應收款項增加人民幣33.0百萬元所抵銷。

於截至2016年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣93.9百萬元，包括營運資金調整前經營活動所得現金人民幣110.1百萬元，部分被總額人民幣16.2百萬元(包括所得稅付款人民幣10.4百萬元及利息付款人民幣5.8百萬元)所抵銷。截至2016年12月31日止年度，經營活動所得現金流量的營運資金正變動主要歸因於(i)貿易及其他應付款項增加人民幣52.8百萬元及(ii)合約負債增加人民幣30.0百萬元，部分被(iii)貿易應收款項增加人民幣24.8百萬元所抵銷。

---

## 財務資料

---

截至2015年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣91.5百萬元，包括營運資金調整前經營活動所得現金人民幣94.2百萬元，部分被所得稅付款人民幣2.7百萬元所抵銷。截至2015年12月31日止年度，我們經營活動所得現金流量的營運資金正變動主要歸因於(i)預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣126.7百萬元，(ii)合約負債增加人民幣82.3百萬元，部分被(iii)貿易及其他應付款項減少人民幣149.8百萬元抵銷所致。有關更多詳情，請參閱附錄一所載會計師報告附註32。

### 投資活動

我們的投資活動所用現金主要反映我們就購買廠房及設備付款所用的現金。

截至2017年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣7.7百萬元，主要歸因於購買廠房及設備付款人民幣3.8百萬元及就無形資產付款人民幣3.3百萬元。

截至2016年12月31日止年度，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣285.3百萬元，主要歸因於應收關聯方結餘付款人民幣296.5百萬元，部分被購買物業、廠房及設備付款人民幣11.7百萬元所抵銷。

截至2015年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣255.2百萬元，主要歸因於支付應收關聯方結餘人民幣669.1百萬元，部分被償還應收關聯方借款人民幣418.4百萬元所抵銷。

### 融資活動

我們來自融資活動的現金流入主要包括關聯方墊款及股東注資。

截至2017年12月31日止年度，我們並無任何對匯總現金流量表有貢獻的融資活動。

截至2016年12月31日止年度，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣56.1百萬元，主要歸因於向第三方付款人民幣136.4百萬元，及被注資人民幣78.4百萬元抵銷所致。

截至2015年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣119.3百萬元，主要歸因於向第三方收取現金人民幣136.4百萬元及向關聯方貸款所得款項人民幣60.0百萬元，部分被因共同控制下業務合併向先前股東支付代價人民幣61.0百萬元所抵銷。

## 財務資料

### 現金及現金等價物

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣119.9百萬元、人民幣442.9百萬元及人民幣633.5百萬元。我們2016年的現金及現金等價物大幅增加，主要是由於我們向關聯方墊款收取的預付款項。

### 營運資金

經計及[編纂]估計[編纂]淨額及經營所得現金流量，董事相信，我們擁有充足營運資金以滿足目前及自本文件日期起計至少十二個月的未來現金需求。

### 資本開支

我們的主要資本開支主要涉及就設施樓宇及電子設備購置購買物業、廠房及設備以及添置無形資產。下表載列於所示年度我們過往資本開支的明細：

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
	(以千計)		
添置物業、廠房及設備 .....	5,385	11,706	3,753
添置無形資產 .....	—	1,222	3,313
總計 .....	<u>5,385</u>	<u>12,928</u>	<u>7,066</u>

我們預期將於2018年產生資本開支約人民幣6.5百萬元，我們預期主要通過經營所得現金及將自[編纂]收取的[編纂]淨額撥付。我們目前就任何未來期間的資本開支計劃可予變動，而我們可能根據未來現金流量、經營業績及財務狀況、業務計劃、市況及我們認為適當的多項其他因素調整我們的資本開支。

### 債項

於往績記錄期間，我們部分通過來自關聯方的貸款滿足資金需求。於2015年、2016年及2017年12月31日，本集團來自關聯方的貸款分別為人民幣60.1百萬元、人民幣65.9百萬元及人民幣65.9百萬元。未償還貸款已於2018年1月償還。我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無產生任何銀行貸款。

## 財務資料

董事確認，截至最後實際可行日期，借款項下的協議並不包含可能會對我們未來作出額外借款或發行債務或股本證券的能力造成重大不利影響的任何契諾。董事進一步確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在借款方面並無重大拖欠，亦未違反任何契諾。董事進一步確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在取得信貸融資方面並無遇到任何重大困難、或被撤銷融資或要求提早還款。

截至2018年2月28日，我們並無任何未償還的已發行或同意將予發行的借貸資本、債務證券、按揭、押記、債權證、銀行透支、貸款及其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、租購承擔、擔保或其他或然負債。董事確認，我們的債項自2018年2月28日（即債項表的最後實際可行日期）以來並無發生任何重大變動。

### 合約責任

#### 經營租賃承擔

我們根據不可撤銷經營租約租用辦公室及員工宿舍。租期介乎一至五年，且大多數租約乃與關聯方簽署且可於租期結束時按市價續約。

不可撤銷經營租約應付的未來最低租賃付款總額如下：

	截至12月31日		
	2015年 (人民幣元)	2016年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)
		(以千計)	
一年內 .....	120	1,295	2,066
一年後但五年內 .....	240	1,856	1,492
超過五年 .....	-	30	-
總計 .....	<u>360</u>	<u>3,181</u>	<u>3,558</u>

#### 資產負債表外承擔及安排

除本文件「一 債項」、「一 合約責任」及「一 關聯方交易」所披露的合約責任外，我們並無訂立任何財務擔保或其他承擔，以擔保任何第三方的付款責任。我們並無訂立任何與股權掛澍且分類為股東權益、或並未在匯總財務報表內反映的衍生合約。我們並無於轉讓予未合併實體的資產中擁有作為向該實體提供信貸、流動資金或市場風

## 財務資料

險支援的保留或或有權益。我們並無擁有向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援或為我們提供租賃、對沖或研發服務的任何未合併實體的任何可變權益。

### 關聯方交易

除「一債項」中披露的交易及結餘外，我們於往績記錄期與關聯方進行以下交易：

	截至12月31日止年度		
	2015年 (人民幣元)	2016年 (人民幣元) (以千計)	2017年 (人民幣元)
提供服務			
— 由王先生控制的實體	115,309	138,457	179,684
— 最終控股公司的合營企業 及聯營公司	2,902	14,646	51,758
	<u>118,211</u>	<u>153,103</u>	<u>231,442</u>
銀行存款的利息收入			
— 受王先生重大影響的實體	30	28	25
關聯方貸款的利息費用			
— 由王先生控制的實體	3,500	2,286	—
購買IT系統開發及維護服務			
— 由王先生控制的實體	13,813	2,821	—
購買物業			
— 由王先生控制的實體	2,919	—	—
由本集團代表關聯方付款			
— 由王先生控制的實體	7,368	16,135	—
由本集團代表關聯方收款			
— 由王先生控制的實體	3,135	2,260	—
由關聯方代表本集團付款			
— 由王先生控制的實體	2,238	5,219	26,631
關聯方存款			
— 受王先生重大影響的實體	12,505	23,716	28,117
租金費用			
— 由王先生控制的實體	776	2,559	1,636

---

## 財務資料

---

董事認為，本文件附錄一所載會計師報告附註36所載各項關聯方交易(i)乃有關各方於日常及一般業務過程中按正常商業條款進行；及(ii)不會令我們的往績記錄期業績失實或令我們的過往業績不能反映日後表現。

### 有關市場風險的定性及定量披露

於日常業務過程中，我們面對多種市場風險，包括下文所述利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們管理及監察該等風險以確保及時有效採取適當措施。

#### 利率風險

我們的利率風險來自關聯方貸款。按估定利率作出的關聯方貸款使我們面臨公允價值利率風險。我們密切監控利率趨勢及其對我們利率風險的影響。截至2017年12月31日，我們並未使用任何利率掉期安排，但將考慮在需要時對沖利率風險。

#### 信貸風險

我們就貿易應收款項、按金及其他應收款項以及現金及現金等價物面臨信貸風險。貿易應收款項、按金及其他應收款項以及現金及現金等價物的賬面值反映我們面對的金融資產的最高信貸風險。

#### 銀行現金

由於銀行現金存款主要存於國有銀行及其他大中型上市銀行，我們預期銀行現金存款並無重大信貸風險。管理層預期將不會因該等交易對手違約而產生任何重大虧損。

#### 按金

我們預期按金相關的信貸風險被視為低，因為大部分按金乃應收政府機構的款項，作為日常業務的抵押。因此，我們採用簡化方法對按金以1%的撥備率撥備。

#### 應收關聯方款項

我們預期，經考慮關聯方的財務狀況、過往經驗及其他因素，應收關聯方款項（不論為貿易應收款項或其他應收款項）相關信貸風險甚低。我們已採用簡化方法按1%的撥備率計提應收關聯方貿易應收款項、其他應收款項撥備。

---

## 財務資料

---

### **應收非關聯方的款項**

我們擁有大量客戶且擁有各類應收業主的其他款項。信貸風險並不集中。我們監控程序，以確保採取跟進措施收回預期債項。此外，我們於各報告期末審閱該等應收款項的收回情況，以確保就無法收回款項計提足夠減值虧損。

我們於資產初步確認時考慮違約的可能性，並評估各資產存續的報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，我們將報告日期的資產發生違約的可能性與初步確認時發生違約的可能性進行比較，同時亦考慮可獲得的公開且合理的前瞻信息。以下指標需要重點考慮：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟環境中實際或者預期發生的重大不利變動預期導致借款人償還債務的能力產生重大變化
- 個別業主或借款人的經營業績實際或者預期發生重大變化
- 個別業主或相同借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現或行為發生重大變化，包括本公司內借款人付款情況的變化及經營業績的變化。

### **貿易應收款項及其他應收款項**

我們根據香港財務報告準則第9號的規定應用簡化的方式提供預期信貸虧損撥備，該準則允許貿易及其他應收款項均採用整個貸款週期預期虧損撥備。

## 財務資料

截至2015年、2016年及2017年12月31日，有關餘額的虧損準備撥備如下所示。以下預期信貸損失同時考慮了前瞻資料的因素。

		截至12月31日					
		2015年		2016年		2017年	
預期 虧損率		賬面總值	虧損 準備撥備	賬面總值	虧損 準備撥備	賬面總值	虧損 準備撥備
		(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
(以千計)							
<b>貿易應收款項</b>							
關聯方 .....	1.00%	7,278	73	7,511	76	12,539	125
1年內 .....	5.00%	15,276	764	38,026	1,901	49,120	2,455
1至2年 .....	35.53%	7,034	2,499	8,414	2,989	20,072	7,131
2至3年 .....	53.99%	3,027	1,634	5,469	2,953	6,643	3,587
3至4年 .....	67.05%	2,143	1,437	2,501	1,677	4,828	3,238
4至5年 .....	88.98%	1,520	1,353	1,758	1,565	2,289	2,037
超過5年 .....	100.00%	6,143	6,143	7,389	7,389	8,592	8,592
		<u>42,421</u>	<u>13,903</u>	<u>71,068</u>	<u>18,550</u>	<u>104,083</u>	<u>27,165</u>

		截至12月31日					
		2015年		2016年		2017年	
預期 虧損率		賬面總值	虧損 準備撥備	賬面總值	虧損 準備撥備	賬面 總值	虧損 準備撥備
		(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
(以千計)							
<b>預付款項、按金及其他應收款項</b> (不包括預付款項及將予扣減的進項增值稅)							
關聯方 .....	1.00%	163,585	1,636	-	-	-	-
按金 .....	1.00%	3,263	33	7,503	74	11,033	112
1年內 .....	5.00%	8,596	430	14,912	746	18,920	946
1至2年 .....	35.53%	2,360	838	3,252	1,155	3,320	1,179
2至3年 .....	53.99%	385	208	2,007	1,084	2,749	1,484
3至4年 .....	67.05%	100	67	385	258	1,966	1,318
4至5年 .....	88.98%	126	112	28	25	385	343
超過5年 .....	100.00%	7	7	134	134	161	161
		<u>178,422</u>	<u>3,331</u>	<u>28,221</u>	<u>3,476</u>	<u>38,534</u>	<u>5,543</u>

## 財務資料

截至2015年、2016年及2017年12月31日，貿易及其他應收款項（不包括預付款項、應收支付平台款項及將予扣減的進項增值稅）的虧損準備撥備與年初虧損準備撥備的調節如下：

	貿易應收款項	預付款項、 按金及其他 應收款項 (不包括預付 款項及將予 扣減的進項 增值稅)	總計
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
		(以千計)	
於2015年1月1日 .....	11,070	7,964	19,034
於損益確認的虧損準備撥備 .....	2,833	1,989	4,822
無法收回的應收款項撇銷 .....	—	(6,622)	(6,622)
於2015年12月31日 .....	<u>13,903</u>	<u>3,331</u>	<u>17,234</u>
於2016年1月1日 .....	13,903	3,331	17,234
於損益確認的虧損準備撥備 .....	4,647	145	4,792
於2016年12月31日 .....	<u>18,550</u>	<u>3,476</u>	<u>22,026</u>
於2017年1月1日 .....	18,550	3,476	22,026
於損益確認的虧損準備撥備 .....	8,615	2,067	10,682
於2017年12月31日 .....	<u>27,165</u>	<u>5,543</u>	<u>32,708</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日，貿易應收款項及其他應收款項（不包括預付款項、應收支付平台款項及將予扣減的進項增值稅）的賬面總值分別為人民幣220.8百萬元、人民幣99.3百萬元及人民幣142.6百萬元，因此承擔虧損的最高風險為人民幣203.1百萬元、人民幣77.3百萬元及人民幣109.9百萬元。

### 流動資金風險

管理層旨在維持充足的現金及現金等價物，或通過可得的充足融資金額獲得可得的融資，包括關聯方貸款，以滿足其日常經營的營運資金要求。

## 財務資料

下表載列我們於各結算日按相關到期組別分類的金融負債。下表所披露的金額為合約未貼現現金流量。由於貼現的影響不大，故此在由結算日起12個月內到期的結餘相等於其於財務狀況表內的賬面值。

	一年內 (人民幣元)	一至兩年 (人民幣元)	總計 (人民幣元)
		(以千計)	
<b>於2015年12月31日</b>			
貿易及其他應付款項*	170,364	-	170,364
應付利息	3,500	-	3,500
關聯方貸款	60,082	-	60,082
<b>於2016年12月31日</b>			
貿易及其他應付款項*	225,057	-	225,057
關聯方貸款	65,900	-	65,900
長期應付款項	-	300	300
<b>於2017年12月31日</b>			
貿易及其他應付款項*	270,929	-	270,929
應付股息	19,000	-	19,000
關聯方貸款	65,900	-	65,900

\* 不包括應計薪金及其他應付稅項等非金融負債

## 主要財務比率

下表載列我們截至所示年度日期的主要財務比率：

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2015年	2016年	2017年
流動比率 <sup>(1)</sup>	91.0%	114.9%	121.8%
資本負債比率 <sup>(2)</sup>	不適用	56.7%	34.9%
總資產回報率 <sup>(3)</sup>	7.3%	10.9%	13.0%
股本回報率 <sup>(4)</sup>	不適用	99.5%	60.1%

### 附註

- (1) 流動比率按截至相應日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 資本負債比率按截至相應日期的借款總額除以股本總額計算。
- (3) 總資產回報率按年內利潤除以相應年度期初及期末總資產的平均結餘再乘以100%計算。
- (4) 股本回報率按年內利潤除以相應年度期初及期末總股本的平均結餘再乘以100%計算。

---

## 財務資料

---

### 流動比率

我們的流動比率由截至2015年12月31日的91.0%提高至截至2016年12月31日的114.9%，主要由於現金及現金等價物增加所致，而現金及現金等價物增加主要由於(i)股東於2016年注資；(ii)結清應收關聯方其他款項；及(iii)我們的業務營運擴大所致。我們的流動比率由截至2016年12月31日的114.9%提高至截至2017年12月31日的121.8%，主要由於我們的業務規模擴張導致現金及現金等價物增加及貿易應收款項增加所致。

### 資本負債比率

我們的資本負債比率按借款總額除以股本總額計算。截至2015年12月31日，我們的負資本負債比率主要由於(i)缺乏注資及(ii)先前的累計虧損導致權益總額金額為負數。資本負債比率由截至2016年12月31日的56.7%降低至截至2017年12月31日的34.9%，主要由於我們盈利能力改善及累積保留盈利導致權益總額增加所致。

### 總資產回報率

我們的總資產回報率於2015年、2016年及2017年持續提高，由截至2015年12月31日止年度的7.3%提高至截至2016年12月31日止年度的10.9%及截至2017年12月31日止年度的13.0%，主要由於(i)我們的業務營運擴大；及(ii)我們的盈利能力持續改善所致。

### 股本回報率

我們於截至2015年12月31日止年度的負股本回報率主要是由於先前的累計虧損導致股本總額金額為負數。我們的股本回報率由2016年的99.5%降低至2017年的60.1%，主要由於(i)負期初結餘導致2016年股本基本相對較低及(ii)累積保留盈利導致股本總額增加所致。

### 股息

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的主要營運子公司西藏新城悅分別向其非控股股東宣派股息人民幣3百萬元及人民幣19百萬元。除上文所述者外，我們於往績記錄期或自註冊成立起概無派付或宣派股息。

經計及我們的經營業績、財務狀況、現金需求及可用情況以及董事會當時認為有關的其他因素後，董事會日後可宣派股息。任何股息宣派及派付以及其金額均須遵守

---

## 財務資料

---

公司章程文件及公司法的規定。任何股息宣派均須股東於股東大會上批准，且派息金額不得超過董事會所建議的金額。此外，在董事會認為我們的利潤及整體財務需求允許的情況下，董事可不時按其認為適當的金額及時間派付中期股息或特別股息。股息僅可以我們的利潤及依法可用作分派的儲備宣派或派付。

### 可供分派儲備

由於本公司於2018年1月16日於開曼群島註冊成立，故截至2017年12月31日，我們並無可分派予權益股東的可供分派儲備。

### [編纂]

[編纂]主要包括[編纂]及佣金以及就法律顧問及申報會計師提供[編纂]及[編纂]相關服務支付的專業費。假設已悉數支付酌情獎金，[編纂]的估計[編纂]總額（按[編纂]指示性[編纂]的中間價計算，並假設[編纂]未獲行使）約為人民幣[編纂]元。於截至2017年12月31日止年度，我們產生[編纂]人民幣[編纂]元，該款項已綜合收益表內確認。我們預期因[編纂]進一步產生[編纂]人民幣[編纂]元，其中估計人民幣[編纂]元預期將於截至2018年12月31日止年度的綜合收益表內確認，結餘人民幣[編纂]元預期於[編纂]後直接確認為權益扣減項。董事預期該等開支不會對我們截至2018年12月31日止年度的經營業績產生重大不利影響。

---

## 財務資料

---

[編纂]

---

## 財務資料

---

[編纂]

### 無重大不利變動

董事確認，自2017年12月31日（即本公司最近期經審核匯總財務狀況表的編製日期）以來，我們的財務或交易狀況概無重大不利變動，且自2017年12月31日以來並無任何事件將對本文件附錄一會計師報告所載的匯總財務報表所示的資料造成重大影響。

### 上市規則規定的披露

董事確認，截至最後實際可行日期，概無任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。