

---

## 概 要

---

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此乃概要，故並無包括對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下決定投資[編纂]前應閱讀整份文件。任何投資均涉及風險。投資於[編纂]所涉及的若干特定風險，載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資[編纂]前，應細閱該節。

### 業務概覽

我們是中國快速發展的物業管理服務提供商。我們為物業開發商及我們所管理社區的住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務及增值服務。我們亦已開發一站式信息服務平台新橙社APP，我們的住戶及客戶可以通過其移動設備享受我們的服務。我們與新城集團（中國領先的物業開發商之一）的長期關係，使我們能夠取得穩定的物業管理項目來源。憑藉我們的優質服務及提升的市場知名度，我們已建立起以質量及客戶為導向的物業管理品牌。

我們已在中國提供物業管理服務逾22年。根據中國指數研究院的統計，按增長計，我們於2018年在中國物業服務百強企業中排名第七位，並連續四年名列中國物業管理服務企業成長性十強，按長江三角洲地區在管總建築面積計，我們於2018年在中國物業服務百強企業中排名第6位。此外，根據中國指數研究院發佈的中國物業服務百強企業，我們的排名由2010年的第34位上升至2018年的第16位。截至2018年4月30日，我們簽署的物業管理服務協議涵蓋21個省、直轄市及自治區的53個城市，總合約建築面積為73.3百萬平方米，及在管總建築面積為37.0百萬平方米。

### 我們的業務模式

於往績記錄期間，我們的收入主要來自兩個業務條線，物業管理服務及增值服務。我們的增值服務包括三個業務類別，即物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。

### 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。我們管理多樣化的物業組合，包括住宅物業及非住宅物業，包括寫字樓、多用途綜合體、工廠至公園及技術產業園。於往績記錄期間，我們的大部分收入來自提供物業管理服務。

---

## 概 要

---

### 增值服務

我們的增值服務包括三類服務：物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。

- 物業開發商相關服務：我們主要提供兩類與物業開發商相關的服務，包括：
  - 案場銷售協助服務：我們提供現場及樣板房保潔、保安巡查及維護、停車、接待及指引服務，以提升潛在業主的參觀體驗。我們亦為潛在業主組織服務活動及其他相關客戶服務。
  - 諮詢服務：我們的諮詢服務包括整個物業開發周期的物業諮詢服務，包括設計諮詢、現場驗收及風險評估服務。我們亦在物業交付前提供詳細驗收服務。此外，我們亦提供臨時協助，如就質保期內的物業維護與物業開發商聯絡及協調。
- 社區相關服務：我們向在管社區的住戶及客戶提供增值服務，包括：
  - 信息服務：我們通過我們的一站式信息服務平台新橙社APP向業主及租戶提供有關在線購物、家用電器保潔及維護以及旅遊信息的在線信息服務。我們亦向住戶提供線下信息服務，包括室內裝飾及裝修以及其他相關服務。
  - 社區便利服務：我們於社區提供室內保養服務、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：我們經營及管理經業主授權的公共區域，如出租廣告區域。
- 專業服務：我們向物業開發商及物業項目提供電梯及智能保安設備的專業工程及維護服務。

## 概 要

### 客戶、供應商及分包商

我們的客戶主要包括物業開發商和住戶。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們的五大客戶所產生的收入分別約佔我們總收入的30.1%、27.2%、27.3%及24.8%。同期，向最大客戶（由王先生控制的實體）及王先生的合營企業及聯營公司匯總的銷售產生的收入分別約佔我們總收入的29.5%、26.7%、26.7%及24.3%。

下表載列所示期間來自我們最大客戶的總收益明細：

	截至12月31日止年度			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	止四個月
	(以千計)			(人民幣元)
物業管理服務 .....	41,803	42,348	46,895	11,644
增值服務 .....				
— 物業開發商相關服務 ..	74,442	106,198	170,424	59,488
— 專業服務 .....	1,966	4,557	14,123	2,518
總計 .....	<u>118,211</u>	<u>153,163</u>	<u>231,442</u>	<u>73,649</u>

有關詳情，請參閱本文件「業務－客戶」一節。

我們的供應商主要包括提供保潔、保安、園藝及維護服務的分包商、原材料供應商以及當地的水電供應商。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，向我們五大供應商作出的採購額分別約佔我們總銷售成本的10.1%、22.0%、35.3%及40.1%。同期，向我們最大供應商作出的採購額分別佔我們總銷售成本的4.4%、10.4%、21.4%及24.2%。此外，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，分包成本分別為人民幣57.0百萬元、人民幣146.9百萬元、人民幣297.7百萬元及人民幣123.9百萬元，分別約佔我們總銷售成本的19.0%、35.7%、47.7%及57.4%。有關詳情，請參閱本文件「業務－供應商」一節。

## 概 要

### 控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]（假設[編纂]未獲行使）完成後，Innovative Hero直接擁有本公司發行股本[編纂]%的權益。Innovative Hero與其100%擁有人富域香港由First Priority全資擁有，進而導致由Infinity Fortune全資擁有，而Infinity Fortune由Hua Sheng信託（王先生設立及控制的全權信託）實益擁有。因此，Innovative Hero、富域香港、First Priority、Infinity Fortune及王先生為本公司控股股東。有關詳情，請參閱本文件「歷史、重組及企業架構」一節。

### 主要營運及財務數據

下表載列我們於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月按業務條線劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	收入 (人民幣元)	%								
	(未經審核)									
	(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	161,076	73.9	217,205	71.6
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	28,858	13.2	61,057	20.1
— 社區相關服務.....	17,190	4.3	27,273	4.8	43,304	5.0	15,126	6.9	12,466	4.1
— 專業服務.....	14,747	3.7	38,257	6.7	80,392	9.2	13,017	6.0	12,737	4.2
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>	<u>218,077</u>	<u>100.0</u>	<u>303,465</u>	<u>100.0</u>

## 概 要

下表載列所示期間我們的總銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	成本 (人民幣元)	%	成本 (人民幣元)	%	成本 (人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%
	(未經審核)									
	(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	53,428	34.2	63,090	29.2
外包保安、綠化及保潔成本.....	57,041	19.0	146,901	35.7	297,677	47.7	80,773	51.7	123,894	57.4
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	8,276	5.3	7,980	3.7
公用設施費.....	16,035	5.3	19,666	4.8	34,382	5.5	6,754	4.3	11,031	5.1
營業稅及附加費 <sup>(1)</sup> .....	22,351	7.5	15,583	3.8	6,899	1.1	1,854	1.2	2,343	1.1
折舊及攤銷費用.....	1,709	0.6	1,812	0.4	2,341	0.4	657	0.4	897	0.4
其他.....	10,707	3.6	13,391	3.3	19,926	3.2	4,581	2.9	6,528	3.0
總計.....	<u>299,812</u>	<u>100.0</u>	<u>411,437</u>	<u>100.0</u>	<u>624,124</u>	<u>100.0</u>	<u>156,323</u>	<u>100.0</u>	<u>215,763</u>	<u>100.0</u>

下表載列所示期間我們自各業務條線產生的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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 (%)	毛利 (人民幣元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣元)	毛利率 (%)
	(未經審核)									
	(以千計，百分比除外)									
毛利										
物業管理服務.....	62,943	21.4	96,457	24.2	143,468	25.3	38,818	24.1	59,466	27.4
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	6,346	22.0	13,497	22.1
— 社區相關服務.....	15,361	89.4	23,851	87.5	36,803	85.0	12,840	84.9	11,010	88.3
— 專業服務.....	3,245	22.0	12,650	33.1	23,446	29.2	3,750	28.8	3,729	29.3
總計.....	<u>100,445</u>	<u>25.1</u>	<u>161,935</u>	<u>28.2</u>	<u>242,246</u>	<u>28.0</u>	<u>61,754</u>	<u>28.3</u>	<u>87,702</u>	<u>28.9</u>

<sup>(1)</sup> 在過去數年，中國逐步對其商品和服務的稅收制度進行改革，並在許多行業以增值稅替代營業稅。於2016年5月，稅收改革的最後階段應用至服務業，據此，營業稅被增值稅取代。請參閱「監管概述—對中國稅務的法律監管—增值稅」以獲取更多資料。因此，我們的營業稅及附加費於截至2016年12月31日止年度至截至2018年4月30日止四個月有所下降，因為有關稅項已被增值稅取代，而增值稅未計入我們的銷售成本。此變化抵銷了我們自2015年至2016年、自2016年至2017年以及自2017年至2018年4月30日的銷售成本的整體增長，並導致了同期毛利率的整體提高。

---

## 概 要

---

我們的毛利率由截至2015年12月31日止年度的25.1%提高3.1個百分點至截至2016年12月31日止年度的28.2%，主要是由於營業稅於2016年5月根據國家稅務總局頒發的稅項通知全面更改為增值稅所致。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，乃主要由於增值服務的毛利率略有減少，部分被物業管理服務的毛利率增加所抵銷。截至2018年4月30日止四個月，我們的毛利率進一步提高0.6%至28.9%，乃主要由於物業管理服務的毛利率由截至2017年4月30日止四個月的24.1%略微提高至截至2018年4月30日止四個月的27.4%。有關進一步資料，請參閱本文件「財務資料－經營業績」一節。

### 我們的競爭優勢

我們認為以下優勢令我們於中國物業管理行業佔據有利位置，並令我們從競爭對手中脫穎而出：(i)按新項目獲取、市場擴張、物業管理組合規模、地理覆蓋面及財務表現計，我們是中國快速發展的物業管理服務提供商；(ii)與新城集團建立的牢固且長期的關係；(iii)我們廣泛的服務範圍提高了客戶滿意度；(iv)向住戶提供一站式信息服務平台的新橙社APP；(v)我們先進的數據和內部管理系統及我們強調僱員培訓計劃；及(vi)我們往績良好、經驗豐富及專業的管理團隊。

### 我們的業務戰略

我們專注於在中國市場上提供優質的專業物業管理服務，並通過利用我們的經驗及專業知識以橫向整合方式將我們的地理覆蓋範圍擴大至全國，及通過提供更多不同系列的物業管理服務採取縱向整合方式，擴大業務。我們計劃通過實施以下戰略實現我們的目標：(i)擴大我們物業管理服務的業務規模，及通過選擇性地追求戰略、合作及收購機會，擴大我們的在管物業組合，(ii)努力建立一個商業夥伴網絡，為住戶提供更多樣化的服務，(iii)通過培訓計劃及職業發展機遇吸引、挽留及激勵人才及(iv)利用先進技術優化我們的業務模式以控制成本及提高我們的整體利潤率。

### 物業管理服務

於往績記錄期間，我們自物業管理服務產生的收入為我們總收入的主要來源，分別佔截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月總收入的73.4%、69.6%、65.5%、73.9%及71.6%。我們的收入絕對數額增長乃主要由於獲取新的物業管理服務協議而導致我們不斷努力增加在管總建築面積所致。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們在管總建築面積分別為19.3百萬平方米、27.5百萬平方米、36.3百萬平方米及37.0百萬平方米。

---

## 概 要

---

下表載列所示期間我們的總合約建築面積、在管總建築面積及分別向新城聯屬集團及其他物業開發商開發的物業提供物業管理服務的收入明細：

## 概 要

	截至12月31日或截至該日止年度						截至2018年4月30日或 截至該日止四個月							
	2015年			2016年			2017年			在管				
	在管 建築面積 (平方米)	物業管理服務收入 (人民幣元)	%	在管 建築面積 (平方米)	物業管理服務收入 (人民幣元)	%	合約 建築面積 (平方米)	在管 建築面積 (平方米)	物業管理服務收入 (人民幣元)	%	合約 建築面積 (平方米)	在管 建築面積 (平方米)	物業管理服務收入 (人民幣元)	%
由以下各方開發的物業：														
新城聯屬集團	30,790	290,173	98.7	20,803	347,710	87.1	51,673	26,178	445,870	78.6	55,459	26,797	171,586	79.0
其他物業開發商	1,463	3,705	1.3	6,687	51,491	12.9	16,135	10,099	121,307	21.4	17,881	10,230	45,619	21.0
總計	32,253	293,878	100.0	27,490	399,201	100.0	67,808	36,277	567,177	100.0	73,340	37,027	217,205	100.0

(以千計，百分比除外)

## 概 要

於往績記錄期間，我們不斷努力擴大我們的物業管理服務以涵蓋其他物業開發商建造的物業，導致在管總建築面積顯著增加。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們來自其他物業開發商的在管總建築面積分別為0.8百萬平方米、6.7百萬平方米及10.1百萬平方米，複合年增長率為257.3%。截至2018年4月30日止四個月，在管總建築面積進一步增加1.3%至10.2百萬平方米。

	截至12月31日止年度									截至2018年4月30日		
	2015年			2016年			2017年			止四個月		
	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		在管 建築面積	物業管理 服務收入	
	(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	28,719	148,121	68.2
非住宅物業.....	4,706	74,154	25.2	6,265	114,339	28.6	8,173	174,216	30.7	8,308	69,084	31.8
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>	<u>37,027</u>	<u>217,205</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們的大部分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日止年度以及截至2018年4月30日止四個月分別佔總物業管理服務收入的74.8%、71.4%、69.3%及68.2%。來自住宅物業的物業管理服務收入所佔百分比下降反映我們努力擴大物業管理服務及豐富我們所管理物業的類型。

## 概 要

下表載列所示期間向新城聯屬集團及其他物業開發商收取的增值服務費的明細：

	截至12月31日止年度						截至2018年	
	2015年		2016年		2017年		4月30日止四個月	
	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%
	(以千計，百分比除外)							
物業開發商相關服務...	74,442	70.0	108,641	62.4	175,497	58.7	61,057	70.8
新城聯屬集團 .....	74,442	70.0	106,198	61.0	170,425	57.0	59,488	69.0
其他物業開發商 .....	-	-	2,443	1.4	5,072	1.7	1,569	1.8
社區相關服務 <sup>1</sup> .....	17,190	16.2	27,273	15.7	43,304	14.5	12,466	14.5
專業服務 .....	14,747	13.8	38,257	21.9	80,392	26.8	12,737	14.7
新城聯屬集團 .....	1,966	1.8	4,557	2.6	14,123	4.7	2,518	2.9
其他物業開發商 .....	12,781	12.0	33,700	19.3	66,269	22.1	10,219	11.8
總計 .....	<u>106,379</u>	<u>100.0</u>	<u>174,171</u>	<u>100.0</u>	<u>299,193</u>	<u>100.0</u>	<u>86,260</u>	<u>100.0</u>

<sup>1</sup> 社區服務僅向業主及第三方提供。

## 概 要

下表載列截至2018年4月30日將於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度或之後到期的協議數目。此外，其亦載列截至2018年4月30日將到期協議的各自合約建築面積及於所示年度預期將收取的物業管理費。為說明表格所示數字，我們並無計及(i)於2018年4月30日後重續現有物業管理協議；及(ii)截至2018年4月30日尚未交付物業的物業管理協議所產生的物業管理費。

	協議數目	將到期 協議的 合約 建築面積 (平方米)	將於								
			2018年 收取的 物業 管理費 <sup>1</sup> (人民幣元)	2019年 收取的 物業 管理費 <sup>1</sup> (人民幣元)	2020年 收取的 物業 管理費 <sup>1</sup> (人民幣元)	2021年 收取的 物業 管理費 <sup>1</sup> (人民幣元)	2022年 收取的 物業 管理費 <sup>1</sup> (人民幣元)	2023年 收取的 物業 管理費 <sup>1</sup> (人民幣元)	2024年 收取的 物業 管理費 <sup>1</sup> (人民幣元)	2025年 收取的 物業 管理費 <sup>1</sup> (人民幣元)	2026年 收取的 物業 管理費 <sup>1</sup> (人民幣元)
固定期限.....	139	31,703	192,371	190,057	89,620	22,507	5,807	4,114	4,114	2,057	-
- 截至2018年12月31日 止年度.....	45	8,336	38,877	-	-	-	-	-	-	-	-
- 截至2019年12月31日 止年度.....	51	10,918	78,407	77,427	-	-	-	-	-	-	-
- 截至2020年12月31日 止年度或之後.....	43	12,449	75,087	112,630	89,620	22,507	5,807	4,114	4,114	2,057	-
無固定期限 <sup>2</sup> .....	165	<b>41,637</b>	191,958	287,937	287,937	287,937	287,937	287,937	287,937	287,937	287,937

(以千計，協議數量除外)

## 與新城集團的關係

我們的主要經營實體西藏新城悅自1996年3月註冊成立以來一直由王先生透過不同的企業架構直接或間接持續控制。尤其是，於2010年6月至2016年5月期間，西藏新城悅為新城發展控股（一家於聯交所上市的中國物業開發公司）的子公司。截至最後實際可行日期，控股股東王先生持有新城發展控股70.54%的股權。

1 各年度預期將收取的物業管理費乃根據2018年4月收取的物業管理費總和分別乘以各物業管理協議於各年剩餘月份的數目計算。該等金額乃根據董事會經參考現時所掌握的資料作出的初步評估而得出，該等金額並無實現，並由本集團核數師於最後實際可行日期審核，且可能發生變動。

2 就並無固定期限的協議而言，該等協議將通常於成立業主委員會時或訂約雙方另行協定的時間終止。倘地方法規或慣例規定物業管理服務協議的形式，且該等形式並無固定期限，則該協議期限將於進行商務磋商後釐定。為免管理服務意外中斷，若干業主或業主委員會或會偏好無固定期限。誠如中國指數研究院所告知，上述事宜符合物業管理行業的市場慣例。

---

## 概 要

---

於往績記錄期間，我們大部分的物業管理項目與新城聯屬集團所開發的物業的管理有關。我們的物業管理服務於相關物業完成並交付時開始。該等服務乃根據我們通常於前期階段與物業開發商訂立的物業管理服務協議提供。誠如中國法律顧問所告知，物業開發商將於物業完成並交付時轉讓物業管理服務協議的所有權利及義務予業主。自物業完成起，我們就所提供物業管理服務向業主（包括有關物業並未銷售的業主）收取費用。自業主收取的費用於提供物業管理服務時確認為來自該等業主的收益。儘管就各自物業管理服務協議內新城聯屬集團所開發物業前期階段的物業管理服務的收入的絕對金額（即截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月分別約為人民幣247.9百萬元、人民幣232.5百萬元、人民幣252.3百萬元及人民幣107.5百萬元）於往績記錄期間維持相對穩定，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，該等收入分別佔總物業管理服務收入的84.4%、58.2%、44.5%及49.5%。新城聯屬集團所開發物業前期階段的物業管理服務所得收入部分於往績記錄期間呈現減少趨勢，表明我們對新城集團的依賴減少，主要由於(i)本公司於業主委員會階段達致100%的客戶保有率，而業主可自由選擇其物業管理服務提供商並決定是否與我們按個別基準訂立物業管理服務協議；及(ii)本公司努力發展與其他物業開發商的關係。此外，即使對於我們與物業開發商在前期階段簽訂的物業管理服務協議，業主亦直接向我們支付物業管理服務費。董事認為，於[編纂]後，我們將繼續達致較高的客戶保有率以維持良好的收益水平。

近年來，我們已成功發現市場機會，使我們擁有廣泛收入來源的物業管理投資組合及服務提供多樣化。我們與物業開發商（除新城聯屬集團外）、開發商（除新城聯屬集團外）所開發物業的業主委員會及個別業主簽署的協議所示的合約建築面積由截至2015年12月31日的1.5百萬平方米增加至截至2017年12月31日的16.1百萬平方米，複合年增長率為232.1%，並進一步增至截至2018年4月30日的17.9百萬平方米。我們與物業開發商（除新城聯屬集團外）、開發商（除新城聯屬集團外）所開發物業的業主委員會及個別業主簽署的協議所示的在管建築面積由截至2015年12月31日的0.8百萬平方米增加至截至2017年12月31日的10.1百萬平方米，複合年增長率為257.3%，並進一步增至截至2018年4月30日的10.2百萬平方米。該等記錄大幅增長表明我們有能力向其他第三方物業開發商、業主委員會及個別業主進行市場擴張。董事認為，於上市後，我們將繼續達致該等較高的客戶保有率，因此，本集團將有能力維持收入。

---

## 概 要

---

此外，我們向新城聯屬集團提供案場銷售協助及諮詢服務，包括現場及樣板房保潔、保安巡查及維護、停車、接待及指引服務，以提升潛在業主的參觀體驗。我們亦為潛在業主組織服務活動及其他相關客戶服務，作為我們向新城聯屬集團提供的服務包的一部分。此外，我們向新城聯屬集團提供的諮詢服務涉及整個物業開發週期的物業諮詢服務，包括設計諮詢、現場驗收及風險評估服務、在物業交付前提供詳細驗收及其他臨時協助，如就質保期內的物業維護與物業開發商聯絡及協調。我們認為該等服務對新城聯屬集團的整體物業開發及銷售過程具有重要意義，為新城聯屬集團的成功及聲譽做出貢獻。綜上所述，董事認為新城聯屬集團與本集團之間互依互賴。尤其是，我們認為選聘信譽良好的物業管理服務提供商（如本集團）是購房者考慮的一個重要因素，因為這對物業保值至關重要。

## 概 要

### 歷史財務資料概要

#### 綜合全面收入表節選項目

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 (人民幣元)	2016年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)	2018年 (人民幣元)
				(未經審核)	
			(以千計)		
收入 .....	400,257	573,372	866,370	218,077	303,465
毛利 .....	100,445	161,935	242,246	61,754	87,702
經營利潤.....	40,774	65,686	106,204	26,644	35,639
除所得稅前利潤.....	38,007	65,852	113,015	29,061	38,566
年內／期內利潤.....	23,048	52,180	91,742	23,564	30,791

#### 流動資產淨值及流動負債淨額

截至2015年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣33.9百萬元，而截至2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣71.4百萬元、人民幣136.2百萬元及人民幣146.1百萬元。截至2015年12月31日，我們錄得流動負債總額人民幣375.9百萬元，超出流動資產總值（人民幣342.0百萬元）人民幣33.9百萬元。流動負債總額主要包括貿易及其他應付款項人民幣228.5百萬元、合約負債人民幣74.7百萬元及關聯方貸款人民幣60.0百萬元。貿易及其他應付款項主要包括代表業主收取的款項，而合約負債主要指客戶就物業管理服務預付的款項，二者因業務擴張而日益增加。於往績記錄期間，我們能夠透過(i)投資者注資（有關更多詳情，請參閱參閱本文件「歷史、重組及企業架構－本集團的歷史」一節）及(ii)擴大營運所得收入（有關進一步詳情，請參閱參閱本文件「財務資料－綜合資產負債表節選項目的討論」一節）將財務狀況由流動負債淨額轉至流動資產淨值。流動負債淨額狀況使我們的經營面臨若干風險。有關所涉風險的詳情，請參閱本文件所述「風險因素－我們於2015年12月31日錄得流動負債淨額。我們無法向閣下保證我們日後不會錄得流動負債淨額，而這可能會使我們面臨流動資金風險」一節。

## 概 要

### 主要財務比率概要

	截至12月31日及截至該日止年度			截至2018年 4月30日及 截至該日
	2015年	2016年	2017年	止四個月 <sup>5</sup>
流動比率 <sup>(1)</sup> .....	91.0%	114.9%	121.8%	124.2%
資本負債比率 <sup>(2)</sup> .....	不適用	56.7%	34.9%	—
總資產回報 <sup>(3)</sup> .....	7.3%	10.9%	13.0%	11.4%
股本回報 <sup>(4)</sup> .....	不適用	99.5%	60.1%	48.0%

#### 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。
- (5) 該等比率已作年化處理，以與過往年度作比較，但並非實際業績的指標。

由於權益總額為負數，故資本負債比率（按借款總額除以權益總額計算）及股本回報率於2015年12月31日並不適用。有關主要財務比率的進一步資料，請參閱本文件「財務資料－主要財務比率」了解上表所述其他主要財務指標的釋義及分析。

### 未來計劃及[編纂]用途

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所載[編纂]的中位數），經扣除[編纂]費用及佣金及我們就[編纂]應付的估計開支，並假設[編纂]未獲行使後，我們估計我們將收到的[編纂][編纂]淨額將約為[編纂]港元。

我們擬將[編纂][編纂]淨額用於以下用途：

- 約[編纂]%或[編纂]港元，將用於擴大我們的物業管理服務，通過與長江三角洲地區的物業管理服務提供商合作及／或收購該等服務提供商以擴大我們的業務規模及擴展我們在全中國的業務地區，其中包括，(i)約[編纂]%或

---

## 概 要

---

[編纂]港元，將用於投資一至四個每個年收入超過人民幣100百萬元或淨利潤超過人民幣10百萬元的住宅物業管理服務提供商或與其合作及／或收購該等服務提供商，(ii)約[編纂]%或[編纂]港元，將用於投資一至三個每個年收入超過人民幣50百萬元或淨利潤超過人民幣5百萬元的非住宅（寫字樓及工業園）物業管理服務提供商或與其合作及／或收購該等服務提供商，及(iii)約[編纂]%或[編纂]港元，將用於投資一至兩個其他與中國的物業開發商聯繫緊密的物業管理服務提供商（上文所述財務標準將不適用該情況）、與其合作及／或收購該等服務提供商，及將與我們的業務產生協同效應。我們預期所有該等交易將於2021年12月31日前完成。用於投資物業管理服務提供商或與其合作的[編纂]淨額一方面指透過收購或合作平衡增長收益的最佳金額，另一方面指透過部署[編纂]用途的投資成本。董事認為，於並無確定具體目標時，上述撥款將於一時提供一種審慎及商業上靈活的方法。於釐定投資物業管理服務提供商所用的[編纂]淨額時，我們已考慮以下因素：(1)潛在目標的預期投資成本；(2)投資的預期回報；(3)透過投資實現的目標增長；及(4)可比較公司的市場估值倍數。儘管我們已考察多個潛在調查目標，截至最後實際可行日期我們尚未確定適合我們的物業選擇標準或開發戰略的任何潛在目標。根據當前及預期市況，市場可得潛在目標充裕。

---

## 概 要

---

- 約[編纂]%或[編纂]港元將用於通過內涵式增長於不同地區（尤其是長江三角洲地區（包括江蘇、上海及浙江）、環渤海地區（包括山東及天津）、中西部地區（包括安徽、湖北、四川及重慶）及珠江三角洲地區（包括廣東）獲取／取得多元化物業管理項目，從而進一步擴大我們的物業管理組合。[編纂]%中的約[編纂]%或[編纂]港元將用於投資提升我們取得新物業管理項目機會的若干舉措，從而增加新物業管理項目的數量，其中(a)約[編纂]%或[編纂]港元將用於根據業主委員會的需求安裝新設備及設施或升級現有設備及設施，(b)約[編纂]%或[編纂]港元將用於增加現有業務發展團隊，新增15-20人，以進一步推進物業管理業務，團隊成員將通過（其中包括）以下方式拓展業務：與各類房地產項目業委會保持溝通，與參與行業協會活動，更多參與物業管理項目的招投標，及(c)約[編纂]%或[編纂]港元將用於聘請5-8個仲介機構尋找潛在的物業管理項目。除上述步驟(a)至(c)外，(d)約[編纂]%或[編纂]港元將用於在上述地區成立10至12個新分支機構及辦事處。為落實上述步驟(a)至(c)，(i)約[編纂]%或[編纂]港元，將用於住宅物業管理項目，(ii)約[編纂]%或[編纂]港元，將用於商業物業管理項目（如寫字樓、工業園及購物中心），及(iii)約[編纂]%或[編纂]港元將用於多用途綜合體物業管理項目（如融合住宅及商業用途的物業）。
- 約[編纂]%或[編纂]港元將用於擴張我們的增值服務業務條線，包括新橙社APP及與我們業務互補的第三方供應商的投資，其中包括，(i)約[編纂]%或[編纂]港元，將用於聯繫第三方供應商，就提供更多滿足我們住戶及客戶需求的全面服務以提升我們的增值服務的質量及種類；(ii)約[編纂]%或[編纂]港元，將用於可提供與我們的業務產生協同效應的增值服務（如智能家居業務、居家護理服務、社區護理服務、家政服務及電器銷售服務）的第三方供應商的股權投資，及(iii)約[編纂]%或[編纂]港元，將用於投資必要軟件、硬件及智能終端以將新橙社APP升級為更有效的一站式信息服務平台，令我們可整合、收集及分析第三方供應商的資料，從而擴大我們上述舉措的影響。我們認為，擴大增值服務業務條線及於第三方供應商的投資

---

## 概 要

---

將提升我們住戶的用戶體驗以及其對我們的忠誠度及黏性，提升我們的服務質量及聲譽，並增加我們獲取／取得新物業管理項目的機會／競爭力。因此，此舉有助於本公司的可持續發展並提供更多長期收入來源。我們預期所有該等交易將於2021年12月31日前完成。

- 約[編纂]%或[編纂]港元將用於投資於先進技術及僱員以為住戶提供更高效率的服務，從而全面提升我們內部信息管理系統效率及標準化服務質量，其中包括，(i)約[編纂]%或[編纂]港元，將用於為住戶提供智能社區，我們將繼續於智能社區投資的智能保安設備如自動鎖門系統及停車場門禁系統，(ii)約[編纂]%或[編纂]港元，將用於進一步提升信息管理系統如全面預算管理系統及思源業務管理系統以允許我們管理我們的財務及資源，及(iii)約[編纂]%或[編纂]港元，將用於於整個業務擴張期間招聘額外30至40名僱員作為我們的管理人員及持續為僱員提供培訓計劃，無論其級別或部門。我們預期所有該等交易將於2021年12月31日前完成。我們認為應用先進技術及為僱員提供培訓將令客戶滿意、降低勞工成本及進一步提升決策製定效率。

有關進一步資料，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」一節。

### [編纂]

[編纂]主要包括[編纂]費用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。於往績記錄期間，我們產生[編纂]人民幣[編纂]元，其中，人民幣[編纂]元已於全面收入表確認，結餘人民幣[編纂]元將於[編纂]後直接確認為權益扣減項。尤其是，我們於截至2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月分別產生[編纂]人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元。我們預期因[編纂]而進一步於截至2018年12月31日止八個月產生[編纂]人民幣[編纂]元，其中估計金額人民幣[編纂]元預期於截至2018年12月31日止年度的全面收入表確認，餘下部份人民幣[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。

---

## 概 要

---

[編纂]

### 股息政策

於[編纂]完成後，股東將有權收取我們宣派的股息。任何股息的派付及金額將由董事酌情決定，並將視乎本公司的未來業務及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀

---

## 概 要

---

況、合約限制及董事認為相關的其他因素而定。宣派及派付任何股息以及股息金額將須遵守組織章程大綱及細則及開曼公司法規定，包括須獲股東批准。

受上述因素所限，我們現時計劃於截至2018年12月31日止年度開始，將約30%的本公司權益持有人應佔年度可分派利潤用於派付年度股息。股份的現金股息（如有）將以港元派付。其他分派（如有）將以董事認為合法、公平及可行的方式向股東派付。

未來股息派付亦取決於是否可獲得我們的營運子公司（包括我們的中國主要營運子公司）派發的股息。中國法律規定股息僅可從根據中國會計原則計算的純利派付，而中國會計原則與其他司法權區公認會計原則（包括國際財務報告準則）在多方面存在差異。中國法律亦規定我們的中國子公司須撥出部分純利作為法定儲備，而該等儲備不得作為現金股息派發。倘若我們的營運子公司產生負債或虧損，或須遵守銀行信貸融資、可換股債券工具或我們或我們的子公司日後可能訂立的其他協議中的任何限制契諾，則我們的營運子公司分派股息亦可能受到限制。

我們的主要營運子公司西藏新城悅就截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度向我們的少數權益股東宣派的股息總額分別為零、人民幣3.0百萬元及人民幣19.0百萬元。此外，新城富悅管理諮詢有限公司於2018年1月30日宣派並向其當時股東常州新城物業投資有限公司支付人民幣59.0百萬元的股息。敬請閣下注意，過往的股息分派並不反映我們的未來股息分派政策。

### 於2017年A股上市申請

於2017年6月20日，西藏新城悅向證監會提交其股份在深圳證券交易所上市的申請（「A股上市申請」），由中國一家正式取得資格的保薦機構保薦。證監會於2017年6月27日正式接受A股上市申請進行審核。於A股上市申請審核過程中，已收到證監會包括金融波動、業務運營模式及合規事宜的慣常評論。西藏新城悅對上述評論作出回應且於撤回A股上市申請前並無收到證監會的進一步查詢。然而，考慮到中國當時盛行的市場及監管條件，尤其是證監會的審批程序較預期更長，西藏新城悅通知證監會，其決定主動撤回A股上市申請，及於2017年12月29日，為回應該通知，證監會向西藏新城悅發出通知，以終止A股上市申請的審核程序。據董事所知，於A股上市申請的審核程序中，證監會並不知悉任何重大不合規或違規經營調查結果。

---

## 概 要

---

本公司認為中國證監會意見中提及的任何事項將不會影響本公司建議於聯交所上市的適宜性。根據本公司及其中國法律顧問提供的資料以及保薦人進行的盡職調查，保薦人並不知悉任何將影響本公司建議[編纂]的適宜性之事宜。

### 近期發展

自2018年4月30日起至最後實際可行日期，我們已簽訂45項新物業管理服務協議，總合約建築面積約為10.5百萬平方米。該45項新物業管理服務協議中有41項乃由本集團與新城聯屬集團簽訂，總合約建築面積為9.8百萬平方米，且截至最後實際可行日期，概無交付任何該等新物業管理服務協議，因此並無產生收入。其餘四項物業管理服務協議乃與其他物業開發商訂立，總合約建築面積為0.7百萬平方米。此外，截至2018年7月31日，我們共有349項物業管理服務協議，涵蓋中國21個省、直轄市及自治區的62個城市中的物業，總合約建築面積為83.8百萬平方米。於同一日期，我們在中國14個省、直轄市及自治區的28個城市擁有181個在管物業協議，總在管建築面積為37.7百萬平方米。

根據我們截至2018年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表，我們截至2018年6月30日止六個月的平均每月收益維持穩定（與截至2018年4月30日止四個月相比），而我們截至2018年6月30日止六個月的平均每月純利有所增加（與截至2018年4月30日止四個月相比）。平均每月純利增加乃主要由於(i)銷售及營銷費用以及行政費用佔管理層力圖控制費用所產生的總收入的百分比下降及(ii)外匯收入於2018年上半年期間有所增加所致。

### 董事確認並無重大不利變動

董事確認，於往績記錄期間後（即本集團最近期經審核財務報表的編製日期）以來及直至本文件日期，本集團的財務狀況及經營業績並無任何重大不利變動，自2018年4月30日以來及直至本文件日期並無任何事宜將對附錄一會計師報告所載的資料產生重大影響。

### 重大風險因素概要

我們的業務面臨本文件「風險因素」一節所載的風險。由於釐定風險重大程度時不同投資者的理解及標準各不相同，閣下於決定投資[編纂]前應細閱「風險因素」一節。

---

## 概 要

---

我們認為，若干更為重大的風險因素包括：(i)我們的大部分收入來自為新城聯屬集團開發的物業提供的物業管理服務，及概無保證我們將繼續獲新城聯屬集團委聘管理由其開發的項目，或我們將能夠按可接受條款以來自獨立第三方物業開發商的項目補足任何短缺項目，或根本無法如此行事；(ii)我們大部分的業務集中於長江三角洲地區，這使我們面臨集中風險；(iii)倘我們未能就履行包幹制物業管理服務控制成本，我們可能會遭受虧損，且我們的利潤率可能會下降；(iv)我們維持或提高當前盈利水平的能力取決於我們控制經營成本，尤其是控制勞工成本及分包成本的能力，而我們的利潤率及經營業績可能因勞工或其他經營成本的任何增加受到重大不利影響；及(v)我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務，並可能須就其向客戶提供的不達標服務承擔責任。