

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以及截至2018年4月30日止四個月的經審核綜合財務資料及附註。我們的綜合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

我們是中國快速發展的物業管理服務提供商。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。我們與新城集團（中國領先的物業開發商之一）建立的長期工作關係，令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2018年4月30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日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們按包幹制收費的物業管理服務收入分別佔99.3%、99.5%、99.6%、99.8%及99.7%。

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日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，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、人民幣866.4百萬元、人民幣218.1百萬元及人民幣303.5百萬元。同樣截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，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、人民幣91.7百萬元、人民幣23.6百萬元及人民幣30.8百萬元。

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提供物業管理服務，包括各種物業管理相關服務及增值服務，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「歷史、重組及企業架構」。

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，因為該等服務有不同的增長率及不同的利潤率。我們兩個業務條線貢獻的收益架構任何出現任何變化或任何業務條線的利潤率出現變化均可能對我們整體利潤率產生相應影響。

於往績記錄期間，我們的增值服務（即毛利率更高的業務條線）提高了我們的整體利潤率且由於我們不斷努力豐富我們的業務，該業務條線的收益比例亦有所增加。

下表載列所示期間按業務條線劃分的收入明細：

	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)		(人民幣元)		(人民幣元)		(人民幣元)		(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>

下表載列所示期間各業務條線的毛利率：

	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
	(未經審核)				
	毛利率%				
物業管理服務.....	21.4	24.2	25.3	24.1	27.4
增值服務					
— 物業開發商相關服務...	25.4	26.7	22.0	22.0	22.1
— 社區相關服務.....	89.4	87.5	85.0	84.9	88.3
— 專業服務.....	22.0	33.1	29.2	28.8	29.3
總計.....	<u>25.1</u>	<u>28.2</u>	<u>28.0</u>	<u>28.3</u>	<u>28.9</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，導致我們的新橙社APP用戶群增加。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)通過持續優化管理系統、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。

我們管理勞工成本的能力

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日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的現場僱員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、人民幣204.6百萬元、人民幣53.4百萬元及人民幣63.1百萬元，分別約佔我們總銷售成本的62.2%、48.7%、32.8%、34.2% 及 29.2%。勞工成本增長主要由於與在管總建築面積增加相適配的額外僱傭以及最低工資及薪金增加所致。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推動我們的銷售成本增加。

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日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，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、人民幣297.7百萬元、人民幣80.8百萬元及人民幣123.9百萬元，分別約佔總銷售成本的19.0%、35.7%、47.7%、51.7%及57.4%。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。

我們協商適當管理費的能力

我們通常按每月每平方米的固定總價向業主及住戶收取物業管理費。我們在對物業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)服務訂約範圍及質量標準、(iv)我們在當地的品牌知名度、(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)經考慮於可見將來勞動力成本增加後的未來盈利能力。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。於往績記錄期間，敏感度分析乃經計及平均物業管理費波動。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			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)	
年／期內利潤總額.....	23,048	52,180	91,742	23,564	30,791
假定我們的平均物業管理費降低5%					
對物業管理業務收入的影響.....	(14,694)	(19,960)	(28,359)	(8,054)	(10,860)
對年內利潤的影響.....	(11,020)	(16,267)	(23,112)	(6,564)	(8,688)
假定我們的平均物業管理費增加3%					
對物業管理業務收入的影響.....	8,816	11,976	17,015	4,832	6,516
對年內利潤的影響.....	6,612	9,760	13,867	3,938	5,213

我們增加在管物業建築面積的能力

我們從提供物業管理服務所賺取的收入通常為根據特定協議項下的在管總建築面積函數計算。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日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，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、人民幣567.2百萬元、人民幣161.1百萬元及人民幣217.2百萬元，分別約佔同期總收入的73.4%、69.6%、65.5%、73.9%及71.6%。於往績記錄期間，我們物業管理服務收入增加，主要由於我們的在管建築面積增加所致。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30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、36.3百萬平方米及37.0百萬平方米。於往績記錄期間，我們管理的大部分物業由新城聯屬集團開發。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，我們來自新城聯屬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、51.7百萬平方米及55.5百萬平方米，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、16.1百萬平方米及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總建築面積由截至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%，及於截至2018年4月30日進一步增長1.3%至10.2百萬平方米。該等大幅增長證明我們從與新城聯屬集團無關的獨立第三方物業開發商取得業務的能力。下表按絕對及相對條款載列由新城聯屬集團及其他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

	截至12月31日或截至該日止年度															
	2015年				2016年				2017年				截至2018年4月30日或截至該日止四個月			
	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)	%	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)	%
新城聯屬集團.....	30,790	18,548	290,173	98.7	37,127	20,803	347,710	87.1	51,673	26,178	445,870	78.6	55,459	26,797	171,586	79.0
其他.....	1,463	791	3,705	1.3	10,536	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	19,339	293,878	100.0	47,663	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)

維持及增加我們的在管總建築面積取決於我們成功重續現有物業管理服務協議及擴大物業管理組合的能力。我們對物業管理服務業務條線及增值服務業務條線實施嚴格的質量控制措施，以確保我們能重續現有物業管理服務協議。此外，我們計劃繼續擴展我們的物業管理服務以涵蓋由獨立第三方物業開發商開發的物業，藉以拓闊我們的收入來源並進一步豐富我們的物業管理組合。

財務資料

重大會計政策及估計

收入確認

本集團提供物業管理服務、物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。提供服務的收入於提供服務的會計期間予以確認。以下是本集團主要收入來源的會計政策描述：

就物業管理服務而言，本集團為每月提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包幹制收取所管理物業的物業管理服務收入而言，本集團作為負責人，主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將向業主收取或應收的費用確認為其收入及所有相關物業管理成本確認為其銷售成本。就按酬金制收取所管理物業的物業管理服務收入而言，本集團將佣金（按向物業單位收取或應收的物業管理費總額的若干百分比計算）確認為收入，在該模式下，其安排或監督其他供應商向業主提供服務。

財務資料

物業開發商相關服務主要包括：i)案場銷售協助服務，包括向物業開發商提供的清潔及保養服務，相關費用根據所提供服務的實際水平按事先確定的價格每月結付，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綜合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。

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入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入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。

假設已於往績記錄期間應用香港會計準則第39號，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，我們的純利為人民幣2.4百萬元、

財務資料

人民幣0.5百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣2.6百萬元，分別佔除所得稅前利潤的6.3%、0.8%、4.0%及6.7%；截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的資產淨值為人民幣5.8百萬元、人民幣6.3百萬元、人民幣10.8百萬元及人民幣13.4百萬元，分別佔資產淨值的(51.2%)、5.4%、5.7%及6.8%，由於根據香港會計準則第39號已產生虧損模式就貿易應收款項及其他應收款項作出的減值撥備較根據香港財務報告準則第9號預期虧損模式所作出者為少。除上述影響外，與倘已分別應用香港會計準則第18號及香港會計準則第39號相比，提早採納香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號對我們於往績記錄期間的財務狀況或營運業績並無產生重大影響。

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。

節選綜合損益項目表說明

下表載列所示期間我們的綜合損益及全面收入表。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			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
銷售成本	299,812	(411,437)	(624,124)	(156,323)	(215,763)
毛利	100,445	161,935	242,246	61,754	87,702
銷售及營銷費用	(2,044)	(7,884)	(8,092)	(3,568)	(1,588)
行政費用	(59,524)	(88,135)	(129,315)	(31,929)	(52,265)
其他收入	2,179	1,996	2,556	863	688
其他費用	(282)	(2,191)	(1,183)	(475)	(108)
其他(虧損)/收益	-	(35)	(8)	(1)	1,210
經營利潤	40,774	65,686	106,204	26,644	35,639
財務(費用)/收入	(2,767)	166	6,811	2,417	2,927
稅前利潤	38,007	65,852	113,015	29,061	38,566
所得稅費用	(14,959)	(13,672)	(21,273)	(5,497)	(7,775)
年內利潤及綜合收入	23,048	52,180	91,742	23,564	30,791
以下人士應佔利潤及綜合收入：					
— 公司擁有人	22,209	43,333	73,406	18,859	27,115
— 非控股性權益	839	8,847	18,336	4,705	3,676
	23,048	52,180	91,742	23,564	30,791

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日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，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、人民幣866.4百萬元、人民幣218.1百萬元及人民幣303.5百萬元。

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，物業管理服務產生的收入分別佔我們總收入的73.4%、69.6%、65.5%、73.9%及71.6%。於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，增值服務產生的收入分別佔總收入的26.6%、30.4%、34.5%、26.1%及28.4%。

下表載列所示期間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						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	(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>

物業管理服務產生的收入

於往績記錄期間，物業管理服務產生的收入各年均有所增長。有關增長乃主要由於獲得新的物業管理服務協議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日及2018年4月30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、36.3百萬平方米及37.0百萬平方米。

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百分比減

財務資料

少主要由於非住宅物業（包括多用途綜合體及商業樓宇）的在管建築面積增加，此乃主要歸因於我們致力於擴大物業管理服務及豐富我們的在管物業組合。

財務資料

下表載列所示期間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									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									
	(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.....	19,339	293,878	100.0	27,490	399,201	100.0	36,277	567,177	100.0	37,027	217,205	100.0

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。我們的在管總建築面積及收入大部分均來自於長江三角洲地區。下表載列所示期間我們按地理區域劃分的所產生的物業管理服務收入：

地區	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	
	物業管理 服務收入 (人民幣元)	%								
	(未經審核)									
	(以千計，百分比除外)									
長江三角洲地區.....	280,498	95.4	377,659	94.6	498,453	87.9	145,060	90.1	181,037	83.4
華中.....	13,380	4.6	20,820	5.2	43,366	7.6	10,838	6.7	20,442	9.4
華北.....	-	-	470	0.1	9,430	1.7	2,048	1.3	7,475	3.4
華南.....	-	-	252	0.1	15,928	2.8	3,130	1.9	8,251	3.8
總計.....	293,878	100.0	399,201	100.0	567,177	100.0	161,076	100.0	217,205	100.0

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，而我們按每月每平方米預先釐定的固定總價收取物業管理費。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月，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%、99.6%及99.7%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月，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%、0.4%及0.3%。下表載列截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月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									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)	%	(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	36,255	216,585	99.7
酬金制	680	2,004	0.7	656	2,174	0.5	772	2,272	0.4	772	620	0.3
總計	19,339	293,878	100.0	27,490	399,201	100.0	36,277	567,177	100.0	37,027	217,205	100.0

增值服務產生的收入

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，增值服務產生的收入分別為人民幣106.4百萬元、人民幣174.2百萬元、人民幣299.2百萬元、人民幣57.0百萬元及人民幣86.3百萬元，分別約佔同期總收入的26.6%、30.4%、34.5%、26.1%及28.4%。

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，物業開發商相關服務分別佔我們增值服務產生的總收入的70.0%、62.4%、58.6%、50.6%及70.8%。於往績記錄期間，物業開發商相關服務已增加，主要由於成功取得案場銷售協助項目所致。

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，社區相關服務分別佔我們增值服務產生的總收入的16.2%、15.6%、14.5%、26.5%及14.4%。由於與在管總建築面積增加相適配的在管社區住戶數量已增

財務資料

加（主要歸因於新橙社APP的用戶基礎擴大及我們的其他社區相關服務增加），於往績記錄期間，社區相關服務產生的收入普遍增加。

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，專業服務分別佔我們增值服務產生的總收入的13.8%、22.0%、26.9%、22.9%及14.8%。於往績記錄期間，專業服務產生的收入普遍增加，此乃由於因在管總建築面積增加導致的電梯安裝及保養服務的需求增加所致。關向增加的物業提供電梯安裝及保養服務的合同數目增加所致。

	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	
	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%
	(未經審核)									
	(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	58.6	28,858	50.6	61,057	70.8
社區相關服務.....	17,190	16.2	27,273	15.6	43,304	14.5	15,126	26.5	12,466	14.4
專業服務.....	14,747	13.8	38,257	22.0	80,392	26.9	13,017	22.9	12,737	14.8
總計.....	106,379	100.0	174,171	100.0	299,193	100.0	57,001	100.0	86,260	100.0

銷售成本

我們的銷售成本主要包括現場僱員福利費用、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。現場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日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，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、人民幣624.1百萬元、人民幣156.3百萬元及人民幣215.8百萬元。

財務資料

下表載列所示期間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						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	(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 ⁽¹⁾	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	3.1
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>

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日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的毛利分別為人民幣100.4百萬元、人民幣161.9百萬元、人民幣242.2百萬元、人民幣61.8百萬元及人民幣87.7百萬元。同年，我們的毛利率分別為25.1%、28.2%、28.0%、28.3%及28.9%。下表載列所示期間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						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)									
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>

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營銷僱員的僱員福利費用、營銷開支及推廣開支。於往績記錄期間，我們的營銷開支與促進業務擴張所需的廣告有關，而推廣開支與透過新橙社APP的推廣活動有關。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，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、人民幣8.0百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣1.6百萬元。下表載列所示期間我們的銷售及營銷費用明細：

	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	
	(人民幣元)	%								
							(未經審核)			
	(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	1,557	43.6	1,199	75.5
營銷開支.....	962	47.1	2,311	29.3	2,149	26.6	695	19.5	314	19.8
推廣開支.....	61	3.0	1,048	13.3	1,396	17.3	1,151	32.3	24	1.5
其他.....	140	6.8	596	7.5	598	7.3	165	4.6	51	3.2
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>	<u>3,568</u>	<u>100.0</u>	<u>1,588</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、專業費及應收款項減值撥備。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，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、人民幣129.3百萬元、人民幣31.9百萬元及人民幣52.3百萬元。於往績記錄期間，我們產生更多的行政費用，乃主要由於與在管建築面積增加相適配的行政僱員數目（包括項目管理人員）增加、已付工資及薪金增加以及專業費用（包括就我們的A股上市申請向保薦人、律師及審計師支付的開支）增加。下表載列所示期間我們的行政費用明細：

財務資料

	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	
	人民幣元	%	人民幣元	%	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	28,521	47.9	58,253	66.1	79,208	61.3	20,252	63.4	26,890	51.4
專業費	1,614	2.7	2,696	3.1	17,303	13.4	719	2.3	11,362	21.7
應收款項減值撥備	4,822	8.1	4,792	5.3	10,682	8.3	5,295	16.6	6,985	13.4
IT系統開發及維護開支	13,813	23.2	2,737	3.1	1,887	1.5	719	2.3	510	1.0
差旅費	2,362	4.0	4,727	5.4	6,130	4.7	1,332	4.2	2,080	4.0
辦公開支	1,979	3.3	4,032	4.6	4,469	3.5	913	2.9	946	1.8
其他	6,413	10.8	10,898	12.4	9,636	7.3	2,699	8.5	3,492	6.7
總計	59,524	100.0	88,135	100.0	129,315	100.0	31,929	100.0	52,265	100.0

財務資料

其他收入

我們的其他收入包括政府補助、理財產品投資收入及其他。

政府補助主要為當地政府提供的財政扶持資金，經參考我們支付的營業稅及所得稅的固定比例後計算。政府補助通常每年授出兩次，且該等補助並非為一次性。

為有效利用我們的閒置資金，我們投資銀行提供的理財產品。我們關注並投資中國農業銀行期限低於三個月且董事認為屬低風險投資的理財產品。我們購買的理財產品計入我們的按公允價值計入損益的金融資產。自理財產品獲得的投資收入計入其他收入。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，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、人民幣2.6百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.7百萬元。下表載列所示期間我們的其他收入明細：

	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
				(未經審核)	
				(以人民幣千元計)	
政府補助.....	1,234	1,054	2,510	862	687
理財產品投資收入..	603	530	—	—	—
其他.....	342	412	46	1	1
總計.....	<u>2,179</u>	<u>1,996</u>	<u>2,556</u>	<u>863</u>	<u>688</u>

其他費用

我們的其他費用主要包括對業主及傷亡賠償。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，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、人民幣1.2百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.1百萬元。

財務資料

其他收益／(虧損)

我們的其他收益包括外幣交易收益，我們的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日止年度及截至2017年4月30日止四個月，我們分別錄得其他淨虧損人民幣35,000元、人民幣8,000元及人民幣1,000元，主要歸因於出售物業、廠房及設備的虧損。截至2018年4月30日止四個月，我們錄得外幣交易所得其他收益人民幣1,212,000元，乃主要由於港元兌人民幣升值。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銀行存款所得利息收入。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日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的財務收入分別為人民幣0.2百萬元、人民幣6.8百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣2.9百萬元。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，而銀行現金因為已收取非控股股東現金注資而於2016年大幅增加。有關詳細討論，請參閱載列於本文件附錄一的會計師報告附註36。

財務資料

	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)		
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	2,417	2,927
總計.....	<u>(2,767)</u>	<u>166</u>	<u>6,811</u>	<u>2,417</u>	<u>2,927</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日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，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、人民幣21.3百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣7.8百萬元。下表載列所示期間我們的所得稅費用明細：

	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)		
即期稅項：					
－中國企業所得稅.....	13,343	18,367	24,730	3,938	5,760
遞延稅項：					
－中國企業所得稅.....	1,616	(4,695)	(3,457)	1,559	2,015
總計.....	<u>14,959</u>	<u>13,672</u>	<u>21,273</u>	<u>5,497</u>	<u>7,775</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日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，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%、18.8%、18.9% 及 20.2%。

財務資料

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20%。此外，根據《西藏自治區企業所得稅政策實施辦法的通知》(藏政發[2014]51號)，於2017年12月31日前，西藏新城悅有權就西藏總公司繳納的所得稅中屬地方稅務局應佔的部分(40%) (所得稅的50%分配至地方稅務局，其餘50%分配至國家稅務局) 免繳所得稅。截至2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，實際稅率低於中國25%的一般企業所得稅稅率乃由於我們的主要營運子公司西藏新城悅於2015年12月21日將其註冊地點變更至西藏自治區，享有18.5%(20% - 50% x 50% x 40% x 15%)的減免所得稅率。截至2015年12月31日止年度的所得稅稅率高於截至2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，乃由於(1)本集團幾乎全年繳納標準所得稅稅率25%；(2)於適用所得稅稅率從25%變更至18.5%後，本集團減少遞延所得稅資產餘額，並將差額計入所得稅開支；及(3)截至2015年12月31日止年度，本集團錄得較高未能就稅項用途而扣除的支出(主要包括並不符合資格扣稅的若干員工成本、撇銷及招待費)。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2018年4月30日止四個月與截至2017年4月30日止四個月比較

收入

我們的收入由截至2017年4月30日止四個月的人民幣218.1百萬元增加39.2%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣303.5百萬元，乃由於物業管理服務及物業開發商相關的服務所得收入增加。

我們的物業管理服務所得收入由截至2017年4月30日止四個月的人民幣161.1百萬元增加34.8%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣217.2百萬元，乃由於在管總建築面積增加所致。

我們的增值服務所得收入由截至2017年4月30日止四個月的人民幣57.0百萬元增加51.3%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣86.3百萬元。該增加乃主要歸因於物業開發商相關服務收入增長，且部分被社區相關服務及專業服務收入減少所抵銷。我們的物業開發商相關服務產生的收入由截至2017年4月30日止四個月的人民幣28.9百萬元增加111.6%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣61.1百萬元，乃由於案場銷售協助項目數量增加由2017年4月30日止四個月的62個至截至2018年4月30日止四個月的117個其中，同期分別57個及112個歸屬於新城聯屬集團所致。我們的社區相關服務所得收益由截至2017年4月30日止四個月的人民幣15.1百萬元減少17.6%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣12.5百萬元，乃由於截至2018年4月30日止四個月公共資源管理服務收入減少人民幣1.7百萬元所致。我們的專業服務產生的收入由截至2017年4月30日止四個月的人民幣13.0百萬元略微減少2.2%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣12.7百萬元，乃由於因銷售電梯零部件減少導致電梯維護服務收入減少人民幣0.6百萬元，部分被工程諮詢服務收入增加人民幣0.3百萬元所抵銷所致。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2017年4月30日止四個月的人民幣156.3百萬元增加38.0%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣215.8百萬元，主要由於外包保安、綠化及保潔成本、現場僱員的僱員福利費用及公用設施費增加所致。

財務資料

我們的外包保安、綠化及保潔成本由截至2017年4月30日止四個月的人民幣80.8百萬元增加53.4%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣123.9百萬元。該增加乃主要由於我們的總在管建築面積繼續增加導致分包商數目增加所致。

我們的現場僱員的僱員福利費用由截至2017年4月30日止四個月的人民幣53.4百萬元增加18.1%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣63.1百萬元，主要是由於現場僱員數目增加，且與我們總在管建築面積增加一致。

我們的公用設施費由截至2017年4月30日止四個月的人民幣6.8百萬元增加63.3%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣11.0百萬元，主要是由於資源及能源增加與我們的業務增長及總在管建築面積增加一致所致。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至2017年4月30日止四個月的人民幣61.8百萬元增加42.0%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣87.7百萬元。我們的毛利率由截至2017年4月30日止四個月的28.3%平穩增長至截至2018年4月30日止四個月的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%略微增長至截至2018年4月30日止四個月的27.4%所致。毛利率由截至2017年4月30日止四個月的24.1%增至截至2018年4月30日止四個月的27.4%，乃主要由於有關期間的住宅物業收取的平均物業管理費由人民幣1.55元／平方米／月漲至人民幣1.63元／平方米／月（平均物業管理費上漲5.2%）所致。住宅物業收取的平均物業管理費上漲乃主要由於截至2018年4月30日止四個月的新簽訂協議的物業管理項目的物業管理費收費更高所致。

銷售及營銷費用

我們的銷售及營銷費用由截至2017年4月30日止四個月的人民幣3.6百萬元減少55.5%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣1.6百萬元，乃主要由於推廣費用及營銷費用減少所致。

我們的推廣費用由截至2017年4月30日止四個月的人民幣1.2百萬元減少97.9%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣24,000元。推廣費用的減少乃主要由於因調整新橙社APP的費用安排，並中止提供經營性互聯網信息服務導致在線推廣活動較少所致。我們的營銷費用由截至2017年4月30日止四個月的人民幣0.7百萬元減少54.8%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣0.3百萬元。營銷費用的減少乃主要由於截至2018年4月30日止四個月在線廣告計劃較少所致。

財務資料

行政費用

我們的行政費用由截至2017年4月30日止四個月的人民幣31.9百萬元增加63.7%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣52.3百萬元，主要由於專業費、僱員福利費用及應收款項減值撥備增加所致。

我們的專業費由截至2017年4月30日止四個月的人民幣0.8百萬元大幅增加至截至2018年4月30日止四個月的人民幣11.4百萬元，主要由於保薦人、顧問及審計師就申請於[編纂][編纂]所提供的專業服務而產生的開支所致。

我們的行政僱員的僱員福利費用由截至2017年4月30日止四個月的人民幣20.3百萬元增加32.8%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣26.9百萬元，乃由監督及管理新的物業管理項目於所需行政僱員數目增加所致。

我們的應收款項減值撥備由截至2017年4月30日止四個月的人民幣5.3百萬元增加31.9%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣7.0百萬元，乃由於因業務擴張導致賬齡超過一年的應收賬款大幅增加至截至2018年4月30日的人民幣49.1百萬元所致。

其他收入

我們的其他收入由截至2017年4月30日止四個月的人民幣0.9百萬元減少20.3%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣0.7百萬元，乃由於截至2018年4月30日止四個月我們收取政府補助較少所致。此乃由於當地政府內部批准補助稍有延遲所致。

其他收益／(虧損)－淨額

截至2017年4月30日止四個月我們錄得其他虧損人民幣1,000元，而截至2018年4月30日止四個月錄得其他虧損人民幣1.2百萬元，主要由於截至2018年4月30日因港元兌人民幣升值產生外匯收入所致。

財務收入

我們的財務收入由截至2017年4月30日止四個月的人民幣2.4百萬元增加21.1%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣2.9百萬元，乃由於銀行現金結餘增加所致。

財務資料

所得稅費用

我們的所得稅由截至2017年4月30日止四個月的人民幣5.5百萬元增加41.1%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣7.8百萬元，乃由於除稅前利潤由截至2017年4月30日止四個月的人民幣29.1百萬元增加至截至2018年4月30日止四個月的人民幣38.6百萬元及因暫免徵收西藏地區企業西藏新城悅應繳納的企業所得稅中屬於地方分享的部分到期，導致適用所得稅率由截至2017年4月30日止四個月的18.5%增加至截至2018年4月30日止四個月的20.0%所致。

年內利潤及淨利率

由於上述原因，我們的年內利潤由截至2017年4月30日止四個月的人民幣23.6百萬元增加30.7%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣30.8百萬元。我們的淨利率保持相對平穩增長，截至2017年4月30日止四個月及截至2018年4月30日止四個月分別為10.8%及10.1%。

非控股性權益應佔的利潤

非控股性權益應佔的利潤較截至2017年4月30日止四個月人民幣4.7百萬元減少13.2%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣4.1百萬元。有關減少主要是由於截至2018年4月30日止四個月，因集團重組導致新城富悅及西藏新城悅的非控股股東減少約13.7%，且部分被全面總收入由截至2017年4月30日止四個月的人民幣23.6百萬元增加至截至2018年4月30日止四個月的人民幣30.8百萬元所抵銷所致。

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，主要由於已訂立物業管理協議由截至2016年12月31日的188項增加至截至2017年12月31日的267項導致在管建築面積，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。

財務資料

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物業開發商相關服務、社區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61.6%至截至2017年12月31日止年度的人民幣175.5百萬元，乃主要歸因於案場銷售協助服務項目由2016年的75項增至2017年的122項，其中，同期新城聯屬集團分別應佔72項及116項。諮詢服務增加乃由於有關在管建築面積增加8.8百萬平方米須提高額外檢查及其他服務。我們的社區相關服務所得收益由截至2016年12月31日止年度人民幣27.3百萬元增加58.6%至截至2017年12月31日止年度的人民幣43.3百萬元。社區相關服務所得收益增加乃由於在管建築面積的增加，在管建築面積由2016年的27.5百萬平方米增加32.0%至2017年的36.3百萬平方米，而社區相關服務的需求亦不斷增長。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，乃主要由於維修服務合約由2016年的69個增加至2017年的107個。

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、現場僱員的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。該增加乃主要由於在管建築面積增加導致分包商數目增加以及分包商僱員的平均工資增加。

財務資料

我們的現場僱員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成本由截至2016年12月31日止年度的人民幣13.8百萬元大幅增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣58.3百萬元，乃主要由於因維修服務合約數量由2016年的69個合約增加至2017年的107個合約從而導致我們的工程及維修服務需求增加，因此需要購買額外存貨進行有關服務。

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延伸至與新城聯屬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，主要由於行政僱員的僱員福利費用、專業費及應收款項減值撥備增加所致。

財務資料

我們的行政僱員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，乃主要由於在管物業數量增加使得須監督及管理新物業管理項目的行政僱員人數增加。

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，主要由於就A股上市申請向保薦人、律師及審計師支付的開支所致。

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，主要由於賬齡超過一年的應收賬款由截至2016年12月31日的人民幣25.5百萬元大幅增加至截至2017年12月31日的人民幣42.4百萬元所致。

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

相比較截至2016年12月31日止年度的人民幣8.8百萬元，非控股性權益應佔的利潤於截至2017年12月31日止年度大幅增加至人民幣18.3百萬元。

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，乃主要歸因於物業開發商相關服務、社區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，乃主要歸因於我們的案場銷售協助服務項目由2015年的62項增至2016年的75項，其中，同期新城聯屬集團分別應佔62項及72項及在管建築面積增加8.2百萬平方米導致諮詢服務增加。我們的社區相關服務所得收益由截至2015年12月31日止年度人民幣17.2百萬元增加58.7%至截至2016年12月31日止年度的人民幣27.3百萬元。社區相關服務所得收益增加乃由於在管建築面積的增加，在管建築面積由2015年的19.3百萬平方米增加42.1%至2016年的27.5百萬平方米，而客戶對社區相關服務的需求亦不斷增長。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，乃主要由於維修服務合約由2015年的55個增加至2016年的69個。

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、現場僱員的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。該增加乃主要由於在管總建築面積增加導致所需分包商數目增加以及支付予分包商僱員的平均工資增加。

我們的現場僱員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導致須採購額外存貨所致。

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。根據營業稅機制，營業稅按收益的5%徵收。本集團將收取的總金額確認為收益，而營業稅被視為銷售成本。根據增值稅（「增值稅」）機制，本集團大部分服務均需繳納6%的增值稅，扣除進項增值稅。相較於營業稅機制下的收益，本集團確認除增值稅減去收益額之外的收益。同時，銷售成本亦於扣除增值稅後確認（「進項增值稅」）。本集團外包保安、綠化及清潔成本承擔3%至6%的進項增值稅、原材料承擔17%的進項增值稅及公用設施承擔11%或13%的進項增值稅。因此，同等收益下，通常本集團產生的增值稅少於營業稅。因此，於2016年5月營業稅改增值稅後，本集團公佈毛利更高，與此同時公佈收益卻更低，導致截止2016年12月31日止年度的毛利率更高。

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。

財務資料

我們的營銷僱員的僱員福利費用由截至2015年12月31日止年度的人民幣0.9百萬元增加至截至2016年12月31日止年度的人民幣3.9百萬元，乃主要由於於2015年第三季度成立營銷團隊，導致營銷僱員人數大幅增加以及於2016年營銷僱員的僱員福利開支增加。

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年第三季度成立及整個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，主要由於行政僱員的僱員福利費用、差旅費及辦公開支增加，部分因2015年首次開發新橙社APP產生大量成本使得IT系統開發及維護開支減少人民幣11.1百萬元抵銷所致。

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，乃主要由於在管物業數量增加使得須監督及管理新物業管理項目的行政僱員人數增加。

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，主要由於有關擴張我們的管理服務至中國北部及西部地區的管理團隊出差頻率增加。

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，主要是由於我們在管組合業務數量增加及行政僱員人數增加所致。

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（誠如本文件附錄一會計師報告「所得稅費用－(c)中國企業所得稅」附註14所披露）產生更高比例的利潤¹。此外，誠如本公司中國稅務顧問普華永道諮詢（深圳）有限公司上海分公司告知，根據國家稅務總局公告2012年第57號，當一家公司擁有分支機構適用不同企業所得稅（「企業所得稅」）稅率，企業所得稅應符合以下機制申報：(1) 50%由總機構分攤繳納及(2)剩餘50%由總機構及分支機構經參考三個數值因素分攤繳納，即(a)營業收入、(b)職工薪酬及(c)資產總額。根據該政策，本集團通過結合西藏總公司及所有分公司（包括長江三角洲的所有分公

¹ 適用於本集團的優惠稅待遇分為兩個部分。第一部分有關於西部大開發的優惠稅政策：西藏總部享受15%的優惠稅率，而我們的分公司仍按25%納稅。由於我們的總部位於西藏，而就稅務責任而言，分公司分配50%，故實際綜合稅率為20%（15%*50%+25%*50%）。第二部分有關於西藏的當地企業所得稅豁免，根據藏政發[2014]51號「關於印發西藏自治區企業所得稅政策實施辦法的通知」，其實際為1.5%。因此，本集團的整體適用稅率介乎20%-1.5%，即相當於18.5%。

財務資料

司)的應課稅收入進行所得稅申報，其中應課稅總收入的50%分配予西藏總公司，其所得稅稅率為15%，而剩餘50%分配予各分公司，其當地所得稅稅率為25%。本公司中國稅務顧問確認，上述企業所得稅稅務待遇受相關法規有效及適當支持。

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

相比較截至2015年12月31日止年度的人民幣0.8百萬元，非控股性權益應佔的利潤於截至2016年12月31日止年度大幅增加至人民幣8.8百萬元。

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

綜合財務狀況表節選項目的說明

下表載列截至所示日期我們的流動資產、流動負債及流動資產淨值：

	截至12月31日			截至2018年	截至2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日	5月31日
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
					(未經審核)
	(以千計)				
流動資產					
存貨	5,282	16,336	3,764	3,490	3,191
貿易應收款項	28,518	52,518	76,918	144,195	155,641
預付款項、按金及其他應收款項	188,363	38,157	45,692	60,782	56,587
現金及現金等價物	119,869	442,922	633,456	540,845	521,619
流動資產總值	342,032	549,933	759,830	749,312	737,038
流動負債					
關聯方貸款	60,082	65,900	65,900	-	-
合約負債	74,743	108,413	180,714	235,566	232,836
應付股息	-	-	19,000	-	-
貿易及其他應付款項	228,461	283,673	345,327	360,500	316,978
即期所得稅負債	12,604	20,561	12,641	7,110	9,673
流動負債總額	375,890	478,547	623,582	603,176	559,487
流動(負債)資產淨值	(33,858)	71,386	136,248	146,136	177,551

截至2018年4月30日，我們錄得流動資產淨值人民幣146.1百萬元，而截至2017年12月31日，錄得流動資產淨值人民幣136.2百萬元，主要由於(i)貿易應收款項增加人民幣67.3百萬元，(ii)關聯方貸款減少人民幣65.9百萬元，(iii)應付股息減少人民幣19.0百萬元，及(iv)即期所得稅負債減少人民幣5.5百萬元，部分被(i)現金及現金等價物減少人民幣92.6百萬元，及(ii)合約負債增加人民幣54.9百萬元抵銷所致。

截至2017年12月31日，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，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，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，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

財務資料

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，詳情如下：

	人民幣元 (以千計)
扣除 (計入)	
預付款項、按金及其他應收款項.....	188,363
現金及現金等價物.....	119,869
貿易應收款項.....	28,518
貿易及其他應付款項.....	(228,461)
合約負債.....	(74,743)
關聯方貸款.....	(60,082)
即期所得稅負債.....	(12,604)
其他.....	5,282
流動負債淨值.....	(33,858)

流動負債淨值可進一步分析如下：

	人民幣元 (以千計)
截至2015年12月31日的累計虧損.....	(16,310)
加：少數權益及資本儲備.....	4,930
減：非流動資產.....	(22,478)
流動負債淨值.....	(33,858)

由於從事物業管理業務，本集團的資產及負債主要包括流動資產及負債，經營業績主要反映於流動資產及負債。截至2015年12月31日，本集團淨赤字人民幣16.3百萬元，本集團的資產總額通過流動負債（主要包括貿易及其他應付款項、合約負債及關聯方貸款）提供。於往績記錄期間，本集團利用投資者資本出資和營運所得收入，扭轉了流動負債淨值狀況。

我們的主要經營實體西藏新城悅（前稱為「Wujin Xincheng」）於1996年成立。於營運的初期階段由於收取管理費較低及在管建築面積較小，西藏新城悅產生虧損。然而，於往績記錄期間西藏新城悅扭虧為盈，乃由於下列原因：

1. 增加在管建築面積 — 由於管理更多物業，西藏新城悅逐漸增加其在管建築面積。由於在管建築面積增加及利用先進的數據和內部管理系統，西藏新城悅可實現營運效率；
2. 為物業開發商努力擴張服務範圍 — 本集團努力多元化其物業開發商的服務及業務組合，包括案場銷售協助服務及諮詢服務，從而增加其收益；及

財務資料

3. 開發新的服務－西藏新城悅繼續開發及提供更高利率的新的社區相關服務及專業服務，從而增加其收益及利潤。有關詳情請參閱本文件「業務－增值服務」一節。

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。下表載列截至所示日期按類型劃分的存貨的賬面值：

	截至12月31日			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)	(人民幣元)
	(以千計)			
專業服務中將使用的組件.....	5,211	14,280	2,998	2,656
零配件	71	2,056	766	834
總計	<u>5,282</u>	<u>16,336</u>	<u>3,764</u>	<u>3,490</u>

我們的存貨由截至2017年12月31日的人民幣3.8百萬元減少7.3%至截至2018年4月30日的人民幣3.5百萬元，主要由於專業服務中將使用的組件由截至2017年12月31日的人民幣3.0百萬元減少11.4%至截至2018年4月30日的人民幣2.7百萬元，主要由於工程項目所需消耗組件增加。

我們的存貨由截至2016年12月31日的人民幣16.3百萬元減少77.0%至截至2017年12月31日的人民幣3.8百萬元，主要由於專業服務中將使用的組件由截至2016年12月31日的人民幣14.3百萬元減少79.0%至截至2017年12月31日的人民幣3.0百萬元，主要由於工程設備消耗組件增加。

我們的存貨由截至2015年12月31日的人民幣5.3百萬元增加209.3%至截至2016年12月31日的人民幣16.3百萬元，主要由於專業服務將使用的組件由截至2015年12月31日的人民幣5.2百萬元增加174.0%至截至2016年12月31日的人民幣14.3百萬元，乃主要由於購買額外存貨以回應因維修服務合約數量由2015年的55個增加至2016年的69個從而導致的需求增加所致。

貿易應收款項

我們應收第三方的貿易應收款項產生自物業管理服務收益及由獨立第三方向業主提供的增值服務。我們應收關聯方的貿易應收款項主要來自業主及住戶的逾期物業管理費。

財務資料

下表載列截至所示日期按類型劃分的貿易應收款項的明細：

	截至12月31日			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)	(人民幣元)
	(以千計)			
貿易應收款項				
— 關聯方	7,278	7,511	12,539	24,452
— 第三方	35,143	63,557	91,544	153,373
貿易應收款項減值撥備	(13,903)	(18,550)	(27,165)	(33,630)
	<u>28,518</u>	<u>52,518</u>	<u>76,918</u>	<u>144,195</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立刻支付。對於物業開發相關服務，款項通常按季度支付。

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。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，應收關聯方或第三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日的人民幣28.5百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣76.9百萬元及進一步增加至截至2018年4月30日的人民幣144.2百萬元，乃由於在接受有關服務後於年中或年末結算物業管理費的業主數量增加。截至2018年6月30日，已自截至2018年4月30日的貿易應收款項結餘收取人民幣61.1百萬元，約佔貿易應收款項結餘總額的34.4%。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月，我們的貿易應收款項週轉天數分別為23天、26天、27天及44天。我們使用貿易應收款項於有關期間的期初及期末結餘均值（不包括未開票收入），除以期內相應收入再乘以365天，計算貿易應收款項週轉天數。截至2017年12月31日止三個年度期間，我們的貿易應收款項週轉天數一般保持平穩，而截至2018年4月30日止四個月週轉天數增至44天。我們的平均貿易應收款項結餘由截至2017年12月31日止年度的人民幣64.7百萬元

財務資料

增加至截至2018年4月30日止四個月的人民幣110.6百萬元，即平均貿易應收款項增加70.9%，超出截至2018年4月30日止四個月的物業管理服務年度收益，較截至2017年12月31日止年度的物業管理服務收益增加14.9%的增幅。這導致貿易應收款項週轉天數由截至2017年12月31日止年度的27天增加至截至2018年4月30日止四個月的44天。

我們於提供物業管理服務時按月確認物業管理費收入。根據物業管理服務協議的條款，業主通常需要提前支付其物業管理費而無需任何指定信貸期。然而，部分業主並非按照相關物業管理服務協議的條款提前結算物業管理費，而是於年中或年末左右結算款項。根據中國指數研究院的統計，據悉部分業主為個人喜好及方便會在年中或年末支付物業管理費，而不是按照物業管理服務協議的條款支付物業管理費，物業管理服務提供商將就該延遲付款給予短期寬限期。

我們將繼續加強若干收費措施以助收回未償還物業管理費，包括：

1. 採用各類在線支付系統（而非現金）以迎合業主需求；
2. 制定激勵政策，鼓勵員工主動提醒業主支付物業管理費；
3. 透過付款通知函、電話、手機短訊及公告牌通知提醒業主未償還物業管理費；及
4. 評估業主的收費狀況並根據我們的評估提起法律程式，例如發送繳款書、要求信及（極端情況下）訴訟。

財務資料

通過上述收費措施，我們相信物業管理費的回收預期將會加快且亦已作出充足撥備。於往績記錄期間，本集團並無撤銷任何未收悉物業管理費。

於往績記錄期間，我們因合約負債多於應收賬款而錄得正經營現金流量。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的合約負債（指預先收取的物業管理費）分別為人民幣74.7百萬元、人民幣108.4百萬元、人民幣180.7百萬元及人民幣235.6百萬元，足以支付我們有關物業管理服務協議（按包幹制收取）的日常營運。另一方面，我們截至同日的貿易應收款項為人民幣28.5百萬元、人民幣52.5百萬元、人民幣76.9百萬元及人民幣144.2百萬元。因此，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，我們經營現金流量活動產生的正現金流入分別為人民幣91.5百萬元、人民幣93.9百萬元、人民幣198.3百萬元及人民幣16.3百萬元。

本公司並不知悉任何重大現金流量錯配，我們亦無任何流動性憂慮。截至2018年4月30日的大部分貿易應收款項主要包括2018年1月1日至2018年4月30日累計的延遲支付的物業管理費，而剩餘部分自2017年起結轉。

財務資料

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30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			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)	(人民幣元)
	(以千計)			
1年以內	22,554	45,537	61,659	128,695
1至2年	7,034	8,414	20,072	23,308
2至3年	3,027	5,469	6,643	8,647
3至4年	2,143	2,501	4,828	4,917
4至5年	1,520	1,758	2,289	3,003
5年以上	6,143	7,389	8,592	9,255
	<u>42,421</u>	<u>71,068</u>	<u>104,083</u>	<u>177,825</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，我們賬齡超過一年的貿易應收款項分別佔貿易應收款項總額的46.8%、35.9%、40.8%及27.6%。就截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日的賬齡超過一年的貿易應收款項而言，總額分別為人民幣19.9百萬元、人民幣25.5百萬元、人民幣42.4百萬元及人民幣49.1百萬元，而作出的壞賬撥備分別為人民幣13.1百萬元、人民幣16.6百萬元、人民幣24.6百萬元及人民幣28.1百萬元，導致截至2018年4月30日賬面淨值分別為人民幣6.8百萬元、人民幣8.9百萬元、人民幣17.8百萬元及人民幣20.9百萬元，其中已分別收回人民幣4.3百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣1.6百萬元及零。

基於賬齡分析適用於貿易應收款項的壞賬計提比例如下：

	預期壞賬虧損率	截至12月31日						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)		(人民幣元)	
		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	賬面總值	虧損 準備撥備
		(以千計)							
貿易應收款項									
關聯方	1.00%	7,278	73	7,511	76	12,539	125	24,452	245
1年以內	5.00%	15,276	764	38,026	1,901	49,120	2,455	104,243	5,211
1至2年	35.53%	7,034	2,499	8,414	2,989	20,072	7,131	23,308	8,281
2至3年	53.99%	3,027	1,634	5,469	2,953	6,643	3,587	8,647	4,669
3至4年	67.05%	2,143	1,437	2,501	1,677	4,828	3,238	4,917	3,297
4至5年	88.98%	1,520	1,353	1,758	1,565	2,289	2,037	3,003	2,672
5年以上	100.00%	6,143	6,143	7,389	7,389	8,592	8,592	9,255	9,255
		<u>42,421</u>	<u>13,903</u>	<u>71,068</u>	<u>18,550</u>	<u>104,083</u>	<u>27,165</u>	<u>177,825</u>	<u>33,630</u>

財務資料

預期虧損乃根據過往結算模式估算，並根據前瞻性因素作出調整。

根據上述比例，截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，超過一年的貿易應收款項的壞賬撥備分別為人民幣13.1百萬元、人民幣16.6百萬元、人民幣24.6百萬元及人民幣28.2百萬元，分別佔超過一年的貿易應收款項總額的65.8%、64.9%、57.9%及57.3%。管理層認為所作出的壞賬撥備屬充足。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	截至12月31日			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)	人民幣元
	(以千計)			
年初	11,070	13,903	18,550	27,165
應收款項減值撥備 ..	2,833	4,647	8,615	6,465
截至所示日期	<u>13,903</u>	<u>18,550</u>	<u>27,165</u>	<u>33,630</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2017年及2018年4月30日，貿易應收款項撥備覆蓋分別為32.8%、26.1%、26.1%、14.5%及18.9%，且於往績記錄期間的減少與賬齡於一年內的貿易應收款項的百分比增加一致。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，本集團分別提供65.8%、64.9%、57.9%及57.3%賬齡超過一年的貿易應收款項減值撥備。根據歷史結算記錄，截至2015年、2016年及2017年12月31日及2017年及2018年4月30日，賬齡超過一年的貿易應收款項減值撥備與尚未收取的貿易應收款項結餘總額的百分比相匹配。

財務資料

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						截至	
	2015年		2016年		2017年		2018年4月30日	
	人民幣元		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	即期	非即期
預付款項								
－公用設施費.....	10,157	－	9,114	－	12,809	－	16,665	－
－工程及維護服務的 原材料.....	17	－	2,532	－	816	－	934	－
－專業費.....	－	－	－	－	－	－	3,714	－
將予扣減的進項								
增值稅.....	4,504	－	3,548	－	1,332	－	642	－
按金.....	1,842	1,420	5,703	1,800	8,753	2,280	11,814	2,500
其他應收款項								
－關聯方.....	163,585	－	－	－	－	－	－	－
－代表業主付款.....	10,182	－	17,714	－	23,476	－	26,969	－
－其他.....	1,393	－	3,004	－	4,025	－	6,082	－
	191,680	1,420	41,615	1,800	51,211	2,280	66,820	2,500
減:其他應收款項及按金的減 值撥備.....	(3,317)	(14)	(3,458)	(18)	(5,519)	(24)	(6,038)	(25)
	<u>188,363</u>	<u>1,406</u>	<u>38,157</u>	<u>1,782</u>	<u>45,692</u>	<u>2,256</u>	<u>60,782</u>	<u>2,475</u>

財務資料

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30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、人民幣47.9百萬元及人民幣63.3百萬元。

我們的預付款項、按金及其他應收款項由截至2017年12月31日的人民幣47.9百萬元增加31.9%至截至2018年4月30日的人民幣63.3百萬元，乃主要由於按金增加人民幣3.3百萬元、預付公用設施人民幣3.9百萬元及代業主付款人民幣3.5百萬元，該等增長與我們的業務擴張相符。

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，乃主要由於代表業主付款及公用設施費預付款項增加，部分被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就物業管理服務的客戶預付款項。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30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、人民幣180.7百萬元及人民幣235.6百萬元。於往績記錄期間所產生的合約負債增加與業務擴張大致一致。截至2018年6月30日止兩個月，已結轉截至2018年4月30日的合約負債人民幣69.5百萬元至收入，約佔合約負債結餘總額的29.5%。

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。

財務資料

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			截至
	2015年 (人民幣元)	2016年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)	2018年4月30日 (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	55,460
其他應付款項				
– 關聯方	1,492	–	–	–
– 應計費用	12,786	12,302	17,863	30,953
– 代表業主收取的款項	139,866	175,612	193,748	224,804
– 其他	2,582	1,757	2,995	6,977
	156,726	189,671	214,606	262,734
應計薪金	44,672	48,431	59,861	35,170
其他應付稅項	9,925	10,185	14,537	7,136
應付利息	3,500	–	–	–
總計	228,461	283,673	345,327	360,500

財務資料

我們的貿易及其他應付款項由截至2017年12月31日的人民幣345.3百萬元增加4.4%至截至2018年4月30日的人民幣360.5百萬元，乃主要由於代表業主收取的款項及應計費用增加所致。代表業主收取的款項由截至2017年12月31日的人民幣193.7百萬元增加16.0%至截至2018年4月30日的人民幣224.8百萬元，乃主要由於在管物業數目增加所致。應計費用由截至2017年12月31日的人民幣17.9百萬元增加73.3%至截至2018年4月30日的人民幣31.0百萬元，乃主要由於保薦人、顧問及審計師就申請於[編纂]的應計專業費增加所致。

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，乃主要由於代表業主收取的款項增加所致，該增至與物業數量增加一致。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，乃主要由於僱員數目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。截至2018年6月30日，已支付截至2018年4月30日的貿易應付款項人民幣43.1百萬元，約佔貿易應付款項結餘總額的77.6%。

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30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			截至
	2015年	2017年	2017年	2018年4月30日
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
	(以千計)			
1年以下	13,406	34,954	55,065	54,541
1至2年	135	225	1,000	729
2至3年	53	123	174	117
3年以上	44	84	84	73
總計	13,638	35,386	56,323	55,460

財務資料

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日，我們的貿易應付款項週轉天數分別為17天、22天、27天及31天。我們使用貿易應付款項於有關期間的年初及年末結餘均值，除以期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年起開始外包安保服務，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。於往績記錄期間，增長趨勢整體與我們的業務擴張及增長相符。

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。

下表載列於所示期間自我們綜合現金流量表的節選現金流量數據：

	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)		
經營活動所得／(所用) 現金淨額	91,504	93,911	198,253	(3,483)	16,285
投資活動(所用)／所得現金淨額	(255,168)	285,272	(7,719)	(2,719)	(402)
融資活動所得／(所用) 現金淨額	119,253	(56,130)	-	(-)	(108,494)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額 ..	(44,411)	323,053	190,534	(6,202)	(92,611)
年初現金及現金等價物	164,280	119,869	442,922	442,922	633,456
年末現金及現金等價物	119,869	442,922	633,456	436,720	540,845

經營活動

我們的經營活動所得現金主要包括提供物業管理服務及增值服務所收取的費用。經營活動所得現金流量反映(i)就非現金及非經營項目(如折舊、攤銷及減值撥備)調整的除所得稅前利潤，(ii)營運資金變動(如存貨、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項及合約負債變動)的影響，以及(iii)已付所得稅。

截至2018年4月30日止四個月，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣16.3百萬元，主要由於除所得稅前利潤人民幣38.6百萬元及營運資金負變動所致。營運資金負變動主要反映，貿易應收款項增加人民幣73.7百萬元以及預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣15.6百萬元(該等增加均為配合業務擴張)，部分被合約負債增加人民幣54.9百萬元抵銷。

財務資料

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，主要由於除所得稅前利潤人民幣113.0百萬元、營運資金正變動及已付所得稅人民幣32.7百萬元所致。營運資金正變動主要反映合約負債增加人民幣72.3百萬元以及貿易及其他應付款項增加人民幣61.7百萬元（該等增加均為配合業務擴張），部分被貿易應收款項增加人民幣33.0百萬元抵銷。

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，主要由於除所得稅前利潤人民幣65.8百萬元及營運資金正變動所致。營運資金正變動主要反映貿易及其他應付款項增加人民幣52.8百萬元以及合約負債增加人民幣30.0百萬元（該等增加均為配合業務擴張），部分被貿易應收款項增加人民幣24.8百萬元、預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣11.8百萬元以及存貨增加人民幣11.1百萬元抵銷。

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，主要由於除所得稅前利潤人民幣38.0百萬元及營運資金正變動所致。現金流量的營運資金正變動主要反映預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣126.7百萬元以及合約負債增加人民幣82.3百萬元（該等增加均為配合業務擴張），部分被貿易及其他應付款項減少人民幣149.8百萬元抵銷。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就應收關聯方結餘付款以及就收購物業、廠房及設備付款。我們的投資活動所得現金主要包括償還應收關聯方結餘。

截至2018年4月30日止四個月，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣0.4百萬元，主要由於購買辦公設備及軟件分別支付人民幣0.3百萬元及人民幣0.1百萬元。

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，主要歸因於收購物業、廠房及設備付款人民幣3.8百萬元及就收購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，部分被收購物業、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

我們的融資活動所得現金主要包括股東注資及關聯方墊款。我們的融資活動所用現金主要包括支付收購新城富悅管理諮詢有限公司的代價。

截至2018年4月30日止四個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣108.5百萬元，主要由於(i)支付收購新城富悅管理諮詢有限公司的代價人民幣241.5百萬元，(ii)支

財務資料

付購回西藏新城悅物業服務股份有限公司少數權益的代價人民幣81.9百萬元，及(iii)向新城富悅的前股東及子公司的非控股股東分別支付人民幣59.0百萬元及人民幣19百萬元的合併股息人民幣78.0百萬元所致。

截至2017年12月31日止年度，我們並無任何對綜合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墊款人民幣136.4百萬元，及被業主注資非控股權益人民幣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墊款人民幣136.4百萬元及向關聯方貸款所得款項人民幣60.0百萬元，部分被視為分派予業主人民幣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日及2018年4月30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、人民幣633.5百萬元及人民幣540.8百萬元。我們2016年的現金及現金等價物大幅增加，乃由於我們收取應收關聯方償還結餘款項。

營運資金

經計及[編纂]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。下表載列於截至所示日期我們過往資本開支的明細：

	截至12月31日			截至4月30日	
	2015年 (人民幣元)	2016年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元) (未經審核)	2018年 (人民幣元)
			(以千計)		
添置物業、廠房及設備 ...	5,385	11,706	3,753	1,305	319
添置無形資產	–	1,222	3,313	698	83
總計	<u>5,385</u>	<u>12,928</u>	<u>7,066</u>	<u>2,003</u>	<u>402</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]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。截至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。本集團於往績記錄期間並無銀行融資及於最後實際可行日期並無未動用融資。

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4月30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4月30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			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)	(人民幣元)
	(以千計)			
一年內	120	1,295	2,066	2,062
一年後但五年內	240	1,856	1,492	822
超過五年	—	30	—	—
總計	<u>360</u>	<u>3,181</u>	<u>3,558</u>	<u>2,884</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澱且分類為股東權益、或並未在綜合財務報表內反映的衍生合約。我們並無於轉讓予未綜合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綜合實體的任何可變權益。

財務資料

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			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)	
提供服務					
— 由王先生控制的實體	115,309	138,457	179,684	35,092	60,185
— 最終控股公司的合營企業 及聯營公司	2,902	14,646	51,758	8,269	13,464
	<u>118,211</u>	<u>153,103</u>	<u>231,442</u>	<u>43,361</u>	<u>73,649</u>
銀行存款的利息收入 ¹					
— 受王先生重大影響的實體	<u>30</u>	<u>28</u>	<u>25</u>	<u>7</u>	<u>8</u>
關聯方貸款的利息費用					
— 由王先生控制的實體	<u>3,500</u>	<u>2,286</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
購買IT系統開發及維護服務					
— 由王先生控制的實體	<u>13,813</u>	<u>2,821</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
購買物業					
— 由王先生控制的實體	<u>2,919</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
由本集團代表關聯方付款					
— 由王先生控制的實體	<u>7,368</u>	<u>16,135</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
由本集團代表關聯方收款					
— 由王先生控制的實體	<u>3,135</u>	<u>2,260</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
由關聯方代表本集團付款					
— 由王先生控制的實體	<u>2,238</u>	<u>5,219</u>	<u>26,631</u>	<u>4,623</u>	<u>407.5</u>
銀行存款 ¹					
— 受王先生重大影響的實體	<u>12,505</u>	<u>23,716</u>	<u>28,117</u>	<u>—</u>	<u>2,880</u>
租金費用					
— 由王先生控制的實體	<u>776</u>	<u>2,559</u>	<u>1,636</u>	<u>545</u>	<u>545</u>

¹ 銀行指江蘇江南農村商業銀行股份有限公司，王先生為其董事。

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2018年4月30日，我們並無計息負債，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，同時亦考慮可得的合理及輔助性前瞻性資料。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日及2018年4月30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性資料的因素。

預期 虧損率	截至12月31日						截至2018年		
	2015年		2016年		2017年		4月30日止		
	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	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)		
	(以千計)								
貿易應收款項									
關聯方	1.00%	7,278	73	7,511	76	12,539	125	24,452	245
1年內	5.00%	15,276	764	38,026	1,901	49,120	2,455	104,243	5,211
1至2年	35.53%	7,034	2,499	8,414	2,989	20,072	7,131	23,308	8,281
2至3年	53.99%	3,027	1,634	5,469	2,953	6,643	3,587	8,647	4,669
3至4年	67.05%	2,143	1,437	2,501	1,677	4,828	3,238	4,917	3,297
4至5年	88.98%	1,520	1,353	1,758	1,565	2,289	2,037	3,003	2,672
超過5年	100.00%	6,143	6,143	7,389	7,389	8,592	8,592	9,255	9,255
		<u>42,421</u>	<u>13,903</u>	<u>71,068</u>	<u>18,550</u>	<u>104,083</u>	<u>27,165</u>	<u>177,825</u>	<u>33,630</u>

預期 虧損率	截至12月31日						截至2018年		
	2015年		2016年		2017年		4月30日止		
	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	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)		
	(以千計)								
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)									
關聯方	1.00%	163,585	1,636	-	-	-	-	-	-
按金	1.00%	3,263	33	7,503	74	11,033	112	14,314	143
1年內	5.00%	8,596	430	14,912	746	18,920	946	22,107	1,106
1至2年	35.53%	2,360	838	3,252	1,155	3,320	1,179	6,686	2,375
2至3年	53.99%	385	208	2,007	1,084	2,749	1,484	3,447	1,861
3至4年	67.05%	100	67	385	258	1,966	1,318	670	449
4至5年	88.98%	126	112	28	25	385	343	107	95
超過5年	100.00%	7	7	134	134	161	161	34	34
		<u>178,422</u>	<u>3,331</u>	<u>28,221</u>	<u>3,476</u>	<u>38,534</u>	<u>5,543</u>	<u>47,365</u>	<u>6,063</u>

財務資料

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30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 (人民幣元)	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) (人民幣元)	總計 (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2018年1月1日	27,165	5,543	32,708
於損益確認的虧損準備撥備	6,465	520	6,985
於2018年4月30日	<u>33,630</u>	<u>6,063</u>	<u>39,693</u>

財務資料

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30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、人民幣142.6百萬元及人民幣225.2百萬元，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、人民幣109.9百萬元及人民幣185.5百萬元。

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) (以千計)	總計 (人民幣元)
截至2015年12月31日			
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
截至2016年12月31日			
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
截至2017年12月31日			
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
截至2018年4月30日			
貿易及其他應付款項*	318,194	-	318,194

* 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			截至2018年 4月30日或 截至該日止 四個月 ⁽⁵⁾
	2015年	2016年	2017年	
流動比率 ⁽¹⁾	91.0%	114.9%	121.8%	124.2%
資本負債比率 ⁽²⁾	不適用	56.7%	34.9%	-
總資產回報率 ⁽³⁾	7.3%	10.9%	13.0%	11.4%
股本回報率 ⁽⁴⁾	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。

財務資料

- (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。

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。截至2018年4月30日，我們的流動比率進一步增至124.2%，乃由於因業務規模擴大導致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。截至2018年4月30日，資本負債比率為零，乃由於我們於截至2018年4月30日止四個月償還應付關聯方借款所致。

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。截至2018年4月30日，年化總資產回報率較2017年12月31日保持相對平穩為11.4%。

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。截至2018年4月30日，我們的年化股本回報率進一步減少至48.0%，乃歸因於累積保留盈利導致2018年資產淨額基數更大。

財務資料

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3.0百萬元及人民幣19.0百萬元。截至2018年4月30日止四個月，新城富悅向其前股東常州新城物業投資有限公司宣派股息人民幣59.0百萬元。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。

財務資料

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]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56.8百萬元。於往績記錄期間，我們產生[編纂]人民幣15.5百萬元，其中人民幣11.8百萬元於全面收入表確認，且餘下款項人民幣3.7百萬元將於[編纂]後直接確認為自權益扣除。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1.5百萬元及人民幣14百萬元。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41.3百萬元，其中估計金額人民幣14.3百萬元預期將於截至2018年12月31日止年度的綜合收入表內確認，餘下部分人民幣27.0百萬元預期於[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2018年4月30日（即本公司最近期經審核綜合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2018年4月30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綜合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。