

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Xinchengyue Holdings Limited

新城悅控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1755)

截至2018年12月31日止年度之業績公告

年度業績摘要

- 收入為人民幣1,150.0百萬元，較截至2017年12月31日止年度的全年收入人民幣866.4百萬元相比，同比增長達到32.7%。
- 本集團收入來自兩項主要業務：物業管理服務及增值服務。(i)物業管理服務收入依然為本集團最大收入的來源，達人民幣732.0百萬元，佔本集團收入的63.7%。相對於2017年全年人民幣567.2百萬元，同比增長為29.1%；(ii)增值服務收入達人民幣418.0百萬元，佔本集團收入的36.3%。與2017年全年相比，同比增長39.7%，持續保持著強勁增長的勢頭。
- 毛利達到人民幣339.0百萬元，較2017年全年人民幣242.2百萬元相比增長39.9%。毛利率為29.5%，與去年同期相比上升了1.5個百分點；毛利率上升的主要原因為物業管理服務的和開發商增值服務的毛利率的提升。
- 集團利潤為人民幣163.2百萬元，較2017年同期增長77.9%；公司權益股東應佔利潤為人民幣150.4百萬元，與2017年同期相比，增長104.9%；淨利潤率(公司權益股東應佔利潤除以收入)為13.1%，較去年同期8.5%上升4.6個百分點。淨利潤率上升原因主要在於集團在業務規模快速擴張的同時提高了管理效率，並在成本管控工作取得了有效的成績。
- 於2018年12月31日，集團現金和現金等價物為人民幣1,277.8百萬元，與2017年底人民幣633.5百萬元相比，同比上升101.7%。這主要是因為：(i)融資活動增加的人民幣429.9百萬元；(ii)經營活動的現金淨額為人民幣192.0百萬元。於2018年底公司無有息負債。
- 董事會建議派發截至2018年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.1元。

新城悅控股有限公司（「新城悅」或「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2018年12月31日止年度之經審核綜合業績，連同上年度同期的比較數據如下：

綜合全面收入表
截至12月31日止年度

	附註	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元
收入	4	1,149,949	866,370
銷售及服務成本	4,5	(810,973)	(624,124)
毛利		338,976	242,246
銷售及營銷費用	5	(6,943)	(8,092)
行政費用	5	(144,405)	(118,633)
金融資產的減值虧損淨額		(12,336)	(10,682)
其他收入		11,145	2,556
其他費用		(436)	(1,183)
其他收益／(虧損)淨額		18,409	(8)
經營利潤		204,410	106,204
財務收入	6	6,156	6,811
除所得稅前利潤		210,566	113,015
所得稅費用	7	(47,364)	(21,273)
年內利潤		163,202	91,742
以下人士應佔利潤：			
— 本公司擁有人		150,397	73,406
— 非控股性權益		12,805	18,336
		163,202	91,742
年內總全面收入		163,202	91,742
以下人士應佔總全面收入：			
— 本公司擁有人		150,397	73,406
— 非控股性權益		12,805	18,336
		163,202	91,742
每股盈利(以每股人民幣元表示)			
— 每股基本及攤薄盈利	8	0.24	0.12

綜合財務狀況表
於2018年12月31日

		2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,323	15,643
無形資產		12,031	10,797
遞延所得稅資產		24,220	17,309
按金	10	2,812	2,256
按公允價值計入其他 全面收入的金融資產		1,660	1,660
預付款項		5,393	6,078
非流動資產總額		<u>54,439</u>	<u>53,743</u>
流動資產			
存貨		8,597	3,764
貿易應收款項	9	128,873	76,918
預付款項、按金及其他應收款項	10	82,462	45,692
現金及現金等價物		1,277,821	633,456
流動資產總額		<u>1,497,753</u>	<u>759,830</u>
資產總額		<u><u>1,552,192</u></u>	<u><u>813,573</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	11	56,639	—
儲備		604,095	61,003
保留盈利		184,250	92,853
非控股性權益		844,984	153,856
		<u>22,088</u>	<u>35,188</u>
權益總額		<u>867,072</u>	<u>189,044</u>
負債			
非流動負債			
撥備		1,050	947
遞延稅項負債		4,646	—
非流動負債總額		<u>5,696</u>	<u>947</u>

		2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
流動負債			
關聯方貸款	12	-	65,900
合約負債		248,764	180,714
應付股息		-	19,000
貿易及其他應付款項	13	407,559	345,327
即期所得稅負債		23,101	12,641
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		679,424	623,582
		<hr/>	<hr/>
負債總額		685,120	624,529
		<hr/>	<hr/>
權益及負債總額		1,552,192	813,573
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
流動資產淨額		818,329	136,248
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

1 一般資料

新城悅控股有限公司(「本公司」)於2018年1月16日根據開曼群島公司法(第22章, 1961年第3號法例, 經合併及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104 Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司, 與其子公司主要於中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務及相關增值服務。最終控股公司為Infinity Fortune Development Limited。本集團的最終控股股東為王振華先生(「王先生」或「最終控股股東」)。

為籌備本公司股份首次於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市, 本集團已進行重組(「重組」), 據此, 本公司成為本集團旗下子公司的控股公司。

本公司股份已於2018年11月6日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有指明外, 綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

本公告所載全年業績並不構成本集團截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表, 但乃摘錄自財務報表。

2 重大會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時所採納的主要會計政策清單。除另有指明者外, 該等政策於所有呈列年度一貫應用。

2.1 編製基準

本公司的歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。歷史財務資料乃根據歷史成本法編製, 並就重估按公允價值計入其他全面收入的金融資產作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要運用若干關鍵會計估計, 同時要求管理層在應用本集團的會計政策過程中作出判斷。

2.2 會計政策及披露事項的變動

本集團已選擇自2015年1月1日起提早採納自2018年1月1日起生效的準則、修訂及詮釋，包括香港財務報告準則第9號—金融工具及香港財務報告準則第15號—客戶合約收益，因此，有關準則及詮釋於2017年及2018年貫徹應用。

以下準則及詮釋為已公佈但於2019年1月1日之前開始的財務年度尚未強制生效且並無提早採納。

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港(財務報告詮釋委員會)第23號	所得稅處理的不確定性	2019年1月1日
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之提前還款特性	2019年1月1日
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之 長期權益	2019年1月1日
香港財務報告準則之年度改進	香港財務報告準則2015年至 2017年週期之年度改進	2019年1月1日
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或結算	2019年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2022年1月1日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營 企業之間的資產出售或注資	待定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂的影響，其中若干準則、詮釋及修訂與本集團的經營有關。根據董事開展的初步評估，該等準則生效後預期不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響，惟下文載列者除外：

變動性質

香港財務報告準則第16號已於2016年1月頒佈。其將導致承租人在資產負債表內確認幾乎所有租賃，原因為經營租賃與融資租賃的區分已被刪除。根據該新準則，資產(該租賃項目的使用權)與支付租金的金融負債被確認。唯一例外者為短期和低價值租賃。

影響

本集團為若干建築的承租人，其目前分類為經營租賃。該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理方法。於2018年12月31日，本集團不可撤銷經營租賃承擔為人民幣6,989,000元。於該等租賃承擔中，約人民幣89,000元的承擔與短期租賃有關，及人民幣59,000元的承擔與低價值租賃有關，兩者均將按直線法於全面收入表內確認為費用。就本集團預期於2019年1月1日確認的使用權資產約人民幣6,369,000元的餘下租賃承擔而言，租賃負債人民幣6,432,000元（經就於2018年12月31日確認的預付款項及應計租賃款項調整後）及遞延稅項資產人民幣9,000元。由於將部分負債呈列為流動負債，資產淨值將減少約人民幣54,000元，及流動資產淨值將減少人民幣2,243,000元。本集團預期由於採納新規則，2019年除稅後純利將減少約人民幣73,000元。由於償還部分租賃負債的本金將分類為融資活動所得現金流量，經營現金流量將有所增加，而融資現金流量將減少約人民幣2,308,000元。

本集團作為出租人開展的活動並不重大，因此本集團預期不會對財務報表產生任何重大影響。然而，將需作出若干其他披露。

本集團採納日期

本集團將自強制採納日期2019年1月1日起應用該準則。本集團擬應用簡化過渡方法，而將不會重列首次採納前年度的比較款項。使用權資產將於採納時按租賃負債的金額計量（經任何預付或應計租賃費用調整）。

概無其他尚未生效及預期將於本期或日後呈報期間對實體及可見將來的交易存在重大影響的準則。

3 分部資料

管理層根據由主要經營決策者（「主要經營決策者」）審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為本公司的執行及非執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

截至2018年12月31日止年度，本集團主要在中國從事提供物業管理服務及增值服務，包括物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。管理層將該項業務作為一個經營分部，審閱其經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個可作出戰略性決策的分部。

本集團的主要經營實體均位於中國，故本集團於截至2018年12月31日止年度的全部收入均來自中國。

於2018年12月31日及2017年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國。

4 收入及銷售及服務成本

收入主要包括物業管理服務及增值服務所得款項。截至2018年及2017年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入及銷售成本分析如下：

	截至12月31日止年度			
	2018年 人民幣千元		2017年 人民幣千元	
	收入	銷售成本	收入	銷售成本
來自客戶並按一段時間內 確認的收入：				
物業管理服務	732,025	528,522	567,177	423,709
增值服務：				
—物業開發商相關服務	296,746	221,028	175,497	136,968
—社區相關服務	47,890	8,772	43,304	6,501
—專業服務	73,288	52,651	80,392	56,946
	<u>1,149,949</u>	<u>810,973</u>	<u>866,370</u>	<u>624,124</u>

5 按性質劃分的費用

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
僱員福利費用	358,135	287,774
外包保安、綠化及清潔成本	411,405	297,677
專業服務及社區相關服務所用原材料及組件	62,012	58,281
公用設施費	35,742	34,382
專業費	30,844	16,303
包括：上市開支	29,428	1,500
辦公費用	11,945	11,274
差旅費	11,752	8,577
稅項及附加費	9,602	6,899
業務招待費	5,713	6,244
核數師酬金	2,200	1,000
包括：審核服務	2,110	1,000
包括：非審核服務	90	—
員工服及相關費用	6,961	4,869
銀行手續費	4,855	3,933
經營租賃支出	2,684	3,486
折舊及攤銷費用	3,142	3,155
廣告及推廣費用	1,371	2,399
IT系統開發及維護費用	760	1,887
其他	3,198	2,709
	962,321	750,849

6 財務收入

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
現金及現金等價物的利息收入	6,156	6,811

7 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	49,629	24,730
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(2,265)	(3,457)
	47,364	21,273

(a) 開曼群島所得稅

本公司為根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此，毋須繳納開曼群島所得稅。

(b) 香港利得稅

由於本集團於截至2018年12月31日止年度並無任何須繳納香港利得稅的收入(2017年：無)，故並無就香港利得稅計提撥備。

(c) 中國企業所得稅

本集團就中國內地的經營作出的所得稅撥備已根據現行法律、解釋及慣例，以預估年內應課稅利潤適用稅率計算。

西藏新城物業服務股份有限公司(「西藏新城悅」)於2015年12月17日將其註冊成立地點從常州遷往西藏後，作為西部地區發展戰略的一部分，至2020年止其西藏總部採用15%的優惠稅率。西藏新城悅於中國各地擁有若干分公司。根據相關稅務法律及法規，本集團通過合併西藏總公司及所有分公司的應課稅收入進行所得稅申報，應課稅總收入的50%分攤至西藏總公司，而西藏總公司須按15%的稅率繳納所得稅，應課稅總收入餘下50%分攤至分公司，而分公司須按25%的稅率繳納所得稅，導致適用的平均所得稅稅率為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免繳所得稅。因此，於截至2017年12月31日止年度，西藏新城悅適用的所得稅稅率進一步降至18.5%。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，適用於位於西藏自治區以外中國大陸的實體的企業所得稅稅率為25%。

8 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔利潤除以年內已發行普通股632,164,000股(2017年：600,000,000股)的加權平均數計算。於2017年使用的普通股加權平均數已就資本化股份(附註11(d))而拆細普通股及發行股份的影響作出追溯調整，且視為已自2017年1月1日起發行。

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
盈利：		
計算每股基本盈利所用的本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	150,397	73,406
股份數目：		
計算年內每股已發行普通股的加權平均數(以千計)	632,164	600,000
年內本公司擁有人應佔利潤的每股基本盈利 (以人民幣元列示)	<u>0.24</u>	<u>0.12</u>

截至2018年及2017年12月31日止年度，由於並無攤薄股份，每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

9 貿易應收款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))		
— 關聯方	49,762	12,539
— 第三方	<u>116,521</u>	<u>91,544</u>
	166,283	104,083
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(37,410)</u>	<u>(27,165)</u>
	<u><u>128,873</u></u>	<u><u>76,918</u></u>

- (a) 貿易應收款項主要來自按包幹制進行管理的物業管理服務及增值服務。按包幹制進行管理的物業管理服務的收入乃根據相關物業服務協議收取。業主於提供服務後支付到期的物業管理服務收入。

於2018年及2017年12月31日，基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年以內	108,828	61,659
1至2年	23,132	20,072
2至3年	13,588	6,643
3至4年	5,563	4,828
4至5年	4,515	2,289
5年以上	<u>10,657</u>	<u>8,592</u>
	<u><u>166,283</u></u>	<u><u>104,083</u></u>

於2018年及2017年12月31日，貿易應收款項以人民幣計值，貿易應收款項公允價值與其賬面值相近。物業管理服務及增值服務根據相關服務協議條款，於出具發票後收取費用。

10 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日			
	2018年 人民幣千元		2017年 人民幣千元	
	即期	非即期	即期	非即期
預付款項				
— 公用設施費及外包服務	28,694	—	12,809	—
— 工程及維修服務原材料	3,844	—	816	—
小計	32,538	—	13,625	—
將予扣減的進項增值稅	1,047	—	1,332	—
按金	18,021	2,840	8,753	2,280
其他應收款項				
— 代業主付款 (附註)	31,986	—	23,476	—
— 其他	6,476	—	4,025	—
小計	38,462	—	27,501	—
總計	90,068	2,840	51,211	2,280
減：其他應收款項及按金減值撥備	(7,606)	(28)	(5,519)	(24)
	82,462	2,812	45,692	2,256

附註：於2018年及2017年12月31日，該金額主要為代業主墊付的物業水電費及電梯維護成本支付的款項。

於2018年及2017年12月31日，預付款項、按金及其他應收款項均以人民幣計值。

11 股本

本公司已於2018年1月16日在開曼群島註冊成立。於註冊成立日期，法定股本為51,200美元，分為51,200股每股面值1.00美元的普通股。於2018年12月31日，法定股本為10,000,000,000股每股面值0.01美元的股份。

已發行及繳足普通股：

	股份數目	美元	人民幣元
於2018年1月16日(註冊成立日期)(附註a)	1	1	6
發行普通股(附註b)	1	1	6
普通股拆細(附註c)	198	—	—
資本化發行(附註d)	599,999,800	5,999,998	41,445,000
全球首次公開發售(附註e)	200,000,000	2,000,000	13,815,000
行使超額配股權(附註f)	<u>20,000,000</u>	<u>200,000</u>	<u>1,379,000</u>
於2018年12月31日	<u>820,000,000</u>	<u>8,200,000</u>	<u>56,639,012</u>

附註：

- (a) 於2018年1月16日配發及發行1股面值1.00美元的股份。
- (b) 於2018年3月29日配發及發行1股面值1.00美元的股份。
- (c) 根據股東於2018年4月18日通過的書面決議案，本公司將其所有每股面值1.00美元的已發行及未發行股份拆細為100股每股面值0.01美元的股份。因此，已發行普通股數目由2股增加至200股。此外，本公司透過增設額外9,994,880,000股股份，將其法定股本由51,200美元(分為5,120,000股每股面值0.01美元的普通股)增加至100,000,000美元(分為10,000,000,000股每股面值0.01美元的普通股)。

- (d) 根據日期為2018年11月6日的股東決議案，本公司將其其他儲備賬的進賬額5,999,998美元(約人民幣41,445,000元)資本化並動用有關金額向當時本公司股東按其各自於本公司的持股比例悉數按面值繳足599,999,800股股份。
- (e) 於2018年11月6日，本公司就其全球發售及其股份於同日在聯交所開始上市，按每股股份0.01美元發行200,000,000股每股面值2.90港元的新普通股，募集所得款項總額約580,000,000港元(相當於人民幣511,444,000元)。扣除交易成本約人民幣24,138,000元的面值2,000,000美元(相當於人民幣13,815,000元)的餘額已計入其他儲備賬，金額為人民幣473,491,000元。
- (f) 於2018年12月4日，本公司因行使超額配股權，按每股股份0.01美元發行20,000,000股每股面值2.90港元的新普通股，募集所得款項總額約58,000,000港元(相當於人民幣51,156,000元)。扣除交易成本約人民幣42,000元的面值200,000美元(相當於人民幣1,379,000元)的餘額已計入其他儲備賬，金額為人民幣49,735,000元。

12 關聯方貸款

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
關聯方貸款	—	65,900

於2017年12月31日，本集團貸款無抵押及以人民幣計值，按零計息。關聯方貸款於2018年1月30日結清。

13 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))		
— 第三方	71,835	56,323
其他應付款項		
— 應計費用	19,780	17,863
— 代表業主收取的款項	219,788	193,748
— 其他	4,032	2,995
	243,600	214,606
應計薪金	72,026	59,861
其他應付稅項	20,098	14,537
	407,559	345,327

(a) 於2018年及2017年12月31日，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年以內	70,914	55,065
1至2年	533	1,000
2至3年	251	174
3年以上	137	84
	<u>71,835</u>	<u>56,323</u>

14 股息

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
股息	<u>59,000</u>	<u>19,000</u>

於2018年1月30日，新城富悅向其當時股東宣派股息人民幣59,000,000元。

於截至2017年12月31日止年度，西藏新城悅向其非控股股東宣派股息人民幣19,000,000元。

截至2018年12月31日止年度，本公司並無派付股息。

於2019年3月8日舉行的董事會會議上，董事建議使用股份溢價賬派發每股普通股人民幣0.1元的2018年末期股息。擬派股息並無於該等財務報表中列作應付股息，惟須待股東於本公司應屆股東週年大會上批准後列作截至2019年12月31日止年度的儲備分派。

主席報告：

致各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈本公司截至2018年12月31日止年度的全年業績。

2018年11月6日，本公司成功在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板掛牌上市。登陸資本市場給公司帶來了一個新的發展契機，公司管理層充分抓住機會，進一步提升公司的品牌影響力，更多的拓展有持續盈利能力的業務；公司管理層將持續推廣科技在物業管理領域的應用，不斷滿足客戶越來越高的服務需求；公司管理層將繼續開展管理機制創新，提高公司的運營和管理效率，給本公司股東（「**股東**」）良好的回報。

2018年對於物業管理行業來說是不平凡的一年，在這一年裡一共有5家物業公司成功於聯交所主板上市，2018年上市的物業公司數量超過了過去已上市物業公司的總和。物業併購市場保持較高熱度，已上市的和準備上市的公司持續開展併購動作，物業行業集中度持續上升。根據中國指數研究院（「**中指院**」）的報告，2017年度中國物業服務百強企業總管理面積的市場份額達到了32%，較2014年度的19.5%上升了超過12個百分點。2018年科技賦能是物業行業的另外一個熱點，智慧安防、智慧門禁、智慧停車、智慧能耗監控等等不斷在物業公司得到應用和推廣，智慧園區的推廣將大大提升業主的居住體驗，提高物業公司的運營效率。

新城悅定位於「中國社區的高品質服務平臺」，致力於將「專業、耐心、共享、信任」的核心價值觀傳遞給每一位業主以及合作夥伴。新城悅的主要業務包括物業管理服務和增值服務，其中增值服務涵蓋了開發商增值服務、社區增值服務和專業服務三項內容。新城悅通過上述全方位的服務內容，實踐「專業」創造價值、「耐心」創造滿意、「共享」創造生態、「信任」創造共贏的價值觀，實現業主、本集團、以及包括合作開發商、社區生活服務供應商在內的各類合作夥伴的多贏。

業績回顧

2018年在較為複雜的國際國內經濟形勢的背景下，房地產行業走勢先揚後抑，新城悅的關聯公司新城發展控股有限公司（於聯交所主板上市，股份代碼：1030，連同其子公司，統稱為「**新城發展**」）在這種大背景下，錄得房地產合約銷售面積同比增長95.2%的好成績。本公司受益於新城發展2016年以來合約銷售的快速增長，於2018年，我們新接管面積的增長迅速，錄得公司整體營收達到人民幣1,150.0百萬元，同比增長32.7%。隨著公司新項目比例的持續提升，以及成本管控的有效執行，公司盈利能力明顯增強。

2018年度公司的管理規模獲得了較快的增長，物業服務收入同比增長29.1%，達到人民幣732.0百萬元。截至2018年底，本集團合約面積達到112.2百萬平方米，較2017年底增長65.5%；截至2018年底，本集團管理面積達到42.9百萬平方米，較2017年底增長18.2%。2018年本集團在執行獲取更優質的第三方項目方面獲得良好效果。2018年全年第三方開發商開發物業的合約面積及在管面積分別增加約8.4百萬平方米及約2.3百萬平方米。從2017年下半年開始，公司提高了接管第三方已交付物業社區的要求，並且以接管中小型開發商的新開發房地產項目為主要的拓展策略，因此第三方開發商開發物業的管理面積增加有所放緩。我們在2018年主動退出了部分第三方項目，優化了第三方項目的組合，讓我們整體管理的項目組合更加優質。

2018年度，公司增值服務收入錄得同比增長39.7%，達到人民幣418.0百萬元。公司的增值服務正在努力開展一系列新的嘗試。2018年下半年開始我們重點發展了資產管理業務，該業務經過在上海、蘇州、南京等城市的試點，已經建立了完善的業務運營規範，我們將在2019年將資產管理運營模式複製到更多的區域。截至本公告日期，我們的新橙社APP註冊用戶超過了54.7萬人，這得益於公司一如既往推行新橙社APP以提升服務體驗為主的策略。我們承諾業主通過新橙社APP報事後的5分鐘之內，我們的管家會與業主取得聯繫。我們通過新橙社APP解決業主物業相關服務需求的同時，也逐步擴展APP經營。

未來展望

2019年年初，國內經濟形勢尚未明朗，房地產行業還存在一定的不確定性，但物業行業仍將體現其不受宏觀經濟形勢影響的行業特性，保持相對穩定，其中的優勢企業仍將保持增長。

2019年，我們將努力加速增加管理面積。一方面，我們將通過增加人員儲備，加大人員培訓力度等方式為新項目交付高峰的到來做好準備，為業主創造良好的新社區物業服務體驗。另一方面，隨著新城發展新樓盤在全國各地的交付，新城悅的管理團隊也將進入更多的城市，為第三方面積的拓展打下良好的基礎。新城悅的拓展策略仍將以中小型開發商新項目或優質二手項目拓展為主，同時積極關注併購機會，在符合公司長三角加環渤海、珠三角和中西部的「1+3」區域戰略佈局的前提下，適當開展優質物業公司併購。

2019年，我們將進一步加大社區增值服務和專業服務的高能級人員配置，提升業務能力，爭取獲得較高的增長。社區增值服務方面重點發展資產管理業務，加大新橙社APP與智慧社區融合的研發投入，深化拎包入住的業務模式的創新。專業服務方面，我們將積極介入開發商新建專案的智慧化工程施工業務，高標準建立業務管理模式，實現智慧化工程施工業務的高品質快速增長。

我們有信心在接下來的3年裡，在新城發展的有力支援下，我們仍將保持快速增長。我們將繼續在社區增值服務、專業服務領域增加投入，爭取增值服務收入超過總收入50%；我們將在智慧社區領域加大推廣力度，通過智慧社區和新橙社APP的結合，進一步提升業主、合作夥伴及其他相關方的體驗，提高業主滿意度的同時，增強社區服務平臺對供應商的吸引力；我們將繼續實踐「1+3」區域戰略，在已經有管理團隊的城市加大拓展力度，力爭早日實現管理建築面積1億平方米的小目標。行業整合在繼續推進，我們增長要快於行業，綜合排名進入行業前十名將成為可能。我們一直致力於為社區、為業主提供高品質服務的同時，為股東創造最大化的長期價值！

管理層討論及分析

業務概覽

我們是一家快速增長的全國性物業管理服務提供者。根據中指院的統計，我們已經從2015年到2018年連續四年名列中國物業管理服務企業成長性前十強，按長江三角洲地區管理建築面積計，我們於2018年在中國物業服務百強企業中排名第6名。此外，在2018年中指院發佈的中國物業服務百強企業中，我們名列第16名。

我們的業務可以分為兩大方面，四個業務：一、物業管理服務；二、增值服務（包括開發商增值服務、社區增值服務和專業服務）。

業務回顧

物業管理服務－佔總收入63.7%，佔總毛利60.0%

物業管理服務依舊是我們最大的收入和毛利來源，物業管理服務的收入可以常年帶來穩定的現金流，而我們的服務品質是保證此現金流的基礎。目前我們的在管項目主要採取包乾制的收費方式，僅個別項目採取酬金制。我們認為，在當前的商業環境下包乾制的收費模式更有利於行業健康發展。

於2018年全年，我們的物業管理服務：

- 收入達到人民幣732.0百萬元，對比2017年全年人民幣567.2百萬元上升29.1%，收入上升主要由於在管面積的持續增長。
- 毛利達到人民幣203.5百萬元，對比2017年全年人民幣143.5百萬元上升41.8%。由於物業項目組合中新項目比例提高，這些項目毛利率遠高於物業管理服務業務整體毛利率，導致2018年毛利增速高於收入增速。

截至12月31日或截至該日期止年度

	2018				2017			
	在管面積 (千平方 米)	佔在管 面積%	物業管理 服務收入 (人民幣 千元)	佔物業 管理服務 收入%	在管面積 (千平方 米)	佔在管 面積%	物業管理 服務收入 (人民幣 千元)	佔物業 管理服務 收入%
新城系	30,473	71.1	571,357	78.1	26,178	72.2	445,870	78.6
第三方	12,414	28.9	160,668	21.9	10,099	27.8	121,307	21.4
總計	<u>42,887</u>	<u>100.0</u>	<u>732,025</u>	<u>100.0</u>	<u>36,277</u>	<u>100.0</u>	<u>567,177</u>	<u>100.0</u>

截至12月31日或截至該日期止年度

	2018				2017			
	物業管理 服務收入 (人民幣 千元)	佔物業 管理服務 收入%	在管面積 (千平 方米)	佔在管 面積%	物業管理 服務收入 (人民幣 千元)	佔物業 管理服務 收入%	在管面積 (千平 方米)	佔在管 面積%
長三角	605,219	82.7	37,207	86.7	498,452	87.9	31,845	87.8
其中：江蘇省	454,211	62.0	29,218	68.1	380,339	67.1	25,758	71.0
環渤海	14,250	1.9	708	1.7	722	0.1	515	1.4
中西部	82,618	11.3	4,105	9.6	48,860	8.6	3,237	8.9
珠三角	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0
其他地區	29,938	4.1	867	2.0	19,143	3.4	680	1.9
總計	<u>732,025</u>	<u>100.0</u>	<u>42,887</u>	<u>100.0</u>	<u>567,177</u>	<u>100.0</u>	<u>36,277</u>	<u>100.0</u>

註：長三角包括：江蘇、上海、浙江

環渤海包括：山東、天津、北京、河北

中西部包括：安徽、江西、湖南、湖北、河南、陝西、山西、四川、重慶

珠三角包括：廣東

截至12月31日或截至該日期止年度

	2018		2017	
	合約面積 (千平 方米)	佔合約 面積%	合約面積 (千平 方米)	佔合約 面積%
新城系	87,689	78.2	51,673	76.2
第三方	24,510	21.8	16,135	23.8
總計	<u>112,199</u>	<u>100.0</u>	<u>67,808</u>	<u>100.0</u>

截至12月31日或截至該日期止年度

	2018		2017	
	合約面積 (千平方 米)	佔合約 面積%	合約面積 (千平方 米)	佔合約 面積%
長三角	71,928	64.1	54,236	80.0
其中：江蘇省	54,566	48.6	40,985	60.4
環渤海	8,594	7.7	2,104	3.1
中西部	23,479	20.9	8,977	13.2
珠三角	2,489	2.2	617	0.9
其他地區	5,709	5.1	1,874	2.8
總計	<u>112,199</u>	<u>100.0</u>	<u>67,808</u>	<u>100.0</u>

- 截至2018年底，在管面積為42.9百萬平方米，較2017年的36.3百萬平方米增加了18.2%，或淨增加6.6百萬平方米。在管面積的淨增加數量和增長速度較此前有所滑落，主要原因為我們自2017年開始改變外拓策略所致，第三方項目的拓展策略由原先的接管業委會社區轉變為接管預售狀態的新社區，此類預售狀態的項目無法立刻為我們帶來物業服務收入，只有當這些項目成功交付後才能轉變為我們的在管面積。
- 我們的合約面積由兩部分組成，在管面積和儲備面積。年內合約面積成功突破100.0百萬平方米，於年末更是達到了112.2百萬平方米，較2017年的67.8百萬平方米增加65.5%。合約面積的爆發式增長有兩方面原因，其一是我們的優秀合作夥伴—新城發展的快速發展使我們可以持續獲得大量且優質的物業管理合約，其二是源於快速拓展的第三方開發商開發的項目。正如上文所述，本公司已調整第三方項目拓展策略並將重心轉到拓展未交付的新社區，本公司將於這些項目簽約後記錄其合約面積。於年末我們的儲備面積佔合約面積比例超過了60%，這將為我們未來的快速增長奠定良好的基礎。
- 截至2018年年底，我們的在管項目達到200個，較2017年末淨增加23個，截至2018年年底，在管社區已經覆蓋了全國23個省、直轄市及自治區。在逐步將業務覆蓋至全國的過程中，我們仍然會深耕重點戰略與區。在我們的合約面積中，「1+3」戰略區域的面積佔比達到94.9%。

增值服務—佔總收入36.3%，佔總毛利40.0%

增值服務是傳統物業服務企業走向多元化的象徵，我們年內的增值服務收入為人民幣418.0百萬元，較2017年的人民幣299.2百萬元增長39.7%，增值服務佔總收入比由34.5%提升至36.3%。增值服務相對於物業服務有更高的毛利率，其所貢獻收入的提升為我們帶來了更多元化和更豐厚的利潤來源。我們的增值服務分為開發商增值服務、社區增值服務和專業服務三類，下面我們會詳細介紹各類增值服務的情況：

- *開發商增值服務－佔總收入25.7%，佔總毛利22.3%*

開發商相關服務是年內我們增速最快的業務板塊，這一部分獲得的收入為人民幣296.7百萬元，較2017年的人民幣175.5百萬元增長69.1%。我們主要為開發商提供前期諮詢服務、售樓處服務及驗房服務，新城發展是我們此項業務的最大客戶。如我們在日期為2018年10月24日的招股書（「招股書」）中所述，該等服務對客戶的整體物業開發及銷售過程具有重要意義，為開發商的成功及聲譽做出貢獻。一般情況下，對自己產品嚴格要求的開發商都會有此類服務的需求。2018年全年這一部分收入的高速增長主要來自於售樓處服務的表現，該類服務的收入表現與被服務開發商的銷售情況掛鉤（例如：在售的項目數或售樓處數量），新城發展於2018年1月至12月的累計合同銷售金額較2017年同期增長約74.8%，累計銷售面積較同期增長約95.2%，其高速增長推動了我們該類業務的業績提升。

- *社區增值服務－佔總收入4.2%，佔總毛利11.6%*

社區增值服務的收入為人民幣47.9百萬元，較2017年的人民幣43.3百萬元增長10.6%。2018年該業務只取得了小幅增長，主要原因為我們於年內對社區增值服務進行了業務上的調整。為了更好的挖掘目前在管小區的價值，我們現將社區增值服務分為四類，力爭服務於社區的全生命週期，完成全業態覆蓋。四類服務分別為社區公共資源管理、拎包入住服務、資產管理業務和新橙社APP經營。上市後，隨著我們積極補充各業務種類的人才，目前已經在某些業務領域上看到成效，相信社區增值服務的收入增速也會在未來步入正軌。下面我們會詳細介紹這四類服務：

- 社區公共資源管理的收入來源，主要是在管項目內廣告收入中歸屬於物業公司的部分。年內，我們和分眾傳媒簽署了戰略合作協議，其作為全球範圍內電梯媒體的首創者，未來將會覆蓋我們絕大多數電梯廣告。分眾傳媒的高市場佔有率和其現有的大量客戶使其擁有高出價能力，與分眾合作更能使我們成熟社區內的公共資源實現價值。
- 拎包入住服務原先主要服務於我們接管的新社區，該等社區的業主在拿到新房後往往有大量的硬裝、軟裝需求，我們會借此契機為業主們提供品牌傢俱、家電、裝潢等一系列供應商讓其挑選。於2018年下半年，我們對此業務進行了戰略升級，致力於將拎包入住服務打造成為可提升業主居住感受的品牌產品。新的拎包入住服務體系除了將涵蓋新房的一站式裝修購買外，我們還推出局部改造的載入產品進行自營管控，該類產品針對客戶居家使用的剛需觸點，如陽臺收納、臥室櫃、陽臺封窗等，能服務於我們新交付的業主，同時也適用於有改造需求的老業主。我們希望此項服務不僅在新交付階段為業主帶來價值，還能夠更長時間為我們的業主提供服務。

- 資產管理業務是我們於2018年下半年全新推出的業務種類，其中包括了兩大服務內容－車位代銷和物業租售中心，目前車位代銷已經初顯成效。隨着生活水平的穩步提升，居民的人均汽車保有量也在漸漸提高。公安部統計資料顯示，截至2018年底全國汽車保有量達2.4億輛，比2017年增加2,285萬輛，增長10.5%。部分老社區的車輛停泊問題已經開始顯現，業主對私家車位的需求越來越高。這種情況下我們及時調整策略，將原先的被動銷售策略調整成主動去化。由於加速車位去化可以幫助開發商企業更快回籠資金，所以這對於我們不僅是一個非常有潛力的業務種類，同時也能增進我們和開發商之間的關係。我們於2018年的8月首先在上海項目試點了車位代銷，後逐步推廣至蘇州、南京等地，今年在此業務模式下我們完成了車位去化668個。
- 新橙社APP經營是我們的線上銷售業務。除了經營貼近業主生活的用品外，我們在年內嘗試增加了一些高單價高毛利的產品，例如指紋鎖、淨水器等。一方面我們在獲取這些產品的管道上有成本優勢，另一方面年輕業主是互聯網消費的主力軍，這些改善生活品質的產品更能迎合他們的品味和需求。
- 專業服務－佔總收入6.4%，佔總毛利6.1%

年內專業服務的收入為人民幣73.3百萬元，較2017年的人民幣80.4百萬元下降了8.8%。過去，我們專業服務的業務重心主要在老社區的智慧化改造，如今的新社區一般在交付前就會配有建設、安裝完畢的成熟智能化系統，這導致我們的改造業務在承接完已有老社區後便遇到了瓶頸。智慧化設備在社區內的普及程度日益提高，我們認為這是無法改變的趨勢，將專業服務滲透進新小區的智能化領域勢在必行。於2018年的第四季度，我們已就新社區的智慧化工程業務邁出第一步，我們的智慧化公司成功進入開發商的供應商目錄，參與到在建社區的智慧化工程服務中，這對於我們而言是一個大的市場機遇。

財務回顧

收入

截至2018年12月31日止年度，收入為人民幣1,150.0百萬元，和截至2017年12月31日止年度的人民幣866.4百萬元相比，同比增長達32.7%。本集團收入來自兩項主要業務：(i)物業管理服務及(ii)增值服務。2018年內，(i)物業管理服務收入依然為本集團最大收入和利潤的來源，達人民幣732.0百萬元，佔本集團收入的63.7%。相對於2017年全年人民幣567.2百萬元，同比增長為29.1%；(ii)增值服務收入達人民幣418.0百萬元，佔本集團收入的36.3%。與2017年全年相比，同比增長39.7%，持續保持著強勁增長的勢頭。

銷售成本

截至2018年12月31日止年度，銷售成本為人民幣811.0百萬元，較2017年同期人民幣624.1百萬元，同比增加29.9%，與集團收入增長的32.7%相比略有下降。這主要是因為我們管理規模擴大而同步帶來的規模效應及管理效率提升，同時集團一直關注和重視成本管控。

毛利率

- 截至2018年12月31日止年度，毛利達到人民幣339.0百萬元，較2017年全年人民幣242.2百萬元相比增長39.9%。毛利率為29.5%，與去年同期相比上升了1.5個百分點；毛利率上升的主要原因為物業管理服務的和開發商增值服務的毛利率的提升。
- 截至2018年12月31日止年度，物業管理服務毛利率為27.8%，比2017年的25.3%上升了2.5個百分點。年內，本集團在管項目中新項目的佔比繼續上升，是我們物業管理服務毛利率增長的主因。另外，隨着管理規模的擴大，本集團一直不遺餘力地通過智慧設備的投入和管理體系的提升來為業主提供更優質服務體驗。本集團在全國範圍內的快速擴張的同時推廣標準化的管理體系，正是因為自動化、集中化、標準化管理體系的建立，本集團在保證客戶滿意度的前提下，實現了優秀的成本控制能力，也為集團的快速擴張提供了品質保障。
- 截至2018年12月31日止年度，物業開發商相關服務的毛利率為25.5%，比2017年的22.0%提升了約3.5%。毛利率上升的主要原因是：1) 2018年的細部檢查服務的收入和2017年度相比有較大提升，這部分業務的毛利率相對較高；2) 案場服務的收入較2017年度收入人民幣128.3百萬相比增長了約88.2%，由於業務規模的擴大及標準化管理體系的推廣而導致售樓處管理效率和毛利率的提高。
- 截至2018年12月31日止年度，社區增值服務的毛利率為81.7%，比2017年的85%略有下降。主要是由於集團對資產管理業務加大發展力度進行人員儲備而增加員工成本，導致毛利率有所下降。
- 截至2018年12月31日止年度，專業服務的毛利率為28.2%，比2017年的29.2%下降1%。主要是由於毛利相對較高的社區電梯和智慧化設備保養及維修業務下降，毛利相對較低的開發商新項目智慧化施工業務佔比上升所致。

行政開支

截至2018年12月31日止年度，集團行政開支為人民幣144.4百萬元，較2017年的人民幣118.6百萬元增加21.7%，增長主要的原因是：(i)收入快速增長所帶來的管理人員數量增加及相應的員工支出的增長；(ii)上市費用中就本公司於聯交所上市支付給券商、律師、核數師及其他專業人士的專業費用大幅增加。

由於集團注重管理效率的提升，本集團已推出若干業務管理系統，包括收入管理系統、全面預算管理系統及財務共用中心的投入運營，管理效率的提高致使集團2018年度行政費用的增長率低於集團收入增長率。

其他收益／(虧損)

其他收益包括外幣交易收益，而其他虧損包括出售物業、廠房及設備。集團於2018年內錄得外幣交易收益人民幣約18.5百萬元，主要是由於年內港元兌人民幣升值的影響而導致。

所得稅

截至2018年12月31日止年度，所得稅為人民幣47.4百萬元，較截至2017年12月31日止年度的人民幣21.3百萬元上升了122.6%，稅負由2017年的18.8%上升至本年的22.5%；稅負的上升主要是由於截至2017年12月31日止年度因暫免徵收本公司西藏總公司應繳納的企業所得稅中屬於地方分享的部分到期，導致西藏新城悅物業服務股份有限公司（「西藏新城悅」）適用所得稅率由截至2017年12月31日止年度的18.5%增加至截至2018年12月31日止年度的20.0%。

根據開曼群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島的所得稅。

對於香港註冊成立的集團實體，由於截至2018年12月31日止年度本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

集團就中國內地的經營作出的所得稅撥備已根據現行適用法律、解釋及慣例，以預估年內應課稅利潤適用稅率計算。於往績記錄期間的法定稅率為25%。本集團的主要營運子公司西藏新城悅於2015年12月17日將其註冊成立地點從常州遷往西藏後，作為西部地區發展戰略的一部分，其西藏總部採用15%的優惠稅率（預期將於截至2020年12月31日止年度屆滿）。西藏新城悅於中國各地擁有若干分公司。根據相關稅務法律及法規，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，西藏新城悅獲暫免徵收西藏地區企業應繳納的企業所得稅中屬於地方分享的部分。因此，自2015年12月17日至2017年12月31日期間，西藏新城悅適用的所得稅稅率進一步降至18.5%。根據《中華人民共和國企業所得稅法》，適用於位於西藏自治區以外中國大陸的實體的企業所得稅稅率為25%。

年內利潤

截至2018年12月31日止年度，集團利潤為人民幣163.2百萬元，較2017年同期增長77.9%；公司權益股東應佔利潤為人民幣150.4百萬元，與2017年全年同期相比，增長104.9%；淨利潤率（公司權益股東應佔利潤除以收入）為13.1%，較去年同期8.5%上升4.6個百分點。淨利潤率上升原因主要在於集團在業務規模快速擴張的同時提高了管理效率，並在成本管控工作取得了有效的成績，致使在2018年我們的毛利率較2017年度上升了1.5個百分點，同時銷售和管理費用佔收入比例下降了1.4個百分點。另外，集團於2018年度取得了約人民幣18.5百萬的匯兌收益，該部分收益也對淨利潤率的增長貢獻了約1.6個百分點。

流動資金、儲備及資本架構

截至2018年12月31日止年度，本集團維持優良財務狀況。於2018年12月31日，流動資產為人民幣1,497.8百萬元，較2017年12月31日人民幣759.8百萬元增加97.1%。集團的現金及現金等價物達到人民幣1,277.8百萬元，同比2017年12月31日人民幣633.5百萬元上升101.7%。公司資金充裕，沒有銀行貸款，處於淨現金狀態；2018年底流動比率為2.2，處於非常穩健的水平。

於2018年12月31日，集團現金和現金等價物為人民幣1,277.8百萬元，與2017年底人民幣633.5百萬元相比，同比上升101.7%。這主要是因為：(i)經營活動增加了現金淨額人民幣192.0百萬元；(ii)融資活動增加的人民幣429.9百萬元；及(iii)匯率變動導致增加了人民幣18.5百萬元。經營活動所得現金淨流入依然呈穩健趨勢，2018年內貢獻淨流入約人民幣192.0百萬元，和2017年全年相比處於穩定可比狀況。

於2018年12月31日，集團的總權益為人民幣867.1百萬元，較2017年12月31日人民幣189.0百萬元增加了人民幣約678.1百萬，上升358.8%。這主要是因為2018年11月在聯交所成功上市，募集資金約人民幣538.4百萬及公司2018年當年利潤的積累。

由於集團所有的業務均在中國境內，所以截至2018年12月31日止年度運營收入和利潤都以人民幣計算。集團主要的外幣來源是年內在聯交所成功上市募集資金，全部為港元，集團不認為存在重大外幣匯兌風險。

物業、廠房及設備

於2018年12月31日，物業、廠房及設備達人民幣8.3百萬元，較2017年12月31日人民幣15.6百萬元減少了47%。主要是集團於截至2018年12月31日止年度由於一直未獲取相關產權證明而最終中止購買了西藏的一棟樓宇，該幢樓宇的代價為人民幣7.5百萬元。

貿易應收款

於2018年12月31日，貿易應收款項達人民幣128.9百萬元，較2017年12月31日人民幣76.9百萬元增加了67.5%。儘管此百分比比較高，超出了收入的增長百分比，但按佔收入百分比計算，2018和2017兩年年底都維持在9%-11%之內。貿易應收款佔總資產百分比由2017年12月31日的9.5%下降至2018年12月31日的8.3%，顯示了集團良好的款項回收控制和執行能力。

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業主款項、公用設施費及項目營運預付款項及其他。於2018年12月31日，預付款項、按金及其他應收款項達人民幣82.5百萬元，較2017年12月31日的人民幣45.7百萬元增加了人民幣36.8百萬元。該款項增長主要是因為隨着管理項目的增多而導致預付公用設施費用及項目按金的大幅增加。

貿易及其他應付款項

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。於2018年12月31日，貿易及其他應付款項

達人民幣407.6百萬元，較2017年12月31日人民幣345.3百萬元增加了人民幣62.3百萬元。該款項的增加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2017年12月31日的人民幣56.3百萬元增加27.5%至截至2018年12月31日的人民幣71.8百萬元，乃主要由於外包綠化保潔服務增加所致。應付第三方的其他款項由截至2017年12月31日的人民幣214.6百萬元增加13.5%至截至2018年12月31日的人民幣243.6百萬元，乃主要由於代表業主收取的款項增加所致，該增加與管理的物業項目數量增加一致。我們的應計薪金由截至2017年12月31日的人民幣59.8百萬元增加20.3%至截至2018年12月31日的人民幣72.0百萬元，乃主要由於僱員數目及僱員工資增加所致。

合約負債

合約負債主要指截至2018年12月31日就物業管理服務的客戶預付款項，達人民幣248.8百萬元，較2017年人民幣180.7百萬元增加了37.7%，與收入的增速基本保持一致。

上市所得款項

公司於2018年11月6日成功在聯交所主板上市，發行220,000,000股新股，扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項總淨額約為人民幣538.4百萬元。截至本年度業績公告之日，由於公司良好的業務運營情況及充裕的現金水平，公司尚未將該等款項按照招股書所載之用途進行分配使用。

上市所得款項按下列用途進行使用：

- 60%用於收購物業服務公司及獲取物業管理項目（尚未動用）；
- 約15%用於擴張我們的增值服務業務系列（尚未動用）；
- 約15%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（尚未動用）；及
- 10%做運營資金及一般企業用途（尚未動用）。

股息

董事會建議自股份溢價賬戶及保留盈利賬戶派付截至2018年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.1元。該末期股息仍須待股東於2019年5月20日舉行之應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准，並預期將於2019年5月31日派付予於2019年5月28日名列本公司股東名冊的股東。

建議的股息以人民幣公佈並以港幣支付。以港幣支付的末期股息將按中國人民銀行於2019年5月15日至2019年5月20日期間的工作日公佈的人民幣兌港幣平均中間價匯率由人民幣折算為港幣。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東週年大會的股東身份，本公司將於2019年5月15日至2019年5月20日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2019年5月14日下午四時三十分送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以作登記。

為釐定有權收取末期股息的股東身份，本公司亦將於2019年5月24日至2019年5月28日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲得末期股息，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2019年5月23日下午四時三十分送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以作登記。

企業管治守則

本集團致力維持高水準的企業管治，以保障股東的權益並提升企業價值與問責性。本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》(「企業管治守則」)，作為其自身之企業管治守則。

自2018年11月6日(「上市日期」)起直至2018年12月31日止期間，本公司一直遵守企業管治守則所載的所有守則條文，並採納了大部份其中所載的建議最佳常規，惟企業管治守則第A.2.1條除外，該守則條文訂明，主席及首席執行官之職責須有所區分，並不應由同一人出任。戚小明先生為本公司的董事長兼首席執行官，負責本集團的整體管理並指導本集團的戰略發展和業務計劃。鑑於本集團的發展現狀，董事會認為董事長及首席執行官兩個職位由同一人擔任可為本公司提供強大一致的領導，有利於本集團業務策略的實施及執行。儘管如此，我們將根據當時情況不時檢討架構。董事會將繼續評估有關情況，並在慮及本集團屆時的整體狀況後考慮於適當時候分離董事長與首席執行官的角色。本公司將繼續檢討及監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等自上市日期起直至2018年12月31日止期間一直遵守標準守則所載的標準規定。

購買、出售或贖回上市證券

自上市日期起直至2018年12月31日止期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

董事會已設立審核委員會（「審核委員會」），成員包括一名非執行董事陸忠明先生及兩名獨立非執行董事張燕女士（主席）及朱偉先生。審核委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告制度、風險管理及內部監控。

審核委員會已與管理層審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並已審閱截至2018年12月31日止年度的年度業績。

此年度業績公告以本集團截至2018年12月31日止年度經與本公司審計師協定同意之經審核綜合財務報表為基準。

刊發年度業績及2018年年報

本年度業績公告登載於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.xinchengyue.com)，而載有上市規則規定的所有資料的2018年年報將適時寄發予股東並於聯交所及本公司各自的網站登載。

承董事會命
新城悅控股有限公司
董事長
執行董事
首席執行官
戚小明

香港，2019年3月8日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事戚小明先生、吳倩倩女士及蘭子勇先生；非執行董事王振華先生、呂小平先生及陸忠明先生；以及獨立非執行董事張燕女士、朱偉先生及許新民先生。