

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此節僅為概要，故並無載列可能對閣下而言屬重要的全部資料，且應與本文件全文一併閱覽以確保其完整性。閣下在決定投資於[編纂]股份前，務請閱畢整份文件。

任何投資均附帶風險。有關投資於[編纂]股份的部分特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資於[編纂]股份前務請細閱該節。

概覽

我們是中國具領先地位的高端住宅物業服務供應商，提供的服務種類多元化，包括物業管理服務、顧問諮詢服務及園區增值服務三類業務。根據中國指數研究院，我們在2014年中國高端住宅物業服務供應商當中名列首位。通過為住戶提供種類廣泛的服務及產品組合，滿足客戶、業主及住戶不斷變化的生活品味和日常需要，我們在眾多物業服務供應商中脫穎而出。作為該等努力的一環，我們於2014年9月推出「智慧園區」項目，並被公認為是開發「智慧園區」項目方面的行業先驅。其中，作為我們「智慧園區」項目一部分，園區O2O平台從推行以來取得了長足進步。「幸福綠城」網站及移動應用的已登記用戶於2015年9月30日超出148,000位，覆蓋中國38個城市中265個居住園區的超過118,000個註冊家庭。

我們的服務及產品由以下三個板塊組成：

- **物業管理服務。**我們提供傳統物業管理服務，如保安、保潔、綠化、物業維修及保養服務。截至2015年9月30日，我們的在管合同建築面積總和達74.0百萬平方米物業，覆蓋全國23個省、直轄市及自治區的73個城市。我們獲得多個獎項，自2012年以來，在中國指數研究院經考慮各項評價因素評選的中國物業服務百強企業中，我們連續三年被評為服務規模第二大企業（以在管理合同建築面積計），綜合實力第二強企業。
- **顧問諮詢服務。**我們向房地產開發商及地方物業服務公司提供諮詢服務，利用我們的品牌及專業優勢滿足其在房地產開發周期中各個主要階段的不同需求。
- **園區增值服務。**我們通過一站式平台，憑借多種渠道向我們管理範圍內的園區業主及住戶提供各類日常生活必需品和各種高品質生活的服務和產品。園區增值服務包括園區服務及產品平台（亦稱「園區O2O平台」）、家居生活服務及園區空間服務。

概 要

我們利用智能手機、互聯網和手機應用程序在中國的快速普及和滲透這一優勢，於2014年9月在我們管理的若干住宅園區開始推行「智慧園區」項目，由一家傳統物業服務公司轉型為一家提供日常生活品質服務及產品的園區服務運營商。「智慧園區」項目主要包括(i)園區O2O平台，可線上選購地方實體商店以及我們提供的服務及產品；(ii)「智慧物管服務」平台，用以協助員工提供優質物業管理服務及園區增值服務；及(iii)「智慧硬件管理」平台，以通過互聯網連接我們在管園區的物管設施、設備及裝置。

我們的業務模式

我們的三個業務板塊通過以下方式形成協同效應。

- *物業管理服務與顧問諮詢服務*。我們能及早參與開發中的項目，在項目早期與房地產開發商建立並擴大業務聯繫，使我們在爭取新物業服務委聘方面更具競爭優勢。我們在設計及開發階段提供諮詢服務，可提高我們的物業管理服務的效益。
- *物業管理服務與園區增值服務*。我們的物業服務為園區增值服務提供龐大的客戶基礎。我們的園區增值服務通過一站式平台為在管園區的業主和住戶提供各式各樣的服務及產品，有助於提升其滿意度和忠誠度，我們也相信這將有助於提高市場對我們收取較高物業服務費的接受程度。
- *顧問諮詢服務及園區增值服務*。在我們目前提供的諮詢服務基礎上，我們有意推廣「綠城聯盟」服務，此等服務與我們對旗下在管物業的服務一致，包括我們的全套服務及管理控制系統。尤其是，我們計劃向「綠城聯盟」夥伴的住宅園區提供園區增值服務，並協助「綠城聯盟」夥伴設計園區O2O平台、部署「智慧園區」項目及開發「智慧園區」硬件。我們深信「綠城聯盟」服務能有利於我們「綠城聯盟」的夥伴，增加他們的收益，提高運營效益，並將可為我們的「園區O2O平台」擴大顧客群，提供新的收益來源，為本公司帶來裨益。

概 要

我們的客戶及供應商

我們擁有一個龐大的、不斷增長的、忠實的客戶群，主要包括我們在管物業的業主和住戶、房地產開發商、物業服務公司，以及利用我們的平台銷售服務和產品的商戶。截至2012年、2013年及2014年以及截至2015年9月30日止九個月，我們來自五大客戶所得收入合計達人民幣124.7百萬元、人民幣149.9百萬元、人民幣180.8百萬元及人民幣182.8百萬元，佔我們的總收入分別約9.9%、9.0%、8.2%及9.2%。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，我們來自綠城中國(即我們的單一最大客戶)的收入分別為人民幣94.5百萬元、人民幣110.3百萬元及人民幣144.9百萬元，佔我們同期總收入的比例分別約為7.5%、6.6%及6.6%。我們客戶數目眾多，相信概不依賴任何單一客戶。

我們的主要供應商是我們的(i)物業管理服務及(ii)某些顧問諮詢服務的分包商。我們還與多名商戶合作經營園區增值服務，該等商戶會向我們供應產品，以供我們向業主及住戶提供。我們最大的五家供應商皆為提供清潔、綠化、維護及保安服務的分包商。截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度以及截至2015年9月30日止九個月，我們的五大供應商採購額合計達人民幣50.2百萬元、人民幣88.7百萬元、人民幣229.7百萬元及人民幣253.1百萬元，佔我們的總採購額的比例分別約為4.8%、6.2%、12.5%及15.6%。同期向最大供應商採購量分別為人民幣27.3百萬元、人民幣59.9百萬元、人民幣192.7百萬元及人民幣185.1百萬元，其佔我們的總採購額的比例分別約為2.6%、4.2%、10.5%及11.4%。

我們的分包商

我們過去一直並預期將繼續把某些人力密集的服務工作和專業技術服務工作外包予分包商，主要包括保安、保潔、園藝、維修及保養服務，以便我們把更多資源投放於高收益率服務。截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度以及截至2015年9月30日止九個月，分包成本分別為人民幣122.1百萬元、人民幣186.8百萬元、人民幣348.9百萬元及人民幣458.1百萬元，佔我們的總銷售成本分別約11.6%、13.1%、18.9%及28.3%。根據我們在中國從事物業服務行業的經驗，我們認為，市場上隨時有其他分包商可以在必要時取代我們的任何現有分包商。因此，我們認為我們的業務運營並無依賴任何分包商所提供的服務。

我們的競爭優勢

我們相信，我們的成功主要源於以下競爭優勢：

- 作為中國領先的高端住宅物業管理服務供應商，我們以一級服務質量樹立知名品牌享譽業界。
- 經過十七年穩固持續的發展，我們的業務規模行業領先。
- 開發和實施智慧園區項目的先驅者及公認的業內領導者，包括園區O2O平台。
- 三個互利互惠的業務板塊及多元化的服務所構建的用戶驅動業務模式，使我們能夠迅速抓住新的市場機遇。

概 要

- 以標準化的運營、先進的配備及優化的信息技術提升運營規模和利潤。
- 人才濟濟、經驗豐富的管理團隊，執行有助於發現和培育出色的員工的人力資源政策。

我們的核心價值和策略

我們的目標是成為中國領先的幸福生活運營商，提供豐富的日常生活必需品及優質的服務，以改善住戶生活品質。而我們計劃採取以下競爭策略以實現我們的目標：

- 繼續專注於相對高人口密度及高消費力的市場的高端住宅物業，以擴大我們的業務經營規模和增加收入，藉以鞏固我們在行業內的領先地位。
- 繼續發展及升級「智慧園區」平台，以優化用戶體驗、獲取更高利潤的收入。
- 通過提供專業的人力資源支持繼續加強我們的企業文化，以擴展業務及確保服務達最高質量。
- 繼續尋找戰略性收購、投資及締結聯盟的機會，擴張物業服務組合以及服務種類。

過往財務資料概要

閣下在閱讀以下討論及分析時，應連同本文件附錄一會計師報告所載的經審核財務資料及隨附附註一併閱讀。下表載列本集團所示期間綜合財務資料節選。於及截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及於及截至2014年及2015年9月30日止九個月的綜合財務資料節選乃取自本文件附錄一所載會計師報告。

概 要

綜合損益及其他全面收入表節選

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
持續經營業務					
收入.....	1,253,579	1,671,647	2,204,565	1,550,581	1,979,056
毛利.....	197,677	242,429	363,086	255,697	357,874
經營利潤.....	82,115	110,512	199,832	146,904	191,672
持續經營業務除稅前利潤....	79,243	108,390	198,618	146,800	185,972
持續經營業務所得利潤.....	58,930	82,733	149,876	108,204	135,560
年度/期間利潤及全面					
總收入.....	55,711	76,494	149,382	106,987	135,560

綜合財務狀況表節選

	於12月31日			於9月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
非流動資產	171,644	208,161	233,949	255,473
流動資產	543,751	751,414	1,068,366	1,298,488
流動負債	549,506	730,681	1,070,998	1,462,312
流動(負債)/資產淨額	(5,755)	20,733	(2,632)	(163,824)
總資產減流動負債	165,889	228,894	231,317	91,649
非流動負債	23,483	18,849	14,033	18,122
總權益	142,406	210,045	217,284	73,527

財務及運營數據及主要財務指標節選

我們監察某些我們認為常用於物業服務行業及就本公司跟競爭對手進行比較而言屬於重要的運營及財務指標。下表載列於往績記錄期內各業務分部的收入貢獻及毛利率：

	截至12月31日止年度									截至9月30日止九個月					
	2012年			2013年			2014年			2014年			2015年		
	收入 (人民幣 千元)	佔收入 百分比	毛利率 (%)	收入 (人民幣 千元)	佔收入 百分比	毛利率 (%)	收入 (人民幣 千元)	佔收入 百分比	毛利率 (%)	收入 (人民幣 千元)	佔收入 百分比	毛利率 (%)	收入 (人民幣 千元)	佔收入 百分比	毛利率 (%)
物業管理															
服務.....	900,771	71.9	6.1	1,223,889	73.2	5.6	1,623,597	73.7	8.6	1,175,193	75.8	10.0	1,426,127	72.0	9.8
物業諮詢															
服務.....	259,661	20.7	39.6	330,275	19.8	36.4	439,415	19.9	35.9	280,257	18.1	33.3	397,148	20.1	36.8
園區增值															
服務.....	93,147	7.4	42.8	117,483	7.0	45.8	141,553	6.4	46.7	95,131	6.1	47.8	155,781	7.9	45.8
總計	<u>1,253,579</u>	<u>100.0</u>	<u>15.8</u>	<u>1,671,647</u>	<u>100.0</u>	<u>14.5</u>	<u>2,204,565</u>	<u>100.0</u>	<u>16.5</u>	<u>1,550,581</u>	<u>100.0</u>	<u>16.5</u>	<u>1,979,056</u>	<u>100.0</u>	<u>18.1</u>

有關在管合同建築面積按地區劃分的明細，請參閱本文件第127頁「業務－物業管理服務」分節。

概 要

下圖概述我們於2014年9月至2015年9月「園區O2O平台」的推廣進度。

	截至				
	2014年		2015年		
	9月30日	12月31日	3月31日	6月30日	9月30日
「園區O2O平台」覆蓋					
園區數	8	41	195	223	265
覆蓋園區比率 ⁽¹⁾	1.5%	7.4%	34.2%	38.2%	44.3%
註冊家庭數.....	949	20,347	63,691	98,056	118,687
家庭註冊比率 ⁽²⁾	51.0%	75.1%	79.4%	85.8%	90.3%
註冊用戶數.....	1,091	23,485	73,332	112,364	148,021
活躍註冊用戶數 ⁽³⁾	508	11,604	37,799	64,047	90,461
活躍註冊用戶率 ⁽⁴⁾	46.6%	49.4%	51.5%	57.0%	61.1%

附註：

- (1) 按我們的園區O2O平台覆蓋園區數目除以我們所管理的園區總數計算。
- (2) 按註冊家庭數目除以我們園區O2O平台覆蓋的在管園區的家庭總數計算。
- (3) 「活躍註冊用戶」指相關年度／期間每個曆月至少登入我們平台一次的註冊用戶。
- (4) 按活躍註冊用戶數目除以註冊用戶數目計算。

主要財務指標

下表載列我們於往績記錄期內主要財務指標之概要：

財務指標	於及截至12月31日止年度		於及截至9月30日止九個月	
	2012年	2013年	2014年	2015年
回報率：				
股權回報	45.4%	46.9%	72.2%	220.4% (年率化 293.8%) ⁽¹⁾
總資產回報.....	8.2%	8.7%	11.5%	8.6% (年率化 11.5%) ⁽¹⁾
流動資金：				
流動比率	0.99倍	1.03倍	1.00倍	0.89倍
速動比率	0.97倍	1.01倍	1.00倍	0.89倍
資本充足水平：				
資產負債比率	28.1%	19.0%	46.0%	244.8%

附註：

- (1) 年率化比率是用相關比率乘以12除以9計算得出。

概 要

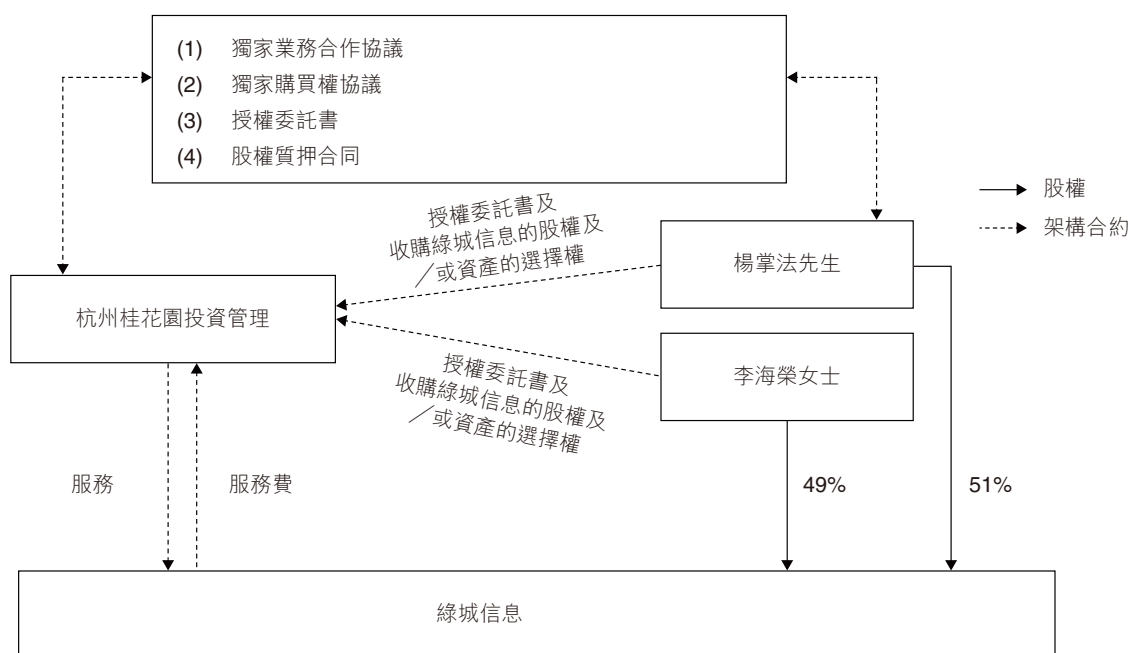
有關上表主要財務指標的釋義，請參閱本文件第295頁「財務資料—主要財務指標」分節。

與控股股東的關係

我們的控股股東為宋卫平先生、壽柏年先生、夏一波女士、Osmanthus Garden Investment、Lily International Investment、ShenaLan International Investment及Orchid Garden Investment。緊隨[編纂]完成後，我們的控股股東將會合共擁有本公司已發行股本總額約[編纂]%(並無計及根據[編纂]獲行使而可能配發及發行的股份)。我們獨立於控股股東經營。詳情請參閱本文件第214頁開始的「與控股股東的關係」一節。

架構合約

作為我們開發園區O2O平台的計劃一環，杭州桂花園投資管理作為外商獨資企業，於2015年7月29日在中國成立。於2015年10月10日，杭州桂花園投資管理、綠城信息及綠城信息的登記股東(分別為楊掌法先生及李海榮女士)已訂立架構合約，簡圖列示如下：



整體而言，架構合約准許綠城信息的業績及財務運營綜合計入本集團，猶如其為我們的附屬公司，讓杭州桂花園投資管理有效監督、管理及運營未來需要綠城信息持有的ICP許可證的任何業務。在往績記錄期內，我們並無就架構合約獲取任何收入。有關資料，請參閱本文件第178頁開始的「架構合約」、第237頁開始的「關連交易—(E)不獲豁免持續關連交易—1.架構合約」以及第37頁開始的「風險因素—與我們的公司架構相關的風險」各節。

概 要

[編纂]股份獎勵計劃

我們已採納[編纂]股份獎勵計劃。[編纂]股份獎勵的主要條款已概述於本文件附錄五第V-22頁開始的「法定及一般資料—D.其他資料—1.[編纂]股份獎勵計劃」分節。

[編纂]統計數字

[編纂]規模：	初步為本公司經擴大已發行股本的[編纂]%
[編纂]架構：	約[編纂]%為[編纂](可予調整)，約[編纂]%為[編纂](可予調整及視乎[編纂]行使與否而定)
[編纂]：	最多為[編纂]初步提呈的[編纂]股份數目的[編纂]%
每股[編纂]：	每股[編纂]股份[編纂]港元至[編纂]港元

本表所有統計數字乃假設[編纂]並無行使。

	根據最低指示性[編纂][編纂]港元	根據最高指示性[編纂][編纂]港元
股份市值 ⁽¹⁾	[編纂]百萬港元	[編纂]港元
每股普通股未經審核備考經 調整有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 市值乃根據緊隨[編纂]完成後的[編纂]及假設[編纂]並無行使計算得出。
- (2) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值已作出「附錄二—未經審核備考財務資料」一節所述調整，並根據緊隨[編纂]完成後按發售價的[編纂]及假設[編纂]並無行使計算得出。

概 要

未來計劃及所得款項用途

假設[編纂]未獲行使及[編纂]價為每股[編纂]港元(即本文件指示性[編纂]每股股份[編纂]港元至[編纂]港元的中位數)，我們估計[編纂]所得款項淨額(經扣除我們就[編纂]應支付的[編纂]費用及開支後)將約為[編纂]港元。我們擬動用[編纂]的所得款項淨額作下列用途：

金額(百萬港元)	佔估計所得款項淨額 概約百分比	擬定用途
[編纂]	[編纂]%	開發及推廣我們的「智慧園區」項目及我們的園區O2O平台
[編纂]	[編纂]%	收購物業管理項目組合具吸引力的物業服務公司
[編纂]	[編纂]%	運營資金及一般企業用途

有關未來計劃及[編纂]所得款項淨額用途的詳情，請參閱本文件第305頁開始的「未來計劃及所得款項用途」一節。

[編纂]開支

估計與[編纂]有關的總[編纂]開支(包括[編纂]佣金)將約為人民幣[編纂](假設[編纂]不獲行使，以及[編纂]價為每股股份[編纂]港元，即本文件的指示性發[編纂][編纂]港元至[編纂]港元的中位數)。於往績記錄期內，我們已產生[編纂]開支人民幣[編纂]，全部已於綜合損益及其他收入表確認。我們估計2015年12月31日前會產生額外[編纂]開支合共人民幣[編纂]，當中(i)人民幣[編纂]預期將於[編纂]後與股權對銷；及(ii)人民幣[編纂]將計入2015年綜合損益及其他收入表。該等[編纂]開支主要包括向法律顧問及申報會計師支付彼等就[編纂]及[編纂]所提供的服務的專業費用，以及聯席保薦人就[編纂]及[編纂]所提供的服務的保薦人費用。

股息政策

我們現擬於[編纂]後派付年度的25%稅後利潤作為股息。股息(如有)之派付及其金額將取決於本集團之經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息之法定及監管限制、未來前景及我們認為有關之其他因素。本公司並無宣派或派付2012年財政年度任何股息。於2013年、2014年以及截至2015年9月30日止九個月，綠城物業服務分別宣派股息人民幣31.4百萬元、人民幣120.0百萬元以及人民幣230.0百萬元，而綠城物業服務亦分別支付股息人民幣28.5百萬元、人民幣86.4百萬元以及人民幣135.8百萬元。

概 要

不合規事件

我們於往績記錄期內有某些不符合監管規定的事件。董事會確認該等不合規事件不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。於最後實際可行日期，我們作為租戶並未為55個辦公室及倉庫以及我們用作員工宿舍的440間公寓的租賃辦理登記。中國法律顧問向我們表示，潛在罰款總額估計介乎人民幣495,000元至人民幣4.95百萬元。

此外，我們並無為部分僱員支付社保及住房公積金供款。中國法律顧問表示，倘任何主管政府當局認為我們繳存的住房公積金供款並不符合中國相關法律及法規的規定，當局可勒令我們在一段時限內向相關地方當局支付未付的款項並處人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。中國法律顧問亦告知，根據中國法律及法規，我們或需就未有及時作社會保險金足額供款將面臨未繳費用及罰款。倘任何主管政府機關認為我們為員工作出的社會保險金付款不符合中國相關法律及法規的規定，我們可被要求在指定期間內向相關地方機關支付未付金額及按總未付結餘計每天0.05%的未繳費用。倘我們未有支付未付款項或未繳費用，我們或須承擔總未付金額一至三倍的罰款。有關我們的重大不合規事件的詳情，請參閱本文件第171頁開始的「業務—法律程序及合規」分節。

最新發展

董事確認，自2015年9月30日(本集團最近期經審核財務資料的結算日)以來，本集團的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景概無重大不利變動。我們的收入、毛利或毛利率自2015年9月30日以來概無重大不利變動。於2015年11月25日，為擴大我們的園區O2O平台上的產品選擇，我們與獨立第三方訂立協議收購雙城網絡合共44%股權，該公司從事我們園區O2O平台的銷售及市場營銷附屬業務，本次交易總現金代價為人民幣152,000元。於收購前，我們持有雙城網絡31%股權。收購完成後，雙城網絡成為我們的附屬公司。雙城網絡於2015年4月註冊成立，其自註冊成立以來並無產生任何收入。截至2015年9月30日止九個月的虧損淨額為人民幣416,000元。有關雙城網絡財務業績的資料，請參閱本文件附錄一會計師報告C節附註1。我們分別於2015年10月及12月派付人民幣20.0百萬元及人民幣99.6百萬元的股息。

概 要

重大風險因素概要

我們的業務存在若干風險，包括但不限於關於我們的業務及行業的風險、與在中國進行業務有關的風險、與我們的公司架構有關的風險及與[編纂]有關的風險。由於不同投資者對釐定風險重要性有不同詮釋和標準，閣下在決定投資[編纂]股份前，應細閱本文件第24頁開始的「風險因素」整節。我們面對的部分主要風險包括：

- 我們未必能按計劃擴充在管物業組合，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。
- 前期物業服務合同或物業服務合同遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。
- 我們不一定能成功從業主及房地產開發商收取物業服務費，因此可招致應收款項的減值虧損。
- 員工成本及分包成本增加可能減慢我們的增長、損害我們的業務及降低我們的盈利能力。
- 我們的園區O2O平台未必能吸引及保留住戶的足夠興趣。