

概 要

本概要旨在向閣下提供本上市文件所載資料的概覽。由於僅為概要，故並無載有可能對閣下重要的所有資料，整體上參照本上市文件全文編撰，應與本上市文件全文一併閱讀。閣下應閱讀整份上市文件，包括本上市文件的附錄（其構成本上市文件的不可分割部分）。

概覽

我們是中國領先的住宅物業管理服務商，根據中國指數研究院的資料，在2017年中國物業服務百強企業綜合實力排名第三。我們於中國提供物業管理服務逾25年，我們的物業管理組合龐大，遍佈全國28個省、市及自治區的240多個城市，截至2017年12月31日合同管理總面積約達329.5百萬平方米。截至2017年12月31日，我們於中國管理440個物業項目及向約100萬戶業主提供物業管理服務，收費管理總面積約為122.8百萬平方米。根據中國指數研究院的資料，截至2016年12月31日，我們「碧桂園物業管理」品牌的價值為人民幣38.5億元。除物業管理服務外，我們亦為業主及住戶提供各種社區增值服務以及向非業主提供增值服務，如向物業開發商及其他物業管理公司提供諮詢服務。

我們的總部位於廣東省順德。我們通過我們的「總部 — 區域 — 項目」三層架構開展我們的業務及管理我們的內部資源。截至2017年12月31日，我們在中國28個省、市及自治區擁有44個區域辦事處及超過550間項目公司（包括附屬公司及分公司）。

業務模式

我們有三條主要業務線，即(i)物業管理服務，(ii)社區增值服務，及(iii)非業主增值服務，構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。

- **物業管理服務。**我們為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，主要包括保安、清潔、綠化、園藝及維修保養服務，重點服務於住宅社區。我們的物業管理組合亦涵蓋商業物業、寫字樓、多功能綜合樓、政府及其他公共設施、產業園、高速公路服務站、公園及學校等非住宅物業。我們通常基於例如物業的類別及位置、所提供服務的範圍及數量等因素定價我們的物業管理服務。我們主要按照包乾制收取物業管理服務的物業管理費用，小部分按照酬金制收取物業管理費用。根據包乾制，我們通常按預先釐定的每平方收費管理面積的單價，按月收取物業管理費，該管理費指我們所提供全部物業管理服務的「全包」費用。我們承擔管理物業的成本，並確認該成本為我們的服務成本。倘我們在合同期間收取的物業管理費金額不足以涵蓋產生的所有開支，我們無權要求業主及住戶或物業開發商向我們支付差額。
- **社區增值服務。**我們向我們在管物業的業主及住戶提供廣泛的社區增值服務，主

概 要

要包括：(i)家居生活服務，例如購物協助、家政、綠化、園藝、拎包入住及其他定制服務，(ii)房地產經紀服務及(iii)公共區域增值服務。

- **非業主增值服務。**我們(i)向物業開發商提供售前業務管理方面的諮詢服務及為其他物業管理公司管理的物業提供諮詢服務，及(ii)在交付前階段向物業開發商提供開荒清潔、綠化及維修保養服務。

我們認為，我們物業管理服務業務是我們創造收入及擴大我們業務規模的基礎，並為我們向業主和住戶提供社區增值服務帶來不斷增長的客戶基礎。我們的社區增值服務通過提供全面的多元化和定制服務幫助提高我們與客戶的互動程度及提升彼此滿意度和忠誠度。我們向非業主提供的增值服務有助於我們盡早接觸物業開發項目以及與物業開發商建立和培養業務關係，使得我們在爭取物業管理服務協議中處於更有利的地位。我們業務的協同作用不僅使我們的品牌和服務獲得更高的市場認可度，而且為我們帶來更多商機，以實現收入來源多樣化，提升我們於物業開發及管理價值鏈上服務的廣度及深度。

下表載列於所示年度我們按業務線劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	1,433,525	85.7	1,956,706	83.0	2,544,665	81.5
社區增值服務.....	122,322	7.3	194,312	8.2	241,818	7.7
非業主增值服務.....	109,517	6.5	199,708	8.5	328,016	10.5
其他服務 ⁽¹⁾	7,100	0.5	7,723	0.3	7,353	0.3
總收入.....	1,672,464	100.0	2,358,449	100.0	3,121,852	100.0

附註：

- (1) 其他服務主要包括配套服務，例如向在管物業的業主及住戶提供物業准入IC卡。

業績記錄期的收入增長主要歸因於我們主要業務線的收入總體增長，特別是，我們物業管理服務於2015年的人民幣1,433.5百萬元增加至2016年的人民幣1,956.7百萬元且進一步增加至2017年的人民幣2,544.7百萬元，該增長主要歸因於我們擴大業務規模和收費管理總面積增加及我們管理的社區及住宅數目增加。

概 要

下表載列於所示年度我們按業務線及性質劃分的服務成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	1,041,560	89.7	1,363,047	87.5	1,796,762	86.1
社區增值服務.....	54,947	4.7	85,979	5.5	102,197	4.9
非業主增值服務.....	62,878	5.4	108,124	6.9	186,161	8.9
其他服務.....	1,842	0.2	1,085	0.1	1,146	0.1
總服務成本.....	1,161,227	100.0	1,558,235	100.0	2,086,266	100.0

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	佔總服務 成本的%	人民幣千元	佔總服務 成本的%	人民幣千元	佔總服務 成本的%
員工成本.....	719,474	62.0	1,007,159	64.6	1,382,855	66.3
清潔成本 ⁽¹⁾	78,638	6.8	173,339	11.1	266,476	12.8
保養成本 ⁽¹⁾	76,200	6.6	91,043	5.8	132,921	6.4
水電暖.....	79,284	6.8	108,640	7.0	111,539	5.3
綠化及園藝成本 ⁽¹⁾	12,852	1.1	22,927	1.5	49,627	2.4
運輸成本 ⁽¹⁾	39,137	3.4	36,240	2.3	37,185	1.8
辦公及通信成本.....	22,777	2.0	21,047	1.4	27,899	1.3
稅項及附加費.....	94,441	8.1	63,173	4.1	19,801	0.9
僱員制服費用.....	5,711	0.5	7,945	0.5	16,498	0.8
折舊及攤銷費用.....	10,037	0.9	10,129	0.7	14,694	0.7
社區活動成本.....	7,126	0.6	7,815	0.5	9,302	0.4
差旅及招待成本.....	2,326	0.2	1,734	0.1	6,146	0.3
其他.....	13,224	1.0	7,044	0.4	11,323	0.6
總服務成本.....	1,161,227	100.0	1,558,235	100.0	2,086,266	100.0

附註：

- (1) 我們的清潔、保養、綠化及園藝以及運輸成本包括外包成本。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的總外包成本分別為人民幣128.2百萬元、人民幣240.9百萬元及人民幣342.6百萬元，分別佔我們服務成本的11.0%、15.5%及16.4%。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的員工成本分別佔總服務成本的62.0%、64.6%及66.3%。員工成本的整體增加主要是由於我們員工的薪酬有所增加，因為我們為業務擴張僱傭了更多員工。

概 要

下表載列於所示年度內我們按業務線劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	391,965	27.3	593,659	30.3	747,903	29.4
社區增值服務.....	67,375	55.1	108,333	55.8	139,621	57.7
非業主增值服務.....	46,639	42.6	91,584	45.9	141,855	43.2
其他服務.....	5,258	74.1	6,638	86.0	6,207	84.4
總計.....	511,237	30.6	800,214	33.9	1,035,586	33.2

我們的毛利率自2015年的30.6%增加至2016年的33.9%，主要由於物業管理服務的毛利率增加，這主要歸因於(i)我們管理的新交付物業(在我們物業管理組合中該等物業的毛利率整體較高)的比例有所增加，及(ii)中國營業稅改革舉措自2016年5月起生效並逐步實施，此後我們的營業稅及其他徵稅減少。我們的毛利率於2016年及2017年期間保持穩定。

我們的客戶及供應商

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶群，主要包括(i)需要我們物業管理和社區增值服務的業主及住戶及(ii)需要我們物業管理服務及非業主增值服務的房地產開發商。於業績記錄期，我們的單一最大客戶為碧桂園集團。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，來自我們單一最大客戶的收入分別為人民幣195.8百萬元、人民幣363.3百萬元及人民幣439.6百萬元，分別佔我們總收入的11.7%、15.4%及14.1%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，來自我們五大客戶(物業開發商為主)的收入分別為人民幣198.2百萬元、人民幣375.2百萬元及人民幣490.7百萬元，分別佔我們總收入的11.9%、15.9%及15.7%。

我們有眾多供應商，主要包括(i)提供清潔、維修保養、綠化及園藝服務的外包商，(ii)我們日常營運所需材料的提供商，及(iii)水電暖供應商。於業績記錄期，我們的前五大供應商多數為我們物業管理服務業務的外包商，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們向單一最大供應商的採購額分別佔我們總服務成本的2.5%、1.9%及1.6%，及我們於業績記錄期向五大供應商的採購額佔相應年度我們總服務成本的4.9%、5.0%及5.0%。

競爭優勢

我們認為，我們的成功主要可歸功於以下競爭優勢：

- 中國領先的住宅物業管理服務商，具有強大品牌優勢及物業管理規模
- 憑藉碧桂園集團的大型項目組合及土地儲備，帶來顯而易見的增長機會

概 要

- 我們多樣化的物業管理組合及服務類型帶來廣泛的收入來源
- 遍佈各線城市的地段組合及重點關注中國的大盤物業，創造行業領先的盈利能力
- 通過為業主及住戶提供五星級生活體驗，體現強大的社區環境服務平台營運及創收能力
- 經驗豐富的專業管理團隊，輔以高效的人力資源體系

業務策略

我們擬實施以下策略以進一步提升我們的市場份額及認可：

- 透過多渠道進一步擴大我們的物業管理業務規模
- 通過專業化精益管理下的服務標準化及差異化實現最佳營運效率及客戶滿意度
- 繼續提供多樣化、差異化增值服務，發展個性化社區環境，及提升客戶體驗和我們的價值創造能力
- 通過先進信息技術及智能化管理方法，進一步加強我們的標準化及自動化操作，實現最優成本效益及提高服務標準
- 進一步完善我們的人力資源培訓及激勵體系，以支持我們業務的可持續發展

概 要

財務資料概要

下表載列於所示年度的財務資料概要，應與本上市文件附錄一的滙總財務資料（包括本上市文件「財務資料」一節的相關附註及資料）一併閱讀。

滙總綜合收益資料報表概要

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣千元	佔總收入的%	人民幣千元	佔總收入的%	人民幣千元	佔總收入的%
收入	1,672,464	100.0	2,358,449	100.0	3,121,852	100.0
服務成本	(1,161,227)	(69.4)	(1,558,235)	(66.1)	(2,086,266)	(66.8)
毛利	511,237	30.6	800,214	33.9	1,035,586	33.2
銷售及營銷開支	—	0.0	—	0.0	(9,351)	(0.3)
行政開支	(226,070)	(13.5)	(332,871)	(14.1)	(459,443)	(14.7)
其他收入	8,005	0.5	8,008	0.3	13,067	0.4
其他收益—淨額	120	0.0	1,968	0.1	1,272	0.0
經營利潤	293,292	17.6	477,319	20.2	581,131	18.6
財務收入—淨額	1,622	0.1	15,913	0.7	34,995	1.1
於合營企業經營成果所佔份額	—	0.0	(1,747)	(0.1)	991	0.0
於聯營公司經營成果所佔份額	(1)	(0.0)	(5,153)	(0.2)	(8,920)	(0.3)
稅前利潤	294,913	17.7	486,332	20.6	608,197	19.4
所得稅費用	(74,460)	(4.5)	(133,804)	(5.7)	(167,734)	(5.4)
年內利潤	220,453	13.2	352,528	14.9	440,463	14.0
以下各項應佔利潤：						
本公司擁有人	220,453	13.2	324,181	13.7	401,743	12.9
非控制性權益	—	0.0	28,347	1.2	38,720	1.1
	220,453	13.2	352,528	14.9	440,463	14.0

滙總資產負債表資料概要

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	1月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
非流動資產	47,310	70,084	121,569	129,772
流動資產	1,386,855	2,397,878	3,355,551	3,411,953
總資產	1,434,165	2,467,962	3,477,120	3,541,725
總權益	577,310	1,083,343	1,542,106	1,591,719
非流動負債	—	—	14,456	14,490
流動負債	856,855	1,384,619	1,920,558	1,935,516
總權益及負債	1,434,165	2,467,962	3,477,120	3,541,725

概 要

滙總現金流量資料報表概要

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動(所用)／所得現金淨額.....	(12,324)	1,001,383	885,341
投資活動所得／(所用)現金淨額.....	49,682	66,681	(32,487)
融資活動所得現金淨額.....	—	115,300	7,009
現金及現金等價物增加淨額.....	37,358	1,183,364	859,863
年初現金及現金等價物.....	553,712	591,070	1,774,434
年末現金及現金等價物.....	591,070	1,774,434	2,634,297

我們2015年經營活動所用現金淨額為人民幣12.3百萬元，而2016年及2017年經營活動所得現金淨額分別為人民幣1,001.4百萬元及人民幣885.3百萬元。我們於2015年的經營活動所用現金淨額主要由於營運資金出現負面變動人民幣205.5百萬元及所得稅付款人民幣113.5百萬元。有關營運資金變動主要包括由於我們結算應付關聯方的大筆其他應付款項(該款項與代表物業開發商向業主收取的資金有關)導致貿易及其他應付款項減少人民幣522.9百萬元，該減少被貿易及其他應收款項減少人民幣228.5百萬元(主要是由於我們持續努力結算與關聯方的貿易應收款項)抵銷一部分。

我們2015年及2016年的投資活動所得現金淨額分別為人民幣49.7百萬元及人民幣66.7百萬元，而2017年的投資活動所用現金淨額為人民幣32.5百萬元。我們於2017年的投資活動所用現金淨額主要包括(i)購置物業、廠房及設備的付款人民幣54.8百萬元(主要用於我們智能停車場管理所使用的設備及設施等機械)，(ii)於廣東鳳凰優選的投資產生付款人民幣6.0百萬元，及(iii)購置軟件等無形資產的付款人民幣4.7百萬元。現金流出被現金增加人民幣35.2百萬元(來自我們的銀行存款收取利息)抵銷一部分。

主要財務比率

	截至12月31日／截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
流動比率 ⁽¹⁾	1.6	1.7	1.7
速動比率 ⁽²⁾	1.6	1.7	1.7
總資產回報率(%) ⁽³⁾	14.1	18.1	14.8
股本回報率(%) ⁽⁴⁾	47.2	42.5	33.6

附註：

- (1) 流動比率乃按所示日期總流動資產除以總流動負債計算。
- (2) 速動比率乃按所示日期總流動資產減存貨除以總流動負債計算。
- (3) 總資產回報率乃以年內純利除以有關期間總資產結餘的期初及期末的算術平均值再乘以100%計算。
- (4) 股本回報率乃以年內純利除有關期間總權益結餘的期初及期末的算術平均值再乘以100%計算。

我們於2015年、2016年及2017年的總資產回報率分別為14.1%、18.1%及14.8%。我們的總資產回報率由2015年的14.1%增至2016年的18.1%，主要歸因於純利增長59.9%。我們的總資

概 要

產回報率由2016年的18.1%下降至2017年的14.8%，主要歸因於總資產比淨利潤更大比例的增長，此乃主要由於流動資產（尤其是現金及現金等價物）的增加。

我們於2015年、2016年及2017年的股本回報率分別為47.2%、42.5%及33.6%。股本回報率於業績記錄期的普遍增長主要由於(i)因我們的年度利潤增加導致2016年及2017年保留盈利增加；及(ii)透過發行新普通股、注資及業務合併導致非控制權益增加致使權益總額大幅增加。

碧桂園分派及分拆

於2018年[●]，碧桂園董事會已向合資格碧桂園股東（即於記錄日期名列碧桂園股東名冊內的碧桂園股份登記持有人）宣派碧桂園分派。

碧桂園分派將全數以實物分派方式向合資格碧桂園股東按照於記錄日期於碧桂園的持股比例作出，合共[編纂]股股份（即本公司全部已發行股本）。根據碧桂園分派，合資格碧桂園股東於記錄日期持有的每[編纂]股碧桂園股份，將有權獲發一股股份。根據碧桂園分派，合資格碧桂園股東將不會獲發本公司股份的零碎股份，且零碎股份將匯集並由碧桂園於市場上出售，而出售所得款項總額（扣除開支及稅項）將由碧桂園留存。

碧桂園分派須待上市委員會批准我們的股份以介紹形式於聯交所主板上市及買賣且該批准於分拆完成之前並未撤銷，方可作實。倘該條件尚未達成，則碧桂園分派將不會進行且分拆將不會發生。

由於分拆將僅以分派的方式進行，此分拆就碧桂園而言不會構成屬於上市規則第14章規定的交易，因此碧桂園並無引致須遵守上市規則第14章的須予公佈或股東批准的規定。

分拆的原因及裨益

碧桂園認為，分拆符合碧桂園集團及碧桂園股東整體利益，且分拆將使碧桂園集團及本集團各處於有利位置，以更好發展彼等各自業務，並為雙方帶來以下具體裨益：

- (a) 分拆將使碧桂園及股東有機會釋放彼等於物業管理業務投資的公允價值；
- (b) 分拆將令本集團獲得獨立上市地位及獨立集資平台。分拆可令本公司直接在資本市場進行股本及／或債務融資以為其現有業務及未來擴張提供資金而毋須依賴碧桂園，同時加速其擴張及改善運營及財務表現，而本公司及碧桂園股東均將因此受惠。
- (c) 分拆將增加本集團經營及財務透明度且加強其企業管治且為投資者、金融機構及評級機構提供本集團及碧桂園集團各自更加清晰的業務及財務狀況，而該等改善

概 要

有助於投資者根據彼等對本集團及碧桂園集團的表現、管理、策略、風險及回報的評估，增加彼等於作出投資決定時的信心；及

- (d) 分拆使本集團可強化其企業形象，從而提高本集團吸引可與其形成協同效應的戰略投資者的能力，並可直接對本集團作出投資及達成戰略夥伴關係。

與控股股東的關係

於緊隨碧桂園分派後，本公司將不再為碧桂園的附屬公司，而楊惠妍女士、必勝、Genesis Capital及Golden Value將為本公司之控股股東。我們將獨立於控股股東及彼等緊密聯繫人經營，且我們的控股股東與本集團經營獨立業務，並無互相重疊。

由於本集團的主營業務不同於碧桂園集團的餘下業務，我們的董事認為餘下碧桂園集團的業務與我們的業務之間劃分清晰，因此餘下碧桂園集團的業務並不會或預期不會與本集團的業務直接或間接構成競爭。為確保日後不會出現競爭，楊惠妍女士已訂立有利於本公司的不競爭契據，據此，其將不會並將促使其的緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或利益或以其他方式參與有關業務。截至最後實際可行日期，控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於任何直接或間接與本公司的業務構成或可能構成競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的任何權益。

我們認為，鑒於我們管理、營運及財務的獨立性，我們於上市後能夠獨立於我們的控股股東及彼等各自的聯繫人(本集團除外)開展業務。詳情請參閱「與控股股東的關係」。

近期發展及無重大不利變動

自2017年12月31日(即本上市文件附錄一會計師報告所載最近期經審計滙總資產負債表的日期)後，我們已擴大物業管理組合，覆蓋超過中國28個省、市及自治區的250多個城市，合同管理總面積截至2018年1月31日約為336.9百萬平方米。特別是，截至2018年1月31日，我們總共管理中國26個省、市及自治區180多個城市的475個物業，收費管理總面積約為126.6百萬平方米。

我們的董事已確認，自2017年12月31日起及直至本上市文件日期，我們的財務或經營狀況或前景概無任何重大不利變動，亦無發生任何事件對本上市文件附錄一會計師報告所載滙總財務報表內呈列的資料造成重大不利影響。

未經審計備考財務資料

本集團根據上市規則第4.29條編製的載於附錄二未經審計備考經調整無形資產淨值報表僅供說明之用，以說明上市對2017年12月31日本公司擁有人應佔我們滙總無形資產淨值的影響。假設上市已於2017年12月31日進行的基礎上。

概 要

股息及股息政策

在組織章程細則及開曼公司法條文的規限下，我們目前有意向我們股東分派截至2018年12月31日止年度及之後年度本公司擁有人應佔我們溢利的約25%作為股息。然而，任何宣派股息視乎我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資金需求、合同限制(如有)及我們董事可能認為相關的任何其他因素而定。任何未來宣派及支付股息均須經我們的董事決定及可能須獲得股東批准。我們無法向閣下保證將能夠於任何年度按該金額或任何其他金額宣派股息，也可能根本無法宣派股息。

於業績記錄期，我們並無宣派任何股息。我們計劃宣派股息人民幣116.0百萬元，該筆股息預期於分拆及上市前結算。我們過往的股息分派記錄未必可作為釐定本公司日後可能宣派或派付股息水平的參考或基準。有關更多詳情，請參閱「財務資料—股息及股息政策」。

風險因素

我們的業務受到我們營運所涉及的若干風險的影響，包括但不限於與我們業務及行業有關的風險、有關在中國開展業務的風險以及與分拆及上市有關的風險。我們認為下列各項乃我們面臨的主要風險：

- 我們未必能按計劃實現未來增長，且無法有效管理任何未來增長或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；
- 我們維持或提高當前盈利水平的能力取決於我們能否控制運營成本，特別是人工成本，我們的利潤率及經營業績可能會受到勞動力或其他運營成本增加的重大不利影響；
- 無法保證我們能夠按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務合同；
- 倘我們未能就履行包乾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；及
- 我們未必能夠從客戶收回物業管理費，因而可能產生應收款項減值損失。

由於釐定風險的重要性或會有不同的解釋及標準被採用，因此，閣下應審慎考慮本上市文件載列的所有資料，包括「風險因素」一節所述的風險及不確定因素。

上市開支

於業績記錄期，我們並未就上市產生任何上市開支。於資本分拆及上市完成前，我們預期產生上市開支約人民幣[編纂]百萬元，其中估計金額約人民幣[編纂]百萬元將由碧桂園承擔，人民幣[編纂]百萬元將在我們截至2018年12月31日止年度的滙總綜合收益表扣除。