

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽，因屬概要，並不包含所有對閣下而言可能屬重要的資料。在決定投資於[編纂]之前，閣下應閱讀本文件的全部內容。任何投資均涉及風險。投資於[編纂]的部分特定風險載列於本文件中「風險因素」一節。閣下決定投資於[編纂]之前應細閱該節。

### 概覽

我們是全能型城市運營服務商，亦是大灣區綜合物業管理的龍頭企業之一。二〇二〇年十一月，我們收購了我們的戰略投資者廣州地鐵的環境工程與物業管理子公司，成為了擁有「地鐵環境工程維護+地鐵物業管理運營」的複合型物業管理公司，根據中指研究院資料，截至最後可行日期，我們是唯一一家提供大灣區地鐵物業服務的全國百強物服企業。

我們是物業管理行業的先行者，擁有近30年的豐富經驗，是首批國家一級資質物業企業。同時我們也是廣州市、廣東省和中國物業管理條例修訂的參與者。目前我們是中國物業管理協會常務理事單位、廣東省物業管理行業協會副會長單位、廣州市物業管理行業協會會長單位，擁有深厚的行業地位。

截至二〇二〇年十二月三十一日，我們的在管面積為32.6百萬平方米，在管項目數量為215個，在管面積中有96.1%位於一線、新一線和二線城市。根據中指研究院的統計：

- 按總部位於大灣區物業服務百強國有企業二〇一九年增值服務收入佔比計算，我們排名第一位；
- 按總部位於大灣區物業服務百強國有企業二〇一九年毛利率計算，我們排名第一位；
- 按總部位於大灣區物業服務百強國有企業二〇一九年淨利潤增速計算，我們排名第二；
- 按總部位於大灣區物業服務百強國有企業二〇一九年淨利率計算，我們排名第四位。

區別於市場上單一模式的物業服務商，我們提供全業態、全客戶、全產品和全服務的全能型物業服務，並在此基礎上搭建一體化生態系統，整合空間、業務和人群，創造最大的價值。

## 概 要

- **全業態**：我們為住宅、寫字樓、購物商場、專業市場、地鐵站線及車輛段、展館、政務中心、工業園和其他城市服務設施等提供多種物業服務。
- **全客戶**：我們將在我們所管物業內生活、消費和工作的所有人群視為我們的客戶。
- **全產品和全服務**：我們的服務從傳統的物業管理服務延伸至針對不同類客戶的全面解決方案。

我們提供非商業物業管理及增值服務和商業物業管理及運營服務。二〇一九年我們的總收入為人民幣896.3百萬元，其中非商業物業管理及增值服務的收入佔比為67.3%，商業物業管理及運營服務的收入佔比為32.7%。

在非商業物業管理及增值服務方面，我們致力於提供高品質的綜合服務，構建「越+」服務品牌體系，圍繞物業管理全鏈條、提供全生命周期服務，不斷實現業主、客戶對城市美好生活的嚮往。我們的服務內容可劃分為以下各項：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務。

在商業物業管理及運營服務方面，我們積累了20年的服務經驗，為客戶提供「資產經營、運營管理、物業管理」一體化的服務內容，具備策劃、設計、招商、運營及物管服務的全鏈條服務能力，是市場上稀缺的綜合商業管理服務提供商之一。我們的服務內容可劃分為以下各項：(i)商業運營及管理服務及(ii)市場定位諮詢及租戶招攬服務。

我們於往績期具有優異的財務表現。我們的收入由二〇一八年的人民幣762.8百萬元增長至二〇一九年的人民幣896.3百萬元，並由截至二〇一九年九月三十日止九個月的人民幣613.6百萬元增長至截至二〇二〇年前九月三十日止九個月的人民幣782.7百萬元。我們的淨利潤由二〇一八年的人民幣47.3百萬元增長至二〇一九年的人民幣93.2百萬元，並由截至二〇一九年九月三十日止九個月的人民幣55.7百萬元增長至截至二〇二〇年前九月三十日止九個月的人民幣126.7百萬元。

### 我們的業務模式

於往績記錄期，我們自非商業物業管理及增值服務及商業物業管理及運營服務兩個業務分部產生收入。

#### 非商業物業管理及增值服務

我們提供非商業物業管理及增值服務。具體來說，我們提供：

- **物業管理服務**。我們向主要包括住宅物業、公共場所及工業園的非商業物業提供廣泛物業管理服務。我們向(i)業主、業主委員會及／或住戶（就已售出及交付的物業而言）；及(ii)房地產企業（就處於交付前階段的物業而

## 概 要

言) 提供清潔、安保、園藝及維修保養服務。於往績記錄期，我們按包幹制或酬金制收取物業管理費。

- **非業主增值服務。**非業主增值服務主要包括(i)案場及示範單位管理以及交付前支持服務；(ii)車位銷售協助服務；(iii)配套物業租賃服務；及(iv)前期規劃及設計諮詢服務。
- **社區增值服務。**我們提供社區增值服務，以滿足在管住宅物業的業主及住戶的需求。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)空間運營服務；及(iii)裝修、拎包入住服務。

### 商業物業管理及運營服務

我們向商業物業組合提供物業管理及運營服務，主要包括寫字樓、購物商場及專業市場。具體而言，我們提供：

- **商業運營及管理服務。**我們向業主、房地產企業及租戶提供商業運營及管理服務，主要包括(i)商業物業管理服務；及(ii)其他增值服務。
- **市場定位諮詢及租戶招攬服務。**我們向房地產企業及業主提供市場定位諮詢及租戶招攬服務，主要包括(i)市場定位及管理諮詢服務；及(ii)租戶招攬服務。

下表載列於所示期間按業務分部及服務線劃分的營業收入總額明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月			
	二〇一八年		二〇一九年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元 (未經審核)	%
非商業物業管理及								
增值服務.....	494,278	64.8	603,478	67.3	400,147	65.2	536,389	68.5
— 物業管理服務.....	252,432	33.1	273,408	30.5	207,303	33.8	239,537	30.6
— 非業主增值服務.....	121,110	15.9	205,635	22.9	102,236	16.7	202,829	25.9
— 社區增值服務.....	120,736	15.8	124,435	13.9	90,608	14.7	94,023	12.0
商業物業管理及運營服務...	268,524	35.2	292,854	32.7	213,420	34.8	246,348	31.5
— 商業運營及管理服務 ..	226,385	29.7	251,981	28.1	182,155	29.7	212,547	27.2

## 概 要

	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月			
	二〇一八年		二〇一九年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元 (未經審核)	%
— 市場定位諮詢及 租戶招攬服務 .....	42,139	5.5	40,873	4.6	31,265	5.1	33,801	4.3
總計 .....	<u>762,802</u>	<u>100.0</u>	<u>896,332</u>	<u>100.0</u>	<u>613,567</u>	<u>100.0</u>	<u>782,737</u>	<u>100.0</u>

### 競爭優勢

我們相信下列優勢將持續驅動我們的價值增長，並使得我們從一眾競爭者中脫穎而出：(i) 中國全能型城市運營服務商，大灣區領先的綜合物業管理企業；(ii) 獨特的TOD綜合物業管理模式，未來增長潛力巨大；(iii) 專業化商業運營服務能力，中國高端寫字樓物業管理引領者；(iv) 提供全鏈條住宅物業管理，打造高品質社商品牌；(v) 憑藉國企背景優勢，實現多業態市場拓展；(vi) 以新科技賦能為核心，提升企業運營效率並為客戶帶來全新體驗；及(vii) 經驗豐富的管理層和穩定專業的人才隊伍。

### 業務戰略

為了實現我們的目標，我們制訂了以下策略：(i) 鞏固我們於大灣區的龍頭地位，繼續深化於華東、華中、北方和西南地區的一線、新一線及二線城市佈局；(ii) 進一步豐富多元化的增值服務體系，提升客戶體驗；(iii) 堅持智能化和數字化戰略提能增效，成為智慧城市運營商；及(iv) 完善人才招攬、激勵與發展體系，助力業務快速發展。

### 我們的客戶及供應商

截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇二〇年九月三十日止九個月，來自我們五大客戶的營業收入分別為人民幣199.2百萬元、人民幣283.4百萬元及人民幣264.7百萬元，分別佔各相關期間營業收入總額的約26.1%、31.6%及33.8%。截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇二〇

## 概 要

○年九月三十日止九個月，來自最大客戶廣州越秀及其附屬公司、合營企業及聯營公司的營業收入分別為人民幣188.3百萬元、人民幣273.6百萬元及人民幣257.2百萬元，分別佔各相關期間營業收入總額約24.7%、30.5%及32.9%。

截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇二〇年九月三十日止九個月，我們向五大供應商作出的總採購額分別為人民幣99.0百萬元、人民幣74.6百萬元及人民幣40.3百萬元，分別佔相關期間總採購額約40.1%、28.1%及19.5%。截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度以及截至二〇二〇年九月三十日止九個月，我們向單一最大供應商作出的採購額為人民幣78.6百萬元、人民幣48.0百萬元及人民幣16.4百萬元，分別佔相關期間總採購額約的31.8%、18.1%及7.9%。

### 我們的控股股東

緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]並無獲行使），本公司將由越秀地產通過其全資附屬公司（即GCD China）間接擁有[編纂]%權益。綜上及鑒於(i)越秀地產由越秀企業間接擁有約39.78%；及(ii)越秀企業於最後實際可行日期由廣州越秀全資擁有，根據上市規則，廣州越秀、越秀企業、越秀地產及GCD China為本公司的一組控股股東。

自一九九二年起逾28年，我們一直向保留集團及廣州越秀集團提供物業管理及其他相關增值服務。本集團與控股股東的業務關係一直互惠互補，而這在中國物業管理服務提供者與其母公司中屬常見。控股股東背景及我們與彼等之間的詳情請參閱「與控股股東的關係」一節，而有關本集團與越秀地產之間、廣州越秀與彼等各自的聯繫人之間[編纂]後的持續關連交易詳情請參閱「關連交易」一節。

[編纂]將會構成本集團從越秀地產[編纂]。越秀地產董事會認為[編纂]符合越秀地產及其股東的整體利益，原因是預期[編纂]將會為彼等產生更大價值。[編纂]將會構成越秀地產視作出售本集團，毋須獲越秀地產股東批准。

## 概 要

### [編纂]

於二〇二一年二月八日，本公司、越秀地產、GCD China及廣州地鐵投融資訂立一份投資協議，據此，廣州地鐵投融資同意認購而越秀地產及GCD China同意促使本公司向廣州地鐵投融資發行及配發90,359,677股股份，代價為人民幣330.0百萬元，代價乃由本公司及廣州地鐵投融資按正常商業條款進行公平磋商後釐定。緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]並無獲行使且廣州地鐵投融資並無承購其[編纂]），廣州地鐵投融資將於本公司約[編纂]%股權中擁有權益。根據[編纂]授予的特別權利應於[編纂]後終止，而廣州地鐵投融資持有的股份於[編纂]完成後須遵守禁售。進一步詳情請參閱「歷史、重組及公司架構—[編纂]」一節。

### 財務資料摘要

#### 合併損益表節選項目

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	(未經審核)
營業收入.....	762,802	896,332	613,567	782,737
銷售成本.....	(565,288)	(652,915)	(451,824)	(533,879)
毛利.....	197,514	243,417	161,743	248,858
除所得稅前盈利.....	65,872	128,308	76,911	173,904
年／期內盈利.....	47,314	93,207	55,675	126,724

我們於往績記錄期的營業收入持續增加，主要是由於我們的在管面積持續增加所致。

#### 合併財務狀況表節選項目

	於		於
	於十二月三十一日		九月三十日
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)
非流動資產.....	223,623	211,308	167,567
流動資產.....	2,477,252	2,756,097	1,872,868
非流動負債.....	1,085,832	972,732	73,005
流動負債.....	1,431,380	1,726,378	1,588,820
非控股權益.....	12,684	9,389	8,289
總權益.....	183,663	268,295	378,610

## 概 要

### 匯總現金流量表節選項目

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二〇一八年	二〇一九年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生的現金淨額.....	38,484	206,151	213,593	242,244
投資活動(所用)/產生的 現金淨額.....	(1,072,840)	6,567	(43,838)	1,182,703
融資活動產生/(所用)的 現金淨額.....	1,075,392	(37,879)	8,945	(1,239,817)
現金及現金等價物增加淨額.....	41,036	174,839	178,700	185,130
年/期初現金及現金等價物.....	555,702	598,137	598,137	773,689
匯率變動對現金及 現金等價物的影響.....	1,399	713	997	(739)
年/期末現金及現金等價物.....	<u>598,137</u>	<u>773,689</u>	<u>777,834</u>	<u>958,080</u>

### 主要財務比率摘要

下表載列截至以下所示日期或期間的主要財務比率：

	截至		截至
	十二月三十一日/ 截至該日止年度		二〇二〇年 九月三十日/ 截至該日
	二〇一八年	二〇一九年	止九個月
總資產回報率 <sup>(1)</sup> .....	2.6%	3.3%	6.7%
股本回報率 <sup>(1)</sup> .....	28.9%	41.2%	52.2%
流動比率 <sup>(1)</sup> .....	1.7	1.6	1.2
資產負債率 <sup>(1)</sup> .....	0.9	0.9	0.8

附註：

(1) 有關定義的詳情，請參閱「財務資料－主要財務比率」。

## 概 要

### 重大風險因素摘要

我們的運營涉及若干風險，當中部分非我們所能控制。通常與我們的業務及行業有關的部分風險包括(i)我們可能無法以有利條款取得新訂或重續現有物業管理服務合同，甚至根本無法取得或重續有關合同；(ii)我們的未來增長可能無法按計劃實現，且過往業績可能無法反映未來前景及經營業績；(iii)員工成本及分包成本增加可能會損害我們的業務並影響我們的盈利能力；(iv)我們按包幹制向客戶收費，因此我們可能無法有效預測或控制我們提供物業管理服務的成本；及(v)絕大部分來自物業管理服務的營業收入產生自由廣州越秀、越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發或擁有的物業提供的服務。

該等風險並非可能影響股份價值的僅有重大風險。閣下應仔細考慮本文件所載的所有資料，尤其是，應評估「風險因素」所載的特定風險，以決定是否投資於我們的股份。

### [編纂]統計數據

下表中的統計數據乃基於以下假設：(i)[編纂]已完成及[編纂]已發行及出售[編纂]股股份；(ii)[編纂]並無獲行使；及(iii)[編纂]完成後已發行及發行在外[編纂]股股份。

	按[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元計算	按[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元計算
我們股份的[編纂]	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核[編纂]經調整 每股有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 未經審核[編纂]經調整每股有形資產淨值乃經作出「附錄二－未經審核[編纂]財務資料」所述的調整後計算。

## 概 要

### 股息政策

本公司自註冊成立以來並無派付任何股息。於往績記錄期，現時組成本集團的若干公司已向該等公司當時的股東提供或派付股息。董事會於考慮我們的經營業績、財務狀況、現金需求及可動用現金及其他可能於有關時間視為相關的因素後，可能於日後宣派股息。任何宣派及派付股息以及股息金額均須遵守我們的章程文件及相關法律。此外，董事可不時就本公司發行在外股份派付中期股息，並授權以本公司合法可用的資金支付該等股息。我們日後宣派的股息可能會或可能不會反映我們過往宣派的股息，並將由董事會酌情決定。

### [編纂]

經扣除我們應就[編纂]支付的[編纂]費用與佣金及估計開支，並假設[編纂]並無獲行使，我們估計我們將收到[編纂][編纂]約[編纂]百萬港元（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的中位數））。

假設[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的中位數），我們擬將[編纂][編纂]用於以下用途。

- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於為策略收購和投資提供資金，並進一步建立策略聯盟，擴大我們的業務規模，增強我們的地域影響力並提高我們在住宅物業管理服務市場、公共物業管理服務市場以及商業物業管理及運營服務市場中的業務滲透率；
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於進一步發展增值服務，以將我們提供的服務組合多元化發展及提升盈利能力；
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於開發信息技術系統和智能社區；及
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於補充我們的營運資金和一般公司用途。

---

## 概 要

---

### [編纂]開支

有關[編纂]的估計[編纂]總額(包括[編纂]佣金)約人民幣[編纂]百萬元(基於指示性[編纂]範圍中位數每股股份[編纂]港元，且假設[編纂]將無獲行使)，佔[編纂][編纂]約[編纂]% (假設[編纂]為[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍中位數及[編纂]獲行使前)，其中(i)約人民幣[編纂]已於截至二〇二〇年九月三十日止九個月的合併損益表內扣除；(ii)約人民幣[編纂]百萬元預期將於截至二〇二〇年十二月三十一日止年度及截至二〇二一年十二月三十一日止年度的合併損益表內扣除；及(iii)約人民幣[編纂]百萬元預期將於[編纂]後入賬為權益扣減。上述[編纂]為僅供參考的最後實際可行估計，實際金額或與此估計出現差異。董事預期，我們的[編纂]不會對我們截至二〇二一年十二月三十一日止年度的財務表現構成重大不利影響。

### 近期發展及無重大不利變動

於二〇二〇年十一月二十三日，我們向廣州地鐵收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理，從而成為擁有「地鐵環境工程維護+地鐵物業管理運營」的複合型物業管理公司。

自二〇二〇年九月三十日起及截至最後實際可行日期，我們的業務保持穩定，符合過往趨勢及我們的預期。據我們所知，自二〇二〇年九月三十日(即本集團最近期合併財務資料的編製日期)起及截至本文件日期，我們的業務營運、我們經營所在的業務環境以及我們的財務或交易狀況、債務、抵押、或然負債、擔保或前景並無出現重大不利變動。