

新股名稱 (中文)：綠城服務集團有限公司
(英文)：Greentown Service Group Co. Ltd.

主板股份編號：2869
孖展融資按金：20%

發售股份數目：	777,776,000 股	招股價：	每股 HK\$ 1.74 – 2.20
集資淨額：	約14.09 億港元	每手：	2,000 股
配售：	90 % 699,996,000 股	孖展融資利率：	請致電 2853-2129 查詢
公開申請：	10 % 77,780,000 股	發行市值：	48.33 – 61.11 億港元
聯席保薦人：	美林遠東、中銀國際		

每股普通股未經審核備考經調整有形資產淨值：HK\$0.51 – 0.64

營業記錄：	年結 截至 12 月 31 日	(詳情可查閱招股文件第247-305頁)				
	千人民幣	收入	毛利	稅前經營利潤	期內全面收入	每股基本及攤薄盈利
(年度)：	2013 年	1,671,647	242,429	108,390	76,494	0.040 人民幣元
	2014 年	2,204,565	363,086	198,618	149,382	0.074 人民幣元
	2015 年	2,918,627	530,925	278,126	202,513	0.099 人民幣元

業務簡介：

綠城服務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 2014 年 12 月進行的市場調研，集團在 2014 年中國十大高端住宅物業服務供應商當中名列首位。

綠城服務的產品及服務由以下三個板塊組成：

- (1) 物業管理服務：提供一系列物業服務，例如保安、保潔、園藝、物業維修及保養服務。
- (2) 顧問諮詢服務：向房地產開發商及地方物業服務公司提供諮詢服務，利用集團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。
- (3) 園區增值服務：服務包括園區產品及服務、家居生活服務及園區空間服務。

綠城服務過去一直把某些勞動密集的服務工作和專業或技術服務工作外包予分包商，主要為保安、保潔、園藝、維修及保養服務，以便降低營運成本及投放更多資源改善服務質量以及實施集團的競爭戰略。

股息政策：

詳情可查閱招股文件第 303-304 頁。

競爭優勢：

(1) 作為中國領先的高端住宅物業管理服務供應商，以一級服務質量樹立知名品牌享譽業界；(2) 經過十七年穩固持續的發展，業務規模位列行業前茅；(3) 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「幸福綠城」移動應用；(4) 三個互利互惠的業務板塊及多元化的服務所構建的客戶驅動業務模式，使集團能夠迅速抓住新的市場機遇；(5) 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；及(6) 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人力資源政策等等。

風險因素：(詳情可查閱招股文件第 27-48 頁)

(1) 未必能按計劃擴充在管物業組合；(2) 前期物業服務合同或物業服務合同遭終止或不獲重續；(3) 不一定能成功從業主及房地產開發商收取物業服務費；(4) 員工成本及分包成本增加；(5) 「幸福綠城」移動應用未必能吸引及保留住戶的足夠興趣；及(6) 前期物業服務合同中及保障性住房的物業服務費定價須遵照中國政府法規等等。

集資用途：

假設發售價為每股 HK\$1.97 計算(即估計發售價範圍的中位數)，則綠城服務估計股份發售在扣除估計承銷折扣及佣金與估計售股開支後所得款項淨額為 1,409 百萬港元。綠城服務計劃所得款項淨額撥作以下用途：

1. 約49%(約690.4百萬港元)將用作收購物業服務公司及提供增值服務的公司；
2. 約22%(約310.0百萬港元)將用作開發及推廣「智慧園區」項目及園區產品及服務；
3. 約19%(約267.7百萬港元)將用作償還貸款；及
4. 餘額約10%(約140.9百萬港元)將用作運營資金及一般企業用途。

申請金額：	2,000 股	HK\$4,444.34	50,000 股	HK\$111,108.47
	4,000 股	HK\$8,888.68	100,000 股	HK\$222,216.94
	10,000 股	HK\$22,221.69	600,000 股	HK\$1,333,301.64
融資期：	2016年 07 月 04 日至 2016年 07 月 11 日		融資日數：	07 日或以上
截止日：	2016年 07 月 04 日		退款日：	2016年 07 月 11 日
公佈日：	2016年 07 月 11 日 集團網站/聯交所網站		上市日：	2016年 07 月 12 日

有意認購者請注意下列事項：

1. 請先電話聯絡閣下之經紀或 李小姐/羅小姐 (電話: 2853-2129) 安排申請股數；
2. 把有關批核申請股數的金額存入“新富”下列銀行戶口：
恆生銀行 C/A # 262-238223-001 或 中銀香港 C/A # 039-730-0016036-8
3. 請在銀行入數紙上註明客戶名稱及申請股數，然後傳真 (2143-7044/2853-2244) 回 新富證券有限公司。

重要聲明

這份摘要是一項供投資者參考的資料，摘要內容來自集團認為可靠的資料來源，有關資料或許未經獨立核實審計，新富證券有限公司及其任何董事或代表或職員並不會對此摘要之準確性或完整性作任何保證。另外，此摘要的內容可能會在沒有事先通知的情況下作出變更。客戶若因參考本摘要作出認購/買賣而蒙受損失，本公司恕不負責。客戶若需要更詳盡或準確的資料，請查閱有關的招股文件。請客戶注意本公司及其任何董事或代表或職員可能在客戶收到此摘要已使用或根據此摘要的內容作出任何推薦或買賣，因而構成利益衝突的可能性。本公司重申此摘要並不是用作推銷或引導客戶認購/買賣摘要中所提及之證券，客戶如對本摘要有任何疑問，請聯絡新富證券有限公司。