銀城生活服務有限公司
YINCHENG LIFE SERVICE CO., LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號: 1922

全球發售

獨家保薦人

ICBC 工银国际

聯席全球協調人,聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

ICBC 工银国际　　國泰君安國際 GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

華泰金融控股(香港)有限公司 HUATAI FINANCIAL HOLDINGS (HONG KONG) LIMITED　農銀國際 ABC INTERNATIONAL　海通國際 HAITONG　UOBKayHian 大華繼显

重要提示

重要提示： 閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

Yincheng Life Service CO., Ltd.
銀城生活服務有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目	：	66,680,000股股份(視乎超額配股權行使情況而定)
香港發售股份數目	：	6,668,000股股份(可予重新分配)
國際發售股份數目	：	60,012,000股股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使情況而定)
發售價	：	不超過每股發售股份2.28港元及不低於每股發售股份1.90港元(須於申請時以港元繳足，且可予退還，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)
面值	：	每股股份0.01港元
股份代號	：	1922

獨家保薦人

ICBC 工银国际

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

ICBC 工银国际

國泰君安國際 GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

華泰金融控股(香港)有限公司 HUATAI FINANCIAL HOLDINGS (HONG KONG) LIMITED

農銀國際 ABC INTERNATIONAL

海通國際 HAITONG

UOBKayHian 大華繼显

副牽頭經辦人

VICTORY 勝利 SECURITIES 證券

絲路國際 SILK ROAD INTERNATIONAL

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本招股章程全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程副本連同本招股章程附錄五「送呈香港公司註冊處處長文件」一段所列明的文件，已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由工銀國際融資(代表包銷商)與本公司於定價日以協議釐定。定價日預期為二零一九年十月三十日(星期三)或前後，惟無論如何不遲於二零一九年十一月四日(星期一)中午十二時正。除非另有公告，否則發售價將不超過2.28港元，而目前預期將不少於1.90港元。香港發售股份的申請人必須於申請時支付每股發售股份的最高發售價2.28港元，連同1%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費。倘發售價最終定價低於每股發售股份2.28港元，多繳款項可予退還。

工銀國際融資(代表包銷商)經我們同意後可於香港公開發售截止遞交申請當日上午或之前，隨時將全球發售的發售股份數目及／或發售價範圍下調至低於本招股章程所述者(即每股股份1.90港元至2.28港元)。在此情況下，有關下調全球發售的發售股份數目及／或發售價範圍的通知將不遲於香港公開發售截止遞交申請當日上午於《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)刊登。倘香港發售股份的申請於根據香港公開發售遞交申請截止日期前之日經已遞交，則即使全球發售項下的發售股份數目及／或發售價範圍如上述般下調，該等申請其後亦不得撤回。倘基於任何原因，工銀國際融資(代表包銷商)與本公司未能於二零一九年十一月四日(星期一)中午十二時正前就發售價達成協議，全球發售(包括香港公開發售)將告失效並不會進行。有關進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」各節。

於作出投資決定之前，有意投資者應審慎考慮本招股章程所載的全部資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。

倘於發售股份在聯交所開始買賣當日上午八時正前出現若干理由，則工銀國際融資(代表香港包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及促使申請人認購香港發售股份的責任。該等理由載於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」。務請 閣下參閱該節以瞭解進一步詳情。

發售股份並無亦不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)(「美國證券法」)或美國任何州證券法登記，且不得於美國境內或向美籍人士(定義見S規例)或以其名義或為其利益提呈發售、出售、抵押或轉讓，惟根據美國證券法S規例於離岸交易中在美國境外提呈發售、出售或交付的發售股份則除外。

二零一九年十月二十五日

預期時間表

倘以下香港公開發售的預期時間表發生任何變動，我們將於香港在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)刊發公告。

二零一九年
(附註1)

透過指定網站**www.eipo.com.hk**
使用**白表eIPO**服務完成
電子認購申請的截止時間*(附註2)* ..... 十月三十日(星期三)
上午十一時三十分

開始辦理認購申請登記*(附註3)*.....十月三十日(星期三)
上午十一時四十五分

通過網上銀行轉賬或繳費靈付款
轉賬完成**白表eIPO**申請付款的截止時間..... 十月三十日(星期三)
中午十二時正

向香港結算發出**電子認購指示**的截止時間*(附註4)*..... 十月三十日(星期三)
中午十二時正

遞交**白色**及**黃色**申請表格的截止時間.....十月三十日(星期三)
中午十二時正

截止辦理認購申請登記.....十月三十日(星期三)
中午十二時正

預期定價日*(附註5)* .....十月三十日(星期三)

將於《南華早報》(以英文)及
《香港經濟日報》(以中文)刊登
有關最終發售價、國際發售的踴躍程度以及
香港公開發售的分配基準及申請結果的公告..... 十一月五日(星期二)或之前

透過我們的網站**www.yinchenglife.hk**及聯交所網站**www.hkex.com.hk**等
各種渠道公布香港公開發售的分配結果
(包括獲接納申請人的身份證明文件號碼(倘適用))
(進一步詳情請參閱「如何申請香港發售股份－11.公布結果」)..... 自十一月五日
(星期二)起

香港公開發售的分配結果可「按身份證號碼／
商業登記號碼搜索」功能於**www.iporesults.com.hk**
(或者：英文網站**https://www.eipo.com.hk/en/Allotment**；
中文網站**https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment**)查閱.....十一月五日(星期二)

根據香港公開發售就全部或部分獲接納的申請
(倘最終發售價低於申請時應付的價格(倘適用))及
全部或部分未獲接納的申請寄發／
領取白表電子退款指示／
退款支票*(附註6至8)* .....十一月五日(星期二)或之前

寄發／領取股票.....十一月五日(星期二)或之前

預期股份開始於聯交所買賣.....十一月六日(星期三)上午九時正

附註：

1. 除另有指明者外，所有時間及日期均指香港當地時間。有關全球發售架構的詳情(包括其條件)載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

2. 閣下不得於遞交申請截止日期上午十一時三十分後透過指定網站**www.eipo.com.hk**遞交申請。倘　閣下於上午十一時三十分前已遞交申請並已自指定網站取得申請參考編號，則　閣下獲准繼續辦理申請手續(透過完成繳付申請股款)，直至遞交申請截止日期中午十二時正(即截止辦理申請登記時間)。

3. 倘於二零一九年十月三十日(星期三)上午九時正至中午十二時正期間內任何時間香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或超強颱風引起的「極端情況」或「黑色」暴雨警告，則該日將不會開放辦理認購申請登記。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」。

4. 透過向香港結算發出**電子認購指示**申請認購香港發售股份的申請人，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」。

5. 定價日預期為二零一九年十月三十日(星期三)或前後。倘本公司與工銀國際融資(為其本身及代表包銷商)基於任何理由未能於二零一九年十一月四日(星期一)中午十二時正或之前就發售價達成協議，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行，並將告失效。

6. 預期發售股份的股票將於二零一九年十一月五日(星期二)或之前發行，惟僅在(a)全球發售於各方面已成為無條件；及(b)概無包銷協議根據其條款遭終止的情況下，方會於二零一九年十一月六日(星期三)上午八時正成為有效的所有權憑證。

7. 以**白色**申請表格申請認購1,000,000股或以上香港發售股份並已符合資格親身領取退款支票(倘相關)及／或股票(倘相關)的申請人，可於二零一九年十一月五日(星期二)上午九時正至下午一時正或我們於報刊公布的任何其他日期，親臨我們的香港股份過戶登記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號舖)領取退款支票(倘相關)及／或股票(倘相關)。

   合資格親身領取的個人不得授權任何其他人士代為領取。合資格親身領取的法團申請人必須由其授權代表攜同加蓋公司印章的授權書領取。個人及授權代表(倘適用)於領取時，須出示香港股份過戶登記處認可的身份證明。以**黃色**申請表格申請認購1,000,000股或以上香港發售股份的申請人可親身領取退款支票(倘有)，但不得選擇親身領取股票，有關股票將寄存於中央結算系統，以存入彼等指定的中央結算系統參與者股份賬戶或中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶(按適用情況而定)。使用**黃色**申請表格提出申請的申請人領取退款支票的程序與**白色**申請表格申請人相同。

倘申請人透過**白表eIPO**服務提出申請並以單一銀行賬戶繳交申請股款，則退還股款(倘有)將以電子退款指示形式寄發至其申請付款銀行賬戶內；倘申請人透過**白表eIPO**服務提出申請並以多個銀行賬戶繳交申請股款，則退還股款(倘有)將以退款支票形式以普通郵遞方式寄往彼等向**白表eIPO**服務供應商發出的申請指示內填報的地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

未獲領取的股票及退款支票(倘有)將以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。有關進一步資料，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－14.寄發／領取股票及退還股款」。

8. 倘最終發售價低於最高發售價每股發售股份2.28港元，全部或部分不獲接納的申請及獲接納的申請均會獲寄發退款支票／電子退款指示。

有關進一步詳情，請見本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

目　錄

致投資者的重要通知

本招股章程由本公司僅就香港公開發售及香港發售股份而刊發，並不構成本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份以外任何證券的出售要約或購買要約招攬。本招股章程不得用作亦不會構成於任何其他司法權區或任何其他情況下的要約或邀請。概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份及分發本招股章程。在其他司法權區分發本招股章程及提呈發售和出售發售股份均受到限制，除非根據有關證券監管機構的登記或授權或豁免規定，獲該等司法權區適用的證券法例准許，否則不得分發本招股章程及提呈發售和出售發售股份。

閣下作出投資決定時僅應依賴本招股章程及申請表格所載的資料。我們並無授權任何人士向　閣下提供有別於本招股章程所載的資料。　閣下不應將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲我們、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商、我們的或彼等的任何聯屬人士或彼等各自的董事、高級職員、僱員或代理或任何其他參與全球發售的人士或各方授權發出而加以依賴。

頁次

預期時間表 i

目錄 iv

概要 1

釋義 16

技術詞彙表 31

前瞻性陳述 33

風險因素 35

豁免嚴格遵守上市規則 63

有關本招股章程及全球發售的資料 65

董事及參與全球發售的各方 68

公司資料 74

行業概覽 76

目　錄

頁次

監管概覽 90

歷史、重組及公司架構 104

業務 125

董事、高級管理層及僱員 184

與控股股東的關係 198

主要股東 213

持續關連交易 215

股本 223

財務資料 226

未來計劃及所得款項用途 283

包銷 299

全球發售的架構及條件 311

如何申請香港發售股份 321

附錄一　—　會計師報告 I-1

附錄二　—　未經審核備考財務資料 II-1

附錄三　—　本公司組織章程及開曼群島公司法概要 III-1

附錄四　—　法定及一般資料 IV-1

附錄五　—　送呈公司註冊處處長及備查文件 V-1

本概要旨在為　閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此僅為概要，並不包括可能對　閣下而言屬重要的所有資料，因此，　閣下須連同本招股章程全文一併閱讀，以確保其完整性。

閣下決定投資發售股份前，務請閱畢整份文件。任何投資均存在風險。投資發售股份的若干具體風險載列於「風險因素」。　閣下決定投資發售股份前，務請仔細閱讀該節。

概覽

我們是中國一家著名的物業管理服務供應商，擁有逾20年行業經驗，提供多元化的物業管理服務及生活社區增值服務。我們通過提供優質服務，由南京當地的物業管理服務供應商蛻變成為南京及江蘇省首屈一指的物業管理服務供應商之一。根據弗若斯特沙利文報告，於二零一八年，我們按收益計在南京及江蘇省的物業管理服務供應商中分別排名第一及第五，並於二零一九年中國物業百強企業中名列第34位。

我們的業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及非住宅物業，例如政府設施、金融機構、物業銷售場地、公園、高速公路服務區、產業園區、混合用途物業、學校及辦公大樓。於二零一九年四月三十日，我們的物業管理服務涵蓋中國10個城市，包括江蘇省的七個城市以及長江三角洲地區大都市中其他省份的三個城市，在管建築面積約達19.6百萬平方米。於二零一九年四月三十日，我們管理197項物業，包括89項住宅物業及108項非住宅物業，服務超過100,000戶家庭。

多年來，我們獲得眾多獎譽，以肯定我們的服務質量。我們屢獲殊譽，包括(a)於二零一七年至二零一九年憑藉我們的業務規模、營運效率、服務質量、增長潛力及社會責任躋身中國物業服務百強企業；(b)於二零一八年及二零一九年按業務市值計，名列中國物業服務行業市場化營運領先企業；(c)於二零一七年至二零一九年按客戶滿意度計躋身中國物業服務百強滿意度領先企業；(d)於二零一八年位列中國華東物業領先品牌；(e)自二零一二年起連續六年位列江蘇省物業服務行業綜合實力五十強企業。

秉承「超越顧客期待，服務創造價值」的經營理念，以及「生活+」的服務理念，我們採納「服務網格化、業務模塊化、模塊專業化、管理數據化」的業務模式，以優質物業管理服務為客戶提供服務並創造價值。我們將本集團管理的住宅物業的住戶劃分為不同的社區網格，每個網格分配一個生活顧問，生活顧問作為本集團所管理有關物業的主要聯繫人，滿足客戶需求及為客戶提供貫徹一致的優質服務。

我們的業務模式

我們兩大業務線(即物業管理服務及生活社區增值服務)組成一個綜合服務平台。通過該兩大業務線達致的協同效益，有助我們多元化發展收益來源，同時透過向客戶提供互補的服務，鞏固我們與客戶的關係。

物業管理服務。我們的在管物業組合包括住宅物業及非住宅物業。就住宅物業的物業管理協議而言，我們一般提供以下部分或全部物業管理服務：(i)保安服務；(ii)清潔服務；(iii)停車場管理；(iv)維修及保養特種電梯、自動扶梯和機械車位；(v)園林施工及綠化養護服務；(vi)日常維修及保養設備和機器；及(vii)輔助客戶服務。我們管理由九類物業組成的眾多非住宅物業組合，即政府設施、金融機構、物業銷售場地、公園、高速公路服務區、產業園區、混合用途物業、學校及辦公大樓。與住宅物業相似，我們就非住宅物業提供的物業管理服務亦包括上述保安服務、清潔服務、停車場管理服務以及日常維修及保養設備和機器服務。非住宅物業的客戶亦可選擇聘用本集團提供一項或多項服務物業管理服務，如特種電梯、自動扶梯及機械車位單項維修及保養服務。

生活社區增值服務。為提高所管理社區的便利水平及客戶體驗、滿意度及忠心度，我們提供生活社區增值服務，以滿足所管理住宅物業的業主及住戶的日常需要：(i)共用空間增值服務；(ii)健身服務；及(iii)生活社區便利服務。

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的收益明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	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*	*%*
							(未經審核)			
物業管理服務	168,949	74.3	232,737	76.1	367,641	78.6	105,569	84.4	154,923	83.7
生活社區增值服務	58,420	25.7	73,164	23.9	100,025	21.4	19,577	15.6	30,193	16.3
總計	**227,369**	**100.0**	**305,901**	**100.0**	**467,666**	**100.0**	**125,146**	**100.0**	**185,116**	**100.0**

物業管理服務的收益模式。就我們的物業管理服務而言，我們採取兩種收益模式，以包幹制或酬金制收取物業管理費。根據包幹制，客戶一般就所有單位定期向我們支付事先釐定金額的每建築面積物業管理費，相當於我們提供的所有物業管理服務的「全包」費。另一方面，根據酬金制，我們保留固定酬金金額作為收益，一般佔我們管理物業的估計成本的8%至15%。於往績記錄期間及於最後可行日期，我們絕大部分的物業管理費按包幹制收取，而餘款則以酬金制收取。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業

務－物業管理服務－物業管理服務的收益模式」。下表載列於所示期間按收益模式劃分的物業管理服務所產生收益明細及於所示日期的在管總建築面積明細：

	於十二月三十一日或截至該日止年度									於四月三十日或截至該日止四個月		
	二零一六年			二零一七年			二零一八年			二零一九年		
	收益	收益	建築面積*(附註)*	收益	收益	建築面積*(附註)*	收益	收益	建築面積*(附註)*	收益	收益	建築面積*(附註)*
	人民幣千元	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*
包幹制	168,473	99.7	6,511	231,574	99.5	10,599	366,457	99.7	15,293	154,856	100.0	19,592
酬金制	476	0.3	103	1,163	0.5	170	1,184	0.3	170	67	0.0	23
總計	**168,949**	**100**	**6,614**	**232,737**	**100**	**10,769**	**367,641**	**100**	**15,463**	**154,923**	**100**	**19,615**

附註： 上述建築面積不包括純粹提供特種電梯、自動扶梯及機械車位維修及保養以及園林施工及綠化養護服務而無聘請本集團提供其他物業管理服務的服務工作。

我們的客戶及供應商

我們的客戶群主要包括房地產開發商、業委會及在管物業的業主或住戶。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，我們來自最大客戶的收益分別為人民幣14.4百萬元、人民幣34.8百萬元、人民幣35.4百萬元及人民幣9.5百萬元，佔我們總收益分別約6.4%、11.4%、7.6%及5.1%。同期，我們來自五大客戶的收益達人民幣35.9百萬元、人民幣59.6百萬元、人民幣69.8百萬元及人民幣22.2百萬元，佔我們總收益分別約15.8%、19.5%、14.9%及12.0%。於往績記錄期間，我們與五大客戶的持續業務關係平均長達約六年。

我們的主要供應商主要為(i)提供清潔、諮詢、保養、園林施工及綠化養護服務的分包商；(ii)提供設備與機器的供應商。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，我們向最大供應商的購買額分別為人民幣6.9百萬元、人民幣5.7百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣1.0百萬元，分別佔我們購買總額約11.9%、6.8%、3.7%及2.5%。同期，我們向五大供應商的購買額分別為人民幣15.7百萬元、人民幣19.6百萬元、人民幣16.1百萬元及人民幣2.7百萬元，分別佔我們購買總額約27.2%、23.6%、11.8%及6.6%。

我們將清潔及若干項目保養服務等若干物業管理服務及生活社區增值服務委託予於該等服務具有專長的合資格第三方分包商。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，我們的分包成本分別為人民幣15.3百萬元、人民幣24.4百萬元、人民幣40.7百萬元及人民幣17.1百萬元，佔銷售總成本約8.6%、9.6%、10.2%及10.9%。

我們的優勢

我們相信以下競爭優勢對我們的成功及未來的發展起著至關重要的作用：(i)我們是中國一家基礎穩建的物業管理服務供應商，能夠吸引新客戶及維持現有客戶；(ii)我們通過一貫的經營模式，提供優質的物業管理服務並支持業務快速增長；(iii)我們能夠在各類物業提供多元化的物業管理服務，得以增加收益來源；(iv)我們能向客戶提供多元化的生活社區增值服務；及(v)我們擁有經驗豐富的管理團隊及具備卓越執行能力的團結營運團隊。

我們的策略

我們有意透過以下策略進一步將我們自身定位為領先的綜合性物業管理服務供應商：(i)通過併購或投資繼續拓展業務，以擴大我們在中國物業管理服務行業的市場份額；(ii)持續擴大我們於非住宅物業的業務，進一步擴展收入來源及增長動力；(iii)繼續發展我們的生活社區增值服務及提升我們的品牌知名度；(iv)於智能系統方面作出投資，以增強服務質量並提升客戶體驗；(v)升級內部信息技術系統，以提升營運效率；及(vi)繼續招聘更多技術及管理人才，同時為現有員工提供培訓，以配合業務擴展所需。

財務資料、主要財務比率及營運數據節選

下表載列於所示期間的財務資料概要，其應與本招股章程附錄一的合併財務資料(包括隨附附註)及本招股章程「財務資料」一節所載資料一併閱讀。

合併損益及其他全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
收益	227,369	305,901	467,666	125,146	185,116
銷售成本	(178,019)	(254,805)	(399,738)	(103,242)	(156,792)
毛利	49,350	51,096	67,928	21,904	28,324
除税前溢利	31,305	27,350	36,933	14,898	14,389
年／期內溢利	23,194	19,821	27,090	10,055	9,914

年內溢利由二零一六財年約人民幣23.2百萬元減少至二零一七財年約人民幣19.8百萬元，主要由於毛利的增加受下列各項的增加抵銷所致：(i)銷售及分銷開支增加179.6%至二零一七財年的人民幣3.6百萬元；(ii)行政開支增加10.7%至二零一七財年的人民幣24.8百萬元；(iii)其他開支增加61.3%至二零一七財年的人民幣0.8百萬元；及(iv)財務成本增加357.9%至二零一七財年的人民幣2.7百萬元。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，物業管理服務的在管建築面積分別約為6.6百萬平方米、10.8百萬平方米、15.5百萬平方米及19.6百萬平方米，而平均每月每平方米管理費則分別約為人民幣2.55元、人民幣2.23元、人民幣2.34元及人民幣2.27元。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料—若干合併損益及其他全面收益表項目的描述」。

合併財務狀況表概要

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產總值	17,175	39,828	69,281	78,182
流動資產總值	210,123	260,574	317,955	317,168
流動負債總額	155,277	206,505	297,777	296,246
流動資產淨值	54,846	54,069	20,178	20,922
非流動負債總額	40,000	41,671	16,290	14,521
資產淨值	32,021	52,226	73,169	84,583
權益總額	32,021	52,226	73,169	84,583

合併現金流量表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
營運資金變更前經營活動所得現金流量淨額	35,948	32,671	47,576	17,701	19,595
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	52,290	45,172	35,714	(22,877)	(16,314)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	45,887	(12,124)	(12,369)	253	(2,561)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	(19,071)	24,748	(104,509)	(126,699)	(31,396)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	79,106	57,796	(81,164)	(149,323)	(50,271)
於年／期初現金及現金等價物	65,630	144,736	202,532	202,532	121,368
於年／期末現金及現金等價物	144,736	202,532	121,368	53,209	71,097

於往績記錄期間，本集團營運資金變動前的經營現金流入分別約為人民幣35.9百萬元、人民幣32.7百萬元、人民幣47.6百萬元及人民幣19.6百萬元。於往績記錄期間，我們的經營現金流量錄得遞減趨勢主要由於(i)貿易應收款項增加；(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加；及(iii)應收關聯公司款項增加。

於二零一九年首四個月，本集團的經營活動現金流出淨額達人民幣16.3百萬元，其主要由於營運資金變動前的經營現金流入人民幣19.6百萬元、已付所得稅人民幣11.8百萬元及營運資金增加人民幣23.9百萬元的綜合影響所致。營運資金增加主要反映於(i)貿易應收款項增加人民幣27.0百萬元，部分由於該等貿易應收款項的現金收回的季節性因素；(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣7.8百萬元；及(iii)貿易應付款項減少人民幣5.9百萬元；有關金額部分被(i)應收關聯公司款項減少人民幣10.0百萬元；(ii)其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣1.2百萬元；及(iii)合約負債增加人民幣6.4百萬元所抵銷。董事認為，經營活動所得現金流量顯著受向客戶收取貿易應收款項的時間等因素所影響。為改善未來經營活動的現金流出淨額，我們透過實施業務策略持續拓展業務營運，同時將加大力度管理收回應收款項，以減少貿易應收款項。我們已採取多項措施以加快收回物業管理費及其他付款(例如付款提示及付款狀況通知)。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－收取物業管理費」。

主要財務比率

	二零一六財年	二零一七財年	二零一八財年	二零一九年首四個月
股本回報率(%)	103.9	47.1	43.2	不適用
總資產回報率(%)	13.1	7.5	7.9	不適用

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
流動比率	1.4	1.3	1.1	1.1
資本負債率*(附註)*	1.6	0.8	0.4	0.4
債務淨額權益比率	現金淨額	現金淨額	現金淨額	現金淨額

附註： 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日的資本負債率按相關日期的計息銀行借款除以相關日期的總權益，再乘以100%計算。

下表載列於所示期間按房地產開發商類型劃分的物業管理服務收益及在管建築面積以及所管理物業數目明細：

	於十二月三十一日或截至該日止年度												於四月三十日或截至該日止四個月			
	二零一六年				二零一七年				二零一八年				二零一九年			
	收益	收益	建築面積	數目	收益	收益	建築面積	數目	收益	收益	建築面積	數目	收益	收益	建築面積	數目
	人民幣千元	%	*千平方米*		*人民幣千元*	%	*千平方米*		*人民幣千元*	%	*千平方米*		*人民幣千元*	%	*千平方米*	
銀城國際控股集團／銀城地產集團開發的物業																
－前期階段*(附註)*	24,963	14.8	1,575	8	34,302	14.7	2,126	10	44,643	12.1	2,181	11	20,819	13.4	2,627	13
－業委會	39,537	23.4	1,439	15	40,863	17.6	1,443	17	43,115	11.7	1,455	22	14,182	9.2	1,465	25
小計	**64,500**	**38.2**	**3,014**	**23**	**75,165**	**32.3**	**3,569**	**27**	**87,758**	**23.9**	**3,636**	**33**	**35,001**	**22.6**	**4,092**	**38**
獨立第三方房地產開發商開發的物業																
－前期階段*(附註)*	2,269	1.3	203	3	8,224	3.5	841	6	17,774	4.8	2,203	11	12,656	8.2	2,303	12
－業委會	102,180	60.5	3,397	37	149,348	64.2	6,359	69	262,109	71.3	9,624	118	107,266	69.2	13,220	147
小計	**104,449**	**61.8**	**3,600**	**40**	**157,572**	**67.7**	**7,200**	**75**	**279,883**	**76.1**	**11,827**	**129**	**119,922**	**77.4**	**15,523**	**159**
總計	**168,949**	**100.0**	**6,614**	**63**	**232,737**	**100.0**	**10,769**	**102**	**367,641**	**100.0**	**15,463**	**162**	**154,923**	**100.0**	**19,615**	**197**

附註： 前期階段收益指根據前期物業管理協議收取的物業管理費。

下表載列於所示日期按房地產開發商類型劃分的減值前物業管理服務貿易應收款項明細：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀城國際控股集團／銀城地產集團開發的物業	10,058	21,520	26,395	31,043
獨立第三方房地產開發商開發的物業	4,927	8,133	29,187	53,061
總計	**14,985**	**29,653**	**55,582**	**84,104**

下表載列於所示期間就銀城國際控股集團及／或銀城地產集團所開發的物業項目遞交的公開標書數目、公開招標的中標次數及中標率：

	二零一六財年	二零一七財年	二零一八財年	二零一九年首四個月
住宅物業				
前期階段				
已遞交公開招標數目	2	1	10	1
公開招標中標次數	2	1	9	1
中標率(%)	100.0	100.0	90.0	100.0
已落成的住宅物業				
已遞交公開招標數目	3	1	5	0
公開招標中標次數	3	1	5	0
中標率(%)	100.0	100.0	100.0	–
非住宅物業				
已遞交公開招標數目	–	–	–	–
公開招標中標次數	–	–	–	–
中標率(%)	–	–	–	–

下表載列於所示期間就獨立第三方房地產開發商所開發的物業項目遞交的公開標書數目、公開招標的中標次數及中標率：

	二零一六財年	二零一七財年	二零一八財年	二零一九年首四個月
住宅物業				
前期階段				
已遞交公開招標數目	6	6	6	1
公開招標中標次數	6	6	5	1
中標率(%)	100.0	100.0	83.3	100.0
已落成的住宅物業				
已遞交公開招標數目	10	24	36	16
公開招標中標次數	6	18	26	12
中標率(%)	60.0	75.0	72.2	75.0
非住宅物業				
已遞交公開招標數目	19	34	57	21
公開招標中標次數	12	15	34	10
中標率(%)	63.2	44.1	59.6	47.6

下表載列於所示期間我們按物業類別劃分的物業管理服務的收益、毛利及毛利率明細：

	二零一六財年				二零一七財年				二零一八財年				二零一八年首四個月				二零一九年首四個月			
	收益	*收益*	*毛利*	*毛利率*	*收益*	*收益*	*毛利*	*毛利率*	*收益*	*收益*	*毛利*	*毛利率*	*收益*	*收益*	*毛利*	*毛利率*	*收益*	*收益*	*毛利*	*毛利率*
	人民幣		*人民幣*		*人民幣*		*人民幣*		*人民幣*		*人民幣*		*人民幣*		*人民幣*		*人民幣*		*人民幣*	
	千元	*%*	*千元*	*%*	*千元*	*%*	*千元*	*%*	*千元*	*%*	*千元*	*%*	*千元*	*%*	*千元*	*%*	*千元*	*%*	*千元*	*%*
													(未經審核)							
住宅物業	110,063	65.1	19,198	17.4	146,763	63.1	11,241	7.7	229,122	62.3	12,655	5.5	73,069	69.2	7,234	9.9	93,003	60.0	8,801	9.5
非住宅物業	58,886	34.9	12,849	21.8	85,974	36.9	12,449	14.5	138,519	37.7	15,805	11.4	32,500	30.8	5,029	15.5	61,920	40.0	7,969	12.9
總計	**168,949**	**100.0**	**32,047**	**19.0**	**232,737**	**100.0**	**23,690**	**10.2**	**367,641**	**100.0**	**28,460**	**7.7**	**105,569**	**100.0**	**12,263**	**11.6**	**154,923**	**100.0**	**16,770**	**10.9**

於往績記錄期間，住宅物業產生的物業管理服務收益普遍有所增加，主要由於我們在管總建築面積增加所致。於往績記錄期間，我們的在管建築面積經歷快速增長，其於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日分別為6.6百萬平方米、10.8百萬平方米、15.5百萬平方米及19.6百萬平方米。於往績記錄期間，非住宅物業產生的物業管理服務收益亦穩定增長，主要由於我們管理的非住宅物業的數量因我們的業務擴張而有所增加。於往績記錄期間，毛利率呈下降態勢，主要由於(i)我們獲委聘取代當時現有物業管理公司而進行的前期工作所產生成本較高，以將該等物業的整體狀況改善至符合正常服務標準，導致前二至三年項目的盈利能力較低並致使於往績記錄期間因業務持續擴張而使毛利率減少。於往績記錄期間，本集團獲委聘取代當時現有物業管理公司時，有關住宅物業及非住宅物業所涉及的合約數目分別為46份及59份。一般而言，住宅物業於項目初期所產生的成本較高。尤其是，我們於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，分別錄得八個、20個、35個及35個虧損項目，且該等項目預期分別於其第三年及往後開始產生溢利；及(ii)根據政府政策最低工資上升導致僱員平均工資有所增加。由於我們於二零一八年首四個月後訂立超過50項物業管理協議，故於二零一八年首四個月錄得的物業管理服務毛利率較二零一八財年為高；我們於該等項目初期產生更多成本以取代當時的物業管理公司，藉此改善該等物業的整體條件，以達致我們的一般服務標準，致使我們於二零一八財年的毛利率有所下降。

下表載列於所示日期我們的(i)合約建築面積；(ii)在管建築面積；及(iii)所管物業數目：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
合約建築面積[附註1]*(千平方米)*	9,969	14,018	22,296	26,584
在管建築面積[附註2]*(千平方米)*	6,614	10,769	15,463	19,615
所管物業數目	63	102	162	197

附註：

1. 「合約建築面積」指營運物業管理協議項下已經或將由本集團管理的總建築面積，包括在管建築面積及尚未交付的建築面積，而不包括純粹為提供特種電梯、自動扶梯及機械車位維修和保養以及園林施工及綠化養護服務，並無委聘本集團進行其他物業管理服務的服務委聘。

2. 「在管建築面積」指房地產開發商已經或預備交予業主的物業建築面積，我們已就此收取有關提供服務的合約責任的物業管理費，而不包括純粹為提供特種電梯、自動扶梯及機械車位維修和保養以及園林施工及綠化養護服務，並無委聘本集團進行其他物業管理服務的服務委聘。

下表載列就所示期間我們按地理區域劃分的物業管理服務收益明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一九年首四個月	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
南京	153,537	90.9	213,025	91.5	320,070	87.1	130,174	84.0
長江三角洲地區大都市(南京除外)	15,412	9.1	19,712	8.5	47,571	12.9	24,749	16.0
總計	**168,949**	**100.0**	**232,737**	**100.0**	**367,641**	**100.0**	**154,923**	**100.0**

於往績記錄期間的虧損項目

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，我們分別有八份、20份、35份及35份虧損的物業管理協議，期間分別產生收益約人民幣14.7百萬元、人民幣33.5百萬元、人民幣54.3百萬元及人民幣16.9百萬元，而確認的成本總額分別約為人民幣16.0百萬元、人民幣38.8百萬元、人民幣60.8百萬元及人民幣20.5百萬元。於二零一六財年的八個虧損項目中，所有該等項目於二零一八財年開始產生盈利。於

二零一七財年的20個虧損項目中，有19個項目於二零一九年首四個月開始產生盈利。於往績記錄期間，一共有83個虧損項目，其中21個項目的協議已於有關期間屆滿，而當中19個項目已順利重續，餘下兩個有關物業銷售場地的項目已完成。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素—未能就虧損項目重續物業管理協議或會對我們的財務表現造成不利影響」及「業務—物業管理服務的收益模式」。

與控股股東的關係

緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使)，黃先生、Silver Huang及Silver Wutong將一同構成一組控股股東(涵義見上市規則)並共同控制本公司全部已發行股本約40.91%。Silver Huang及Silver Wutong均為投資控股公司，且彼等自各自註冊成立起直至最後可行日期止尚未開始任何實質性業務活動。黃先生將通過Silver Huang及Silver Wutong間接持有約40.91%權益，Silver Huang及Silver Wutong將分別直接持有本公司約36.04%及4.87%權益。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，控股股東及其各自緊密聯繫人一直進行其他業務或直接或間接持有若干公司(本集團除外)，即(i)銀城國際控股集團(一間於聯交所主板上市的物業發展公司)；及(ii)銀城地產集團的權益。於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團一直向銀城國際控股集團及銀城地產集團提供物業管理服務。於二零一九年四月三十日，我們管理38個由銀城國際控股集團及／或銀城地產集團開發的物業。由於我們管理、營運及財務的獨立性，我們認為於上市後我們有能力獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人(本集團除外)以進行我們的業務。進一步詳情，見「與控股股東的關係－獨立於控股股東及彼等緊密聯繫人」。

我們亦與我們的關連人士訂立若干協議，根據上市規則第14A章，該等協議於上市後將構成持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易」。

銀城物業服務於NEEQ上市

銀城物業服務的股份於二零一六年四月二十一日在NEEQ上市，其當時的股份代號為836726。於二零一八年四月四日，銀城物業服務當時的股東於股東特別大會上議決自願將銀城物業服務的股份自NEEQ除牌。於二零一八年四月二十四日，銀城物業服務的股份已自NEEQ除牌。銀城物業服務於NEEQ上市時概無買賣其股份。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構－本集團架構及企業歷史－於往績記錄期間及直至最後可行日期與重組無關的股權變動－銀城物業服務」。

全球發售統計數據(1)

	根據發售價1.90港元計算	根據發售價2.28港元計算
股份市值(2)	506.7百萬港元	516.8百萬港元
每股股份的未經審核備考經調整有形資產淨值(3)	0.69港元	0.78港元

附註：

(1) 本表內所有統計數據均基於超額配股權未獲行使的假設。

(2) 市值乃基於緊隨資本化發行及全球發售完成後將予發行的266,680,000股股份計算。

(3) 每股股份的未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出「附錄二－未經審核備考財務資料」所述的調整並根據緊隨全球發售完成後有266,680,000股股份(假設超額配股權未獲行使)按發售價獲發行計算得出。

未來計劃及所得款項用途

我們估計，扣除我們就全球發售應付的包銷費用及開支後，假設超額配股權未獲行使，我們將收取全球發售所得款項淨額約102.6百萬港元(假設發售價為每股股份2.09港元，即指示性發售價範圍的中位數)。我們目前擬按下列方式動用所得款項淨額：

- 約60.0%或約61.5百萬港元將用作收購或投資位於長江三角洲地區大都市的以下類型公司：(i)具有良好市場聲譽的物業管理公司，以擴展我們的物業管理組合；(ii)從事提供園林施工及綠化養護等專業服務並／或擁有維修及保養特種電梯及機械車位所需各類資質及執照的公司；及(iii)提供與我們的生活社區增值服務(例如生活社區餐飲服務)互補的產品或服務的公司；

- 約15.0%或約15.4百萬港元將用作於智能系統方面作出投資，透過購買或升級在管物業的設備和設施，包括入口處的智能門禁系統、具有車牌識別技術的智能車輛管理系統、智能火警探測及滅火技術、智能家居管理系統以及其他遠程監控系統；

- 約10.0%或約10.3百萬港元將用作升級內部信息技術系統，包括升級我們的企業資源規劃管理系統及數字化數據管理系統以收集信息，及追蹤實時數據作更佳管理；

- 約5.0%或約5.1百萬港元將用作繼續招聘更多技術及管理人才，並為現有員工提供培訓，以配合業務擴展所需；及

- 約10.0%或約10.3百萬港元將用作我們的營運資金及其他一般公司用途。

股息

本公司自其註冊成立日期以來並無派付或宣派股息。二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，本集團宣派及派付予當時股東的股息分別為人民幣2.9百萬元、零、人民幣42.9百萬元及零。目前，董事計劃在充分考慮按不低於本集團財政年度綜合稅後淨利潤的25%的支付比率建議年度股息宣派，在任何情況下不應構成本公司作出的據法律約束力的將派付任何股息的承諾及╱或在任何情況下不會使本公司有責任於任何時候或不時宣派股息。宣派股息須由董事會酌情決定並經股東批准。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－股息」。

競爭格局

據弗若斯特沙利文報告，中國物業管理服務業競爭激烈且高度分散。於業內有超過100,000家物業管理服務公司營運，於二零一八年，排名前10位的公司按收益計僅佔約16.1%。我們主要根據規模、品牌、盈利能力及服務質量等多個因素與大型國家、地區和地方物業管理公司競爭。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－競爭」。

風險因素

投資於發售股份涉及若干風險。投資於發售股份的若干特定風險的更多詳情載於本招股章程「風險因素」一節。在決定投資於發售股份前， 閣下應仔細閱讀該節。最重要的風險因素包括：(i)日後收購或投資或會令我們面臨風險，而這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(ii)我們未必能按計劃擴充物業管理組合及未能有效應付增長，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；(iii)倘我們的前期物業管理協議或物業管理協議遭終止或不獲重續，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(iv)我們以包幹制提供物業管理服務或使我們蒙受損失；(v)勞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；及(vi)我們未必能成功向客戶收取物業管理費，因此可招致應收款項的減值虧損。

上市開支

有關全球發售的上市開支主要包括包銷佣金及專業費用。我們估計，有關上市的開支總額(假設發售價為每股發售股份2.09港元)(即發售價範圍的中位數)且超額配股權未獲行使)將為人民幣33.9百萬元。於往績記錄期間，我們已產生上市開支人民幣2.6百萬元，其中人民幣2.0百萬元計入我們的行政開支及人民幣0.6百萬元撥充資本化。我們預期將產生額外上市開支人民幣31.2百萬元，其中人民幣15.9百萬元預期將確認為行政開支，而人民幣15.3百萬元預期將確認為權益扣減。

法律訴訟及合規

於最後可行日期，董事並不知悉任何可能會對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的本集團現有、待決或面臨威脅的訴訟及仲裁申索。於往績記錄期間，我們出現若干不合規事件包括(i)未能按中國法律的規定為若干僱員悉數提供社會保障基金及╱或住房公積金供款；(ii)在未獲取必要資質及安全生產許可證的情況下從事提供設計及建築裝飾服務；及(iii)在尚未取得必要的公眾聚集場地消防安全檢查批文的情況下營運一個建築面積小於300平方米的健身房。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－法律訴訟及合規－法律合規」。

近期發展及重大不利變動

於二零一九年四月三十日(即本招股章程附錄一會計師報告日期所載我們的最新經審核合併財務狀況表日期)後，於最後可行日期，我們所管物業數量增加了13項住宅物業(在管總建築面積約為2.6百萬平方米)及25項非住宅物業(在管總建築面積約為1.0百萬平方米)。31項物業位於南京、三項位於鎮江、兩項位於常州、一項位於揚州，而一項物業則位於南通。全部物業均由獨立第三方房地產發展商所開發。我們在管總建築面積由二零一九年四月三十日的19.6百萬平方米增加3.6百萬平方米至最後可行日期約23.2百萬平方米。二零一九財年的純利較二零一八財年可能有所下降，主要由於人民幣33.9百萬元的上市開支所致，其中人民幣17.9百萬元預期將於二零一九財年確認為行政開支。

於往績記錄期間及直至本招股章程日期，我們的業務營運維持穩定，原因為我們的業務模式以及我們經營所在地的整體經濟及規管環境並無重大變動。董事確認，自二零一九年四月三十日至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動，且並無發生任何事件對載於會計師報告(其全文載於本招股章程附錄一)中合併財務報表所示資料造成重大不利影響。

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。若干其他詞彙於本招股章程「技術詞彙表」一節說明。

「二零一八年首四個月」	指	截至二零一八年四月三十日止四個月
「二零一九年首四個月」	指	截至二零一九年四月三十日止四個月
「會計師報告」	指	本招股章程附錄一所載本集團於往績記錄期間的會計師報告
「申請表格」	指	**白色**申請表格、**黃色**申請表格及**綠色**申請表格，或(視乎文義所指)其中任何一種申請表格
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司經修訂及經重列的組織章程細則(經不時修訂)，於二零一九年十月十五日有條件採納並於上市日期後生效，其概要載於本招股章程附錄三
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「聯營公司」	指	根據國際財務報告準則於一間實體的財務報表以權益會計法記錄的公司
「審核委員會」	指	董事會的審核委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行通常開放辦理普通銀行業務的任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	本公司股份溢價賬若干進賬金額撥充資本後配發及發行199,990,000股股份，進一步詳情載於本招股章程附錄四「A.有關本集團的其他資料－4.股東於二零一九年十月十五日通過的書面決議案」一節

「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，該人士可為個人或聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「副牽頭經辦人」	指	勝利證券有限公司及絲路國際資本有限公司
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司法」或「開曼公司法」	指	開曼群島法例公司法(經修訂)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	銀城生活服務有限公司，於二零一九年四月三日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，就本公司而言，指黃先生、Silver Huang及Silver Wutong

「彌償保證契據」	指	控股股東以本公司為受益人所簽立日期為二零一九年十月二十一日的彌償保證契據，詳情載於本招股章程附錄四「D.其他資料－1.遺產稅、稅項及其他彌償保證」一節
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司為受益人所簽立日期為二零一九年十月二十一日的不競爭契據，內容有關控股股東提供的若干不競爭確認及承諾
「董事」或「我們的董事」	指	本公司董事
「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》，於二零零七年三月十六日頒布並於二零一八年十二月二十九日作出最後修訂
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司，為一間獨立市場調查諮詢公司
「弗若斯特沙利文報告」	指	就本招股章程而言由本公司委託弗若斯特沙利文編製的行業報告
「財年」或「財政年度」	指	本公司截至十二月三十一日止的財政年度
「二零一六財年」	指	本公司截至二零一六年十二月三十一日止財政年度
「二零一七財年」	指	本公司截至二零一七年十二月三十一日止財政年度
「二零一八財年」	指	本公司截至二零一八年十二月三十一日止財政年度
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「**綠色**申請表格」	指	將由**白表eIPO**服務供應商香港中央證券登記有限公司填妥的申請表格

「本集團」或「我們」或「我們的」	指	本公司及我們於有關時間的附屬公司，或如文義所指，就本公司成為我們現有附屬公司的控股公司前的任何時間而言，指該等附屬公司及該等附屬公司或(視情況而定)我們的前身所開展的業務，而「我們」或「我們的」應作相應詮釋
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	本公司於香港公開發售中初步提呈發售以供認購的6,668,000股股份(可予調整)，詳情見「全球發售的架構及條件」一節
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述的條款及條件及在有關條款及條件的規限下，於香港按發售價(另加經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)發行及提呈發售香港發售股份以供認購(按「全球發售的架構及條件」一節所述可予重新分配)
「香港股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	「包銷－香港包銷商」一節所列香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、聯席全球協調人及香港包銷商就香港公開發售所訂立日期為二零一九年十月二十四日的香港包銷協議
「國際會計準則理事會」	指	國際會計準則理事會
「國際財務報告準則」	指	由國際會計準則理事會頒布的國際財務報告準則

「獨立第三方」	指	董事經作出一切合理查詢後所知，並非本公司關連人士的人士
「國際發售」	指	按最終發售價向專業、機構及其他投資者配售國際發售股份，詳情載於「全球發售的架構及條件」一節
「國際發售股份」	指	本公司於國際發售中初步提呈發售以供認購的60,012,000股股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使情況而定)，詳情載於「全球發售的架構及條件」一節
「國際包銷商」	指	預期將訂立國際包銷協議的國際發售包銷商
「國際包銷協議」	指	預期將由(其中包括)本公司、聯席全球協調人及國際包銷商就國際發售於二零一九年十月三十日或前後訂立的包銷協議
「江蘇新苑」	指	江蘇新苑實業投資有限公司，一間於二零零三年四月二十五日在中國成立的有限公司，於最後可行日期由朱林楠先生及朱林彬先生(朱林楠先生的兄弟)分別擁有51%及49%權益
「錦城佳業」	指	南京錦城佳業營銷策劃有限公司，一間於二零一六年一月十一日在中國成立的有限公司，由銀城地產全資擁有
「錦城佳業集團」	指	錦城佳業及其附屬公司
「金石利璟」	指	金石利璟股權投資(杭州)合夥企業(有限合夥)，一間於二零一七年二月二十日在中國成立的有限合夥企業，於最後可行日期由銀城地產及十一名獨立第三方分別擁有4.28%及95.72%權益

「聯席賬簿管理人」	指	工銀國際融資有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、農銀國際融資有限公司、海通國際證券有限公司及大華繼顯(香港)有限公司
「聯席全球協調人」	指	工銀國際融資有限公司及國泰君安證券(香港)有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	工銀國際證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、農銀國際證券有限公司、海通國際證券有限公司及大華繼顯(香港)有限公司
「最後可行日期」	指	二零一九年十月十五日，即本招股章程刊發前確定當中所載若干資料的最後可行日期
「上市」	指	股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市小組委員會
「上市日期」	指	股份首次上市並獲准於主板買賣之日，預期為二零一九年十一月六日或前後
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「主板」	指	由聯交所營運的主板
「大綱」	指	本公司經修訂及經重列的組織章程大綱(經不時修訂)，於二零一九年十月十五日有條件採納並於上市日期後生效，其概要載於本招股章程附錄三
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房城鄉建設部」或「建設部」	指	中國住房和城鄉建設部或其前身中國建設部
「戴先生」	指	戴成書先生，我們的主要股東之一

「黃先生」	指	黃清平先生，我們的非執行董事兼控股股東之一
「馬先生」	指	馬保華先生，我們的非執行董事兼股東之一
「謝先生」	指	謝晨光先生，我們的主席、非執行董事兼股東之一
「朱先生」	指	朱力先生，我們的非執行董事兼股東之一
「朱林楠先生」	指	朱林楠先生，我們的股東之一及朱林彬先生的兄弟
「曹女士」	指	曹煉女士，我們的股東之一
「南京燦澤」	指	南京燦澤建設工程有限公司，一間於二零一八年五月二十八日在中國成立的有限公司，完成重組後為本公司的間接全資附屬公司
「南京成城」	指	南京成城企業管理諮詢有限公司，一間於二零一九年五月十四日在中國成立的有限公司，完成重組後為本公司的全資附屬公司
「南京創禾」	指	南京創禾企業管理諮詢有限公司，一間於二零一七年九月二十一日在中國成立的有限公司，完成重組後為本公司的間接全資附屬公司
「南京恩斯特」	指	南京恩斯特企業管理諮詢有限公司，一間於二零一八年五月二十八日在中國成立的有限公司，完成重組後為本公司的間接全資附屬公司
「南京京禾」	指	南京京禾農業發展有限公司，一間於二零一八年一月十六日在中國成立的有限公司，為銀城地產的全資附屬公司

「南京康城」	指	南京康城榮安物業服務有限公司，一間於二零零二年十二月十一日在中國成立的有限公司，完成重組後為本公司的間接全資附屬公司
「南京力標」	指	南京力標物業管理有限公司，一間於二零一二年十二月二十五日在中國成立的有限公司，完成重組後為本公司的間接非全資附屬公司
「南京寧瑞斯」	指	南京寧瑞斯企業管理諮詢有限公司，一間於二零一八年五月二十八日在中國成立的有限公司，完成重組後為本公司的間接全資附屬公司
「南京寧億佳」	指	南京寧億佳企業管理諮詢有限公司，一間於二零一六年十月二十四日在中國成立的有限公司，完成重組後為本公司的間接全資附屬公司
「南京萬瑞」	指	南京萬瑞物業管理有限公司，一間於二零零七年五月三十日在中國成立的有限公司，完成重組後為本公司的間接非全資附屬公司
「南京先禾」	指	南京先禾園林綠化工程有限公司，一間於二零一六年八月十五日在中國成立的有限公司，完成重組後為本公司的間接全資附屬公司
「南京銀嘉安」	指	南京銀嘉安企業管理有限公司，一間於二零一六年十二月二日在中國成立的有限公司，於最後可行日期由銀城地產全資擁有
「南京銀嘉煌」	指	南京銀嘉煌企業管理有限公司，一間於二零一八年四月十七日在中國成立的有限公司，由黃先生全資擁有

「南京銀逸潤」	指	南京銀逸潤企業管理諮詢有限公司(前稱南京銀逸潤投資管理有限公司),一間於二零一五年六月二十五日在中國成立的有限公司,於最後可行日期由銀城地產、李春玲先生(我們的執行董事兼總裁)、黃雪梅女士(我們的執行董事)、殷曉黎女士(我們的高級管理層成員)范興霞女士(我們的高級管理層成員)及一名獨立第三方分別擁有50%、30%、5%、5%、5%及5%權益
「NEEQ」	指	全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司,公眾公司股份交易的中國場外交易系統
「寧逸潤」	指	寧逸潤服務有限公司,一間於二零一九年四月三十日在香港註冊成立的有限公司,為本公司的全資附屬公司
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「發售價」	指	每股發售股份的最終發售價(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)不超過2.28港元及預期不低於1.90港元,該價格將由本公司與工銀國際融資(為其本身及代表包銷商)於定價日或之前以協議方式釐定
「發售價範圍」	指	每股發售股份1.90港元至2.28港元
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份

「超額配股權」	指	預期將由本公司根據國際包銷協議授予國際包銷商並可供工銀國際融資(代表國際包銷商)行使的購股權，據此，本公司可能須配發及發行最多合共10,002,000股額外發售股份(佔根據全球發售按發售價初步提呈的發售股份數目15%)，以(其中包括，例如進行「全球發售的架構及條件－穩定價格行動」一節所載的獲准許穩定價格行動)補足國際發售的超額分配(如有)，詳情載於「全球發售的架構及條件」一節
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本招股章程而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中國法律顧問」	指	本公司的中國法律顧問浙江天冊律師事務所
「定價協議」	指	本公司與工銀國際融資(為其本身及代表其他包銷商)將於定價日或之前訂立以記錄及釐定發售價的協議
「定價日」	指	預期為二零一九年十月三十日或前後，惟不遲於二零一九年十一月四日，即本公司及工銀國際融資(為其本身及代表包銷商)就全球發售釐定發售價的日期
「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「重組」	指	本集團於刊發本招股章程前進行的公司重組，有關詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構－重組」一節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局，根據國務院於二零一八年三月二十二日頒布的國務院關於機構設置的通知(國發2018 6號文)變更為國家市場監督管理總局，及按文義所指，包括其後繼機構，中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國家税務總局」	指	中華人民共和國國家税務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂或補充
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「股東」	指	股份持有人
「Silver Cao」	指	Silver Cao Holding Limited，一間於二零一七年十二月二十九日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由曹女士全資擁有
「Silver Dai」	指	Silver Dai Holding Limited，一間於二零一七年十二月二十九日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由戴先生全資擁有
「Silver Huang」	指	Silver Huang Holding Limited，一間於二零一七年十二月二十九日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由黃先生全資擁有
「Silver Li」	指	Silver Li Holding Limited，一間於二零一七年十二月二十九日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由朱先生全資擁有
「Silver Ma」	指	Silver Ma Holding Limited，一間於二零一七年十二月二十九日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由馬先生全資擁有

「Silver Wutong」	指	Silver Wutong Holding Limited，一間於二零一九年一月二十八日在英屬維爾京群島成立的有限公司，由黃先生全資擁有
「Silver Xie」	指	Silver Xie Holding Limited，一間於二零一七年十二月二十九日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由謝先生全資擁有
「Silver Zhu」	指	Silver Zhu Holding Limited，一間於二零一七年十二月二十九日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由朱林楠先生全資擁有
「獨家保薦人」或「工銀國際融資」	指	工銀國際融資有限公司
「平方米」	指	平方米
「穩定價格操作人」	指	工銀國際證券有限公司
「借股協議」	指	預期穩定價格操作人與Silver Huang於定價日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，詳情載於「主要股東」一節
「收購守則」	指	證監會頒布的香港公司收購、合併及股份回購守則，經不時修訂或補充
「往績記錄期間」	指	二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年以及二零一九年首四個月
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地、美國任何州以及哥倫比亞特區

「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經不時修訂或補充)
「**白色**申請表格」	指	要求有關香港發售股份以申請人本身名義發行的公眾人士所用的申請表格
「**白表eIPO**」	指	透過指定**白表eIPO**網站**www.eipo.com.hk**遞交網上申請，申請認購以申請人本身名義登記的香港發售股份
「**白表eIPO**服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「**黃色**申請表格」	指	要求有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士所用的申請表格
「怡禾無錫」	指	怡禾(無錫)物業服務有限公司，一間於二零零七年五月二十三日在中國成立的有限公司，完成重組後為本公司的間接全資附屬公司
「銀城健身」	指	南京銀城健身有限公司，一間於二零一二年一月十日在中國成立的有限公司，完成重組後為本公司的間接全資附屬公司
「銀城惠美佳」	指	南京銀城惠美佳家政服務有限公司，一間於二零一三年三月二十日在中國成立的有限公司，完成重組後為本公司的間接全資附屬公司
「銀城國際」	指	銀城國際控股有限公司，一間於二零一八年一月八日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於主板上市(股份代號：1902)
「銀城國際控股集團」	指	銀城國際及其附屬公司

「銀城美家」	指	南京銀城美家裝飾工程設計有限公司(前稱南京樂刷刷裝飾工程設計有限公司),一間於二零一七年三月二十三日在中國成立的有限公司,完成重組後為本公司的間接全資附屬公司
「銀城物業服務」	指	南京銀城物業服務有限公司(前稱南京銀燕物業管理有限公司、南京銀城物業管理有限公司及南京銀城物業服務股份有限公司),一間於一九九七年十二月二十六日在中國成立的有限公司,完成重組後為本公司的間接全資附屬公司
「銀城地產」	指	銀城地產集團股份有限公司,一間於二零零一年十二月二十七日在中國成立的有限公司,於最後可行日期由黃先生、戴先生、南京銀嘉煌、江蘇新苑、謝先生、馬先生、朱先生及曹女士分別擁有約37.63%、19.26%、15.48%、10.43%、8.01%、4.11%、3.71%及1.37%權益
「銀城地產集團」	指	銀城地產及其附屬公司(不包括本集團任何成員公司)
「銀城保安」	指	江蘇銀城保安服務有限公司(前稱南京銀城保安服務有限公司),一間於二零一九年四月一日在中國成立的有限公司,由本集團及兩名個別獨立第三方分別擁有約33.97%及66.03%權益
「銀城科技」	指	南京銀城科技有限公司,於二零零零年十一月八日在中國成立的有限公司,完成重組後為本公司間接全資附屬公司

「YPS Limited」	指	Yincheng Property Service Holding Limited，一間於二零一九年四月十一日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「%」	指	百分比

本招股章程中所載中國法律、規則、法規、公民、實體、政府機關、機構、設施、獎項、證書及稱銜等註有「」的英文名稱乃其中文名稱的翻譯，僅供說明。如中文名稱與其英文翻譯有任何歧義，概以中文名稱為準。*

本招股章程所載若干金額及百分比數字經已約整。因此，若干表格所示總數未必為其前列數額的算術總和。

本詞彙表載有本上市文件所用有關本公司及其業務的若干詞彙的解釋。該等詞彙及其涵義可能與該等詞彙的標準行業定義或用途不同。

「共用空間」	指	業主共同擁有的住宅物業共用空間，主要包括停車場、游泳池、廣告牌及會所
「合約建築面積」	指	營運物業管理協議項下已經或將由本集團管理的總建築面積，包括在管建築面積及尚未交付的建築面積，而不包括純粹為提供特種電梯、自動扶梯及機械車位維修和保養以及園林施工及綠化養護服務，並無委聘本集團進行其他物業管理服務的服務委聘
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	房地產開發商已經或預備交予業主的物業建築面積，我們已就此收取有關提供服務的合約責任的物業管理費，而不包括純粹為提供特種電梯、自動扶梯及機械車位維修和保養以及園林施工及綠化養護服務，並無委聘本集團進行其他物業管理服務的服務委聘
「ISO」	指	國際標準化組織，國家標準體系的環球聯合會
「包幹制」	指	當管理費按包幹制收費時，已收取的所有物業管理費將入賬列作收益，而提供物業管理服務時產生的所有開支將入賬列作成本或開支
「O2O」	指	線上至線下
「OHSAS」	指	職業健康及安全管理體系

「物業服務百強企業」	指	由中國指數研究院公布按整體競爭力依據管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任等多項關鍵指標進行的中國物業服務企業年度排名
「長江三角洲地區大都市」	指	涵蓋26個中國城市的城市群，包括江蘇省南京、鎮江、揚州、常州、蘇州、無錫、南通、台州和鹽城；浙江省杭州、嘉興、湖州、紹興、寧波、舟山、金華和台州；安徽省合肥、蕪湖、滁州、馬鞍山、銅陵、池州、安慶、宣城及上海

本招股章程載有前瞻性陳述。於本招股章程中，「旨在」、「預測」、「相信」、「或會」、「估計」、「預期」、「今後」、「打算」、「可」、「可能」、「計劃」、「預料」、「擬」、「尋求」、「應」、「目標」、「將會」、「會」及其相反的詞彙以及其他類似表達，在與我們或我們管理層相關的情況下，均用於表達前瞻性陳述。該等前瞻性陳述包括但不限於有關以下各方面的陳述：

- 我們的業務策略及我們的營運及擴展計劃；
- 有關我們日後營運、盈利能力、流動基金及資本資源的目標及期望；
- 我們經營或計劃經營所在行業及市場的未來事件及發展、趨勢及狀況；
- 我們控制成本的能力；
- 我們物色及成功利用新業務發展機會的能力；及
- 我們的股息政策。

該等陳述反映管理層目前對未來事件、營運、盈利能力、流動資金及資本資源的看法，部分未必實現或可能變動。實際結果可能因各項因素而與前瞻性陳述所隱含或明示的資料有重大差異，該等因素包括但不限於「風險因素」一節所載風險因素及以下各項：

- 我們適用的法律、規則及規例變動；
- 中國的整體經濟、市場及業務狀況，包括中國經濟增長的可持續性；
- 利率、外幣匯率、股價或其他比率或價格變動或波動；
- 我們可能追求的商機及擴展；
- 我們識別、計量、監管及監控業務風險的能力，包括我們改善整體風險組合及風險管理慣例的能力；及
- 其他不可控因素。

根據適用法律、規則及規例的規定，不論是否出現新資訊、未來事件或其他情況，我們概無任何責任更新或以其他方式修改本招股章程的前瞻性陳述。由於該等及其他風險、不確定因素及假設，本招股章程所論述的前瞻性事件及情況未必如我們預期般發生或根本不會發生。因此， 閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本節所載的警告聲明及「風險因素」所載風險因素均適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。

於本招股章程內，關於我們意向或董事任何意向的陳述及提述僅於本招股章程日期作出。任何該等意向或會因應未來發展而改變。

投資於我們的股份涉及多項不同的風險。投資於我們的股份前，閣下應仔細考慮本招股章程載列的所有資料，特別是下文所載的風險及不確定因素。

倘發生以下任何事件，均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景造成重大不利影響。倘發生任何該等事件，我們股份的成交價可能會下跌，而閣下可能損失全部或部分投資。閣下應按個人具體情況就可能作出的投資向有關顧問尋求專業意見。

我們的業務及經營涉及若干風險及不確定因素，其中許多風險及不確定因素非我們所能控制。該等風險可大體分類為：(i)與我們業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。

與我們業務及行業有關的風險

日後收購或投資或會令我們面臨風險，而這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

未來，我們計劃評估收購或策略性投資其他輔助現有業務的其他公司的機會，以擴展業務規模並將其業務融入我們的業務。我們計劃以長江三角洲地區大都市為首選發掘收購或投資目標，其為(i)提供物業管理服務且具有良好市場聲譽的公司，以擴展我們的物業管理組合；及(ii)從事提供園林施工及綠化養護等專業服務並╱或擁有維修及保養特種電梯及機械車位所需各類資質及執照的公司；及(iii)所提供產品或服務可與我們的生活社區增值服務互補的公司。我們可整合該等收購或投資目標各自的專長及向客戶提供互補的服務，例如生活社區餐飲服務。

然而，我們無法確保我們將能識別合適的投資機會且收購或投資涉及固有風險及不明朗因素，包括但不限於有關收購或投資目標的潛在持續財務責任及不能預見或隱藏的負債；未能對收購或投資目標應用我們的業務模式或規範化的業務程序；未能達到擬定收購或投資目標或利益；分散管理現有業務營運的資源及管理層的注意力；及因收購而取得的收購或投資物業、廠房及設備以及無形資產產生的折舊及攤銷成本增加。即使我們能物色合適的收購目標，我們不一定能及時按照對我們有利的條款完成收購或投資，或根本無法完成。因此，我們的競爭力及增長前景可能受到重大不利影響。此外，由於我們繼續透過收購持續擴充業務，我們在整合所收購或投資的業務時或會面臨困難。該等收購後或投資後所面臨的挑戰可能會干擾我們業務營運的進行、分散管理層的注意力或增加營運開支，上述任何一項或對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本次全球發售所得款項約60.0%或61.5百萬港元將用於物色策略性收購或投資機會。有關進一步詳情，請參閱「業務－我們的策略」及「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。倘我們因控制範圍以外的其他原因未能物色合適的收購或投資機會或未能完成未來收購或投資交易，則本次全球發售的所得款項或不能有效應用。

我們未必能按計劃擴充物業管理組合及未能有效應付增長，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。

我們的業務在近年錄得穩定增長並有所擴展。我們的在管物業總建築面積由二零一六年十二月三十一日約6.6百萬平方米增加至二零一八年十二月三十一日約15.5百萬平方米，並進一步增長至二零一九年四月三十日的19.6百萬平方米。我們尋求繼續在現有及新興市場中擴展住宅物業及非住宅物業的物業管理組合。

然而，我們的擴展乃根據對物業管理市場的前瞻性評估。概不保證我們將一直作出正確的評估或我們可按計劃擴展物業管理組合。我們的增長可能受到多項非我們所能控制的因素影響，例如中國的經濟狀況、房地產市場的發展情況、物業管理服務及生活社區增值服務的供需、政府規例的轉變及我們能否取得充足融資以供發展所需。對特定物業展開物業管理服務與對該物業實施系統以降低成本及賺取溢利之間亦存在時間偏差。

我們於拓展新市場時，對當地物業管理服務市場的瞭解可能有限，並可能與我們已立足的市場存在重大差異。我們未必會如於已立足的市場般與當地分包商、供應商及其他業務夥伴建立起關係。我們在新市場未必能夠如於已立足的市場般憑藉商譽，更可能會面對來自比我們擁有更多資源及經驗的當地物業管理服務供應商的激烈競爭。

為完成我們的策略及管理我們業務營運的未來增長，我們將須提高服務質素、提升營運及財務系統並聘用、培訓、挽留及管理日漸增加的僱員數目。我們亦將需要維持及擴大與客戶、分包商、供應商、業務夥伴及其他第三方的關係。

甄選物業管理公司取決於多項因素，包括但不限於所提供服務的質素、定價水平及物業管理公司的經營歷史。無法保證日後我們將能夠取得新物業管理協議。倘我們未能按計劃擴展物業管理組合或有效管理日後增長，則我們未必可以把握市場機遇，此舉或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們的前期物業管理協議或物業管理協議遭終止或不獲重續，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，我們物業管理服務的收益分別達人民幣168.9百萬元、人民幣232.7百萬元、人民幣367.6百萬元及人民幣154.9百萬元，分別佔總收益約74.3%、76.1%、78.6%及83.7%。我們根據與房地產開發商訂立的前期物業管理協議或與業委會訂立的物業管理協議提供物業管理服務。

我們的前期物業管理協議具有過渡性質，便於將物業的法律及實際控制權由房地產開發商轉至業主。我們的前期物業管理協議一般於業委會訂立物業管理協議時到期。概不保證相關業委會將決定與本公司而非其他物業管理公司訂立物業管理協議。一旦業委會與其他公司訂立物業管理協議，我們的前期物業管理協議將自動終止。

就我們的物業管理協議而言，其一般設有固定期限且須於到期時重續。概不保證該等協議不會於屆滿前因故被終止或於屆滿時不會獲重續。倘合約遭終止或不獲重續，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

於二零一九年四月三十日，我們的生活社區增值服務涵蓋89項住宅社區及7項混合用途非住宅物業。我們的生活社區增值服務的發展，部分取決於我們根據物業管理服務所管理的社區數目。因此，我們的前期物業管理協議或物業管理協議遭終止或不獲重續亦可能對我們生活社區增值服務的表現造成不利影響。

我們以包幹制提供物業管理服務或使我們蒙受損失。

於往績記錄期間，我們絕大部分的物業管理費均以包幹制收取，其餘則以酬金制收取。根據包幹制，客戶一般就所有單位向我們支付事先釐定金額的每建築面積物業管理費，相當於我們及分包商提供的所有物業管理服務的「全包」費。因此，我們須承擔於物業管理協議內訂明涉及提供物業管理服務的一切成本，包括(其中包括)保安、清潔及園藝、維修及保養服務的勞工成本以及涵蓋物業的一般開銷。倘產生任何額外開支，我們一般無權要求客戶向我們支付差額。因此，根據包幹制，我們在提供物業管理服務的過程中節省成本的能力與我們的盈利能力直接相關。

由於我們在重續物業管理協議時會調整物業管理費，我們可能須預先承擔增加的成本，方能在重續物業管理協議時在下一次調整中增加物業管理費。倘我們於商討及訂立物業管理服務協議前未能準確預估實際成本，且我們所徵得的物業管理費不足

以應付產生的所有管理開支，我們未必能向房地產開發商及業主收取差額。我們亦無法保證我們將能夠在提供物業管理服務過程中充分控制成本。我們通過成本節約措施減少有關損失的能力或不會成功。我們所蒙受的任何損失可能對我們的盈利能力、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

未能就虧損項目重續物業管理協議或會對我們的財務表現造成不利影響

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，我們分別有八份、20份、35份及35份虧損的物業管理協議，期間分別產生收益約人民幣14.7百萬元、人民幣33.5百萬元、人民幣54.3百萬元及人民幣16.9百萬元，而確認的成本總額分別約為人民幣16.0百萬元、人民幣38.8百萬元、人民幣60.8百萬元及人民幣20.5百萬元。此主要由於我們獲委聘取代當時現有物業管理公司，而於項目前期階段所產生的材料及設備成本較高，以將該等項目的整體狀況改善至符合正常服務標準，故此該等項目頭兩至三年的盈利能力一般較低。於項目前期階段，我們一般會產生較高的成本，包括我們所接管物業公共設施的大修、維修及翻新產生的成本在內，例如住宅出入控制及雨水管道翻新、社區道路及停車場建設、監控系統及消防升級等。根據董事的經驗，我們一般預期該等項目可於第三年起賺取利潤。由於我們與業委會訂立的物業管理協議通常為期一年至三年，我們收回該等項目所產生前期成本的能力取決於我們能否重續物業管理協議。倘我們無法就虧損項目重續物業管理協議，則我們可能無法收回於前期階段所產生的前期成本，因而或會對我們的財務表現造成不利影響。

勞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。

物業管理服務行業屬於勞動密集的行業。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年以及二零一九年首四個月，勞工成本(計入銷售成本)分別為人民幣128.1百萬元、人民幣177.8百萬元、人民幣274.1百萬元及人民幣113.8百萬元，為我們銷售成本中最大的組成部分，分別佔銷售成本約72.0%、69.8%、68.6%及72.6%。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年以及二零一九年首四個月，員工成本(計入行政開支)分別為人民幣12.6百萬元、人民幣18.0百萬元、人民幣20.7百萬元及人民幣7.1百萬元，為我們行政開支中最大的組成部分，分別佔行政開支約56.5%、72.6%、69.6%及60.8%。此外，我們向分包商外包若干職能，包括清潔及保養服務。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年以及二零一九年首四個月，分包成本分別為人民幣15.3百萬元、人民幣24.4百萬元、人民幣40.7百萬元及人民幣17.1百萬元，分別佔銷售成本約8.6%、9.6%、10.2%及10.9%。為維持及改善盈利能力，關鍵在於我們必須控制及管理勞工成本及分包成本。然而，我們面臨越來越大有關勞工成本及分包成本的多方面壓力。隨著中國

經濟及物業管理服務市場的急速增長，物業管理市場的平均勞工成本於近年有所上升。此外，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們絕大部分的物業管理費亦以包幹制收取，根據包幹制，我們承擔與提供物業管理服務相關的一切開支(包括勞工成本及分包成本)。倘我們未能將物業管理費提高至足以將勞工成本或分包成本升幅轉嫁至客戶的水平或有效控制及管理勞工成本及分包成本，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

隨著我們持續擴展業務，我們亦期望通過挽留並持續招聘合資格僱員，增加總員工人數。於中國物業管理服務行業內，招聘合資格及經驗豐富僱員的競爭激烈，我們亦可能須於招聘及挽留僱員方面支付較高的薪酬。倘未來無法招聘並挽留合資格僱員及分包商，我們的物業管理組合增長或會延遲，亦可能對在管物業的物業管理運營造成重大不利影響。

我們未必能成功向客戶收取物業管理費，因此可招致應收款項的減值虧損。

我們向客戶收取物業管理費時或會遇上困難，尤其是在空置率相對較高或新委聘我們作物業管理公司的社區。儘管我們致力以多項不同徵收措施收取逾期物業管理費，我們無法保證該等措施將能奏效。儘管在接受新委聘之前我們會評估該等物業管理費的過往收費情況，但概不保證該評估能令我們準確預測未來收繳率。

我們的貿易應收款項由二零一六年十二月三十一日的人民幣17.9百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的人民幣30.3百萬元，並分別進一步增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣55.5百萬元及於二零一九年四月三十日的人民幣88.0百萬元。與此同時，我們的貿易應收款項平均周轉天數於往績記錄期間分別為31.2天、41.0天、52.5天及64.0天。有關更多詳情，請參閱「財務資料—若干合併損益及其他全面收益表項目的描述—貿易應收款項」。儘管我們管理層已根據我們目前所得資料作出估計及相關假設，當取得新資料時或需調整該等估計或假設。倘實際可收回性比預期低，或鑒於新資料發現過往所作的貿易應收款項減值撥備不足，我們或需為貿易應收款項減值作出更多撥備，這進而可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們於二零一八年首四個月及二零一九年首四個月的經營活動錄得現金流出淨額，倘我們不能維持有效的現金流量管理，未來可能面對財務困難。

我們於二零一八年首四個月及二零一九年首四個月的經營活動現金流出淨額約為人民幣22.9百萬元及人民幣16.3百萬元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－資金流動性及資金來源－現金流量－經營活動」。營運資金流出淨額可能會損害我們作出必要資本開支的能力及限制我們的營運靈活性，同時對我們滿足資金流動性

需求的能力造成不利影響。我們不能向 閣下保證我們將能夠於經營活動中產生現金流入淨額。我們的資金流動性及財務狀況可能受到經營現金流出淨額的重大不利影響，且我們不能向 閣下保證我們將會從其他來源獲得足夠現金以撥付業務所需。倘我們尋求其他融資活動以產生額外現金，我們可能產生融資成本，而我們概不保證我們將能夠按照可接受的條件獲得融資，或根本無法獲得融資。

我們因使用不可觀察輸入數據而須承擔按公平值計入損益的金融資產公平值變動風險及估值不確定性

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，可供出售金融資產(分別包括非上市基金投資及有限合夥投資)分別為人民幣37.7百萬元及人民幣8.7百萬元。於往績記錄期間，非上市基金投資的投資收入分別為人民幣2.5百萬元、人民幣5.7百萬元、人民幣6.6百萬元及人民幣0.5百萬元。根據我們自二零一八年一月一日起採納的國際財務報告準則第9號，可供出售金融資產已重新分類至按公平值計入損益的金融資產。因此，(i)於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日可供出售金融資產的餘額為零及零；及(ii)於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日按公平值計入損益的金融資產的餘額分別為人民幣17.2 百萬元及人民幣17.6 百萬元。該等資產的公平值變動產生的收益╱虧損於合併損益及其他全面收益表中確認，屬非經常性性質。請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註19、20及36。於往績記錄期間，按公平值計入損益的金融資產公平值經參考相關投資價格的不可觀察輸入數據以評估定價模型釐定，並分類為公平值計量的第三層級。該等不可觀察輸入數據的變動將影響金融資產於各財務報告年末╱期末的估計公平值。鑒於計量按公平值計入損益的金融資產公平值時本身存在不確定性，故公平值的任何重大不利變動均可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們收回的貿易應收款項受季節性波動的影響。

於往績記錄期間，我們收回貿易應收款項時經歷了季節性波動，並預期將於日後繼續經歷該等季節性波動。在管物業業主傾向於在下半年結清未償還的物業管理費結餘。一般而言，我們的貿易應收款項全年增加，並於年底(當在管物業業主清償其未償還的物業管理費結餘時)減少。因此，我們在單個財政年度內不同時間點之間的未收回貿易應收款項及收繳率的比較，及中期與整個財政年度的貿易應收款項週轉天數的任何比較，可能並不一定有意義，亦不應作為我們財務表現指標而加以依賴。我們的收繳率及貿易應收款項的季節性波動要求我們謹慎管理我們的流動資金，以便為我們的業務提供充足的經營現金。任何無法確保充足流動資金的行為都可能導致我們產生更高的融資成本，並妨礙我們擴展及發展我們業務的能力，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們委聘分包商履行我們對客戶的部分服務，且可能面臨有關分包商所提供服務有關的糾紛及申索所產生或相關的負債，而該等事宜超出我們控制的範圍。

我們委聘分包商履行我們的部分物業管理服務及生活社區增值服務，包括清潔及保養服務。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年以及二零一九年首四個月，分包成本分別約為人民幣15.3百萬元、人民幣24.4百萬元、人民幣40.7百萬元及人民幣17.1百萬元，分別佔銷售成本約8.6%、9.6%、10.2%及10.9%。我們未必能如自有服務般直接及有效地監督該等服務。分包商可能採取違背我們的指引或要求的行動，或無法或不願根據分包協議履行其責任。分包商提供低於標準的服務可能令我們聲譽受損、產生額外開支及帶來業務干擾，並可能為我們招致來自客戶的訴訟及損害申索。我們也可能需要為分包商進行的工作向客戶賠償。概無保證我們能作出有關賠償。另外，當我們現有的分包協議到期時，我們無法保證我們能及時按對我們有利的條款續訂該等協議或找到合適的替代品，或根本無法續訂該等協議或找到合適的替代品。任何此類事件均可能對我們的服務質素、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

此外，我們可能成為或可能被列為分包商提出的訴訟或其他法律程序中的被告。該等法律程序可能涉及下列申索指控(其中包括)：分包商提供的服務未能符合規定的質素標準、分包商就所提供的服務作出虛假或誤導的陳述、分包商提供的服務引致財產損害或人身傷害及分包商提供的服務侵犯第三方的知識產權。我們或須因該等訴訟或其他法律程序支付賠償。我們亦可能須支付行政罰款及被下令停止提供相關服務。若發生嚴重違法問題，我們的營業執照或會遭到吊銷或撤銷，我們可能會根據中國刑法遭到調查，甚至檢控。以上任何一項事件均可損害我們的品牌及聲譽、分散管理層的注意力及其他資源，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的生活社區增值服務可能無法按計劃擴充，而我們可能無法吸引及維持我們在管住宅物業的業主及住戶有足夠興趣參與，此舉可能對我們的盈利能力造成不利影響。

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，我們生活社區增值服務產生的收益分別約為人民幣58.4百萬元、人民幣73.2百萬元、人民幣100.0百萬元及人民幣30.2百萬元，分別佔各期間總收益約25.7%、23.9%、21.4%及16.3%。我們計劃吸引更多在管住宅物業業主及住戶使用我們的生活社區增值服務，我們亦經常透過「生活+」社交媒體賬戶尋求推出不同的產品及服務。我們須緊貼對現有及潛在用戶有吸引力的新興生活方式及消費者喜好。由於我們於提供生活社區增值服務上的經營歷史有限，因此無法向　閣下保證我們將能夠成功擴充生活社區增值服務或賺取與以往一樣水平的溢利或收益。由於我們可能就該等新產品及服務方面的經驗有限，因此無法保證業主及住戶會對該等新產品及服務作出積極回應。引入新產品及

服務或進入新市場可能須耗費大量時間及資源，且可能未能達到盈利目標。倘我們無法提供令人滿意的產品及價格吸引的服務，按計劃吸引或維持在管住宅物業的業主及住戶的足夠興趣，則彼等可能會對「生活+」社交媒體賬戶失去興趣及可能不會選擇我們的生活社區增值服務或轉向與我們競爭的服務供應商。在該情況下，我們將無法成功發展我們的生活社區增值服務或推出更多創收增值及其他服務，而我們盈利能力可能受到不利影響。

我們對於前期物業管理協議及保障性住房的物業管理費定價受中國物業市場的表現、政策、法律及法規所限。

我們於往績記錄期間及直至最後可行日期，大部分收益均來自物業管理服務。物業管理服務表現主要取決於我們在管建築面積的數量及在管物業的數目。因此，我們物業管理服務的增長潛力是受並將可能繼續受中國物業市場的政策、法律及法規所影響。

就我們的在管的物業而言，於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年以及二零一九年首四個月，我們分別約有26.9%、27.6%、28.4%及25.1%的在管建築面積受價格管制。同期，我們分別約有16.1%、18.2%、16.9%及21.6%的物業管理服務總收益受價格管制。更多詳情請參閱「監管概覽－物業管理服務－物業管理服務收費」。於二零一四年十二月，中國國家發展和改革委員會發布了《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)(「**通知**」)，要求省級價格管理部門廢除對除保障性住房及前期物業管理協議以外住宅物業的所有價格管制或指導政策。省級價格主管部門及省級住房城鄉建設行政主管部門有權決定是否就保障性住房、房改房及老舊住宅社區的物業管理費以及前期物業管理協議的管理費根據實際情況實行政府指導價。我們預計住宅物業的價格管制會根據通知會隨時間推移而放寬。然而，我們的物業管理費將繼續受價格管制，直至通過了地方法規以實施通知為止，我們無法保證中國政府不會推翻其政策並重新對物業管理費施加限制。政府價格管制政策可能對我們的盈利能力產生負面影響，原因為此類限制可能會降低我們可能收取的價格。此外，由於我們對部分在管物業根據包幹制按在管建築面積收取物業管理費，倘我們未能將物業管理費提高至足以將成本增幅轉嫁予客戶的水平，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

此外，中國政府在近年已實施一系列措施以規管經濟增長。尤其是，中國政府已持續引入多項限制措施，以壓抑物業市場的投機炒賣活動，例如就物業發展的土地供應作出規管、外匯管制、限制物業發展融資、對於中國物業市場的物業銷售及外商投

資徵收額外税項及徵費。該等政府措施可能會對我們提供服務的物業的銷售及交付時間造成負面影響，因而限制我們的增長潛力，而對我們的業務、財務狀況及經營業務造成重大不利影響。

我們的業務與芸芸競爭對手激烈競爭，且我們未必能成功與競爭對手競爭。

根據弗若斯特沙利文，物業管理服務行業分散且競爭激烈，於二零一八年行業內有超過100,000間公司。我們在眾多因素方面與中國其他物業管理公司競爭，包括(其中包括)服務品質、品牌認可度、定價水平、創新、成本效益及財務資源。此外，我們的生活社區增值服務面臨來自向消費者提供類似服務的其他公司的競爭。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－競爭格局」。

隨著競爭對手擴充其產品或服務供應，或新競爭對手進入我們現有或新的市場，行業的競爭或愈演愈烈。我們的競爭對手可能擁有更悠久的經營歷史及更加雄厚的財務、技術及其他資源。彼等亦可能擁有更佳的往績記錄、更大的品牌認可度及更廣闊的客戶基礎。因此，該等競爭對手可能得以投放更多資源，以開拓、宣傳及銷售彼等的服務。我們的競爭對手可能會試圖複製我們的商業模式，倘我們未能繼續發展，我們可能會喪失競爭優勢。概不能保證我們將能繼續有效競爭，或維持或提高市場地位，倘若未能達成此等目標，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們大部分的業務經營集中在南京，且我們易受該等地區的趨勢及發展情況的影響。

我們大部分的業務經營集中在南京。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，位於南京的在管建築面積分別佔在管建築面積約88.6%、85.3%、79.1%及75.1%。於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年以及二零一九年首四個月，南京在管物業產生的的物業管理服務收益分別佔物業管理服務總收益約90.9%、91.5%、87.1%及84.0%。雖然我們已進一步將在管物業擴展至無錫、蘇州及常州等其他城市，我們預期近期內南京仍會繼續成為我們業務經營的重要部份。倘南京經歷任何不利經濟狀況，如經濟衰退、自然災害或恐怖襲擊，或倘當地政府採納對我們或整個物業管理服務行業施加額外限制或負擔的法規，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們部分收益來自我們就銀城國際控股集團及╱或銀城地產集團的物業發展項目提供的物業管理服務。

於往績記錄期間，銀城國際控股集團所開發及╱或銀城地產集團先前所開發物業的在管建築面積分別約為3.0百萬平方米、3.6百萬平方米、3.6百萬平方米及4.1百萬平方米，分別佔我們的在管建築面積約45.6%、33.1%、23.5%及20.9%。銀城國際控股集團任何運營上的不利發展或其開發新物業的能力均可能會影響我們獲取新物業管理協議的能力。我們無法向　閣下保證銀城國際控股集團將委聘我們作其任何發展物業的物業管理服務供應商，尤其是聘用物業管理公司一般須根據中國法律進行招標及投標程序。倘我們無法維持由銀城國際控股集團及╱或銀城地產集團所開發的在管物業的數目，則我們的經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

我們可能無法維持歷史增長率且我們於往績記錄期間的經營業績並不代表未來財務表現。

我們過往的收益及盈利能力經歷快速增長。我們的收益由二零一六財年人民幣227.4百萬元增加至二零一八財年人民幣467.7百萬元。我們的收益由二零一八年首四個月人民幣125.1百萬元增加47.9%至二零一九年首四個月人民幣185.1百萬元。我們的純利由二零一六財年人民幣23.2百萬元增加至二零一八財年人民幣27.1百萬元。我們無法向　閣下保證我們將保持相近的增長率。我們的純利由二零一八年首四個月人民幣10.1百萬元下降1.4%至二零一九年首四個月人民幣9.9百萬元。有關我們的過往表現波動的更多資料及分析，請參閱本招股章程「財務資料」。

概不保證日後我們將繼續能夠增加我們物業管理協議或在管建築面積的數目，亦無法保證我們的業務發展能夠成功取得進展。此外，我們將繼續面臨勞工及外判成本持續上漲以及僱員及商機競爭日益激烈等多個挑戰。我們控制範圍外的監管、經濟或其他因素的作用亦可能對我們的業務造成重大不利影響。因此，投資者不應倚賴過往經營業績預測我們未來的財務表現。

我們或須根據中國法律及法規作出額外的社會保障基金及╱或住房公積金供款。

根據相關中國法律及法規，我們須為僱員支付社會保障基金及住房公積金供款。於往績記錄期間，我們未能按照中國法律所規定，為部分僱員作出社會保險基金及╱或住房公積金全額供款。據我們中國法律顧問所告知，就未繳納的社會保障基金供款而言，倘主管政府機關認為我們為僱員作出的社會保險基金供款不符合相關中國法律及法規的規定，我們可能會被責令在一定期限內支付未付金額及繳納金額相等於每日未付總額0.05%的滯納金。倘我們未能支付未付金額或滯納金，我們可能會被處以介乎

社會保險基金供款未付總額一至三倍的罰款。就未繳納的住房公積金供款而言，倘主管政府機關認為，我們為僱員作出的住房公積金供款並未達至相關中國法律及法規的規定，有關機關可責令我們於規定期間向相關當地機關支付未繳納結餘，倘未能做到，有關機關可向人民法院申請強制執行。於最後可行日期，我們並無自相關機關接獲要求支付社會保障或住房公積金的任何通知。

我們無法向　閣下保證，我們日後不會收到糾正不合規情況的指令，亦無法保證，並無或不會有僱員就有關社會保障或住房公積金付款對我們發起投訴，或我們不會收到根據中國法律及法規有關社會保障或住房公積金的任何申索。此外，我們可能會為遵守中國政府或有關地方機關的法律及法規而產生額外開支。

我們使用租賃物業的權利可能遭第三方的質疑，或我們可能因租賃物業的業權瑕疵或沒有有效的租賃協議而被迫搬遷，或我們可能須就未能登記租賃協議而承擔責任，凡此種種可能導致我們的經營中斷並令我們遭到處罰。

於最後可行日期，總建築面積約1,007平方米的19項物業乃租賃自無法提供充分或有效所有權證書或其他所有權文件的出租人。該等租賃物業均被用作辦公室。此外，於最後可行日期，我們佔用總建築面積約為375.9平方米的十項物業，作辦公室用途，但並無有效的租賃協議，主要由於相關租賃協議已到期。有關我們所佔用物業業權的任何糾紛或申索(包括任何涉及指稱非法或無授權使用該等物業的訴訟)，可能要求我們搬遷我們正佔用該等物業的辦公室。倘我們的任何租賃協議因第三方或政府提出的質疑而遭終止或無法律效力，則我們將需物色替代物業並產生搬遷成本。任何搬遷均會干擾我們的營運並對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景構成不利影響。根據我們當前可得的資料，我們相信市場上能即時找到租金相若的替代物業，而估計總搬遷成本及時間並不重大。此外，概無法保證中國政府將不會修改或修訂現有的物業法律、規則或規例而導致我們需要獲得額外的批文、執照或許可，或就我們獲得或保有我們所使用物業的相關所有權證書而實施更加嚴格的規定。有關該等法律違規情況的更多詳情，請參閱「業務－物業－租賃物業」。

於最後可行日期，我們租賃的39項物業中，38項租賃協議並無根據中國法律及法規的規定與地方房屋管理部門進行備案。據我們中國法律顧問所告知，主管機關可能責令我們糾正此項未備案事宜，而倘我們未能於指定期限內作出糾正，我們可能會因該未備案事宜被處以金額最高為每項協議人民幣10,000元的罰款。中國法律尚未明確指出罰款是否由出租人或承租人承擔。根據中國適用的行政法規，相關租賃的出租人需要向我們提供若干文件(例如其營業執照或身份證明資料)，以便完成行政備案。概不保證租賃物業的出租人將在完成備案的過程中保持合作。倘我們未能在相關政府機關規定的期限內完成行政備案，而相關機關認定我們須對未能完成所有相關租賃協議的行政備案負責，預期潛在罰款總額最高為人民幣380,000元。

我們面臨有關工作安全及發生意外的風險，這可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

提供物業管理服務時可能會發生工傷及意外。舉例而言，我們的僱員為我們所管理住宅社區的特種電梯、自動扶梯及機械車位提供維修及保養服務時，存在因所提供服務的性質引致的固有職業風險或意外。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們於營運過程中並無遭遇任何工傷事件或意外，從而導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。然而，概不保證未來將不會發生可能會導致住戶、業主或我們的僱員蒙受財產損失、人身傷害甚至死亡的任何事件或意外。在此情況下，我們或須就損失負責，且發生該等事件亦將損害我們於物業管理服務行業中的聲譽。我們亦可能面臨由於我們的僱員的疏忽或魯莽行為而引起的申索。我們亦可能遭遇業務經營中斷並可能於發生任何事件或意外後遭政府機關要求更改運營方式。以上任何一項均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未能取得或重續經營業務所需的必要資質、政府批文、許可證、執照或證書，或遭遇重大延誤，均可能對我們的業務造成不利影響。

我們具備多項資質及執照，使我們能夠向客戶提供全面及多元化物業管理服務及生活社區增值服務，包括維修及保養特種電梯、自動扶梯及機械車位。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—執照、許可證及證書」。我們須達成政府機關的特定條件方可獲頒發或重續任何資質、證書或許可證。我們亦不能保證，日後我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新規則及法規，或我們在及時達成為取得或重續我們運營所需的一切資質、證書或許可證的條件時不會遭遇重大延誤或困難，或甚至無法達成有關條件。倘我們未能取得或重續業務經營所需的政府批文，或遭遇重大延誤，我們將無法繼續實施發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受不利影響。

於往績記錄期間，我們在未獲取必要資質及執照的情況下從事提供設計及建築裝飾服務業務。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－法律訴訟及合規－法律合規」。倘相關中國政府機關日後決定對我們過往的不合規事宜施加懲罰，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到影響。

有關我們、我們的股東及聯屬公司、品牌及管理層的負面宣傳及不利資料，可能會對我們的業務、聲譽及股份成交價格造成重大不利影響。

可能會不時出現有關我們、我們的股東及聯屬公司、在管物業、品牌、管理層及業務經營的其他方面的負面宣傳。該等宣傳可能以網絡發帖評論及其他媒體來源的形式出現，而我們無法向 閣下保證將來不會出現其他形式的負面宣傳。舉例而言，倘我們未能滿足客戶對服務質素的預期，該等客戶可能會在社交媒體平台上散布負面評論。我們的分包商亦可能會因為各種原因(如客戶投訴其服務質素)，而成為負面宣傳的對象。該等事件可能會損害我們的聲譽並令我們失去客戶的信任。長期而言，這將會影響我們未來吸引及留住新客戶及僱員的能力，並可能令我們的業務及品牌遭受重大不利影響。

我們的成功取決於我們留聘主要管理團隊及招聘、培訓及留聘合資格及資深人員的能力。

我們的成功有賴董事、高級管理層及其他主要僱員的努力。我們的管理團隊由知識淵博、經驗豐富的專業人士組成，彼等在物業管理服務行業擁有良好往績，此對我們在中國物業管理服務行業的業務發展而言十足寶貴。我們管理團隊成員對中國物業管理服務行業、人口統計及客戶偏好方面擁有深厚知識。我們的資深管理團隊由李春玲先生領導，其主要負責本集團的整體策略決定、業務策劃以及日常管理及營運。李先生於中國酒店及房地產行業擁有超過23年經驗。有關進一步詳請，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員」。

倘董事、高級管理層及其他主要僱員有任何一人離職，而我們無法及時物色及委任或聘請合資格替代人選，我們的業務、財務狀況及經營業績或因此受到重大不利影響。此外，我們業務的日後發展亦將取決於我們為業務的各個方面招聘、培訓及挽留合資格及經驗豐富人員的能力。倘我們未能招聘、培訓及挽留合資格人員，我們的發展或受到限制，我們的業務、財務狀況及經營業績也會受到重大不利影響。

我們的業務擴充至新產品及服務，或增加不遵守有關法律及法規的風險。

隨著我們擴充業務到新產品及服務，我們預期漸受更多法律及法規約束。此外，隨著我們營運的規模及範圍擴大，要確保遵守多項法律及法規難度更大，並面臨更多因不合規導致的潛在的處罰或罰款。倘我們未能遵守適用法律及法規，或會受到主管當局處罰。而且，適用於我們業務的法律及法規，不論屬全國性、或僅在省內或當地實施，或會有所變動，導致合規成本顯著增加。凡不遵守有關法律及法規，不僅會產生重大經濟處罰，還可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

第三方提出聲稱可能侵犯其知識產權的任何申索會對我們的業務、品牌價值及聲譽造成重大不利影響。

我們或會在日常業務營運過程中不時面臨競爭對手或第三方聲稱侵犯其知識產權的申索。就該等問題向我們提出的任何申索或法律程序(不論是否有充分理據)可能招致巨額成本,並分散資本資源及管理層注意力。倘有不利裁決,我們可能被迫支付巨額損害賠償金或尋求第三方的許可及根據不利條款支付持續的特許權使用費。此外,無論我們是否勝訴,知識產權糾紛均會損害我們在現有及潛在客戶眼裡以及在業內的品牌價值及聲譽。

我們的業務依賴妥善操作資訊科技系統,凡出現長期故障或會對我們的業務造成重大不利影響。

我們的業務依賴於資訊科技系統的妥善運作。我們使用各種自動化設備,例如遠程視頻監控攝錄機、樓宇出入系統及停車場保安系統。中央遠程系統及其他自動化設備可因電力供應中斷及設備損壞等多項因素而中斷。我們的設備亦可能因不可預見的事件及無法預計的自然災害而遭受損壞。此外,我們需要不斷升級和改進我們的資訊科技系統,以跟上經營與業務持續增長的速度。儘管我們的資訊科技系統於往績記錄期間從未有任何重大失靈,惟我們無法向 閣下保證,我們的資訊科技系統總能運作暢順。此外,我們無法保證,我們現時執行的信息安全措施充足,亦無法確保我們的資訊科技系統可抵受第三方入侵或可防止第三方濫用我們的資料。倘我們的資訊科技系統某一特定部分發生故障,不僅可能導致我們的網絡徹底停止運作,亦可能對我們繼續順暢經營的能力帶來負面影響,從而對我們的經營業績造成不利影響。

我們的保單未必就所有與我們的業務營運相關的申索提供充分保障。

我們相信,我們保險的覆蓋範圍符合中國行業慣例,而我們於往績記錄期間及直至最後可行日期並無遇上任何有關我們業務的重大保險申索。有關進一步詳情,請參閱本招股章程「業務－保險」。然而,我們保險的覆蓋範圍未必足以保障我們免受我們於業務運營過程中可能引致的所有潛在虧損及負債,繼而可能對我們的業務造成不利影響。此外,中國存在不能按商業上切實可行條款投保的若干虧損及負債,例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭、內亂或恐怖主義活動而遭受的虧損。倘我們因保險的覆蓋範圍不足或不能投保而需就任何有關損害、負債或虧損負責,則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能因營運而不時涉及法律或其他程序，並可能會因而面臨重大責任。

我們或會不時與我們在管物業的住戶、訪客及業主發生爭議，並遭到申索。舉例而言，假如業主認為我們的服務低於相關前期物業管理協議或物業管理協議內載列的標準，業主可能會向我們採取法律行動。再者，假如我們的僱員及分包商於我們在管物業的場所內受傷或遭受損害，彼等可能會起訴我們。此等爭議及申索可能會招致法律或其他訴訟或不利於我們的負面報導，令我們聲譽受損。我們亦可能招致巨額成本，並須從業務營運分散管理層注意力及其他資源為自身抗辯。任何針對我們的爭議、申索或訴訟(不論是否有充分理據)可能招致巨額成本、分散資本資源及管理層注意力，並可能對我們的業務、財務狀況、品牌價值及經營業績造成重大不利影響。

我們的風險管理及內部監控系統可能無法就我們業務的各項固有風險為我們提供全面保障。

我們已建立風險管理及內部監控系統，其中包括相關風險管理政策及風險控制程序，以識別、評估及管理營運產生的風險。由於我們的風險管理及內部監控系統取決於我們僱員的執行情況，我們無法向　閣下保證，我們的全體僱員將會遵守該等政策及程序，而執行該等政策及程序可能涉及人為過失或錯誤。此外，隨著我們的業務演變，我們的增長及擴張可能影響我們實施嚴格風險管理以及內部監控政策及程序的能力。倘我們未能及時採納、實施及修訂(如適用)我們的風險管理及內部監控政策以及程序，則我們的業務、財務狀況及經營業績會受到重大不利影響。

我們面對有關收集及儲存機密客戶數據的若干風險。

我們收集及儲存機密資料，如客戶的姓名、地址及聯絡資料。例如，客戶在健身中心填寫會籍登記表格時，我們會獲取其機密資料。為了更好地管理客戶需求，我們已建立數字化數據管理系統，使我們能夠獲得多維數據，包括有關我們社區的基本信息、房號、住戶姓名及物業建築面積。通過該系統，我們能夠分析數據並相應提高服務質素。我們亦倚賴內部程序及軟件控制措施以保障客戶數據的機密性。倘我們或我們的資訊科技服務供應商並無維持足夠控制措施或未能施行新的或經改善的控制措施，該等數據可能會被盜用或可能違反保密性。機密資料亦可能因蓄意或非故意的保安漏洞而受到損害。未能將資料保密或被認為未能保密或會導致對我們提起訴訟或採取法律行動以作出罰款及賠償。此外，該等情況會導致負面報導及使客戶對我們失去信任及信心，從而對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能須就任何有關我們使用的第三方在線支付平台的保安漏洞負責，且有關網絡交易安全可能損害我們的聲譽和對我們的業務造成不利影響。

我們接受客戶透過第三方在線支付平台付款。就該等在線支付交易而言，安全地在公眾網絡上傳輸客戶信用卡號碼及到期日、個人資料及賬單地址等保密資料是維持客戶信心的要素。由於使用在線支付方法日益普及，有關線上犯罪活動亦可能增加。概不保證我們目前有足夠的保安措施以及第三方在線支付平台服務供應商的保安措施。而增加及加強我們的保安措施及努力，以讓用戶對我們使用的在線支付平台的可靠度有信心，則我們或會產生額外成本及開支，惟此仍不能保證完全安全。此外，我們對第三方在線支付平台服務供應商的保安措施並無控制權。我們亦可能被視為未能保護個人資料而承擔部分責任，並面臨申索。我們使用的在線支付平台的保安漏洞可能令我們因未能保密用戶資料而面臨訴訟及潛在責任，並可能(其中包括)損害我們的聲譽。

我們在管物業的共用空間損壞可能會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們在管物業的共用空間，如大堂、走廊、戶外開放空間、樓梯、電梯井道及儲水設施，可能會受到我們無法控制的各種方式的損壞，包括但不限於自然災害及有意或無意的人為損壞。根據中國法例及法規，每個住宅社區均須設立專項基金，以支付所有業主共同擁有的共用空間的維修及維護費用。然而，無法保證此類專項基金足以支付所有維修及維護費用。倘專項基金不足以支付所有維修及維護費用，則須從業委會收取差額，而我們可能需要代業主支付差額。倘我們在收款過程中遇到任何困難，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。此外，我們可能還需要轉移管理層的注意力及資源以協助警方及其他政府機關調查我們在管物業共用空間的任何損壞。由於我們計劃繼續擴大物業管理組合，此類事件發生的可能性可能會隨著在管物業數量的增加而有所上升。

政府補助的金額波動可能導致我們的溢利波動。

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年以及二零一九年首四個月，我們的政府補助分別為人民幣2.9百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣0.07百萬元，分別佔我們純利的12.3%、9.4%、9.5%及0.7%。該等政府補助包括中國多個地方政府發放的財政補助。政府補助於往績記錄期間有所波動，乃由於政府補助由相關政府部門全權酌情發放。無法保證我們將繼續得到巨額的政府補助，或根本得不到任何政府補助。因此，我們可能會經歷政府補助的進一步波動，這可能會導致我們的溢利波動。有關更多資料，請參閱「財務資料－若干合併損益及其他全面收益表項目的描述－其他收入及收益」及本招股章程附錄一會計師報告附註6。

未能遵守環境責任或會令我們承擔責任。

我們須遵守廣泛的、日益嚴格的環境保護法律、法規及法令，違反該等法律、法規或法令將被處以罰款。此外，隨著人們對環境問題的意識日益提高，預期我們有時或需達到高於現行環境法律及法規所規定的標準。此外，無法保證未來不會實施更為嚴格的環境保護規定。倘我們無法遵守現有或日後的環境法律及法規，或無法就有關環境事宜達到公眾預期，我們的聲譽或會受損，我們或會面臨處罰、罰款或須採取整改措施，且我們的業務可能會暫停，而任何一種上述情形均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景造成重大不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策、法律及法規或會影響我們的業務、財務狀況及經營業績。

我們的所有業務營運均在中國進行，且我們的全部收益均源自在中國的營運。因此，我們的經營業績及前景均在很大程度上受到中國的經濟、政治及法律發展的影響。中國的經濟在很多方面均有別於發達國家的經濟，包括政府的參與程度、發展水平、增長率及外匯管制。中國經濟一直處於由計劃經濟過渡至更為市場導向型的經濟之過程中。近年來，中國政府已實行措施，強調以市場力量進行經濟改革、減少國家對生產性資產的所有權以及對商業企業設立健全的企業管治。然而，中國的部分生產性資產仍由中國政府擁有。中國政府繼續在規管產業發展方面扮演重要角色。其亦通過分配資源、管制外幣計值責任的付款、制定貨幣政策及向特定產業或公司提供優惠待遇，對中國經濟增長行使重大控制權。

儘管中國經濟已於過往20年歷經大幅增長，不同地區及多個經濟領域之間的增長一直並不均衡，增長率已開始減弱，且增長未必會持續。我們無法預測我們的經營業績及財務狀況會否因中國經濟狀況或中國政府的貨幣政策、利率政策、稅務法規或政策及法規的變動而受到重大不利影響。

有關中國法律體系的不明朗因素或會限制提供予　閣下及我們的法律保障。

我們的營運附屬公司根據中國法律註冊成立。中國法律體系以成文法為基礎。先前法院判例可作為參考引用，但先例價值有限。於一九七九年，中國政府開始發展全面的法律及法規體系，規管外商投資、企業組織及監管、商業、稅務和貿易等經濟事宜。由於我們的絕大多數業務於中國進行，故我們的業務主要受中國法律及法規規管。然

而，由於中國法律體系持續快速演變，許多法律、法規以及規則的詮釋並非一直一致，且執行該等法律、法規以及規則充滿不明朗因素，從而可能限制我們獲得的法律保障。此外，中國的知識產權及保密保障未必與在美國或其他國家一樣有效。此外，我們無法預計中國法律體系日後變動的影響，包括實施新法律、現有法律變動或詮釋或其執行出現變動或國家法律凌駕地方法規。該等不明朗因素可能限制我們及其他外國投資者(包括　閣下)可獲得的法律保障。此外，於中國產生的任何訴訟可能延長，導致產生巨額成本，分散我們的資源及管理層的注意力。

有關離岸控股公司對中國實體的貸款及直接投資的中國法規可能會延遲或妨礙我們運用全球發售所得款項對中國附屬公司作出貸款或額外出資。

我們作為中國附屬公司的離岸控股公司，於使用全球發售或任何進一步發售的所得款項時，可能會向中國附屬公司提供貸款，或可能會向中國附屬公司作出額外出資。我們向中國附屬公司提供的任何貸款均須遵守中國法規。舉例而言，我們在中國對中國附屬公司作出以撥付其活動的貸款不可超出法定限額，並必須進行登記或記錄備案。我們亦可能會決定通過出資，為中國附屬公司提供資金。該等出資必須經商務部或其地方分支批准或向其作出備案。我們無法向　閣下保證，今後如向附屬公司或其各自的任何附屬公司提供貸款或出資，能否按時取得該等政府登記或批准或完成備案程序(如有)。倘我們未能獲取有關登記或批准或未能完成有關備案程序，我們使用全球發售所得款項及掌握中國業務的能力均可能會受到負面影響，這可能會對我們的流動資金以及我們為業務提供資金和擴充業務的能力造成重大不利影響。

我們依賴附屬公司派付的股息滿足現金需求，而任何有關我們附屬公司向我們作出派付的能力的限制或會對我們開展業務的能力造成重大不利影響。

我們透過在中國註冊成立的附屬公司進行全部業務。我們依賴該等合併附屬公司派付的股息滿足現金需求(包括向我們股東支付任何股息及其他現金分派所需的資金)，以償還我們或會產生的任何債務及支付營運開支。在中國成立的實體派付股息須受多項限制。中國的法規目前僅允許以按中國會計準則及法規釐定的累計溢利派付股息。我們的中國附屬公司各自每年須按照中國法律及法規將其至少10%除稅後溢利撥作一般儲備或法定公積金，直至上述儲備合計達到其各自註冊資本的50%。我們不得以貸款、墊款或現金股息形式提取法定公積金。我們預期，於可見未來，中國附屬公司仍須將其各自10%除稅後溢利撥作法定公積金。此外，倘我們任何中國附屬公司日後以其自身名義舉債，規管有關債務的文據或會限制其向我們派付股息或作出其他分派的能力。倘我們的中國附屬公司向我們轉讓資金時受到任何限制，或會對我們發展業務、作出對我們業務有利的投資或收購、派付股息及其他資金以及經營業務的能力構成嚴重不利限制。

此外，根據中國企業所得稅法、企業所得稅法實施條例、於二零零八年一月二十九日發出的《國家稅務總局關於下發協定股息稅率情況一覽表的通知》(或第112號通知)、於二零零六年十二月八日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(或雙重徵稅安排(香港))及於二零一八年四月一日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(或9號公告)，中國附屬公司透過我們的香港附屬公司向我們派付股息將須按10%稅率或(倘我們的香港附屬公司被視為一般從事實質性業務活動，且有權享有雙重徵稅安排(香港)項下稅務優惠的「受益所有人」)5%稅率支付預扣稅。此外，最終稅率將由內地與中國附屬公司持有人的稅務居住地以條約方式釐定。我們積極監控預扣稅，並評估適當架構變動以減低相關稅務影響。

我們來自外商投資中國附屬公司的股息收入可能須按高於我們當前預測的稅率繳納預扣稅。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司派付予其外國股東(假若根據企業所得稅法，外國股東不會被視為中國稅務居民企業)的股息，須按稅率10%繳納預扣稅，前提是該外國股東所在司法權區與中國訂有稅務條約或類似安排及該外國股東向主管地方稅務機關有關應用申請該稅務條約或類似安排的批准。倘符合《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排(國稅函[2006]第884號)》或「中港稅務安排」的若干條件及要求，預扣稅率可能下調至5%。然而，9號公告規定「受益所有人」指從事實質性經營活動的人士。尚不確定9號公告是否適用於我們中國營運附屬公司透過寧逸潤(於香港註冊成立且持有我們中國實體的直接附屬公司)向我們派付的股息。倘根據9號公告，寧逸潤並非被視為任何有關股息的「受益所有人」，有關股息將根據中港稅務安排按稅率10%而非適用的更優惠稅率5%繳納預扣所得稅。在此情況下，我們的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們派付予海外投資者的股息及售股收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，倘海外公司股東轉讓彼等的股份及向海外公司股東分派利息而變現的任何收益被視為「源自中國」的收入，該等海外公司股東可能須就該等收益繳納10%所得稅。根據企業所得稅法實施條例，自轉讓股權投資所得收入是否被視為源自中國或源自境外地區將取決於接受股權投資企業的所在地點。然而，概不清楚股東所收取的收入會否被視為源自中國的收入，及海外公司

股東會否因企業所得稅法的頒布而享有任何稅項減免。倘海外公司股東須就轉讓彼等持有的股份或就出售彼等持有的股份所得的收益而支付中國所得稅，海外公司股東於我們股份的投資的價值或會受到重大不利影響。

就中國企業所得稅而言，我們可能被分類為「居民企業」，此舉或會對我們及我們的非中國股東造成不利稅務後果。

企業所得稅法規定，於中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，一般須就其全球收入按25%的統一企業所得稅稅率繳納稅項。此外，國家稅務總局於二零零九年四月二十二日就將若干由中國企業或中國集團企業控制且於中國境外成立的中國投資企業分類為「居民企業」所用的準則發出通函，澄清該等「居民企業」所支付的股息及其他收入將被視為中國來源收入，一旦由非中國企業股東確認，則按目前10%的稅率繳納中國預扣稅。該通函亦規定該等「居民企業」須遵守中國稅務機關的多項申報規定。根據企業所得稅實施條例，「實際管理機構」指對企業的生產及業務營運、人員及人力資源、財政及財產擁有重大及整體管理和控制力的機構。此外，上述通函載有就於海外註冊成立但受國內控制的企業確認其「實際管理機構」是否位於中國的準則。然而，由於該通函僅適用於在中國境外成立，但受中國企業或中國企業集團控制的企業，未能確定稅務機關如何就於海外註冊成立並由個人中國居民所控制的企業(如我們及我們的部分附屬公司)確認「實際管理機構」的位置。因此，儘管我們絕大部分管理目前位於中國，惟未能確定中國稅務機關會否要求或准許我們於海外登記的實體被視為中國居民企業。我們目前並無將本公司視為中國居民企業。然而，倘中國稅務機關不同意我們的評估結果，並確定我們為「居民企業」，則我們或須就全球收入按25%稅率繳納企業所得稅，而我們向非中國股東支付的股息及彼等就出售我們股份確認的資本收益或須繳納中國預扣稅。此舉將影響我們的實際稅率，並對我們的淨收入及經營業績造成重大不利影響，繼而可能致使我們須就非中國股東繳納預扣稅。

我們就中國國家稅務總局所頒布《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(「國家稅務總局第7號公告」)面臨不明朗因素

於二零一五年二月三日，中國國家稅務總局頒布國家稅務總局第7號公告，廢除由國家稅務總局先前於二零零九年十二月十日發出的《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(「**國家稅務總局698號文**」)中的若干規定。國家稅務總局第7號公告就非中國居民企業間接轉讓中國居民企業的資產(包括股本權益)(「**中國應課稅資產**」)提供全面指引。舉例而言，國家稅務總局第7號公告訂明，當非中國居民企業透過出售直接或間接持有中國應課稅資產的海外控股公司的股本權益而間接轉讓

中國應課稅資產，中國稅務機關有權重新劃分該次間接轉讓中國應課稅資產的性質。倘有關轉讓被認為是為規避中國企業所得稅而進行以及缺乏其他合理商業目的，中國稅務機關可將該海外控股公司視為不存在，並將交易視為直接轉讓中國應課稅資產。儘管國家稅務總局第7號公告包含若干豁免情況(包括(i)非居民企業在公開市場買入並賣出持有中國應課稅資產的上市境外控股公司股份取得間接轉讓中國應課稅資產所得；及(ii)如為間接轉讓中國應課稅資產，在非居民企業直接持有並出售該等中國應課稅資產的情況下，按照可適用的稅收協定或安排的規定，該項轉讓所得在中國可以免予繳納企業所得稅)，我們尚未清楚國家稅務總局第7號公告項下是否有任何豁免情況適用於我們股份的轉讓或我們未來在中國境外作出涉及中國應課稅資產的任何收購，或中國稅務機關會否按國家稅務總局第7號公告重新分類交易。倘稅務機關認為我們重組缺乏合理商業目的，彼等可決定在我們的重組當中運用國家稅務總局第7號公告。因此，我們或須繳納國家稅務總局第7號公告項下的稅項，以及或須花費寶貴資源以遵守國家稅務總局第7號公告的規定或證明我們毋須根據國家稅務總局第7號公告繳稅，而這可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

可能難以向我們或居住在中國的董事或執行人員送達法律程序文件或於中國向彼等執行非中國法院頒布的任何判決。

我們的大部分董事及執行人員居於中國，而我們全部資產及該等人士的絕大部分資產均位於中國。除非根據由外國與中國締結或參與的國際條約條文，投資者未必能夠在中國向我們或該等人士送達法律程序文件或於中國向我們或彼等執行非中國法院頒布的任何判決。中國並無就互相承認及執行美國、英國、日本或大部分其他西方國家法院裁決訂立條約。然而，香港法院的判決可能在中國獲得承認及執行，惟須符合《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》(「**二零零六年安排**」)所載規定。

於二零一九年一月十八日，最高人民法院與香港特別行政區政府簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行民商事案件判決的安排》(「**二零一九年安排**」)，旨在建立一個更透明及明確的機制，以在香港與中國相互認可和執行更廣泛的民商事案件判決。二零一九年安排終止了二零零六年安排，而二零一九年安排將僅在最高人民法院頒布司法解釋及香港特別行政區完成相關立法程序以後生效。二零一九年安排將在生效後取代二零零六年安排。因此，於二零一九年安排生效前，倘爭議各方不同意訂立書面管轄協議，則可能難以或不可能在中國執行香港法院的判決。

人民幣幣值波動及中國政府管制外匯兑換可能對我們的業務、經營業績及匯付股息的能力構成不利影響。

我們絕大部分的收益及開支均以人民幣計值，而全球發售所得款項淨額及我們支付的任何股份股息將以港元計值。人民幣與港元或美元之間的匯率波動將會影響人民幣的相對購買力。匯率波動亦可能使我們招致外匯虧損及影響我們分派的任何股息相對價值。目前，我們並無訂立任何對沖交易以減低我們所面臨的外匯風險。

人民幣匯率的動向受(其中包括)政治及經濟狀況與中國外匯體制及政策變動的影響。中國人民銀行定期干預外匯市場，以限制人民幣匯率的波幅，並達致若干匯率目標及政策目標。二零零八年中至二零一零年中，人民幣兑美元窄幅上落。二零一零年六月，中國人民銀行公布取消實際掛鈎。我們不能向　閣下保證未來人民幣兑港元或美元的幣值不會大幅上升或下降。

另外，兑換及匯付外幣一概受中國外匯法規的規限。不能擔保我們將根據某一匯率獲得充足外匯以滿足我們的外匯需求。根據中國目前的外匯管制體系，我們使用經常賬戶進行支付股息等外匯交易不必事先獲得國家外匯管理局的批准，但我們必須出示上述交易的相關文件證據，並經由具備運營外匯業務許可執照的指定中國外匯銀行進行上述交易。然而，資本賬的外匯交易必須經由國家外匯管理局或其地方分局批准或向國家外匯管理局或其地方分局登記。對於經常賬戶的交易，中國政府未來亦可能酌情限制我們獲取外匯的額度。外匯不足可能局限我們獲得充足外匯向股東支付股息或滿足任何其他外匯責任的能力。若我們未能就以上任何用途獲得國家外匯管理局批准將人民幣兑換為任何外匯，則我們的潛在離岸資本開支計劃甚至我們的業務均可能受到重大不利影響。

股東或身為中國居民的受益所有人如未能根據有關中國居民進行離岸投資活動的法規作出任何所需申請及備案，則可能會妨礙我們分派溢利或注資，且或會令我們及中國居民股東承擔中國法律項下的責任。

國家外匯管理局頒布《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局37號文**」)，並於二零一四年七月四日生效，當中規定中國個人居民(「中國居民」)向國家外匯管理局地方分局登記，方可將資產或股本權益投入由中國居民直接成立或控制的海外特殊目的公司(「**離岸特殊目的公司**」)，藉以進行投資或融資。於首次登記後，中國居民亦須就離岸特殊目的公司的任何主要變動向國家外匯管理局地方分局登記，其中包括中國居民股東的任何主要變動、離岸

特殊目的公司的名稱或營運年期或離岸特殊目的公司註冊資本的任何增減、股份轉讓或轉換、合併或分拆。未能遵守國家外匯管理局37號文的登記程序可能導致處罰及制裁，包括就離岸特殊目的公司的中國附屬公司向其海外母公司分派股息的能力施加限制。

中國法律法規就外國投資者收購若干中國公司制訂更為複雜的程序，可能使本集團透過於中國進行收購尋求增長更為困難。

包括《關於外國投資者併購境內企業的規定》、《反壟斷法》及商務部於二零一一年八月二十五日頒布及於二零一一年九月一日生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》(「**安全審查規定**」)在內的多項中國法律法規已制訂多項程序及規定，預期將令外國投資者於中國進行若干併購活動的審查更為耗時及複雜。該等規定包括在若干情況下外國投資者擁有中國境內企業控制權的任何交易須預先通知商務部，或中國企業或居民成立或控制的境外公司收購聯屬的境內公司前須取得商務部的批准。中國法律法規亦規定若干併購交易須經合併控制或安全審查。

安全審查規定禁止外國投資者透過受委代表、信託、間接投資、租賃、貸款、透過合約安排控制或離岸交易的方式安排交易以規避安全審查規定。倘發現我們就於中國的併購活動違反安全審查規定及其他中國法律法規，或未能取得任何所需的批准，有關監管機關將具有廣泛權限處理有關違規情況，包括徵收罰款、撤銷營業執照及經營許可證、沒收收入及要求我們對重組活動進行重組或清盤。任何該等行動均可能導致我們業務運營遭受重大中斷，且會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，倘我們計劃收購的任何目標公司的業務須進行安全審查，則我們或無法成功透過權益或資產收購、注資或任何合約安排收購該公司。我們的業務增長部分是透過收購其他同行公司來實現。遵守有關法規的規定完成有關交易可能會耗時良久，而任何所規定的批准程序(包括商務部的批准)可能會對完成有關交易造成延遲或抑制我們的能力，這可能會影響我們拓展業務或維持市場份額的能力。

中國的通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響。

過去，中國經濟增長與高通脹期一同出現。作為回應，中國政府不時實施政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行貸款政策或較高的利率限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在沒有中國政府緩解政策的情況下，通脹肆虐

可能會增加我們的成本，從而大大削減我們的盈利能力。無法保證我們能將任何額外成本轉嫁至客戶身上。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而我們的物業需求可能有所下降。

我們的業務及中國全國和地區的經濟可能會受到天災、戰爭、流行病爆發及其他災難的影響。

我們的業務受中國整體經濟及社會條件所影響。天災、流行病(如人類豬流感，又稱甲型流感(H1N1))、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症(「**非典型肺炎**」)、埃博拉病毒以及其他非我們所能控制的自然災害，均可能對中國經濟、基礎設施及民生造成不利影響。中國部分地區(包括我們運營所在若干城市)均面對水災、地震、沙塵暴、雪災、火災、旱災或流行病的威脅。倘發生天災或其他該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

例如，中國在二零零三年報告多宗非典型肺炎個案。自二零零四年爆發禽流感以來，中國多個地區均曾報告出現禽流感，包括幾宗已確認人類感染個案及死亡。此外，二零零八年五月四川省發生嚴重地震和接連不斷的餘震，造成該地區重大人命傷亡和財產損毀。於二零零九年，世界若干地區(包括我們業務營運所在的中國)報告出現H1N1流感個案。於二零一四年及二零一五年，埃博拉病毒及中東呼吸綜合症(MERS)爆發，疫情目前尚未完全遏制。未來爆發任何非典型肺炎、禽流感或其他類似不利傳染病可(其中包括)嚴重干擾我們的業務。爆發傳染病亦可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的營運亦容易遭受自然災害或其他災難性事件，包括戰爭、恐怖襲擊、暴風雪、地震、颱風、火災、水災、電力中斷及短缺、供水短缺、硬件失效、電腦病毒及可預知或不可預知或其他未必在我們控制範圍內的同類事件的不利影響。若中國(尤其是我們業務所在的區域)未來受自然災害或災難性事件的打擊，我們可能因業務中斷而蒙受損失，我們的業務、財務狀況及經營業績從而可能受到重大不利影響。

與全球發售有關的風險

我們的股份目前並無公開市場，其流通性及市價可能出現波動。

我們的股份於全球發售前並無公開市場。我們已申請批准我們的股份於聯交所上市及買賣。但即使獲批准，我們無法保證全球發售後股份會形成一個活躍、流動的公開交易市場，或有關市場即使出現，其將持續存在。香港及其他國家的金融市場於過往曾遭遇過大幅的量價波動。我們股份的價格波動可能由我們無法控制的因素導致，可能與我們的經營業績不相關或不成比例。因此，我們無法向　閣下保證我們股份的流通性及市價將不會波動。

發售價範圍是經由我們與工銀國際融資代表包銷商商議後協定，而發售價亦將會由此協定，且不一定能反映全球發售後交易市場出現的價格。因此，我們的股東可能無法以等同或高於其於全球發售購買股份的價格出售股份。

股份市價及交易量可能波動，或會導致在全球發售中認購股份的投資者蒙受重大損失。

我們股份的市價可能會因各種因素而急劇波動，其中許多因素並非我們所能控制，包括：

- 我們經營業績的實際及預期變化；
- 證券分析師對我們財務表現的估計或市場觀感的變化；
- 我們公布重大收購事項、出售事項、戰略聯盟或合營企業；
- 我們或我們的競爭對手聘用或流失主要人員；
- 影響我們或物業管理服務行業的市場發展動態；
- 監管或法律發展動態(包括訴訟)；
- 其他公司、其他行業的營運及股價表現及並非我們所能控制的其他事件或因素；
- 成交量波動或解除對發行在外股份的禁售或其他轉讓限制或我們出售額外股份；及
- 香港、中國及全球其他地區的經濟、政治及股市的整體狀況。

此外，近年來股市整體上呈現價格及成交量的劇烈波動，部分波動與上市公司的經營業績並無關連或不成比例。該等廣泛的市場及行業波動可能會對我們股份的市價造成不利影響。

由於我們發售股份的定價日期與買賣日期之間相隔數日，我們的發售股份在開始買賣時的價格或會低於發售價。

我們股份的發售價預期將於定價日釐定。然而，我們的股份直至交付(預期在定價日之後五個香港營業日)後始會在聯交所開始買賣。因此，投資者於有關期間可能無法出售或買賣我們的股份。故此，我們的股份持有人面臨因不利市況或其他不利事態發展(或會自出售起至開始買賣期間出現)導致我們的股價可能於開始買賣後跌至低於發售價的風險。

股份買家將面臨即時攤薄，而倘我們於日後發行額外股份，則可能面臨進一步攤薄。

根據發售價範圍計算，預期發售價將高於全球發售前每股有形賬面淨值。因此， 閣下將面臨每股備考有形賬面淨值遭即時攤薄。此外，我們可能於日後發行額外股份或股本相關證券，以籌募額外資金、撥付收購所需資金或作其他用途。倘我們於日後發行額外股份或股本相關證券，我們的現有股東擁有權百分比可能遭攤薄。此外，上述新證券可能具有優先權、購股權或優先購買權，致其價值或地位超過股份。

我們無法保證未來會否或何時派付股息。

股息分配由董事會確定，並須經股東批准。我們宣派或派付任何股息的決定及相關股息金額將取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、現金流量及財務狀況、經營及資本支出要求、根據國際財務報告準則所確定的可供分派利潤、組織章程細則、市場狀況、我們對業務發展的戰略計劃及展望、合約限制及責任、我們的營運附屬公司派付予我們的股息、稅務、相關法律法規及我們的董事會不時釐定為與宣派或不派付股息相關的任何其他因素。因此，我們無法保證未來會否、何時及以何種形式派付股息，或我們會否根據股息政策派付股息。

我們的管理層對全球發售所得款項淨額用途有重大酌情權， 閣下未必認同我們使用有關所得款項的方式。

我們的管理層使用全球發售所得款項淨額的方式可能不會得到 閣下認同或不會產生豐厚的股東回報。投資我們的股份，即表示 閣下將資金委託予我們的管理人員，因而對於我們本次全球發售所得款項淨額的具體使用， 閣下須倚賴我們管理層所作的判斷。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。

我們的控股股東或會對我們的營運施以重大影響，且未必會以我們獨立股東的最佳利益行事。

緊隨全球發售完成後，倘不計及超額配股權獲行使後可予發行的股份，我們的控股股東將合共控制我們已發行股本約40.91%。因此，彼等將能對須經股東批准的一切事宜施以重大影響力，包括選舉董事及批准重大公司交易。彼等亦將就須經大多數票通過的任何股東行動或批准擁有否決權，惟相關守則規定彼等須放棄表決則屬除外。所有權集中亦可能引致延遲、妨礙或阻礙有利於我們股東的本集團控制權變動。控股股東的利益未必經常與本公司或 閣下的最佳利益一致。倘控股股東的利益與本公司或其他股東的利益出現衝突，或倘控股股東選擇以有悖於本公司或其他股東的利益的策略目標經營業務，可能會導致本公司或其他有關股東(包括 閣下)失利。

在公開市場出售或被認定出售大量我們的股份或會對我們股份的現行市價構成不利影響。

我們現有股東所持股份受限於股份開始在聯交所買賣當日起計的六個月及十二個月屆滿的若干禁售期，有關詳情載於「包銷」。我們現有股東或會出售彼等目前或日後可能持有的股份。於公開市場出售大量我們的股份，或認定有關出售可能發生，或會對我們股份的現行市價構成重大不利影響。

本招股章程所載前瞻性陳述涉及風險及不明朗因素。

本招股章程載有以管理層看法連同管理層所作假設以及管理層現時可得資料為基礎與我們相關的若干前瞻性陳述及資料。本招股章程中使用的「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「估計」、「預期」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預計」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙及類似表述因其本公司或我們的管理層有關，乃旨在識別前瞻性陳述。該等陳述反映我們的管理層有關未來事件、業務運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中部分可能不會實現或可能發生變動。該等陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本招股章程所述其他風險因素。根據上市規則的持續披露義務或其他聯交所規定，我們擬不公開更新或以其他方式修訂本招股章程內的前瞻性陳述，而不論因新資料、未來事件或其他情況而進行更新或修訂。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

本招股章程所載有關中國經濟及我們所經營行業的事實及統計數據未必完全可靠，而本招股章程內由弗若斯特沙利文提供的統計數據受「行業概覽」一節所載的假設及方法所規限。

本招股章程所載有關中國及我們所經營行業的事實及統計數據(包括有關中國經濟及中國物業管理服務行業的事實及統計數據)乃摘自政府機構或行業協會的多份刊物或我們委託弗若斯特沙利文編製的行業報告。然而，我們無法保證有關資料的質素或可靠性。我們相信，此資料乃取自適宜來源，且經合理審慎摘錄及轉載。我們並無理由相信上述資料在任何重大方面屬虛假或具誤導成份或遺漏任何重大事實致使有關資料成為虛假或具誤導成份。有關資料未經我們、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人或任何其他參與全球發售的人士獨立核實，亦無就其準確性及完整性發表聲明。投資者不應過分依賴有關事實或統計數據。

因我們於開曼群島註冊成立，而開曼群島法律對少數股東的保護或會有別於香港或其他司法權區法律所給予的保護，故投資者於執行其股東權利時或會面臨困難。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島共同法所規限。開曼群島法律或會與香港或投資者所在司法權區的法律有所不同。因此，少數股東或不會享有根據香港或該等其他司法權區法律可享有的相同權利。有關保護少數股東的開曼群島公司法概要載於本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－保障少數股東及股東的訴訟」。

閣下應仔細閱讀招股章程全文，我們強烈提醒 閣下切勿依賴報刊文章或其他媒體所載任何有關我們及全球發售的資料。

於本招股章程刊發前，及於本招股章程日期後但於全球發售完成前，可能存在有關我們、我們的業務、我們所在行業及全球發售的報刊及／或媒體報道。我們、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人或任何其他參與全球發售的人士均無授權在任何報刊或媒體披露有關全球發售的資料，也不會對任何有關資料的準確性或完整性或有關報刊及／或其他媒體所發表有關我們股份、全球發售、我們的業務、我們所在行業或我們的任何預測、觀點或意見是否公正或適當承擔任何責任。我們不會就任何該等刊物中任何有關資料、預測、所發表的觀點或意見是否適當、準確、完整或可靠作出任何聲明。若有關陳述、預測、觀點或意見與本招股章程所載資料不一致或有衝突，我們對這些陳述、預測、觀點或意見概不承擔任何責任。因此， 閣下務請僅基於本招股章程所載資料作出投資決定，而不應倚賴任何其他資料。

為籌備上市，本公司已尋求以下有關嚴格遵守上市規則相關條文的豁免。

有關管理層留駐香港的豁免

上市規則第8.12條規定本集團必須有足夠的管理層人員留駐香港。此一般是指須至少有兩名執行董事通常居於香港。因本集團的業務營運主要位於中國，故本集團於上市時或可見將來將不會有足夠的管理層留駐香港。目前，我們所有執行董事均居於中國。因此，本公司已向聯交所申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定。

儘管於上市時，本公司將不會有至少兩名執行董事通常居於香港，但為符合上市規則第8.12條，本公司將繼續透過以下安排維持與聯交所的定期溝通：

(a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，其將擔任我們與聯交所的主要溝通渠道並將確保我們一直遵守上市規則。獲委任的兩名授權代表為執行董事李春玲先生及執行董事黃雪梅女士。儘管彼等均居於中國，彼等持有前往香港的有效旅遊證件並能夠於到期時重續。每名授權代表均可應聯交所要求於合理時間內到香港與聯交所會面，並將可隨時藉電話、傳真及電郵聯絡。兩名授權代表均將獲授權代表我們與聯交所溝通。本公司於根據上市規則變更授權代表前將知會聯交所有關變更及理由並委任適當替換人選；

(b) 如聯交所意欲就任何事宜聯絡董事，各授權代表均可隨時即時聯絡全體董事(包括獨立非執行董事)及全體高級管理層團隊。並非通常居於香港的董事持有或可申請前往香港所需的有效旅遊證件，並能夠於有需要時在合理時間內與聯交所會面。為加強聯交所、授權代表與董事之間的溝通，我們將實施以下政策：(i)各董事均將必須向授權代表提供其辦公室電話號碼、流動電話號碼、傳真號碼及電郵地址；(ii)倘董事預期將出差或因其他原因外出，則須盡可能向授權代表提供其住宿地點的電話號碼，或保持其流動電話暢通；及(iii)各董事及授權代表均將向聯交所提供彼等各自的辦公室電話號碼、流動電話號碼、傳真號碼及電郵地址；

(c) 並非通常居於香港的各董事(包括獨立非執行董事)均已確認，彼等持有或可申請前往香港公幹所需的有效旅遊證件，並能夠於接獲請求後在合理時間內前往香港與聯交所相關人員會面；及

(d) 我們已根據上市規則第3A.19條委任英高財務顧問有限公司擔任我們的合規顧問，其將可隨時與我們的授權代表、董事及高級管理層聯絡，並將作為聯交所與我們的另一溝通渠道。

持續關連交易

我們已訂立若干交易，而該等交易根據上市規則將於上市後構成本公司部分獲豁免持續關連交易及不獲豁免持續關連交易。我們已根據上市規則第14A.105條向聯交所申請並獲聯交所批准豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下不獲豁免持續關連交易的相關規定。然而，我們將於任何時候就該等部分獲豁免持續關連交易及不獲豁免持續關連交易遵守上市規則第14A章項下的其他適用規定，並將在該等持續關連交易出現任何變動時立即知會聯交所。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易」。

董事就本招股章程內容承擔的責任

本招股章程載有根據公司(清盤及雜項條文)條例、香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則的規定須向公眾人士提供有關本集團資料的詳情。董事對本招股章程所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使本招股章程或本招股章程所載任何陳述產生誤導。

香港公開發售及本招股章程

本招股章程僅就香港公開發售(為全球發售的其中一部分)而刊發。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。有關香港發售股份申請程序的進一步詳情，請參閱「如何申請香港發售股份」及申請表格。

香港發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載的資料與所作聲明並按當中所載的條款及條件提呈發售。概無任何人士獲授權提供或作出本招股章程及申請表格所載以外的任何資料或任何聲明，而倘提供或作出有關資料或聲明則一概不得視為已獲我們、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等的任何聯屬人士或任何彼等各自的董事、高級職員、僱員或代理，或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以倚賴。無論如何，送交本招股章程或就股份作出的任何提呈發售、出售或交付概不表示我們的事務自本招股章程日期以來並無任何變動或合理可能涉及變動的事態發展，或意味著本招股章程內的資料於任何其後時間屬正確。

全球發售架構及包銷

有關全球發售架構(包括其條件以及有關超額配股權及穩定價格的安排)的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構及條件」。

上市由獨家保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議全數包銷。有關國際發售的國際包銷協議預期將於定價日或前後訂立，惟須待工銀國際融資(為其本身及代表包銷商)與我們協定發售價後，方可作實。全球發售由聯席全球協調人經辦。倘基於任何理由而未能協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。有關包銷商及包銷安排的進一步詳情，請參閱「包銷」。

發售股份的提呈發售限制

每名收購香港公開發售項下香港發售股份的人士將須確認，並因彼收購香港發售股份而被視為已確認，彼已知悉本招股章程所述有關發售股份的提呈發售限制，而在抵觸任何有關限制的情況下，彼將不會收購亦不會獲提呈發售任何發售股份。

本公司概無採取任何行動，以獲准於香港以外的任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。因此，於包括但不限於下列情況下，在未獲授權作出要約或邀請或向任何人士作出有關要約或邀請即屬違法的任何司法權區內或任何情況下，本招股章程不可用作且並不構成有關要約或邀請。除非向有關司法權區的相關證券監管機關登記或獲該等機關授權或豁免，並根據該等司法權區的證券法獲得批准，否則在其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售發售股份均受到限制甚或不可進行。尤其是，發售股份並未在中國或美國公開提呈發售及出售，亦將不會在中國或美國直接或間接提呈發售或出售。

申請在聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准已發行及根據全球發售將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可予發行的任何額外股份)上市及買賣。股份預期將於二零一九年十一月六日(星期三)開始在聯交所買賣。

除本招股章程所披露者外，我們概無任何部分股本或貸款資本在任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無或於近期內亦無意進行有關上市或尋求有關上市許可。

股份將合資格納入中央結算系統

待聯交所批准股份在聯交所上市及買賣且我們符合香港結算的證券收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起可在中央結算系統內記存、結算及交收。

聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。我們已作出一切必要安排令股份獲准納入中央結算系統。所有在中央結算系統進行的活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。由於此等交收安排會影響 閣下的權利及權益，故 閣下應尋求股票經紀或其他專業顧問的意見，以了解有關安排的詳情。

香港股東名冊及印花稅

我們根據香港公開發售作出的申請而發行的所有股份將於香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司在香港存置的股東名冊。我們的股東名冊總冊將存置於我們在開曼群島的股份過戶登記總處Appleby Global Services (Cayman) Limited。

全球發售的申請人毋須繳付印花稅。

買賣在香港股東名冊中登記的股份均須繳納香港印花稅。

建議諮詢專業稅務意見

全球發售的有意投資者如對有關認購、購買、持有、處置、買賣股份或行使其所附帶任何權利的稅務影響有任何疑問，務請諮詢其專業顧問。我們、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等的任何聯屬人士或任何彼等各自的董事、高級職員、僱員或代理，或參與全球發售的任何其他人士或各方對任何人士因認購、購買、持有、處置、買賣股份或行使其所附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或債務概不承擔任何責任。

匯率換算

僅為　閣下方便起見，本招股章程載有按指定匯率將若干人民幣及美元金額換算成港元的換算。除非我們另作指定，本招股章程中人民幣及美元兑港元的換算(反之亦然)分別按1.00港元兑人民幣0.9019元及1.00美元兑7.8441港元的匯率進行。

概不表示任何人民幣、美元或港元金額可以、可能或已經按上述匯率或任何其他匯率進行兑換，或根本不能兑換。

語言

本招股章程英文版與其中文譯本如有任何歧義，概以本招股章程英文版為準。中國法律及法規、政府機關、機構、自然人或其他實體(包括我們的若干附屬公司)的中英文名稱已載於本招股章程，以便參考，如有任何歧義，概以中文為準。

約整

本招股章程所載的若干金額及百分比數字經已約整。因此，若干表格所示總計數字未必為其上所列各數字的算術總和。

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
李春玲	中國 江蘇省南京市 建鄴區 綠水街18號 2棟1單元402室	中國
黃雪梅	中國 江蘇省南京市 江寧區 弘景大道3888號 加州城 64座1室	中國
非執行董事		
黃清平	中國 江蘇省南京市 鼓樓區 草場門大街288號 12座1-101室	中國
謝晨光	中國 江蘇省南京市 鼓樓區 新村7號 202室	中國
馬保華	中國 江蘇省南京市 玄武區 公教一村 27座401室	中國
朱力	中國 江蘇省南京市 恒山路128號 西堤國際 5區 5棟1單元901室	中國

姓名	住址	國籍
獨立非執行董事		
周兆恒	新界 沙田 安景街11–13號 翠湖花園 B座4樓2室	中國
李友根	中國 江蘇省南京市 陽光廣場 1座1908室	中國
茅寧	中國 江蘇省南京市 錦江路3號4座 1單元302室	中國

有關進一步詳情，請見本招股章程「董事、高級管理層及僱員」。

參與全球發售的各方

獨家保薦人	**工銀國際融資有限公司** 香港 花園道3號 中國工商銀行大廈37樓
聯席全球協調人	**工銀國際融資有限公司** 香港 花園道3號 中國工商銀行大廈37樓 **國泰君安證券(香港)有限公司** 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場低座27樓
聯席賬簿管理人	**工銀國際融資有限公司** 香港 花園道3號 中國工商銀行大廈37樓 **國泰君安證券(香港)有限公司** 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場低座27樓 **華泰金融控股(香港)有限公司** 香港 皇后大道中99號 中環中心62樓 **農銀國際融資有限公司** 香港 中環干諾道中50號 中國農業銀行大廈11樓 **海通國際證券有限公司** 香港 德輔道中189號 李寶椿大廈22樓 **大華繼顯(香港)有限公司** 香港 中環 皇后大道中29號 華人行15樓

聯席牽頭經辦人

工銀國際證券有限公司
香港
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

國泰君安證券(香港)有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場
低座27樓

華泰金融控股(香港)有限公司
香港
皇后大道中99號
中環中心62樓

農銀國際證券有限公司
香港中環
干諾道中50號
中國農業銀行大廈10樓

海通國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

大華繼顯(香港)有限公司
香港
中環
皇后大道中29號
華人行15樓

副牽頭經辦人

勝利證券有限公司
香港
上環
干諾道西3號
億利商業大廈11樓1101-3室

絲路國際資本有限公司
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期29樓2901室

本公司的法律顧問

有關香港法律
胡百全律師事務所
香港
中環
遮打道10號
太子大廈12樓

有關中國法律
浙江天冊律師事務所
中國
杭州市
杭大路1號
黃龍世紀廣場
A座8樓

有關開曼群島法律
Appleby
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈2206-19室

獨家保薦人及包銷商的法律顧問

有關香港法律
的近律師行
香港
遮打道18號
歷山大廈五樓

有關中國法律
海問律師事務所
中國
北京市
朝陽區
東三環中路5號
財富金融中心20層

核數師及申報會計師

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

行業顧問	**弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司** 中國 上海 徐匯區 雲錦路500號 B棟1018室
收款銀行	**中國工商銀行(亞洲)有限公司** 香港 中環 花園道3號 中國工商銀行大廈33樓
合規顧問	**英高財務顧問有限公司** 香港 康樂廣場8號 交易廣場二期40樓

註冊辦事處	Sertus Chambers, Governors Square Suite #5-204, 23 Lime Tree Bay Avenue P.O. Box 2547 Grand Cayman, KY1-1104 Cayman Islands
中國總部及主要營業地點	中國 江蘇省南京市 江東北路289號19樓
香港主要營業地點	香港 金鐘 夏慤道16號 遠東金融中心 45樓4502室
公司網站	**www.yinchenglife.hk** *(網站內容不構成本招股章程的一部分)*
公司秘書	嚴洛鈞*(ACS、ACIS)* 香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
授權代表	李春玲 中國 江蘇省南京市 建鄴區 綠水街18號 2棟1單元402室 黃雪梅 中國 江蘇省南京市 江寧區 弘景大道3888號 加州城 64座1室

審核委員會	周兆恒*(主席)* 茅寧 謝晨光
薪酬委員會	茅寧*(主席)* 謝晨光 李友根
提名委員會	謝晨光*(主席)* 茅寧 李友根
股份過戶登記總處	Appleby Global Services (Cayman) Limited 71 Fort Street PO Box 500 George Town Grand Cayman KY1-1106 Cayman Islands
香港股份過戶登記處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓1712-1716號舖
主要往來銀行	中國工商銀行 城西支行 中國 南京市 鼓樓區 江東北路289號 招商銀行 月牙湖支行 中國 南京市 秦淮區 苜蓿園大街88號 交通銀行 孝陵衛支行 中國 南京市 玄武區 中山門大街99-7號103室

除非另有說明，本節所載的資料是摘自各種政府及官方刊物、其他刊物及我們委託弗若斯特沙利文編製的市場研究報告。我們相信該等資料及統計數據的來源為有關資料及統計數據的適當來源，且董事已採取合理審慎態度摘錄及轉載有關資料及統計數據。我們並無理由相信有關資料及統計數據屬虛假或具誤導性，或遺漏任何將致使有關資料屬虛假或具誤導性的事實。本公司、獨家保薦人、包銷商或我們或彼等各自的董事、顧問及聯屬人士概無獨立核實有關資料及統計數據。因此，本公司、獨家保薦人或我們或彼等各自的董事及顧問或參與上市的任何其他各方概無就有關資料及統計數據的準確性及完整性發表任何聲明。因此，閣下不應對本節所載官方及非官方來源過分依賴。此外，由於收集任何行業及經濟數據固有的時滯性，本節所載部分數據可能僅代表相關數據收集當時的事態。因此，於評估本節所載資料時，閣下亦應考慮隨後的行業及中國經濟動態。

資料來源

我們已委託獨立市場研究及諮詢公司弗若斯特沙利文就中國的物業管理服務市場作出分析，並出具報告。弗若斯特沙利文為於一九六一年於紐約創立的獨立全球諮詢公司。弗若斯特沙利文提供行業研究及市場策略，並提供發展諮詢及企業培訓。其在中國的行業覆蓋範圍包括化學品、材料與食品、商業航空、消費品、環境與建築技術、醫療保健、工業自動化與電子、工業機械及技術、媒體與電訊。我們已同意就編製弗若斯特沙利文報告向弗若斯特沙利文支付總費用人民幣350,000元，而董事認為該費用反映市價。

編撰弗若斯特沙利文報告時，弗若斯特沙利文於收集相關市場數據所用的方法包括一手研究及二手研究。一手研究涉及與業內龍頭公司及行業專家對市場狀況的討論。二手研究涉及審閱公司報告、獨立研究報告及基於弗若斯特沙利文本身研究數據庫的數據。

弗若斯特沙利文報告所載分析及預測是基於編製有關報告時的以下主要假設：

- 於未來十年中國經濟可能維持穩定增長；
- 於預測期間中國的社會、經濟及政治環境很可能維持穩定；及
- 加速城鎮化、人均可支配收入持續增加及房地產市場進一步發展等市場驅動力將推動物業管理服務市場的發展。

董事經作出合理審慎查詢後確認，自最後可行日期起市場資料並無出現不利變動，以致本節所載資料可能附有保留意見、有所抵觸或受到影響。

中國物業管理服務市場

定義及介紹

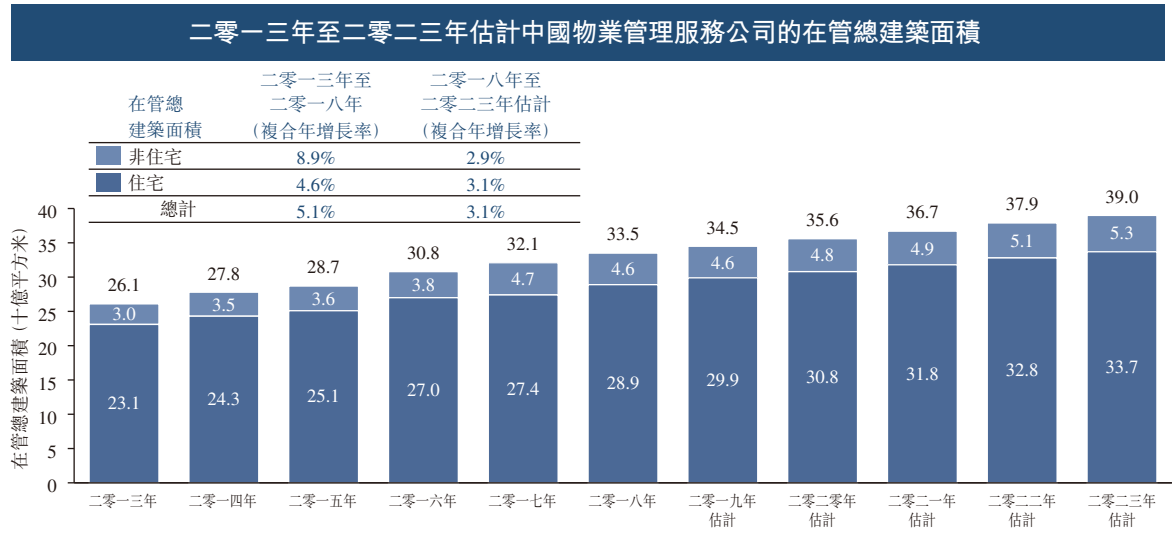
物業管理指對個人財產、設備、工具以及購作及用作興建、維修、維護可交付物業的實體資本資產的管理。大多數中國物業管理服務公司為各類型物業提供服務，包括住宅社區及非住宅社區，如辦公室大樓、政府大樓、購物中心、工業設施、表演場地及體育館、學校、醫院及其他。於中國，物業管理服務公司自其母公司或聯屬公司獲取房地產項目，屬尋常之事。

物業管理服務公司一般提供以下服務：(1)傳統物業管理服務；及(2)其他服務包括交付前服務、物業諮詢服務及增值服務。傳統物業管理服務指保安服務、清潔服務、停車場管理、電梯、自動扶梯及機械車位設備維修和保養、園林施工及綠化養護服務、設備與機器的日常維修及保養以及輔助客戶服務。增值服務包括(其中包括)健身服務、維修及保養服務以及家居生活服務。

物業管理服務公司可按包幹制或酬金制方式收取管理費用。包幹制指物業管理服務公司收取固定物業管理費並享有及承擔所有盈虧。根據酬金制標準，應付物業管理公司的佣金費用為聘請服務供應商向物業提供所有服務(為房地產開發商或業主協會所負責)的全部成本及開支以外另加(及可能佔其中一定比例)的費用。物業管理費包幹制為中國住宅及非住宅樓宇物業管理服務市場的主導收益模式。通過採取此制，物業管理服務公司可借助一系列減省成本措施管理其成本，有關措施包括程序標準化、自動化及智能管理，以減少對人手勞工的倚賴。

物業管理服務市場的市場規模

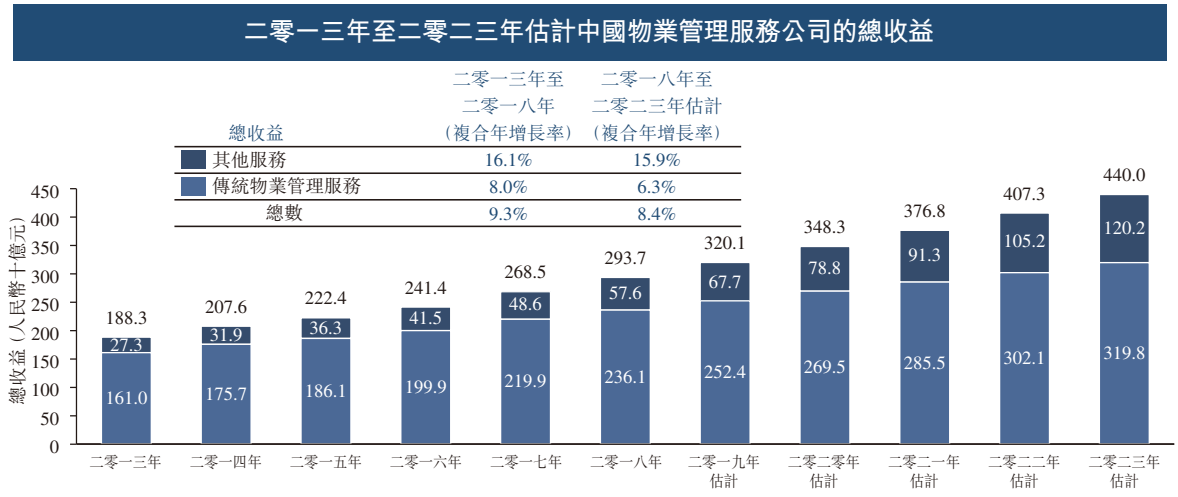
中國估計物業管理服務公司的在管總建築面積



資料來源： 弗若斯特沙利文

由二零一三年至二零一八年，物業管理服務公司的在管總建築面積由二零一三年的261億平方米增加至二零一八年的335億平方米，複合年增長率為5.1%。住宅物業的在管總建築面積於二零一八年達289億平方米，複合年增長率為4.6%，而非住宅物業的在管總建築面積於二零一八年達46億平方米，二零一三年至二零一八年的複合年增長率為8.9%。於二零二三年，在管總建築面積預期將達到390億平方米，預計二零一八年至二零二三年的複合年增長率為3.1%。

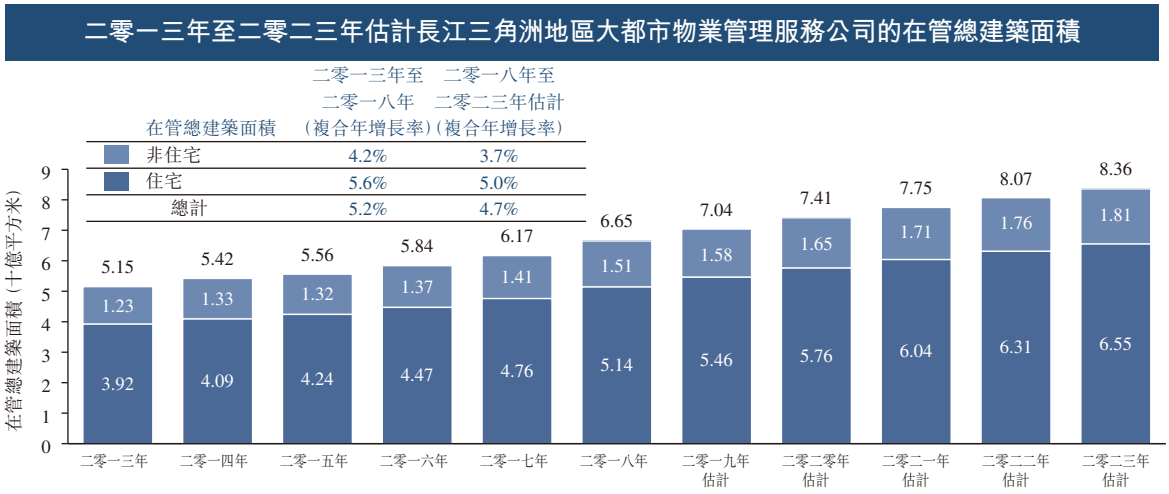
中國物業管理服務公司的總收益



資料來源：弗若斯特沙利文

對於中國的物業管理服務公司而言，其大部分收益來自傳統物業管理服務，於二零一八年約佔80.4%。於二零一三年至二零一八年，管理物業服務公司的總收益由人民幣1,883億元增加至人民幣2,937億元，複合年增長率為9.3%。於二零二三年，總收益預期將達致人民幣4,440億元，二零一八年至二零二三年的複合年增長率為8.4%。近年來，物業管理公司一直致力尋求多元化拓展服務及收益來源。隨著服務更趨多元化，該等公司提供的其他服務總收益由二零一三年的人民幣273億元增加至二零一八年的人民幣576億元，並預期於二零二三年達人民幣1,202億元，二零一八年至二零二三年的複合年增長率為15.9%。

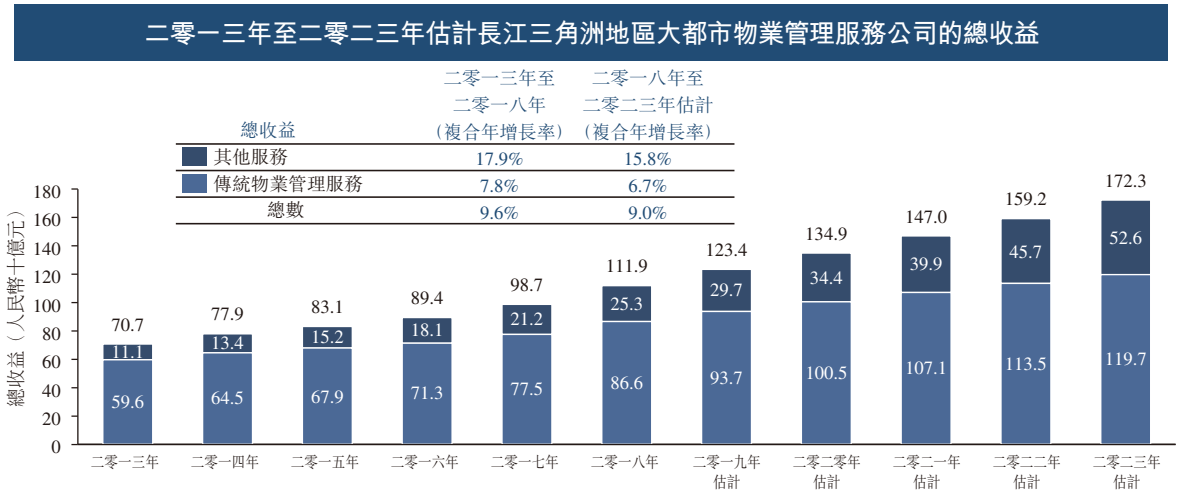
長江三角洲地區大都市物業管理服務公司在管總建築面積



資料來源： 弗若斯特沙利文

由二零一三年至二零一八年，長江三角洲地區大都市物業管理服務公司的在管總建築面積由二零一三年51.5億平方米增至二零一八年66.5億平方米，複合年增長率為5.2%。住宅物業的在管總建築面積於二零一八年達51.4億平方米，於二零一三年至二零一八年的複合年增長率為5.6%，而非住宅物業的在管總建築面積於二零一八年達15.1億平方米，於二零一三年至二零一八年的複合年增長率為4.2%。於二零二三年，在管總建築面積預期將達到83.6億平方米，於二零一八年至二零二三年預期複合年增長率為4.7%。

長江三角洲地區大都市物業管理服務公司的總收益



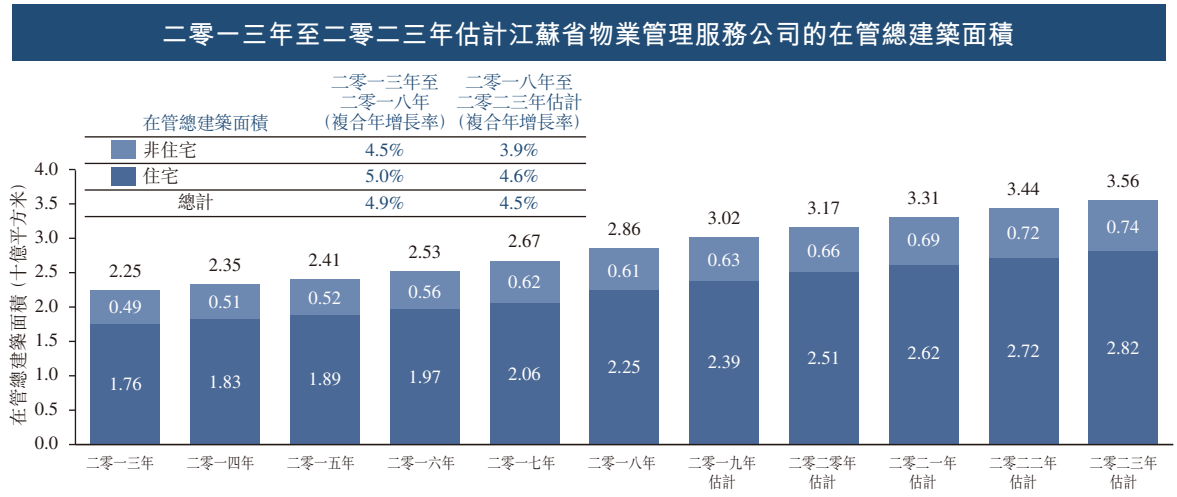
資料來源： 弗若斯特沙利文

就長江三角洲地區大都市的物業管理服務公司而言，其大部分收益來自傳統物業管理服務，於二零一八年約佔77.4%。由二零一三年至二零一八年，長江三角洲地區大都市的物業管理服務公司總收益由人民幣707億元增至人民幣1,119億元，複合年增長率為9.6%。於二零二三年，預期總收益將達到人民幣1,723億元，二零一八年至二零二三年的複合年增長率為9.0%。隨著服務日趨多元化，該等公司提供的其他服務錄得的總收益由二零一三年的人民幣111億元增至二零一八年的人民幣253億元，預期於二零二三年將達到人民幣526億元，二零一八年至二零二三年的複合年增長率為15.8%。

長江三角洲地區大都市物業管理服務公司的平均物業管理費

住宅及非住宅物業管理服務公司的平均物業管理費近年來微升。住宅物業的平均物業管理費自二零一三年每月每平方米人民幣1.19元升至二零一八年每月每平方米人民幣1.35元，複合年增長率為2.6%。至於非住宅物業，平均物業管理費於二零一八年達到每月每平方米人民幣3.51元，並預期於二零二三年達到每月每平方米人民幣3.82元。非住宅物業的物業管理費通常高於住宅物業，主要是由於服務範圍較廣及設施維護及管理成本等成本較高。

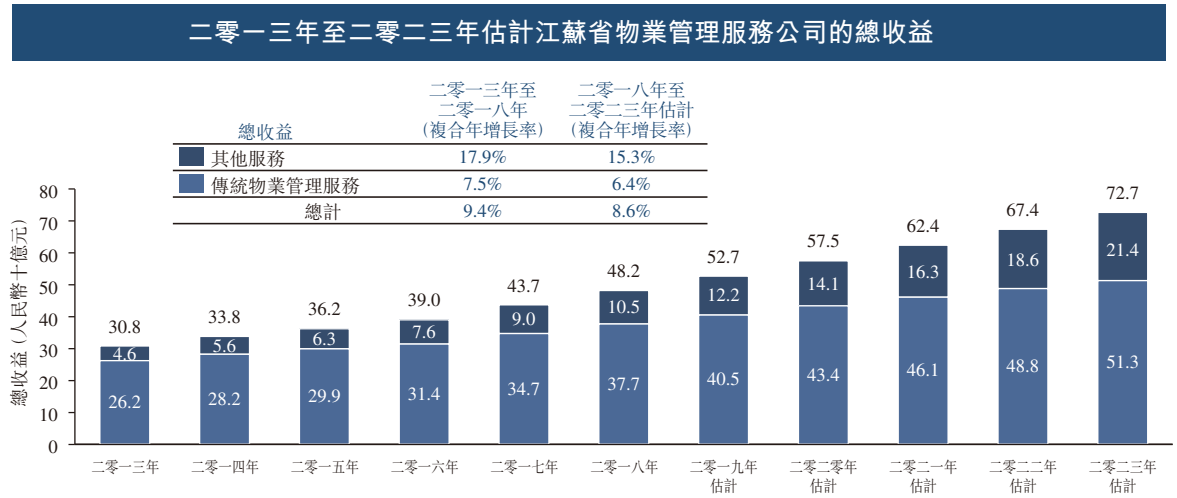
江蘇省物業管理服務公司在管總建築面積



資料來源： 弗若斯特沙利文

二零一三年至二零一八年，江蘇省物業管理服務公司在管總建築面積自二零一三年22.5億平方米增長至二零一八年28.6億平方米，複合年增長率為4.9%。住宅物業在管總建築面積於二零一八年達到22.5億平方米，自二零一三年至二零一八年複合年增長率為5.0%。非住宅物業在管總建築面積於二零一八年達到6.1億平方米，自二零一三年至二零一八年複合年增長率為4.5%。於二零二三年，在管總建築面積預計將達35.6億平方米，自二零一八年至二零二三年複合年增長率預計將為4.5%。

江蘇省物業管理服務公司的總收益

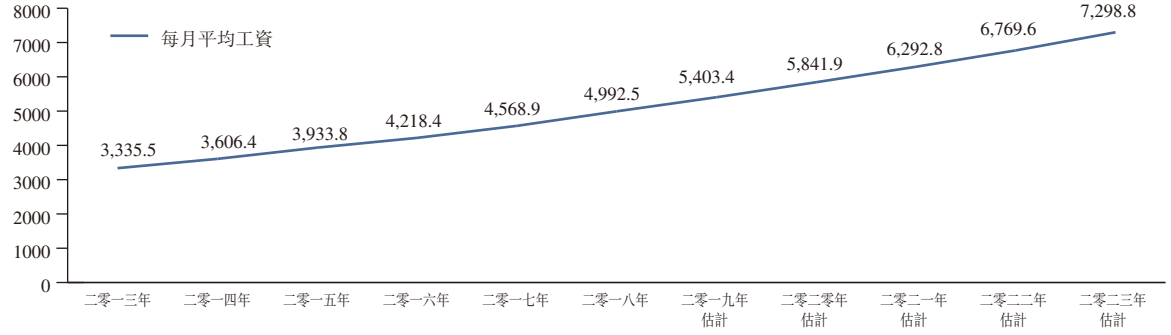


資料來源： 弗若斯特沙利文

就江蘇省的物業管理服務公司而言，其大部分收益來自傳統物業管理服務，於二零一八年佔約78.2%。自二零一三年至二零一八年，江蘇省物業管理服務公司總收益由人民幣308億元增加至人民幣482億元，複合年增長率為9.4%。於二零二三年，預期總收益將達人民幣727億元，自二零一八年至二零二三年複合年增長率為8.6%。近年，物業管理服務公司一直尋求多元化拓展服務及收益來源。隨著服務更趨多元化，該等公司提供的其他服務總收益由二零一三年的人民幣46億元增加至二零一八年的人民幣105億元，並預期於二零二三年達人民幣214億元，自二零一八年至二零二三年的複合年增長率為15.3%。

物業管理服務市場工人平均工資

二零一三年至二零二三年估計中國物業管理服務市場工人每月平均工資



資料來源： 弗若斯特沙利文

近年來，隨著中國經濟及物業管理服務市場快速增長，物業管理服務市場的工人平均工資持續上升。由二零一三年至二零一八年，物業管理服務市場的工人每月平均工資已由二零一三年人民幣3,335.5元增至二零一八年人民幣4,992.5元，複合年增長率為8.4%。於二零二三年，工人每月平均工資預期達至人民幣7,298.8元，二零一八年至二零二三年的複合年增長率為7.9%。於二零一八年，物業管理服務公司的勞工成本一般佔其總成本約50%至80%。

市場推動因素

人均可支配收入增加及急速城鎮化：於二零一三年至二零一八年，每年的人均可支配收入由人民幣26,467元增加至人民幣39,251元，複合年增長率為8.2%。該增長對中國居民的購買力及對物業管理服務的需求帶來利好影響。同期，中國城鎮化率由53.7%上升至59.6%，升幅為5.9個百分點。急速城鎮化導致對物業管理服務的需求日增及房地產市場持續發展。因此，人均可支配收入增加及持續城鎮化成為物業管理服務市場一大推動因素。

中國、長江三角洲地區大都市及江蘇省的人口、城鎮化及人均可支配年收入

	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一三年至二零一八年複合年增長率
中國							
總人口(百萬)	1,360.7	1,367.8	1,374.6	1,382.7	1,390.1	1,395.4	0.5%
城鎮人口(百萬)	731.1	749.2	771.2	793.0	813.5	831.4	2.6%
城鎮化率	53.7%	54.8%	56.1%	57.4%	58.5%	59.6%	2.1%
人均可支配年收入(人民幣)	26,467	28,844	31,195	33,616	36,396	39,251	8.2%
長江三角洲地區大都市							
總人口(百萬)	149.9	150.5	151.0	151.7	152.7	154.0	0.5%
城鎮人口(百萬)	102.0	103.7	104.9	107.0	109.0	111.4	1.8%
城鎮化率	68.0%	68.9%	69.5%	70.5%	71.4%	72.3%	1.2%
人均可支配年收入(人民幣)	36,912	39,811	43,040	46,521	50,375	54,664	8.2%
江蘇省							
總人口(百萬)	79.4	79.6	79.8	80.0	80.3	80.5	0.3%
城鎮人口(百萬)	50.9	51.9	53.1	54.2	55.2	56.0	1.9%
城鎮化率	64.1%	65.2%	66.5%	67.8%	68.7%	69.6%	1.6%
人均可支配年收入(人民幣)	31,586	34,346	37,174	40,152	43,622	47,200	8.4%

資料來源： 中國國家統計局；弗若斯特沙利文

房地產市場的持續發展：由於持續城鎮化及人均可支配收入增長，中國政府已增加土地供應。因此，房地產市場近年來持續發展。中國商品房成交的總建築面積由二零一三年1,305.5百萬平方米增加至二零一八年1,716.5百萬平方米，複合年增長率為5.6%。因此，房地產市場持續發展帶動對物業管理服務的需求。

數據數字化及技術的廣泛涵義：隨著物業管理服務市場的發展，中國的物業管理服務公司提供越來越多標準的服務。具體而言，信息技術及數據數字化的改進使公司能有效提高服務質量，並降低運營成本、勞工成本、能源及材料消耗。

參與資本市場：隨著更多物業管理服務公司參與資本市場，資本市場的有力支持是物業管理服務市場的主要動力。多元化資本運營方式可以加速物業管理服務公司之間的整合及併購，使公司能夠大幅提高市場份額，形成規模管理效益。此外，參與資本市場可以加速服務質量改進，並提高品牌聲譽及客戶的認受性。

非住宅物業及增值服務的增長需求：隨著基礎設施加快興建，且基於城鎮化推進，商業物業及公共設施不斷發展，辦公大樓、醫院、購物商場、公園及學校等非住宅物業的數目與日俱增，刺激對物業管理服務的需求。同時，基於生活質素持續改善，對物業管理服務的需求不斷增加，而要求亦不斷提高，特別是可以滿足日常生活各方面的增值服務。

有利政策：由於上海及長三角地區分別被視為經濟中心及國際門戶，故中國政府一直不斷為長江三角洲地區大都市的城市群發展提供必要的政策支持。例如，於二零一三年九月成立上海自由貿易區。於二零一八年，國務院頒布《關於建立更加有效的區域協調發展新機制的意見》，將長江三角洲地區大都市的發展規劃升級至以上海為中心的國家戰略水平。該地區的輔助政策鼓勵經濟發展，為長江三角洲地區大都市的物業管理服務公司帶來發展機遇。此外，為促進江蘇省物業管理服務市場的健康及可持續發展，省政府於過去幾年已建議一系列支持及有利政策。例如，江蘇省住房和城鄉建設部於二零一七年頒布《江蘇省「十三五」物業管理行業發展規劃》，以積極規範物業管理服務市場，並促進江蘇省轉型及升級。

未來的機遇

提高標準化及自動化水平：不同公司提供的物業管理服務質量可能差異甚大。因此，愈來愈多領先公司正致力提升物業管理服務的標準，如社區智能系統，包括門禁系統及停車場管理系統等。此外，擬對自動化技術作出更多投資，以改善物業管理服務的效率。該等公司預期透過加強自動化技術改善企業管理的效率及促進優質服務。

行業加速整合：近年來，物業管理服務市場因政策環境、市場競爭及信息科技而日趨於集中。物業管理服務公司致力與同業結盟及整合以達致規模經濟，令中國物業管理服務市場日趨集中。特別是一些領先物業管理服務公司積極尋求透過併購以提升管理標準及核心競爭力。

擴大服務範圍：物業管理服務逐步從住宅物業管理擴展至辦公室、產業園區、公共設施等非住宅物業管理。隨著「三供一業」分離移交工作，物業管理服務範圍將包括更多物業類型，而服務供應商將逐步參與市政管理。加上社區消費力提升，物業管理服務公司會將傳統物業服務延伸至生活服務，即涵蓋購物、旅遊、團購、快遞等日常生活各方面的服務，於未來進一步拓展業務鏈及產業鏈。

專業及分部服務：隨著物業管理服務範圍逐步擴大，主要參與者不斷提高其規模。面對激烈的競爭，中小型物業管理服務公司將尋求於特種服務以及商業辦公室、護兒、旅遊、教育、產業園區等的細分服務中拓展自有的生存空間，專注於制定差異化的策略及建立獨特的服務品牌。預期未來將衍生一群中小型公司，專長於若干服務領域，且能夠於中國的物業管理服務市場維持其各自的管理及運營優勢。

非住宅物業的潛力：物業管理服務公司現正擴展服務至各種類型的物業，特別是非住宅物業，這是中國物業管理服務市場的發展趨勢。提供非住宅物業服務的入行門檻相對較高。舉例來說，醫院基於綜合建築佈局及先進的醫療設施，故其需要資源整合及管理能力強勁的管理公司。同時，由於物業管理服務的要求高，且競爭格局相對緩和，故提供非住宅物業服務較有利可圖。

較低層級城市的潛力：雖然長江三角洲地區大都市覆蓋上海、南京及杭州等多個經濟發達的先進城市，但較低層級城市諸如江蘇省鎮江市及揚州市、安徽省蕪湖市及滁州市以及浙江省湖州市及舟山市仍有龐大的發展潛力。該等城市大多處於發展中狀態，有利於物業管理服務公司擴展地域覆蓋範圍。此外，該等城市的物業管理服務市場相對未成熟，可以為有意於早期搶佔市場份額的物業管理服務公司提供潛在機會。

廣泛應用O2O平台提供增值服務：互聯網行業的進一步發展、對物業管理服務的需求日趨多元化，加上住宅社區服務的發展，將促進住宅社區O2O平台的增長。物業管理服務公司一般會透過O2O平台提供增值服務。應用O2O平台不僅可整合線下及線上資源，亦可方便及高效提供相關物業管理服務，而這已是物業管理服務市場的發展趨勢，因為大量需要多元化及全面高效及優質物業管理服務的中高端住宅及非住宅物業均位於長江三角洲地區大都市。因此，在長江三角洲地區大都市發展成熟的物業管理服務市場中，預期市場參與者將集中於發展O2O平台，以維持競爭優勢。

促進物業管理服務全面覆蓋：為促進物業管理服務市場發展，江蘇省致力透過提供清潔、保安及園林景觀維修等傳統物業管理服務，加快舊住宅社區的改造，並將於日後進一步推動物業管理服務的全面覆蓋。同時，江蘇省將努力建立物業管理服務市場的標準制度及監管制度，不斷擴大標準制度及監管制度的覆蓋範圍。

潛在威脅及挑戰

勞工及運營成本上漲：眾所周知，物業管理服務市場屬勞動密集型市場，涉及大量員工(如保安員、清潔工及維修技工)。近年來每月最低工資一直持續上升。此外，公用事業費如電費、水費等於最近數年亦有所增加。勞工成本及運營成本上漲或會導致物業管理服務公司的溢利率減少，對市場內的公司造成更多壓力。

競爭激烈：由於城鎮化率高、經濟發展加速以及住宅及非住宅物業分配充足，長江三角洲地區大都市的物業管理服務市場競爭非常激烈。為保持競爭力，物業管理服務公司必須增加資本投資，以擴大服務範圍，改善服務質量及維持品牌聲譽。此外，長江三角洲地區大都市的物業管理服務工人的每月平均工資較中國其他地區為高，此舉為物業管理公司帶來更大成本壓力，進一步導致市場競爭激烈。

進入壁壘

品牌聲譽：大多數消費者偏好知名物業管理服務公司而非知名度較低的服務供應商。良好的品牌聲譽有賴多年來的管理及積累，而知名及經驗豐富的公司的品牌聲譽經多年建立，因此難以被新參與者趕上。

資本要求：越來越多物業管理服務公司正使用管理系統及設備，以取代勞工進行密集體力工作，以提升營運效率。因此，向成為資本密集型產業的轉型進一步提升新參與者的資本要求。

客戶關係：客戶關係是影響物業管理服務公司業務的決定性因素之一。例如，醫院及政府機構等客戶對優質物業管理服務有更高要求，與彼等的合作是基於良好客戶關係。因此，此市場的新參與者難以建立如此良好客戶關係。

營運及管理能力：隨著中國物業管理服務專業化及標準化，能幹穩定的管理團隊已成為物業管理服務公司保持市場競爭優勢的必備條件。因此，能夠更高效提供服務對許多公司(尤其是市場新參與者)而言是一項挑戰。由此，營運及管理能力一直是中國物業管理服務市場的進入壁壘之一。

技術水平：各物業管理服務公司有其核心信息營運及管理能力(尤其是信息系統的建立)。主要參與者通過結合自身業務特點建立其信息系統，並通過長期探索形成其技術優勢。因此，技術水平亦為物業管理服務市場新參與者的進入壁壘。

人力資源：物業管理服務公司隨著長期營運，形成其人才儲備、培訓機制及激勵機制。新參與者及主要參與者於人才引進及培養以及對全公司的統一價值觀及理解方面存在明顯差距。與此同時，人才偏向於物業管理服務市場的知名公司而非新參與者工作。

服務資質及執照：少數物業管理服務公司能夠提供專業服務，該等服務需要持有相關資質及執照，如特種電梯、自動扶梯及機械車位的維修及保養，無此類資質及執照的公司必須聘請分包商。對於新參與者而言，資質及執照是進入壁壘之一，可能大大加重其外包專業服務的成本壓力。

競爭格局

二零一八年中國五大物業管理服務公司

排名	公司	背景資料	市場份額(%)
1	公司A	中國領先的物業管理服務公司，提供物業管理服務、交付前服務、社區資產服務、社區生活服務、智能科技服務等	3.17%
2	公司B	全國領先的幸福生活服務供應商上市公司，提供物業服務、社區生活服務及諮詢服務	2.24%
3	公司C	中國領先的住宅物業管理服務上市公司，提供物業管理服務、生活社區增值服務及非業主增值服務	1.45%
4	公司G	中國領先的物業管理服務公司，業務覆蓋全國，主要為華南地區	1.39%
5	公司H	領先物業管理服務公司，提供全面性物業管理服務及物業管理服務平台的開發服務	1.39%
五大公司			9.64%
其他公司			90.36%
總計			100%

資料來源：年報；弗若斯特沙利文

中國物業管理服務市場明顯分散。於二零一八年，中國有超過100,000家物業管理服務公司，五大公司僅佔中國物業管理服務市場總收益約9.64%，而十大公司僅佔約16.1%。本集團於二零一九年在中國物業百強企業中排名第34位。

二零一八年江蘇省五大物業管理服務公司

排名	公司	背景資料	市場份額(%)
1	公司A	中國領先的物業管理服務公司，提供物業管理服務、交付前服務、社區資產服務、社區生活服務、智能科技服務等	2.01%
2	公司B	全國領先的幸福生活服務上市公司，提供物業服務、社區生活服務及諮詢服務	1.24%
3	公司C	中國領先的住宅物業管理服務上市公司，提供物業管理服務、生活社區增值服務及非業主增值服務	1.19%
4	公司D	專注於中高檔物業的物業管理服務知名上市公司，提供物業管理服務、外延增值服務及生活社區增值服務	1.12%
5	本集團	中國一家著名的物業管理服務供應商，提供多元化的物業管理服務及生活社區增值服務	0.97%
五大公司			6.53%
其他公司			93.47%
總計			100%

資料來源：年報；弗若斯特沙利文

江蘇省物業管理服務市場相對較分散，於二零一八年，五大公司佔總收益約6.53%。就二零一八年總收益而言，本集團排名第五位，收益為人民幣467.7百萬元，佔江蘇省物業管理服務市場總收益約0.97%。我們(a)於二零一七年至二零一九年獲評為以業務規模、運營效率、服務質量、增長潛力及社會責任計的中國物業服務百強企業；(b)於二零一八年及二零一九年獲評為以業務市盈率計的2018中國物業服務行業市場化營運領先企業；及(c)於二零一七年至二零一九年獲評為以客戶滿意度計的中國物業服務百強滿意度領先企業。

二零一八年南京五大物業管理服務公司

排名	公司	背景資料	市場份額（%）
1	本集團	中國一家著名的物業管理服務供應商，提供多元化的物業管理服務及生活社區增值服務。	5.77%
2	公司D	專注於中高檔物業的物業管理服務知名上市公司，提供物業管理服務、外延增值服務及生活社區增值服務	4.69%
3	公司A	中國領先的物業管理服務公司，提供物業管理服務、交付前服務、社區資產服務、社區生活服務、智能科技服務等	2.69%
4	公司E	主要專注於南京非住宅物業（包括商業綜合大樓、物流中心及辦公樓）的領先物業管理服務公司	2.48%
5	公司F	江蘇省非住宅物業（包括學校、商業物業、醫院、公共設施及工業園）的領先物業管理服務公司	1.95%
五大公司			17.58%
其他公司			82.42%
總計			100%

資料來源：年報；弗若斯特沙利文

於二零一七財年及二零一八財年，江蘇省領先市場參與者的收益增長率分別介乎28.0%至34.0%及26.0%至35.0%。於二零一七財年及二零一八財年，南京領先市場參與者的收益增長率分別介乎25.0%至38.0%及28.0%至35.0%。於二零一七財年及二零一八財年，本集團的收益增長率與江蘇省及南京領先物業管理服務公司的收益增長率相若。

於二零一八年，江蘇省領先市場參與者的住宅物業及非住宅物業的平均每月物業管理費分別介乎每平方米人民幣2.3元至每平方米人民幣2.6元及每平方米人民幣6.8元至每平方米人民幣7.5元。於二零一八年，南京領先市場參與者的住宅物業及非住宅物業的平均每月物業管理費分別介乎每平方米人民幣2.1元至每平方米人民幣2.8元及每平方米人民幣4.9元至每平米人民幣7.5元。

物業管理服務公司的成本結構一般包括勞工成本、分包成本、服務成本(包括保養、清潔、園林綠化、公用設施等)、運輸成本、辦公室及通訊成本、社區活動成本、營銷成本及其他，其中勞工成本及分包成本為成本結構的主要成本。於二零一八年，江蘇省領先市場參與者成本結構中勞工成本及分包成本的總佔比介乎78.0%至84.8%。於二零一八年，南京領先市場參與者成本結構中勞工成本及分包成本的總佔比介乎79.0%至84.4%。本集團的成本結構符合行業常規。

作為中國一家著名的物業管理服務供應商，本集團擁有多種競爭優勢，能夠吸引新客戶及挽留現有客戶，有能力提供優質物業管理服務，同時秉承業務模式，維持業務增長的動力，且能夠為不同類型物業提供多樣化的物業管理服務，使我們能夠多元化發展收益來源、為客戶提供多元化生活社區增值服務，並具有經驗豐富的管理團隊及團結的營運團隊，往績的執行能力超卓。

本節載列影響我們經營的業務及行業的最重大中國法律及法規的概要。

外商投資

《中華人民共和國外資企業法》(於一九八六年四月十二日頒布及生效，並分別於二零零零年十月三十一日及二零一六年九月三日修訂)及《中華人民共和國外資企業法實施細則》(於一九九零年十二月十二日頒布及生效，並分別於二零零一年四月十二日及二零一四年二月十九日修訂)規定了外商獨資企業的設立、變更、審批程序。

根據《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(於二零一六年十月八日頒布及生效，並分別於二零一七年七月三十日及二零一八年六月二十九日修訂)規定，不涉及准入特別管理措施的外商投資企業的設立及變更適用備案管理，企業在向工商和市場監督管理部門辦理設立及變更登記時應一併在線報送外商投資企業設立及變更備案信息，備案機構自取得工商和市場監督管理部門推送的備案信息時，開始辦理備案手續。

根據《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》(於二零零零年七月二十五日頒布，並於二零零零年九月一日生效，以及於二零一五年十月二十八日修訂)規定，外商投資企業進行境內投資須遵守以下文件載列的規定，(i)《指導外商投資方向暫行規定》(於一九九五年六月二十日頒布，並於同日生效)，已由《指導外商投資方向規定》(於二零零二年二月十一日頒布，並於二零零二年四月一日生效)所取代，及(ii)《外商投資產業指導目錄》(於一九九五年頒布，並經不時修訂或重述)。

根據《外商投資產業指導目錄》(「指導目錄」)(最近於二零一七年六月二十八日修訂，並於二零一七年七月二十八日生效)，將境外投資者的投資產業分為兩類：鼓勵類產業及列入外商投資準入特別管理措施(即「負面清單」)的產業(包括限制類產業及禁止類產業)。《外商投資准入特別管理措施(負面清單)》(「負面清單」)(於二零一八年六月二十八日頒布，於二零一九年六月三十日重列，並於二零一九年七月三十日生效)取代了指導目錄中的外商投資准入特別管理措施部分。《鼓勵外商投資產業目錄》(「鼓勵目錄」)於二零一九年六月三十日頒布，並於二零一九年七月三十日生效，取代了指導目

錄中的鼓勵類產業。境外投資者不得投資負面清單中禁止外商投資的領域。投資負面清單之內的非禁止投資領域，須獲得外資準入許可。除中國法律另有規定外，任何載列於指導目錄及負面清單的不屬於鼓勵類、限制類或禁止類產業的均為允許類外商投資產業。因此，物業管理服務屬於允許類外商投資產業。

於二零一九年三月十五日，《中華人民共和國外商投資法》於第十三屆全國人大第二次會議上獲採納，該法律於二零一九年三月十五日頒布，並將自二零二零年一月一日起生效。外商投資法生效後，將取代《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《外資企業法》成為中國境外投資的法定基礎。根據外商投資法，外商投資指外國自然人、企業或其他組織(以下簡稱「外國投資者」)直接或間接進行的任何投資活動。國家採用先前建立的國家待遇管理制度及外國投資負面清單。負面清單指國家規定外商投資準入特定領域的特殊管理措施。國家將對負面清單外的外國投資給予國家待遇。

物業管理服務

物業服務企業資質

根據原《物業管理條例》(於二零零三年六月八日頒布，於二零零三年九月一日生效，並分別於二零零七年八月二十六日及二零一六年二月六日修訂)，國家對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。

根據《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》(國發[2017]第7號)(於二零一七年一月十二日頒布並生效)，取消物業服務企業二級或以下資質認定。

根據《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國發[2017]第46號)(於二零一七年九月二十二日頒布並生效)，取消物業管理服務企業一級資質核定。

根據《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》(建辦房[2017]第75號)(於二零一七年十二月十五日頒布並生效)，各地不再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業服務企業資質作為承接新物業管理業務的條件。《住房城鄉建設部關於廢止〈物業服務企業資質管理辦法〉的決定》(住房和城鄉建設部令第39號)(於二零一八年三月八日頒布並生效)廢止了《物業服務企業資質管理辦法》，並已取消物業服務企業的資質認定。

《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定(2018年)》(國務院令第698號)(於二零一八年三月十九日頒布並生效)刪去了《物業管理條例》中對物業服務企業資質的規定。《物業管理條例》(二零一八年修訂)(於二零一八年三月十九日頒布並實施)已取消物業服務企業的資質要求。

物業服務企業的委任

根據《中華人民共和國物權法》(於二零零七年三月十六日頒布,並於二零零七年十月一日生效),業主可以自行管理建築物及其附屬設施,亦可以委託物業服務企業或其他管理人管理。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人,業主有權依法更換。物業服務企業或者其他管理人根據與業主的協議管理建築區劃內的建築物及其附屬設施,並接受業主的監督。根據《物業管理條例》,於業主大會上,經專有部分佔建築總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意,即可選聘或解聘物業服務企業。業委會可代表業主與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業管理服務合同。在業主、業主大會選聘物業服務企業之前,建設單位選聘物業服務企業的,應當簽訂書面的前期物業管理服務合同。前期物業管理服務合同可以約定期限;但是,期限未滿,業委會與物業服務企業簽訂的物業管理服務合同生效的,前期物業管理服務合同自動終止。

根據《物業管理條例》及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房[2003]第130號)(於二零零三年六月二十六日頒布,並於二零零三年九月一日生效),住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位,應當通過招投標的方式選聘具有相應資質的物業服務企業;投標人少於3個或者物業規模較小的,經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准,可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業服務企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經有關政府機關批准,擅自採用協議方式選聘物業服務企業的,由縣級以上地方政府房地產行政主管部門責令限期改正,給予警告,可以並處人民幣100,000元以下的罰款。

根據《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(法釋[2009]第8號)(於二零零九年五月十五日頒布,並於二零零九年十月一日生效)規定,建設單位根據相關法律法規與物業服務企業簽訂的前期物業管理服務合同,以及業委會與業主大會根據相關法律法規選聘的物業服務企業簽訂的物業管理服務合同,對業主具有約束力;業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的,人民法院不予支持。業委會或業主向法院請求確認物業管理服務合同中免除物業服務企業責任、加重業委會或業主責任、排除業委會或業主權利的條款無效的,人民法院應予支持。

物業管理服務收費

根據《物業管理條例》,業主應當根據物業管理服務合同的約定交納物業管理費用。已竣工但尚未出售或者尚未交予物業買家的物業,物業管理費用由建設單位交納。

根據《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]第1864號)(於二零零三年十一月十三日頒布並於二零零四年一月一日生效),物業管理服務收費應當根據不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由各省、自治區及直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門釐定。

業主與物業服務企業可以採取包幹制或酬金制形式約定物業服務費用。包幹制指由業主向物業管理企業支付固定服務費用,盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的物業服務計費方式。酬金制是指在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付予物業管理企業,其餘全部用於物業服務合同約定的支出,結餘或者不足均由業主享有或者承擔的物業服務計費方式。

物業管理企業應按照人民政府價格主管部門規定實行明碼標價,在物業管理區域內的顯著位置,將服務內容、服務標準、收費項目及收費標準等有關情況進行公示。

根據《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]第1428號)(於二零零四年七月十九日頒布並於二零零四年十月一日生效),物業管理企業於向業主提供服務(包括物業管理服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託提供物業管理服務合同約定以

外的服務)時應當按照《物業服務收費明碼標價規定》施行明碼標價，標明服務項目、收費標準及有關資料。實行明碼標價的物業管理服務收費的標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的所有相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。

根據《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2007]第2285號)(國家發改委和建設部於二零零七年九月十日聯合頒布，並於二零零七年十月一日生效)，人民政府價格主管部門制定及規範物業管理收費標準，實施政府指導價格，並對相關物業管理企業進行定價成本監審。物業管理定價成本根據人民政府價格主管部門核定的物業管理服務社會平均成本釐定。價格主管部門負責在房地產行政主管部門的協助下組織物業管理定價成本監審工作。物業管理定價成本包括人員費用、共用設施設備日常運行及維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用。

根據《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]第2755號)(「**通知**」)(於二零一四年十二月十七日頒布並生效)，取消非保障性住房物業管理費的價格管理。省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門有權根據實際情況決定是否就保障性住房、房改房及老舊住宅小區的物業管理費以及前期物業管理協議的管理費實行政府指導價。

根據《江蘇省物價局關於印發〈江蘇省定價目錄〉的通知》(蘇價規[2017]第10號)(於二零一七年十二月二十六日頒布並於二零一八年二月一日生效)，普通住房的前期物業公共服務繼續適用政府指導價，而根據經江蘇省第九屆全國人民代表大會常務委員會第二十次會議通過的《江蘇省物業管理條例》(於二零零零年十二月二十五日頒布並於二零零一年三月一日生效，及分別於二零零三年十月二十五日、二零一二年十一月二十九日及二零一八年三月二十八日修訂)，人民防空工程的停車場租金繼續適用政府指導價。根據《江蘇省物業管理條例》，人民防空工程的停車場租金的具體收費標準應由省價格行政主管部門會同物業管理、民防等行政主管部門制定及公布。

物業管理服務外包

根據《物業管理條例》(二零一八年修訂版)，物業管理企業可將物業管理區域內的專項服務業務委託予專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理業務一併委託予第三方。

勞動及社會保障

根據《中華人民共和國勞動法》(於一九九四年七月五日頒布，於一九九五年一月一日生效，並分別於二零零九年八月二十七日及二零一八年十二月二十九日修訂)，規定勞動者每日工作時間不超過八小時，平均每週工作時間不超過四十四小時，每週至少休息一日，前述工作時間可於法律規定範圍內延長。不能實行前述工作時間規定者，經勞動行政部門批准可以實行其他工作及休息辦法。根據《勞動部關於企業實行不定時工作制和綜合計算工時工作制的審批辦法》(勞部發[1994]第503號)(於一九九四年十二月十四日頒布並於一九九五年一月一日生效)，企業因生產特點不能實行規定的工作時間，可實行不定時工作制或綜合計算工時工作制等其他工作及休息辦法。

根據《中華人民共和國勞動合同法》(於二零零七年六月二十九日頒布，於二零零八年一月一日生效，並於二零一二年十二月二十八日修訂)及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)(於二零零八年九月十八日由國務院頒布及於同日生效)，用人單位與勞動者建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同。企業及機構不得強迫僱員於法定時限以外工作，而僱主應根據國家法規支付僱員加班工資。此外，工資不得低於地方的最低工資標準，並須及時向僱員支付報酬。

根據《中華人民共和國社會保險法》(於二零一零年十月二十八日頒布，並於二零一一年七月一日生效及於二零一八年十二月二十九日修訂)、《社會保險費徵繳暫行條例》(於一九九九年一月二十二日頒布及生效，並於二零一九年三月二十四日修訂)、《工傷保險條例》(於二零零三年四月二十七日頒布，於二零零四年一月一日生效，並於二零一零年十二月二十日修訂)及《失業保險條例》(國務院令[1999]第258號)(於一九九九年一月二十二日頒布及生效)以及《企業職工生育保險試行辦法》(勞部發[1994]第504號)(於一九九四年十二月十四日頒布，並於一九九五年一月一日生效)，於中國的企業應為其僱員提供包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的福利計劃。用人單位必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，提供社會保險，並為僱員繳交或代扣代繳相關社會保險費用。用人單位不辦理社會保險登記，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正者，用人單位應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下罰款，對其直接負責的主管人員及其他直接責任人員處以人民幣

500元以上人民幣3,000元以下的罰款。用人單位未按時足額繳納社會保險費，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收0.05%的滯納金；逾期仍不繳納者，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據《住房公積金管理條例》(於一九九九年四月三日頒布及生效，於二零零二年三月二十四日修訂，並於二零一九年三月二十四日作最新修訂)由職工及其僱主繳存的住房公積金應由職工擁有。僱主錄用職工的，應當於相關住房公積金管理中心辦理繳存登記手續。未辦理住房公積金存款登記或者尚未為其職工開設住房公積金賬戶的實體，相關住房公積金管理機關將責令有關實體於規定限期內完成有關程式。於規定限期內尚未辦理登記的公司將被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。僱主逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存者，可申請人民法院強制執行。

根據《國稅地稅征管體制改革方案》(中國中共中央辦公廳及國務院辦公廳於二零一八年七月二十日頒布)，自二零一九年一月一日起，包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險等社保費將由稅務機構徵收。此外，根據《國家稅務總局辦公廳關於穩妥有序做好社會保險費征管有關工作的通知》(國家稅務總局[2018]第142號)(於二零一八年九月十三日頒布)及《人力資源和社會保障部關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》(人社廳通知[2019]第142號)(於二零一八年九月二十一日頒布)，嚴格禁止各負責徵收社保的地方機關自行組織對企業於過往尚未繳納的社保款項進行集中清繳。《國家稅務總局關於實施進一步支援和服務民營經濟發展若干措施的通知》(稅總發[2018]第174號)(於二零一八年十一月十六日頒布)重申各級稅務機關不得自行對包括私營企業在內的納稅人於過往年度的欠稅進行集中清繳。

知識產權

專利法

根據《中華人民共和國專利法》(於一九八四年三月十二日頒布，於一九八五年四月一日生效，並分別於一九九二年九月四日、二零零零年八月二十五日及二零零八年十二月二十七日修訂)及《中華人民共和國專利法實施細則》(於二零零一年六月十五日頒布、於二零零一年七月一日生效，並分別於二零零二年十二月二十八日及二零一零年一月九日修訂)，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。中國的專利制度採用

「先申請先註冊」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明或創造申請專利，專利權授予最先申請者。倘有意申請專利權，發明或實用新型必須滿足三個標準：新穎性、創造性及實用性。發明專利的有效期限為20年，實用新型及外觀設計專利的有效期限為10年。他人必須取得專利持有人許可或適當授權後，方可使用專利，否則將構成專利權侵權行為。

商標法

根據《中華人民共和國商標法》(於一九八二年八月二十三日頒布，於一九八三年三月一日生效，並分別於一九九三年二月二十二日、二零零一年十月二十七日、二零一三年八月三十日及二零一九年四月二十三日修訂(於二零一九年十一月一日生效))，以及《中華人民共和國商標法實施條例》(於二零零二年八月三日頒布、於二零零二年九月十五日生效，並於二零一四年四月二十九日修訂)，國家知識產權局商標局主管全國商標註冊和管理的工作。申請註冊的商標，應當有顯著特徵，便於識別，並不得與他人在先前取得的合法權利相衝突。註冊商標的有效期為十年。商標註冊人可申請續展註冊，每次續展註冊的有效期為十年。商標註冊人可通過簽訂商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。商標許可合同須向商標局備案，由商標局公告。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用在「先申請先註冊」原則。申請註冊的商標，凡與他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務上已經註冊的或者初步審定的商標相同或近似的，則商標註冊的申請可能遭拒絕受理。申請商標的任何人士不得損害他人現有的在先權利，或搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

著作權法

根據《中華人民共和國著作權法》(於一九九零年九月七日頒布，於一九九一年六月一日生效，並分別於二零零一年十月二十七日及二零一零年二月二十六日修訂)以及《中華人民共和國著作權法實施條例》(於二零零二年八月二日頒布，於二零零二年九月十五日生效，並分別於二零一一年一月八日及二零一三年一月三十日修訂)規定，中國公民、法人或其他組織的作品，包括文字或口述或以其他形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權。《計算機軟件著作權登記辦法》(國家版權局令第1號)(於二零零二年二月二十日頒布並生效)規定軟件著作權、軟件著

作權專有許可合同及轉讓合同登記相關事項。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合《計算機軟件著作權登記辦法》及《計算機軟件保護條例》(於二零零一年十二月二十日頒布，於二零零二年一月一日生效，並分別於二零一一年一月八日及二零一三年一月三十日修訂)規定的計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

域名

根據《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)(於二零一七年八月二十四日頒布，並於二零一七年十一月一日生效)，工業和信息化部對中國互聯網域名實施管理監督。中央政府轄下各省、自治區及直轄市的通信管理部門須對其各自行政區域內的域名服務進行監督及管理。域名註冊服務原則上實行「先申請先註冊」。域名註冊服務機構提供域名註冊服務時，應當要求域名註冊申請者提供域名持有者真實、準確、完整的身份信息供註冊用途。完成註冊程序後，申請者將成為相關域名的持有者。

稅務

企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(於二零零七年三月十六日頒布，於二零零八年一月一日生效，並分別於二零一七年二月二十四日及二零一八年十二月二十九日修訂)以及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(於二零零七年十二月六日頒布，於二零零八年一月一日生效，並於二零一九年四月二十三日修訂)，企業分為居民企業及非居民企業。居民企業指依法在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業(指對企業的生產、經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理及控制的機構)。非居民企業指依照外國(地區)法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立場所、機構的，或者在中國境內未設立場所、機構，但有來源於中國境內所得的企業。居民企業須就其境內外所得按25%的稅率繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設場所、機構取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得，按25%的稅率繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得，減按10%的稅率繳納企業所得稅。

根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(於二零零六年八月二十一日簽署並於二零零六年十二月八日生效),倘於香港註冊成立的公司擁有中國公司25%或以上股權,其自中國註冊成立公司收取的股息應按較低的5%稅率繳納預扣稅。根據《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(國家稅務總局公告[2018]第9號)(於二零一八年二月三日頒布,並於二零一八年四月一日生效),倘公司活動並不構成實質性業務活動,將根據具體案例的實際情況進行分析,其可能不利於「受益所有人」身份的判定,因而無法享有稅收條約的優惠。

根據《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局公告[2015]第7號)(於二零一五年二月三日頒布並生效)(該公告第八條第二款及第十三條已被廢止),倘非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排,間接轉讓中國居民企業股權等財產,規避企業所得稅納稅義務的,應按照《企業所得稅法》的規定,重新定性該間接轉讓,並確認為直接轉讓。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照本公告規定應繳納企業所得稅的,依照有關法律規定或者合同約定對股權轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。股權轉讓方未按期或未足額申報繳納間接轉讓中國應稅財產所得應納稅款,扣繳義務人也未扣繳款項的,除追繳應納稅款外,還應按照《企業所得稅法實施條例》的規定對股權轉讓方按日加收利息。

有關股息分派的所得稅

根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》,倘香港稅務居民於中國公司直接持有至少25%的股權,應就中國公司向該香港稅務居民支付的股息繳付5%的預扣稅。倘該香港稅務居民於中國公司直接持有少於25%的股權,則應就中國公司向該香港稅務居民派付的股息繳付10%的預扣稅。根據《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》(國稅函[2009]第81號)(於二零零九年二月二十日頒布並生效),稅收協定另一方的稅收居民如需就中國居民公司向其所支付股息按有關稅收協定中訂明的稅率徵稅,則應同時符合以下規定方可享受有關稅收協定待遇:(i)取得股息的該稅收居民根據稅收協定規定應限於公司;(ii)在該中國居民公司的全部股權和有表決權股份中,該稅收居民直接擁有的比例均符合有關協定規定比

例；及(iii)該稅收居民直接擁有該中國居民公司的股權，在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

中國規管外商投資企業股息分派的主要監管法律及法規包括《中華人民共和國公司法》(於一九九三年十二月二十九日頒布，並於一九九九年十二月二十五日、二零零四年八月二十八日、二零零五年十月二十七日、二零一三年十二月二十八日及二零一八年十月二十六日修訂)、《外資企業法》及其實施細則、《中國中外合資經營企業法》及其實施細則以及《中國中外合作經營企業法》及其實施細則。根據中國現行監管規定，於中國的外商投資企業僅可自根據中國會計準則及法規計算的保留溢利(如有)中派發股息。中國公司須將其稅後利潤至少10%撥入法定公積金，直至該等公積金累計金額達至其註冊資本的50%，而有關外商投資法律另有規定的，從其規定。中國公司於過往財政年度的任何虧損獲抵銷前，不得分派任何利潤。過往財政年度的留存利潤可連同本財政年度的可分派利潤一併進行分派。

增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(於一九九三年十二月十三日頒布、於一九九四年一月一日生效，並分別於二零零八年十一月五日、二零一六年二月六日及二零一七年十一月十九日修訂)及《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部於一九九三年十二月二十五日頒布，於同日生效並於二零零八年十二月十五日及二零一一年十月二十八日修訂)或統稱增值稅法。根據增值稅法，在中國境內從事銷售貨物或加工、修理修配勞務以及銷售服務、無形資產、不動產及進口貨物的實體及個人，為增值稅的納稅人。除非另有規定，否則從事銷售服務及無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納。

根據《關於印發〈營業稅改徵增值稅試點方案〉的通知》(財稅[2011]第110號)(於二零一一年十一月十六日頒布並生效)，國家自二零一二年一月一日起逐步啟動稅收改革，在經濟發展輻射效應明顯及改革示範作用較強的試點地區，從交通運輸業及部分現代服務業等生產性服務行業開展試點，逐步推廣營業稅課項目改徵增值稅。

根據《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]第36號)(於二零一六年三月二十三日頒布，並於二零一六年五月一日生效)，經國務院批准，自二零一六年五月一日起，在全國範圍內的全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。一般服務收入的適用增值稅稅率為6%。

外匯

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(於一九九六年一月二十九日頒布、於一九九六年四月一日生效並分別於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂),人民幣一般可為支付經常項目(如與貿易及服務有關的外匯交易及股息付款)而自由兌換為外幣,但倘未事先取得外匯行政主管部門的批准,則不可為資本項目(如直接投資或從事有價證券或衍生產品發行或交易)對人民幣進行自由兌換。根據《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》(銀發[1996]第210號)(於一九九六年六月二十日頒布並於一九九六年七月一日生效),中國的外商投資企業無須經國家外匯管理局批准即可通過提供若干證明文件(董事會決議、納稅證明等)為支付股息而購買外匯,或通過提供證明有關交易的商業文件就與貿易及服務相關的外匯交易購買外匯。該等企業亦獲准保留外匯(不得超過國家外匯管理局批准的上限)以償還外匯負債。此外,涉及境外直接投資或從事境外投資及買賣證券、衍生產品的外匯交易,須向外匯主管機關登記,並經相關政府機關批准或備案(倘必要)。

根據《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(匯發[2014]第37號)(「**國家外匯管理局37號文**」)(於二零一四年七月四日頒布並生效),國家外匯管理局對境內居民設立特殊目的公司(「**特殊目的公司**」)實行登記管理。特殊目的公司指「境內居民(含境內機構及境內居民個人)以投融資為目的,以其合法持有的境內企業資產或權益,或者以其合法持有的境外資產或權益,在境外直接設立或間接控制的境外企業」。「返程投資」是指「境內居民直接或間接通過特殊目的公司對境內開展的直接投資活動,如通過新設、併購等方式在境內設立外商投資企業或項目,並取得所有權、控制權、經營管理權等權益的行為」。境內居民以境內外合法資產或權益向特殊目的公司出資前,應向國家外匯管理局的地方分支機構申請辦理境外投資外匯登記手續;發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更,或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後,境內居民應及時辦理境外投資外匯變更登記手續。此外,根據國家外匯管理局37號文操作指引附件,審核原則變更為「境內居民個人僅須為直接設立或控制的(第一層)特殊目的公司辦理登記」。

根據《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015]第13號)(於二零一五年二月十三日頒布,並於二零一五年六月一日生效),境內居民首次未設立特殊目的公司或取得特殊目的公司控制權履行的外匯登記手續可在合資格銀行而非當地外匯局辦理。

根據《關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(匯發[2015]第19號)(「**國家外匯管理局19號文**」)(於二零一五年三月三十日頒布,並於二零一五年六月一日生效)規定,外商投資企業的外匯資本金應遵循外匯資本金意願結匯(「外匯資本金意願結匯」)。外匯資本金意願結匯指外商投資企業資本金賬戶中經當地外匯局辦理貨幣出資權益確認(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)的外匯資本金可根據外商投資企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。外商投資企業外匯資本金的外匯資本金意願結匯比例暫定為100%,外匯資本金兑換所得人民幣將存放在指定賬戶,倘外商投資企業需要通過該賬戶實施進一步支付,其仍須向銀行提供證明材料並通過審核程序。此外,國家外匯管理局19號文規定,外商投資企業資本金的使用應在企業經營範圍內遵循真實、自由原則。外商投資企業資本金及其結匯所得人民幣資金不得用於以下用途:(一)不得直接或間接用於企業經營範圍之外或相關法律法規禁止的支出;(二)除相關法律法規另有規定外,不得直接或間接用於證券投資;(三)不得直接或間接用於發放人民幣委託貸款(經營範圍許可的除外)、償還企業間借貸(含第三方墊款)以及償還已轉貸予第三方的銀行人民幣貸款;及(四)除外商投資房地產企業外,不得用於支付購買非自用房地產的相關費用。

根據《關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(匯發[2016]第16號)(「**國家外匯管理局16號文**」)(於二零一六年六月九日頒布並生效)規定,在中國註冊成立的企業亦可按意願將外幣外債兑換成人民幣。國家外匯管理局16號文規定有關按意願轉換資本項目(包括但不限於外匯資本及外債)項下外匯的綜合標準,適用於在中國註冊成立的所有企業。國家外匯管理局16號文重申規定,轉自公司外幣資本的人民幣不得直接或間接用於企業經營範圍之外或國家法律法規禁止的支出,亦不得用於向非關聯企業發放貸款,除非於經營範圍內,否則不得用於中國境內的證券投資或除銀行保本型金融產品之外的其他投資,除非另有明確規定,否則不得用於建設、購買非自用房地產(房地產企業除外)。

外國投資者併購境內企業

根據《關於外國投資者併購境內企業的規定》(於二零零六年八月八日頒布、於二零零六年九月八日生效，並於二零零九年六月二十二日經商務部修訂的《關於修改〈關於外國投資者併購境內企業的規定〉的決定》(商務部令[2009]第6號)(於二零零九年六月二十二日頒布並生效))，在實施以下併購時，外國投資者須獲得必要的批准：(i)外國投資者購買境內非外商投資企業的股權，或通過境內公司增資認購其新股權，使該境內公司變更設立為外商投資企業；或(ii)外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業購買境內企業資產且運營該資產，或外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業。境內公司、企業或自然人以其在境外設立或控制的公司名義併購與其有關的境內公司，應報商務部審批。

根據《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》，倘並未涉及准入特別管理措施及關連併購，外國投資者併購境內非外商投資企業均須遵守該辦法履行備案手續。

歷史與發展

概覽

我們的歷史可追溯至一九九七年十二月，當時我們主要營運附屬公司之一銀城物業服務由銀城地產(當時稱為南京銀城房地產開發總公司)及南京銀波工貿公司(當時由銀城地產全資擁有)於中國成立，銀城地產為中國政府最終擁有的全民所有制企業。憑藉銀城地產於物業開發方面的行業經驗，且有見及物業管理行業的需求及強大潛力，銀城物業服務成立後開始於中國南京從事提供物業管理服務。

於二零零一年十二月，銀城地產獲得南京市鼓樓區綜合配套改革領導小組的批准進行重組，且若干當時的僱員(包括黃先生)成為銀城地產及銀城物業服務的股東。

銀城科技於二零零零年十一月在中國成立，而我們逐步擴展我們的業務範圍至提供維修及保養服務。

銀城健身及銀城惠美佳分別於二零一二年一月及二零一三年三月在中國成立，而我們逐步擴展業務範圍至提供健身相關服務及生活社區增值服務。於二零一七年三月，銀城美家於中國成立，且我們進一步將業務範圍擴展至提供建築裝飾服務。

銀城物業服務於二零一六年四月在NEEQ上市，其後於二零一八年四月在NEEQ除牌，有關進一步詳情載於本節下文「本集團架構及企業歷史－於往績記錄期間及直至最後可行日期與重組無關的股權變動－銀城物業服務」一段。

經過我們多年來的經營，我們已成功於二零一九年四月三十日將我們物業管理服務的地域由南京擴展至中國十個其他城市，包括江蘇省七個城市及長江三角洲地區大都市內其他省份的三個城市。於二零一九年四月三十日，我們管理197項物業(包括89項住宅物業及108項非住宅物業)，所管物業的建築面積達致約19.6百萬平方米。

本集團重大里程碑事件

下表概述本集團業務發展的各項重大里程碑事件：

年份	里程碑事件
一九九八年	銀城物業服務開始向中國南京九九公寓提供物業管理服務，為我們第一個住宅物業管理項目
二零零七年	由銀城物業服務管理的中國南京御道家園住宅物業獲頒2007年度江蘇省物業管理示範、優秀項目
二零零八年	由銀城物業服務管理的中國南京聚福園西園、寶船聽濤及銀城東苑住宅物業獲頒2008年度江蘇省物業管理示範、優秀項目
二零零九年	銀城物業服務擴展其地域，並開始於中國無錫提供物業管理服務 銀城物業服務首次獲得ISO9001及ISO14001認證
二零一六年	銀城物業服務股份於四月在NEEQ上市(股份代號：836726) 銀城物業服務擴展其地域，並開始於中國合肥及鎮江提供物業管理服務 由銀城物業服務進行管理的銀城廣場及聚澤園住宅物業獲頒2016年度省級示範物業管理項目

年份	里程碑事件
二零一七年	銀城物業服務擴展其地域，並開始於中國蘇州提供物業管理服務
	銀城物業服務獲頒2017中國物業服務百強企業、2017中國物業服務百強滿意度領先企業、2017中國物業服務特色品牌企業及2017中國藍籌物業企業
二零一八年	銀城物業服務於四月在NEEQ除牌
	銀城物業服務擴展其地域，並開始於中國常州提供物業管理服務
	銀城物業服務獲頒2018中國華東物業領先品牌及2018中國物業服務行業市場化營運領先企業
二零一九年	銀城物業服務擴展其地域，並開始於中國杭州提供物業管理服務

本集團架構及企業歷史

於重組完成後，本集團由(i)本公司；(ii)三間分別於英屬維爾京群島、香港及中國註冊成立的中間控股公司；及(iii)於中國註冊成立的15間附屬公司及一間聯營公司組成。

中國主要營運附屬公司及聯營公司

下文載列於往績記錄期間對本集團表現至關重要的中國主要營運附屬公司及聯營公司：

名稱	註冊成立日期	於二零一六年一月一日(即往績記錄期間開始時)或註冊成立日期(如註冊日期遲於二零一六年一月一日)的股本所有權 *(概約百分比)*	重組完成後的股本所有權 *(概約百分比)*	重組完成後的註冊資本	主要業務活動
銀城物業服務	一九九七年十二月二十六日	銀城地產擁有80% 南京銀逸潤擁有20%	南京成城擁有100%	人民幣100,000,000元	提供物業管理服務
南京康城	二零零二年十二月十一日	一名個人(「**A先生**」)*(附註1)*擁有51% 另一名個人(「**B先生**」)*(附註1)*擁有49%	銀城物業服務擁有100%	人民幣5,000,000元	提供物業管理服務
南京力標	二零一二年十二月二十五日	一名個人(「**C先生**」)*(附註2)*擁有100%	銀城物業服務擁有70% C先生*(附註2)*擁有30%	人民幣500,000元	提供物業管理服務
南京萬瑞	二零零七年五月三十日	一名個人(「**D先生**」)*(附註3)*擁有70% 另一名個人(「**E先生**」)*(附註3)*擁有15% 另一名個人(「**F女士**」)*(附註3)*擁有7.5% 另一名個人(「**G先生**」)*(附註3)*擁有7.5%	銀城物業服務擁有51% D先生*(附註3)*擁有29% E先生*(附註3)*擁有10% F女士*(附註3)*擁有5% G先生*(附註3)*擁有5%	人民幣500,000元	提供物業管理服務
怡禾無錫	二零零七年五月二十三日	一間公司(「**公司A**」)*(附註4)*擁有100%	銀城物業服務擁有100%	人民幣3,229,600元	提供物業管理
銀城科技	二零零零年十一月八日	銀城物業服務擁有100%	銀城物業服務擁有100%	人民幣5,000,000元	提供維修及保養服務
南京先禾	二零一六年八月十五日	銀城物業服務擁有100%	銀城物業服務擁有70% 南京創禾擁有30%	人民幣2,000,000元	提供園林施工及綠化養護服務
南京燦澤	二零一八年五月二十八日	銀城物業服務擁有100%	銀城物業服務擁有100%	人民幣1,000,000元	提供維修及保養服務

名稱	註冊成立日期	於二零一六年一月一日(即往績記錄期間開始時)或註冊成立日期(如註冊日期遲於二零一六年一月一日)的股本所有權	重組完成後的股本所有權	重組完成後的註冊資本	主要業務活動
銀城健身	二零一二年一月十日	銀城地產擁有70% 一名個人(「**H先生**」)*(附註5)* 擁有30%	銀城物業服務擁有100%	人民幣1,000,000元	提供健身服務
銀城惠美佳	二零一三年三月二十日	銀城物業服務擁有100%	銀城物業服務擁有100%	人民幣1,000,000元	提供生活社區增值服務
銀城美家	二零一七年三月二十三日	銀城物業服務擁有51% 一名個人(「**I先生**」)*(附註6)* 擁有27% 另一名個人(「**J先生**」)*(附註6)* 擁有22%	銀城物業服務 擁有100%	人民幣1,000,000元	提供建築裝飾服務
銀城保安*(附註7)*	二零一九年四月一日	一名個人(「**K先生**」)*(附註7)* 擁有45% 銀城物業服務擁有34% 另一名個人(「**L女士**」)*(附註7)* 擁有21%	K先生*(附註7)* 擁有45.025% 銀城物業服務 擁有33.97% L女士*(附註7)* 擁有21.005%	人民幣10,000,000元	提供保安服務

附註：

1. 據董事作出合理查詢後所深知及確信，A先生及B先生均為獨立第三方。

2. 據董事作出合理查詢後所深知及確信，除彼於南京力標的股權外，C先生為獨立第三方。

3. 據董事作出合理查詢後所深知及確信，除彼等於南京萬瑞的股權外，D先生、E先生、F女士及G先生均為獨立第三方。

4. 據董事作出合理查詢後所深知及確信，公司A為獨立第三方。

5. 據董事作出合理查詢後所深知及確信，H先生為獨立第三方。

6. 據董事作出合理查詢後所深知及確信，I先生及J先生均為獨立第三方。

7. 據董事作出合理查詢後所深知及確信，除彼等於銀城保安的股權及L女士為銀城保安的其中一名董事外，K先生及L女士均為獨立第三方。

於往績記錄期間及直至最後可行日期與重組無關的股權變動

南京燦澤

於二零一八年九月十三日，南京寧瑞斯向銀城物業服務收購南京燦澤30%的股權，代價為人民幣300,000元，有關金額乃根據南京燦澤當時的註冊資本釐定。由於上述收購事項，南京燦澤由銀城物業服務及南京寧瑞斯分別擁有70%及30%權益。

南京康城

於二零一六年十月十三日，為進一步擴展及發展我們提供物業管理服務的業務，銀城物業服務向獨立第三方公司(「**公司B**」)收購南京康城的全部股權，代價為人民幣1元，有關金額經參考二零一六年五月三十一日南京康城所有權益的估值(南京康城錄得負債淨額)釐定。由於上述收購事項，南京康城由銀城物業服務全資擁有。

於二零一七年一月二十日，南京康城的註冊資本由人民幣500,000元增加至人民幣5,000,000元，所增加註冊資本人民幣4,500,000元由銀城物業服務及一間獨立第三方公司(「**公司C**」)分別出資人民幣2,050,000元及人民幣2,450,000元。由於其註冊資本的上述增加，南京康城由銀城物業服務及公司C分別擁有51%及49%權益。

南京力標

於二零一六年八月十五日，為進一步擴展及發展我們提供物業管理服務的業務，銀城物業服務根據股權轉讓協議向C先生收購南京力標70%的股權，代價為人民幣1元，有關金額經參考二零一六年六月三十日南京力標所有權益的估值(南京力標錄得負債淨額)釐定。由於上述收購事項，南京力標由銀城物業服務及C先生分別擁有70%及30%權益。

南京萬瑞

於二零一七年三月二十一日，銀城物業服務向D先生、E先生、F女士及G先生分別收購南京萬瑞41%、5%、2.5%及2.5%的股權，代價分別為人民幣492,000元、人民幣60,000元、人民幣30,000元及人民幣30,000元，有關金額根據南京萬瑞於二零一六年四月三十日的資產淨值釐定。由於上述收購事項，南京萬瑞由銀城物業服務、D先生、E先生、F女士及G先生分別擁有51%、29%、10%、5%及5%權益。

南京先禾

於二零一七年十一月九日，南京創禾向銀城物業服務收購南京先禾30%的股權，代價為人民幣600,000元，有關金額經參考南京先禾當時的註冊資本後釐定。由於上述收購事項，南京先禾由銀城物業服務及南京創禾分別擁有70%及30%權益。

怡禾無錫

於二零一九年三月十四日，為進一步擴展及發展我們提供物業管理服務的業務，銀城物業服務向一名個人獨立第三方(「**M先生**」)收購怡禾無錫的全部股權，代價為人民幣3,380,000元，有關金額經參考獨立估值師對怡禾無錫於二零一九年二月二十八日的全部股權的估值後釐定。由於上述收購事項，怡禾無錫由銀城物業服務全資擁有。

銀城健身

於二零一六年十二月二日，銀城物業服務向銀城地產收購銀城健身全部股權，代價為人民幣1,392,900元，有關金額乃參考銀城健身於其管理賬目內錄得銀城健身於二零一六年四月三十日的資產淨值後釐定。由於上述收購事項，銀城健身由銀城物業服務全資擁有。

銀城美家

於二零一七年五月二日，銀城物業服務以零代價向I先生收購銀城美家27%的股權，原因為由I先生認購的銀城美家出資額於該收購事項日期仍未支付。由於上述收購事項，銀城美家由銀城物業服務及J先生分別擁有78%及22%權益。

銀城物業服務

為改善銀城物業服務的管理、企業管治及品牌知名度以及取得其他股本融資，銀城物業服務決定於二零一六年試圖尋求其股份於NEEQ上市。籌備於NEEQ上市時，銀城物業服務於二零一五年九月二十三日通過股東決議案，批准(其中包括)銀城物業服務由有限公司轉為股份有限公司。於二零一五年九月二十九日轉換完成後，銀城物業服務的股本為人民幣11,000,000元，分為11,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份(其中銀城地產及南京銀逸潤分別持有8,800,000股及2,200,000股股份，佔銀城物業服務全部股本的80%及20%)。於二零一六年四月二十一日，銀城物業服務的股份於NEEQ上市。

於二零一八年四月四日，銀城物業服務當時的股東於股東特別大會上議決自願將銀城物業服務的股份自NEEQ除牌。於二零一八年四月二十四日，銀城物業服務的股份已自NEEQ除牌。

股份於NEEQ上市期間的合規情況

董事確認而獨家保薦人認同：

(i) 於NEEQ掛牌期間：

(a) 銀城物業服務及其當時董事就在NEEQ掛牌在所有重大方面一直遵守中國所有適用法律及法規，包括《全國中小企業股份轉讓系統的業務規則(試行)》；及

(b) 銀城物業服務及其當時董事並無遭受任何相關執法機構或監管機構的任何紀律行動；及

(ii) 並無有關上文所述銀城物業服務於NEEQ上市及除牌的任何事宜須提請監管機關及投資者垂注。

自NEEQ除牌的原因

銀城物業服務股份自NEEQ除牌乃董事作出的商業及策略決定。董事認為(且其後獲股東批准)，於聯交所上市對本集團更為合適，乃基於多個原因，包括但不限於以下各項：

(i) NEEQ疲弱的流通性及缺乏持續的融資能力；

(ii) 香港作為中國與國際市場之間的門戶，於聯交所上市為我們提供一個平台，讓全球市場的國際投資者可廣泛接觸到我們之同時，我們仍可貼近我們於中國的總部、客戶及供應商；及

(iii) 聯交所被視為一個充滿競爭力及成熟的交易所，且已建立起作為全球領先證券交易所之一的顯赫聲譽，倘我們的股份於聯交所上市，我們的企業形象將可進一步提升，並可加強本集團的企業管治。

考慮到上文所述，董事認為銀城物業服務股份自NEEQ除牌，轉移至聯交所上市我們的股份，乃符合本集團、銀城物業服務股東及本公司的整體最佳利益。

於二零一八年十月二十四日，銀城物業服務的註冊資本由人民幣11,000,000元增加至人民幣50,000,000元。

於二零一八年十二月二十八日，南京銀嘉安以人民幣10,000,000元的代價向南京銀逸潤收購銀城物業服務20%的股權，代價的金額乃根據銀城物業服務當時的註冊資本釐定。由於上述收購事項，銀城物業服務由銀城地產及南京銀嘉安分別擁有80%及20%權益。

同日，銀城物業服務的註冊資本由人民幣50,000,000元增加至人民幣100,000,000元，而銀城地產的出資額為人民幣50,000,000元。由於銀城物業服務註冊資本的上述增加，銀城物業服務由銀城地產及南京銀嘉安分別擁有90%及10%權益。

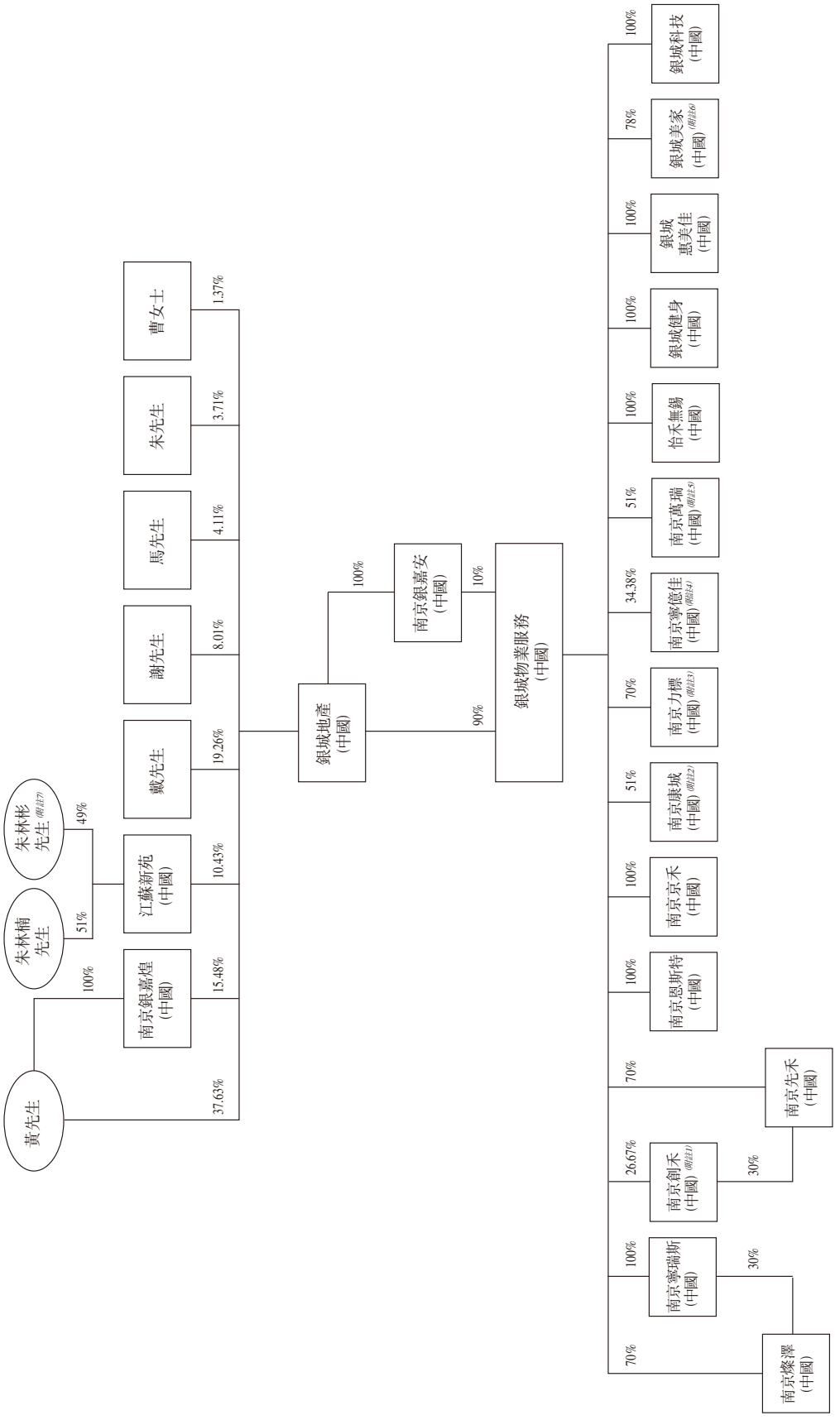
銀城保安

於二零一九年四月一日，銀城保安根據中國法律成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣1,050,000元，由K先生、銀城物業服務及L女士分別擁有45%、34%及21%權益。

於二零一九年五月七日，銀城保安的註冊資本由人民幣1,050,000元增加至人民幣10,000,000元，由K先生、銀城物業服務及L女士分別出資人民幣4,030,000元、人民幣3,040,000元及人民幣1,880,000元。由於註冊資本的上述增加，銀城保安由K先生、銀城物業服務及L女士分別擁有45.025%、33.97%及21.005%權益。

重組

緊接重組前，本集團及我們的聯營公司的股權架構如下：



附註：

1. 南京創禾剩餘的股權由九名人士(即N先生、O女士、P先生、Q先生、R女士、S女士、T先生、U先生及V先生)持有。除於南京創禾的投資外，N先生、P先生、Q先生、R女士、T先生、U先生及V先生均為獨立第三方。除於南京創禾及南京寧億佳的投資外，S女士及O女士均為獨立第三方。

2. 南京康城剩餘的股權由公司B持有。除於南京康城的權益外，公司B為獨立第三方。

3. 南京力標剩餘的股權由C先生持有。除南京力標的權益外，C先生為獨立第三方。

4. 南京寧億佳剩餘的股權由六名個人(即W先生、X先生、S女士、Y先生、O女士及Z先生)持有。除於南京寧億佳的權益外，W先生、X先生、Y先生及Z先生均為獨立第三方。除於南京寧億佳及南京創禾的權益外，S女士及O女士均為獨立第三方。

5. 南京萬瑞剩餘的股權由D先生、E先生、F女士及G先生持有。除於南京萬瑞的權益外，上述個人均為獨立第三方。

6. 銀城美家剩餘的股權由J先生持有。除於銀城美家的投資外，J先生為獨立第三方。

7. 江蘇新苑全部股權的49%由朱林彬先生作為朱林楠先生的代名人持有。

主要重組步驟

為籌備上市，我們已進行涉及以下步驟的重組：

境外重組

註冊成立Silver Wutong

於二零一九年一月二十八日，Silver Wutong根據英屬維爾京群島法例註冊成立為英屬維爾京群島商業公司，並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的一類股份。於同日，Silver Wutong悉數繳足的一股股份按面值獲配發及發行予黃先生。於完成上述配發及發行股份後，Silver Wutong由黃先生直接全資擁有。

註冊成立本公司

於二零一九年四月三日，本公司根據開曼群島法例註冊成立為獲豁免公司，初步法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股票面值或面值0.01港元的股份。於本公司註冊成立後，向初始認購人按面值配發及發行一股股份，其後於同日轉讓予Silver Huang。此外，於二零一九年四月三日，向Silver Wutong按面值配發及發行一股股份。於完成上述轉讓、配發及發行股份後，Silver Huang及Silver Wutong分別擁有本公司50%及50%的權益。

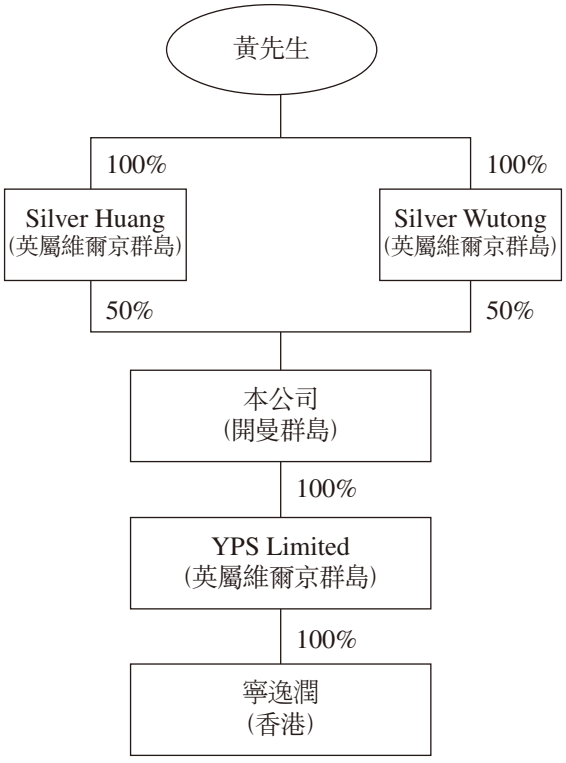
註冊成立英屬維爾京群島附屬公司YPS Limited

於二零一九年四月十一日, YPS Limited根據英屬維爾京群島法例註冊成立為英屬維爾京群島商業公司，並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的一類股份。於同日，YPS Limited悉數繳足的50,000股股份(相當於YPS Limited全部已發行股份)按面值獲配發及發行予本公司。於完成上述配發及發行股份後，YPS Limited由本公司直接全資擁有。

註冊成立香港附屬公司寧逸潤

於二零一九年四月三十日，寧逸潤根據香港法例註冊成立為有限公司。於註冊成立後，寧逸潤悉數繳足每股面值1.00港元的一股股份(相當於寧逸潤全部已發行股本)獲配發及發行予YPS Limited。於完成上述配發及發行股份後，寧逸潤由YPS Limited直接全資擁有。

緊接完成上述步驟後的境外所有權架構如下：



境內重組

銀城物業服務收購南京燦澤30%股權

於二零一九年三月二十日，銀城物業服務以代價人民幣300,000元向南京寧瑞斯收購南京燦澤30%股權，有關金額乃根據南京燦澤當時的註冊資本而釐定。由於上述收購事項，南京燦澤由銀城物業服務全資擁有。

銀城物業服務轉為有限公司

於二零一九年三月二十九日，銀城物業服務在其股東特別大會通過決議案，批准(其中包括)銀城物業服務由股份有限公司轉為有限公司。

出售南京京禾

南京京禾從事銷售農產品，與本集團核心業務無關，故南京京禾被摒除於本集團之外(作為重組的一部分)。根據銀城物業服務與銀城地產所訂立日期為二零一九年四月十一日的股權轉讓協議，銀城地產以代價人民幣1,500,000元向銀城物業服務收購南京京禾的全部股權，有關代價乃根據南京京禾當時的註冊資本釐定。

銀城物業服務收購銀城美家22%股權

於二零一九年四月十九日，銀城物業服務以代價人民幣1元向J先生收購銀城美家22%股權，有關金額乃根據銀城美家於二零一九年三月三十一日權益的資產淨值釐定。由於上述收購事項，南京美家由銀城物業服務全資擁有。

銀城物業服務收購南京康城49%股權

於二零一九年四月二十八日，銀城物業服務以零代價向公司B收購南京康城49%股權，原因為公司B認購南京康城的出資額於有關收購事項日期仍未支付。由於上述收購事項，南京康城由銀城物業服務全資擁有。

南京成城註冊成立

於二零一九年五月十四日，南京成城由寧逸潤根據中國法例以初始註冊資本1,000,000美元於中國成立為外商獨資企業，因此，南京成城成為寧逸潤的全資附屬公司。

銀城物業服務收購南京寧億佳65.625%股權

緊接重組前，南京寧億佳由銀城物業服務及六名個別獨立第三方分別擁有約34.375%及65.625%權益。於二零一九年五月十七日，銀城物業服務向該六名個人收購南京寧億佳約65.625%股權，總代價為人民幣1,607,812.50元，有關金額乃參考獨立估值師對南京寧億佳於二零一八年十二月三十一日所有權益的估值後釐定。由於上述收購事項，南京寧億佳由銀城物業服務全資擁有。

銀城物業服務收購南京創禾73.33%股權

緊接重組前，南京創禾由銀城物業服務及九名個別獨立第三方分別擁有約26.67%及73.33%權益。於二零一九年五月二十日，銀城物業服務向該九名個人收購南京創禾73.33%股權，總代價為人民幣893,600元，有關金額乃參考獨立估值師對南京創禾於二零一八年十二月三十一日所有權益的估值釐定。由於上述收購事項，南京創禾由銀城物業服務全資擁有。

南京成城收購銀城物業服務

根據銀城物業服務(即銀城地產及南京銀嘉安)當時股東與南京成城所訂立日期為二零一九年五月二十日的股權轉讓協議，南京成城分別以代價人民幣103,500,000元及人民幣11,500,000元向銀城地產及南京銀嘉安收購銀城物業服務的全部股權，有關金額乃根據獨立估值師對銀城物業服務於二零一九年三月三十一日的全部股權的估值及銀城物業服務當時的股東實繳資本人民幣50,000,000元所釐定。

於完成上述收購事項後，銀城物業服務成為南京成城的直接全資附屬公司。

本公司的股份配發

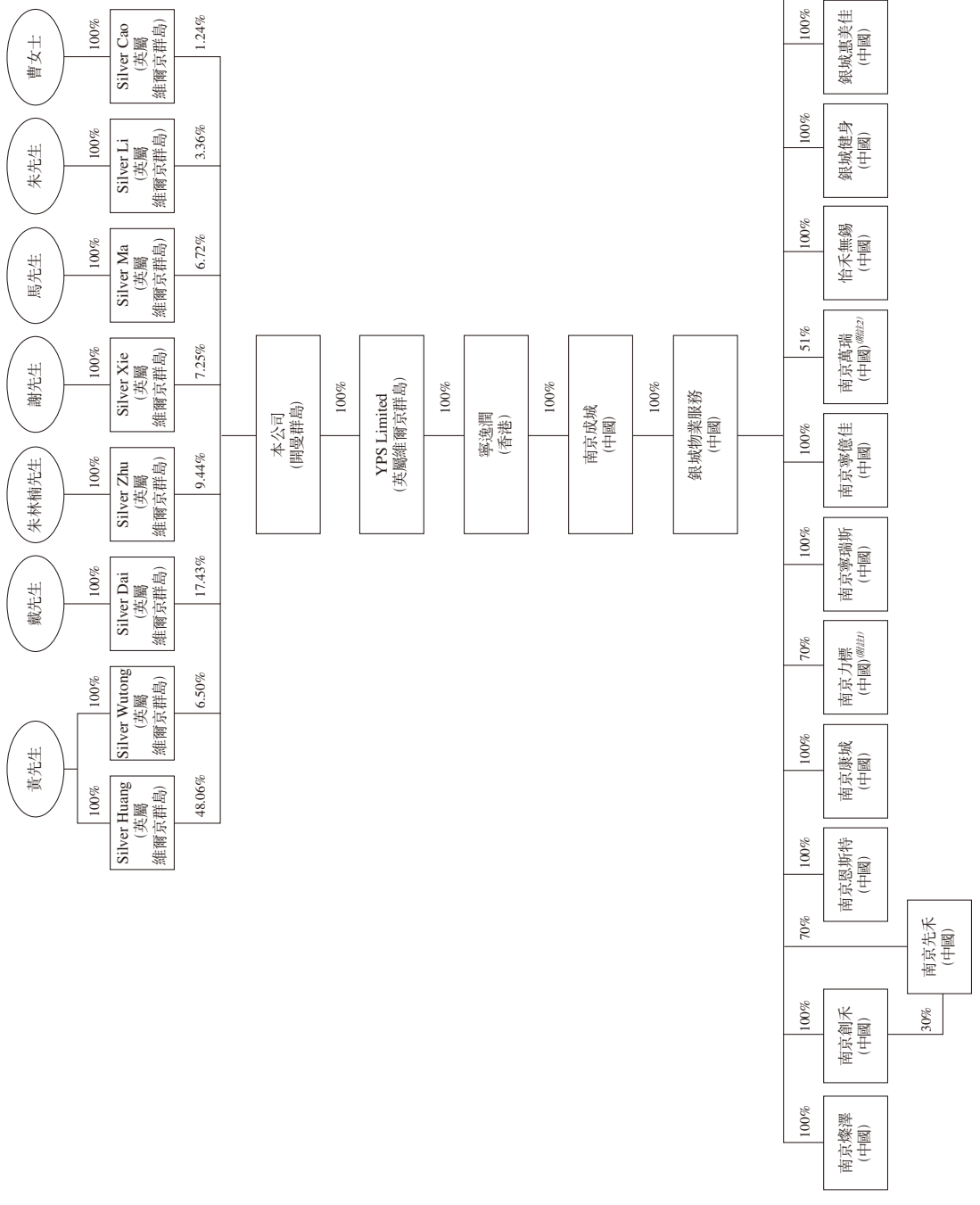
Silver Huang、Silver Dai、Silver Zhu、Silver Xie、Silver Ma、Silver Li及Silver Cao均於二零一七年十二月二十九日在英屬維爾京群島註冊成立，並分別由黃先生、戴先生、朱林楠先生、謝先生、馬先生、朱先生及曹女士全資合法實益擁有。Silver Wutong於二零一九年一月二十八日在英屬維爾京群島註冊成立，由黃先生全資合法實益擁有。

於二零一九年五月二十八日，本公司分別向Silver Huang、Silver Wutong、Silver Dai、Silver Zhu、Silver Xie、Silver Ma、Silver Li及Silver Cao配發及發行4,805股、649股、1,743股、944股、725股、672股、336股及124股股份，名義代價分別為48.05港元、6.49港元、17.43港元、9.44港元、7.25港元、6.72港元、3.36港元及1.24港元。於完成配發及發行股份後，Silver Huang、Silver Wutong、Silver Dai、Silver Zhu、Silver Xie、Silver Ma、Silver Li及Silver Cao分別擁有本公司48.06%、6.50%、17.43%、9.44%、7.25%、6.72%、3.36%及1.24%權益。Silver Wutong持有的股份乃用作本公司於上市後可能採納的僱員股份激勵計劃。

就上市而言，本公司配發及發行上述新股份為重組的一部分。於緊接獲南京成城間接收購前，經參考各承配人於銀城物業服務的權益而配發及發行。

緊隨重組完成後的公司架構

下圖載列本集團及聯營公司緊隨重組後但緊接全球發售及資本化發行完成前的股權架構：



附註：

1. 南京力標剩餘的股權由C先生持有。除於南京力標的權益外，C先生為獨立第三方。

2. 南京萬瑞剩餘的股權由D先生、E先生、F女士及G先生持有。除於南京萬瑞的權益外，上述個人均為獨立第三方。

3. 銀城保安剩餘的股權由K先生及L女士持有。除於銀城保安的權益外，上述個人均為獨立第三方。

資本化發行及全球發售

資本化發行

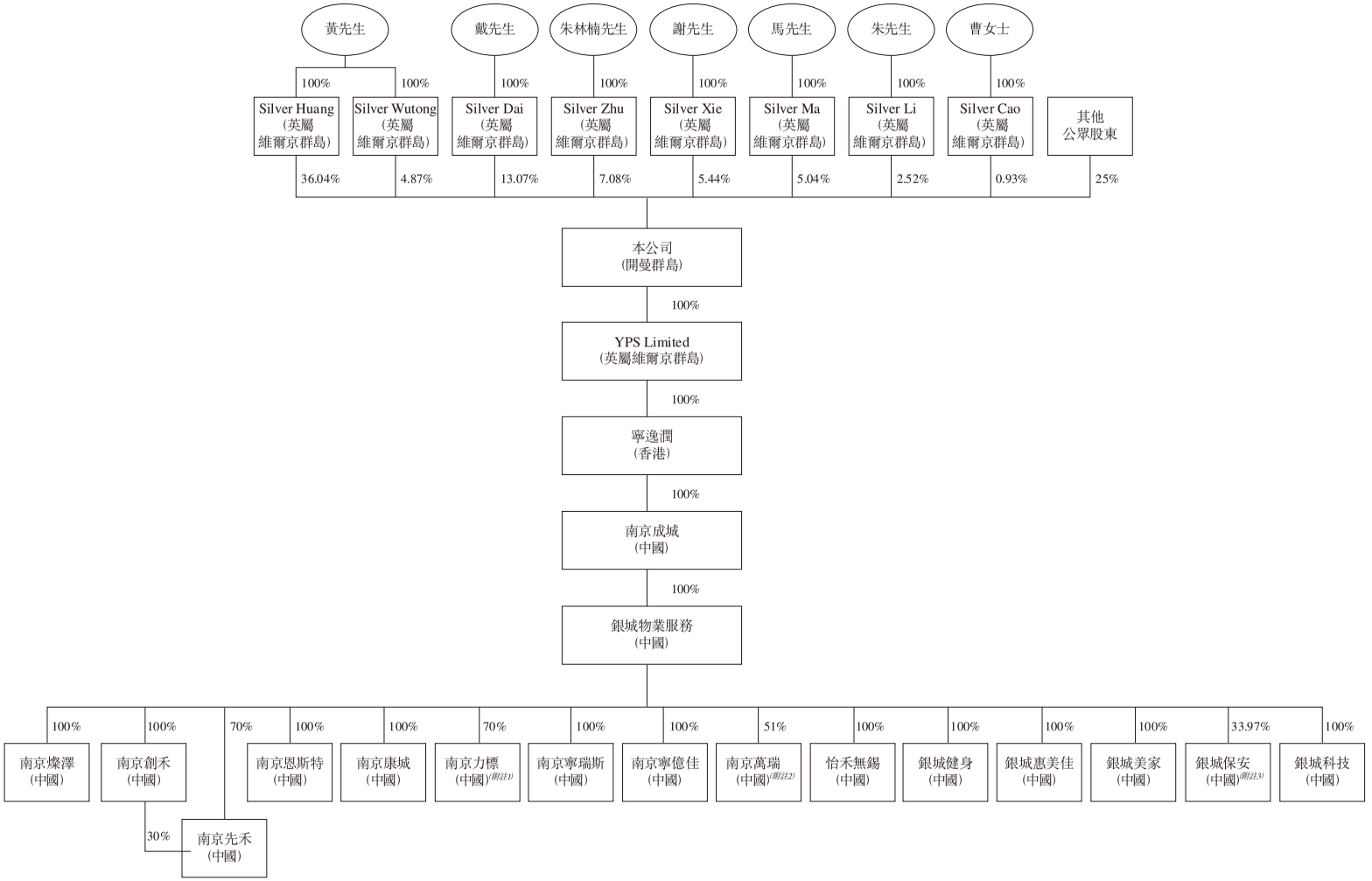
根據股東於二零一九年十月十五日通過的書面決議案，待本招股章程「全球發售的架構及條件」所載的條件達成或獲豁免後，且本公司股份溢價賬有足夠結餘，或因根據全球發售發行新股份而取得進賬額後，董事獲授權以將本公司股份溢價賬的進賬額1,999,900港元資本化的方式，於二零一九年十月十五日按股東股權比例向名列本公司股東名冊的股東配發及發行合共199,990,000股按面值入賬列作繳足股份。

全球發售

有關進一步詳情，請見本招股章程「全球發售的架構及條件」。

緊隨全球發售完成及資本化發行後的公司架構(假設超額配股權未獲行使)

下圖載列本集團及聯營公司緊隨重組後及全球發售及資本化發行完成後的股權架構:



附註：

1. 南京力標剩餘的股權由C先生持有。除於南京力標的權益外，C先生為獨立第三方。

2. 南京萬瑞剩餘的股權由D先生、E先生、F女士及G先生持有。除於南京萬瑞的權益外，上述個人均為獨立第三方。

3. 銀城保安剩餘的股權由K先生及L女士持有。除於銀城保安的權益外，上述個人均為獨立第三方。

中國監管規定

外國投資者併購中國境內企業的規則

根據商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、中國證券監督管理委員會、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局於二零零六年八月八日聯合頒布並於二零零六年九月八日生效及於二零零九年六月二十二日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**10號文**」),倘境內公司、企業或自然人以該境內公司、企業或自然人所合法註冊成立或控制的海外公司名義併購與其有關聯方關係的境內公司,則須經商務部審批。當中涉及的各方不得採用以外國投資企業或其他方法所進行境內投資以逃避上述安排。

為此而言,由於黃先生為香港永久居民,故成立南京成城或透過南京成城收購銀城物業服務均不會構成10號文所訂明須經商務部審批的外國併購事項。

因此,中國法律顧問確認,就上文所述中國附屬公司重組過程的相關審批及許可,在所有重大方面均符合相關中國法律及法規。

中國國家外匯管理局登記

由國家外匯管理局頒布的國家外匯管理局37號文及國家外匯管理局13號文規定,中國居民向以進行投資或融資為目的而由該中國居民直接成立或控制的境外特殊目的公司注入資產或股權前,必須向相關銀行申請登記。

中國法律顧問已確認,根據國家外匯管理局37號文及國家外匯管理局13號文,戴先生、朱林楠先生、謝先生、馬先生、朱先生及曹女士(均為中國居民),已於二零一八年三月九日完成有關登記。

黃先生為香港永久居民,故彼無須向國家外匯管理局作出任何登記。

概覽

我們是中國一家著名的物業管理服務供應商，擁有逾20年行業經驗，提供多元化的物業管理服務及生活社區增值服務。我們通過提供優質服務，由南京當地的物業管理服務供應商蛻變成為南京及江蘇省首屈一指的物業管理服務供應商之一。根據弗若斯特沙利文報告，於二零一八年，我們按收益計在南京及江蘇省的物業管理服務供應商中分別排名第一及第五，並於二零一九年中國物業服務百強企業中名列第34位。

我們的業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及非住宅物業，例如政府設施、金融機構、物業銷售場地、公園、高速公路服務區、產業園區、混合用途物業、學校及辦公大樓。於二零一九年四月三十日，我們的物業管理服務涵蓋中國10個城市，包括江蘇省的七個城市以及長江三角洲地區大都市中其他省份的三個城市，在管建築面積約達19.6百萬平方米。於二零一九年四月三十日，我們管理197項物業，包括89項住宅物業及108項非住宅物業，服務超過100,000戶家庭。

多年來，我們獲得眾多獎譽，以肯定我們的服務質量。我們屢獲殊譽，包括(a)於二零一七年至二零一九年憑藉業務規模、營運效率、服務質量、增長潛力及社會責任躋身中國物業服務百強企業；(b)以二零一八年及二零一九年按業務市值計，名列中國物業服務行業市場化營運領先企業；(c)於二零一七年至二零一九年躋身中國物業服務百強滿意度領先企業；(d)於二零一八年位列中國華東物業領先品牌；及(e)自二零一二年起連續六年位列江蘇省物業服務行業綜合實力五十強企業。

我們兩大業務線(即物業管理服務及生活社區增值服務)組成一個綜合服務平台。通過該兩大業務線達致的協同效益，有助我們多元化發展收入來源，同時透過向客戶提供互補的服務，鞏固我們與客戶的關係。

物業管理服務

根據我們所管物業的性質，我們提供部分或全部下列物業管理服務：

(i) 保安服務；

(ii) 清潔服務；

(iii) 停車場管理；

(iv) 特種電梯、自動扶梯及機械車位設備維修和保養；

(v) 園林施工及綠化養護服務；

(vi) 設備與機器的日常維修及保養；及

(vii) 輔助客戶服務。

生活社區增值服務

就我們管理的住宅物業而言，生活社區增值服務包括：

(i) 共用空間增值服務；

(ii) 健身服務；及

(iii) 生活社區便利服務。

秉承「超越顧客期待，服務創造價值」的經營理念，以及「生活+」的服務理念，我們採納「服務網格化、業務模塊化、模塊專業化、管理數據化」的業務模式，以優質物業管理服務為客戶提供服務並創造價值。我們將本集團管理的住宅物業的住戶劃分為不同的社區網格，每個網格分配一個生活顧問，生活顧問作為本集團所管理有關物業的主要聯繫人，滿足客戶需求及為客戶提供貫徹一致的優質服務。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的總收益明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一九年首四個月	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
物業管理服務	168,949	74.3	232,737	76.1	367,641	78.6	154,923	83.7
生活社區增值服務	58,420	25.7	73,164	23.9	100,025	21.4	30,193	16.3
總計	**227,369**	**100**	**305,901**	**100**	**467,666**	**100**	**185,116**	**100**

在管物業的總建築面積由二零一六年十二月三十一日約6.6百萬平方米增加至二零一八年十二月三十一日的約15.5百萬平方米，並於二零一九年四月三十日進一步增加至19.6百萬平方米。與此同時，我們的收益由二零一六財年約人民幣227.4百萬元大幅增加至二零一八財年約人民幣467.7百萬元，複合年增長率約43.4%。我們的總收益由二零一八年首四個月的人民幣125.1百萬元增加47.9%至二零一九年首四個月的人民幣185.1百萬元。

*附註：*上述建築面積不包括純粹提供特種電梯、自動扶梯及機械車位維修及保養以及園林施工及綠化養護服務而無聘請本集團提供其他物業管理服務的服務工作。

我們的優勢

我們相信以下競爭優勢對我們的成功及未來的發展起著至關重要的作用：

我們是中國一家著名的物業管理服務供應商，能夠吸引新客戶及維持現有客戶。

自一九九八年進軍中國物業管理市場以來，我們在南京建立了強大的區域品牌。我們依靠我們穩健的聲譽、客戶的認可度及市場實力吸引新客戶，增強市場份額並留住現有客戶。憑藉豐富的行業經驗和對客戶的深入了解，我們不斷努力創造和提供廣泛的優質服務，以滿足客戶的需求和需要。

*吸引新客戶的能力。*憑藉我們穩健的服務質量及市場聲譽，我們擁有強大的業務開發能力，這使我們在行業中獲得競爭優勢，能夠尋找市場機遇，(a)獲得已落成住宅物業及非住宅物業的聘用，以取代當時現有物業管理公司；及(b)獲得房地產開發商聘用。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，就已落成住宅物業及非住宅物業(我們取代當時現有物業管理公司，擔任物業管理服務供應商)獲委聘的物業在管建築面積分別約為3.4百萬平方米、6.4百萬平方米、9.6百萬平方米及13.2百萬平方米。

就我們獲房地產開發商委聘工作方面，我們一直與銀城國際控股集團及銀城地產集團建立良好的業務關係，進一步提升我們作為具競爭力和經驗豐富的物業管理服務供應商的市場地位，使本集團得以從彼等雄厚的物業項目儲備中獲益。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，銀城國際控股集團及／或銀城地產集團所開發物業的在管建築面積分別約為3.0百萬平方米、3.6百萬平方米、3.6百萬平方米及4.1百萬平方米。於二零一九年四月三十日，我們管理由銀城國際控股集團及／或銀城地產集團開發的38個物業。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，於前期階段，我們就銀城國際控股集團及／或銀城地產集團開發的物業投標的中標率分別為100%、100%、90%及100%。

與此同時，我們亦於往績記錄期間迅速增長，獲得獨立第三方房地產開發商的物業管理合同。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，就獨立第三方房地產開發商所開發物業於前期階段的在管建築面積分別約為0.2百萬平方米、0.8百萬平方米、2.2百萬平方米及2.3百萬平方米。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，於前期階段，我們就獨立第三方房地產開發商開發的物業投標的中標率分別約為100%、100%、83.3%及100%。

維持現有客戶的能力。由於我們致力精益求精地為客戶提供優質服務，我們獲得很高的物業管理協議續約率及客戶滿意度，反映我們的優質服務。於往績記錄期間，我們的物業管理協議的續約率(按特定年度續期物業管理協議的數目除以同年到期的物業管理協議數目計算)分別約為98.7%、99.1%、100%及100%，根據弗若斯特沙利文為高於行業平均水平。

由於我們努力提供優質的物業管理服務，多年來，我們獲得眾多獎譽，以肯定我們的服務質量。我們(a)於二零一七年至二零一九年憑藉業務規模、營運效率、服務質量、增長潛力及社會責任躋身中國物業服務百強企業；(b)於二零一八年及二零一九年按業務市值，名列中國物業服務行業市場化營運領先企業；(c)於二零一七年至二零一九年躋身中國物業服務百強滿意度領先企業；(d)於二零一八年位列中國華東物業領先品牌；及(e)自二零一二年起連續六年位列江蘇省物業服務行業綜合實力五十強企業。董事相信，我們提供的優質物業管理服務，已有助並將繼續有助於我們取得新的委聘合約，並維持物業管理協議的高續約率。

我們通過一貫的經營模式，提供優質的物業管理服務並支持業務快速增長。

董事相信，憑藉我們為客戶提供全面便捷服務的「生活+」理念，及貫徹「服務網格化、業務模塊化、模塊專業化、管理數據化」的業務模式，我們能夠減少對密集勞工的依賴並提高我們的營運效率、服務質量和增強競爭力。

服務網格化。本集團的做法是將其管理的住宅物業的住戶劃分為不同的社區網格，每個社區網格由約300戶家庭組成，每個網格分配一個生活顧問，而根據弗若斯特沙利文報告，我們的同業公司一般為約每500戶家庭分配一個生活顧問。我們的生活顧問對其各自所管物業以及本集團的服務質量及服務組合有透徹認識。我們的生活顧問不僅會適時回應並處理客戶的要求及投訴，也會充當本集團有關在管物業的主要聯繫人，客戶的相關問題會向生活顧問提出，生活顧問會協調現場資源以解決各項問題。憑藉

我們的優質服務，於二零一六年、二零一七年及二零一八年，我們在物業管理服務滿意度調查中分別獲得88%、93%及88%的平均評分，遠遠高於由獨立第三方機構所進行調查得到的63%、67%及68%業內平均滿意度。於最後可行日期，我們有約350名生活顧問為住宅客戶提供服務。我們亦特別注重服務質量，並將質量控制視為業務長遠致勝的關鍵。我們的質量控制團隊主要負責從質量控制角度監督我們的業務運營，專注於維持質量標準、促使內部政策及服務程序標準化，並監督該等標準的遵循情況。董事相信，於各社區網格設置生活顧問可提高我們的成本效益，並為我們提供更多靈活性，以分配人手，簡化工作流程，從而確保服務質量的保持。

業務模塊化。我們致力於向客戶提供各類優質服務。我們的附屬公司根據專門職責及職能，為客戶提供各項專業服務，包括由銀城科技負責提供特種電梯、自動扶梯及機械車位的維修及保養服務、由南京先禾負責進行園林施工及綠化養護服務、由銀城健身負責提供健身相關服務。此外，為了將我們的服務簡化及標準化，我們制定了內部控制政策，涵蓋我們提供的各類服務，包括我們提供服務的所有政策、標準化程序和規程。我們為員工提供持續培訓，確保他們遵守我們的服務標準和程序。憑藉服務能力，我們能夠提供物業管理服務以有效應對不同客戶需求。

模塊專業化。董事認為，我們可向客戶提供專業服務的能力使我們能從競爭對手中脫穎而出。根據弗若斯特沙利文，物業管理服務公司自行提供特種電梯及電梯維修及保養等專業服務的情況並不常見，而提供有關服務必需具備特別資質及執照。相反，物業管理服務供應商一般聘請分包商提供有關專業服務。我們提供專業服務的能力從我們亦獲若干物業管理公司委聘，獨立提供特種電梯、自動扶梯及機械車位的維修及保養服務以及園林綠化服務這些例子中可見一斑。我們擁有多項資質及執照，使我們能夠為客戶提供全面及多元化的物業管理服務及生活社區增值服務，包括物業管理、樓宇翻新及電梯維修服務等全部或部分物業管理服務。例如，為提供特種電梯及機械車位的維修及保養服務，本集團擁有各種資質及執照，包括下列特種設備安裝改造維修許可證：(i) A級－曳引驅動機、液壓乘客電梯；B級－自動扶梯與自動人行道；C級－其他類型電梯及雜物電梯；及(ii)起重機械－機械式停車設備。由於我們擁有各種資質及執照，我們能夠承接各類項目，如特種設備維修和保養項目。

管理數據化。為更妥善管理客戶需求，我們已設立數據化管理系統，讓我們能夠獲取多方面數據，包括有關在管物業的基本資料、房間編號、住戶名稱及物業建築面積。通過此系統，我們能分析數據，相應提升服務質量。有關管理方法不僅有助我們設立統一物業服務標準，以確保服務質量如一，亦可減少人為錯誤、消除許多有關記載及儲存數據的費時文書程序，從而提升服務效率。

我們認為實行管理方法可確保我們於在管物業提供貫徹一致的優質服務，從而提高客戶滿意度並增強彼等對我們服務的信心。

我們能夠在各類物業提供多元化的物業管理服務，得以增加收益來源。

董事認為，我們向客戶提供多元化物業管理服務的能力，實屬一大優勢，使我們在業內競爭對手中脫穎而出。

除在管住宅物業外，我們致力增加物業管理組合種類，將服務拓展至由九類物業組成的非住宅物業，分別為政府設施、金融機構、物業銷售處、公園、高速公路服務區、產業園區、混合用途物業、學校及辦公大樓。於往績記錄期間，我們就非住宅物業的物業管理服務所得收益分別約為人民幣58.9百萬元、人民幣86.0百萬元、人民幣138.5百萬元及人民幣61.9百萬元，分別佔二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月我們的物業管理服務總收益約34.9%、36.9%、37.7%及40.0%。我們於二零一九年四月三十日的在管非住宅物業包括(i)五項政府設施，包括省政府辦公室及機構；(ii) 10個高速公路服務區；及(iii)在江蘇省的15間金融機構總部及分支機構。

憑藉為各類物業提供廣泛物業管理服務的能力，我們相信，我們已作好更佳的部署，以維持業務增長的動力。董事認為，各類服務有效整合可擴闊收入來源及提升我們的競爭力及市場知名度。

我們能向客戶提供多元化的生活社區增值服務。

我們致力通過提供在管住宅物業的生活社區增值服務，多元化發展服務組合，以滿足客戶不斷變化的需求。本集團直接提供，並委聘分包商及其他渠道向客戶提供多元化的生活社區增值服務。我們相信，通過為客戶提供廣泛的生活社區增值服務，此舉有助提高客戶的滿意度及忠誠度，並提高在管住宅物業的便利水平。

*本集團直接提供的生活社區增值服務。*為提升客戶的生活體驗並維持及增加客戶的社區或物業價值，我們提供一系列生活社區增值服務。我們為在管住宅物業的住戶及其他當地居民提供健身設施。於最後可行日期，我們營運五間健身中心(包括兩間健身會館及三間24小時營運的健身房)，健身會員人數超過4,400名。除向健身會員提供健身設施外，我們透過內部健身教練及業務夥伴的教練舉辦定期健身訓練課程，例如健身及健美課程、定制私人課程及青少年體育訓練課程。為提升我們與住戶的互動，並方便住戶獲取更多資訊，我們提供共用空間增值服務，據此，我們出租物業的共用空間及廣告空間，以為住戶提供資訊。我們亦直接提供生活社區便利服務，包括廢物管理服務及家居生活服務，例如更換燈泡及管道清洗服務。

*分包商及其他渠道提供的生活社區增值服務。*我們作為渠道供應商，委聘分包商及通過其他渠道提供廣泛生活社區增值服務，包括快遞及儲存服務、電動車充電服務、洗衣及洗車服務以及農產品銷售服務。於二零一九年四月三十日，我們於社區安裝了超過130個快遞儲物櫃及500個電動車充電站。為促進在管住宅物業業主及住戶獲取有關服務，我們亦建立「生活+」社交媒體賬戶，於二零一九年四月三十日，追隨者逾39,000名，作為線上至線下平台及在管住宅物業的業主及住戶與生活顧問的互動渠道。我們將「生活+」社交媒體賬戶連結至各服務供應商，包括(i) 快遞儲物櫃供應商；(ii)充電站供應商；(iii) 24小時洗衣服務供應商；(iv) 24小時洗車服務供應商；及(v)農產品供應商。透過此渠道，客戶可獲取檢查快遞及儲存狀態、預約洗衣及洗車服務等一系列生活社區增值服務。

我們擁有經驗豐富的管理團隊及具備卓越執行能力的團結營運團隊。

我們的管理團隊由知識淵博且經驗豐富的專業人士組成，彼等於物業管理服務行業擁有良好往績記錄，對我們於中國物業管理服務行業的發展帶來寶貴貢獻。我們的管理團隊成員對中國的物業管理服務行業、人口狀況及客戶喜好方面擁有深入了解。我們經驗豐富的管理團隊由李春玲先生帶領，其主要負責本集團的整體戰略決策、業務規劃及日常管理與運營。李先生於中國酒店及房地產行業積逾23年經驗。請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員」，以了解董事及高級管理層的詳細資歷及經驗。

我們的業務經營理念為「超越顧客期待，服務創造價值」，並已形成我們的企業文化，獲本集團上下廣泛認同及執行。我們擁有勤奮的員工，彼等在銷售及營銷、項目管理、財務及客戶服務等各個領域具有豐富的專業知識。我們認為員工是我們服務質量及客戶體驗的關鍵。為留住及激勵我們的僱員，我們為僱員提供適應崗位要求的職業發展前景和專業技能發展培訓，以擴展他們的技能和專業知識。我們亦使用表現花紅激勵員工。我們設立了一個內部機制評估員工的表現。我們相信，我們的人力資源管理制度不僅能確保我們擁有足夠合資格人員繼續為客戶服務，還能使我們保持競爭優勢。我們相信該等政策可以吸引及留住人才，並有效提升我們的服務質量。

我們的策略

通過併購或投資繼續拓展業務，以擴大我們在中國物業管理服務行業的市場份額

要拓展於中國物業管理服務行業的市場份額，我們必須能夠藉擴大在管物業的總建築面積及數量以拓展業務。於往績記錄期間，我們於南京及無錫以總代價約人民幣4.0百萬元收購四間物業管理公司，提高地理覆蓋範圍及業務規模。有關進一步詳情，請參見本招股章程「歷史、重組及公司架構－於往績記錄期間及直至最後可行日期與重組無關的股權變動」。根據弗若斯特沙利文的資料，長江三角洲地區大都市吸引了來自其他地區的人才，故對長江三角洲地區大都市的物業需求於近年持續上升。長江三角洲地區大都市的商品房成交總建築面積由二零一三年191.1百萬平方米增至二零一八年243.0百萬平方米，複合年增長率為4.9%。房地產行業的穩定發展刺激了對物業管理服務的需求。為順應長江三角洲地區大都市物業管理服務行業的增長趨勢，我們計劃通過併購或投資物業管理公司的方式以繼續拓展業務。特別是，我們計劃收購或投資位於長江三角洲地區大都市的以下類型公司：(i)有良好市場聲譽的物業管理公司，以擴展我們的物業管理組合；(ii)從事提供園林施工及綠化養護等專業服務，並╱或擁有維修及保養特種電梯及機械車位所需各類資質和執照的公司；及(iii)所提供產品或服務可與我們的生活社區增值服務(例如生活社區餐飲服務)互補的公司。

甄選標準

我們將繼續尋求潛在收購或投資機會，並根據我們行業經驗及以下甄選準則揀選潛在目標：

*目標地理位置：*我們計劃優先在長江三角洲地區大都市尋找收購或投資目標，據此我們可整合這些收購目標各自的專長，從而維持我們的增長。

*管理團隊：*我們計劃繼續尋找潛在收購或投資目標，這些收購或投資目標必須具有相關經驗的管理團隊。我們亦著重物色與本集團擁有相似企業文化、服務理念及管理方法的管理團隊。

*業務重點：*我們的目標為收購或投資位於長江三角洲地區大都市的以下類型公司：(i)提供物業管理服務且具有良好市場聲譽的公司，以擴展我們的物業管理組合；(ii)從事提供園林施工及綠化養護等專業服務，並╱或擁有維修及保養特種電梯及機械車位所需各類資質及執照的公司；及(iii)所提供產品或服務可與我們的生活社區增值服務互補的公司，例如生活社區餐飲服務。

*財務狀況及盈利能力：*我們將考慮潛在目標的財務狀況、盈利能力及前景。我們計劃尋求於過往財政年度的財務業績呈上升趨勢的潛在目標，純利率有約7%者更佳。

於最後可行日期，我們尚未確定任何併購或投資目標。倘我們物色到潛在收購或投資目標，我們將進行評估，以了解其運作以及其管理團隊及業務模式。

投資成本

收購或投資潛在目標所需的資本在很大程度上取決於目標的規模。我們擬尋求投資成本介乎20百萬港元至90百萬港元之間的收購或投資目標，可參考目標規模及我們對其價值及潛力的評估作出調整。我們擬以全球發售所得款項淨額及內部資源撥付併購或投資所需資金。此外，我們將在所收購業務上採用我們的營運標準及流程，此將使我們能夠有效地管理越來越複雜、持續拓展的業務，並節省成本。

時間表

倘我們物色到潛在的收購或投資目標，我們擬於二零一九年第四季進行可行性研究。自二零二零年年初起，我們計劃與收購或投資目標進行協商，旨在訂立相關買賣協議以收購或投資符合我們甄選標準的目標。我們預計相關收購或投資於二零二一年十二月三十一日前完成。

進行併購或策略性投資的商業理由

作為業務策略的一部分，我們擬重點擴展長江三角洲地區大都市城市的物業管理服務組合。除採用內生增長措施外，我們已擴展及我們擬繼續通過併購實施擴展策略。於往績記錄期間，我們以總代價約人民幣4.0百萬元收購四間物業管理公司(即位於中國南京及無錫的(i)南京康城；(ii)南京力標；(iii)南京萬瑞；及(iv)怡禾無錫)，以提高地理覆蓋範圍及業務規模。有關進一步詳情，請參見本招股章程「歷史、重組及公司架構－於往績記錄期間及直至最後可行日期與重組無關的股權變動」。因此，董事認為，

我們已於往績記錄期間採納類似策略通過併購擴展我們的業務。此外，鑒於下文所載因素，我們認為，策略性收購讓我們可進入新地域市場，並以高效的方式拓展組合，故此為我們實現業務策略的有效方法。

(i)　將在其他地區招募足夠人員及建立往績記錄所需的時間及不明朗因素減至最少

根據弗若斯特沙利文，較知名度較低的服務供應商而言，大多數消費者偏好知名物業管理服務公司。良好的品牌聲譽有賴多年來的管理及積累，而知名且經驗豐富的公司的品牌聲譽經多年建立，新參與者難以趕上。儘管於二零一九年四月三十日，我們的物業管理服務涵蓋中國10個城市，但是於長江三角洲地區大都市內尚有城市仍未設有我們的辦事處。董事認為，由於地域文化及市場狀況的差異，當以內在方式拓展至新市場時，我們或會受到業務不明朗因素的影響，導致擴展成本上升。因此，策略性投資及併購是有效擴展至新市場的替代方法，可節省成本及時間，並擴大地理市場覆蓋範圍。

根據董事的過往經驗，我們以有機增長方式向新市場擴展物業管理服務組合一般需時約15個月，其中(i)約三個月用於視察地理市場；(ii)約兩個月用於成立分公司或附屬公司；(iii)約四個月用於招募及培訓約50名僱員；及(iv)約六個月用於業務拓展以獲取項目。另一方面，以併購著名物業管理公司的方式，於緊隨併購完成後，我們的物業管理服務組合透過管理目標公司的物業項目，將可迅即拓展至新市場，而於該新市場進一步擴展物業管理服務組合則需時約七個月，包括(i)約一個月用於將目標公司的管理團隊納入本集團內；(ii)約三個月用於招募及培訓約15名額外僱員；及(iii)約三個月用於積累有助獲取項目的聲譽及商譽。

同時董事認為，收購或投資不僅可增加技術及管理人才，更使我們的客戶群更多樣化，原因為我們在收購後可更易接觸目標公司的現有客戶群。有關擴展方法亦提高資源利用率，從而實現更好的市場資源分配、資源共享及更強大的企業聯盟。

(ii)　創造穩定的收益來源，確保具有一定的投資回報

我們計劃尋求於過往財政年度財務業績呈上升趨勢的潛在目標，純利率約有7%者更佳。董事認為，由於我們於其他地域缺乏穩固的客戶群，倘我們決定於其他地域以內在方式發展業務，則我們並無客觀可靠的基準就招聘、留任及╱或培訓相關人員及熟練工人的成本達致投資回報估計所需的時限。

我們相信，通過併購或策略性投資，我們可藉擴大在管物業總數及在管物業的總合約建築面積，擴闊我們就住宅及非住宅物業提供的物業管理服務組合以及專業服務。

持續擴大我們於非住宅物業的業務，進一步擴展收入來源及增長動力

我們致力於將服務擴展至各類物業，以擴展我們的物業管理服務組合。除向住宅物業提供物業管理服務外，於往績記錄期間，我們為各類非住宅物業提供物業管理服務，於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月分別佔我們來自物業管理服務分部的收益約34.9%、36.9%、37.7%及40.0%。根據弗若斯特沙利文的資料，長江三角洲地區大都市非住宅物業的物業管理服務所產生收益預計將由二零一八年約人民幣374億元增加至二零二三年約人民幣492億元，複合年增長率約為5.6%。有鑒於此，我們計劃積極發展非住宅物業的物業管理服務，以培育新的業務和增長動力，擴大我們於非住宅物業的業務，以配合非住宅物業數目日增的需要。

憑藉豐富經驗及完善的服務程序，我們將繼續探索有關新類型及現有類型非住宅物業的新服務委聘，例如醫院、學校及公園。特別是，我們的目標是尋求管理地標建築物的委聘機會，以提高我們的品牌知名度。

繼續多元化發展我們的生活社區增值服務及提升我們的品牌知名度

基於物業管理服務行業競爭激烈，物業管理服務供應商必須透過提供更多多元化服務，以加強競爭力，達致較大經營規模並提高客戶滿意度。

我們計劃透過推廣我們的「生活+」社交媒體賬戶及引進更多業務夥伴(主要為提供我們服務範圍以外的服務營運商，例如長者照顧服務、保健及健身服務以及學前教育服務)加入「生活+」社交媒體賬戶，以即時滿足客戶的需要，從而提升我們的品牌能力。與我們和洗衣服務供應商、洗車服務供應商及農產品供應商合作的現有生活社區增值服務類似，我們的目標是建立業務夥伴網絡，彼等希望在「生活+」社交媒體賬戶展示其服務或產品，從而豐富其內容及為我們締造更多商機。此舉亦使我們成為一間有強大品牌認受性及能力的綜合物業管理服務供應商。我們將依賴於相關領域擁有專業知識及經驗的業務夥伴，經營、管理及向我們的客戶提供服務或產品。在管理層認為可將我們的投資回報最大化，我們或會與業務夥伴建立業務合作或探索於業務夥伴中作出策略性少數權益投資。我們認為，客戶更願意給予品牌可靠且服務組合多元化的物業管理公司較高物業管理費，此舉將進一步改善我們的財務表現及整體競爭力。

於智能系統方面作出投資，以增強服務質量並提升客戶體驗

我們致力向業主及住戶提供更方便可靠的服務。我們計劃藉購買或升級在管物業的設備及設施，以開發智能系統。例如，我們計劃於在管物業出入口處安裝智能門禁系統、安裝具有車牌識別技術的智能車輛管理系統、智能火警探測及滅火技術、智能家居管理系統及其他遠程監控系統。

董事認為，於在管物業進一步投資此類智能系統將為本集團帶來以下利益(i)因僱用勞工人數減少，我們的營運成本將會降低；(ii)我們的標準化及數字化水平將得到改善，以確保貫徹一致提供優質服務，同時減少人為錯誤；(iii)我們的客戶在我們的物業管理服務獲得的經驗將得到改善，從而提高客戶向心力及我們的續約成功率，並提高我們在續約過程中提高物業管理費的議價能力；及(iv)我們的品牌形象將得到改善，使我們能夠吸引更多客戶或獲得更多新項目。

為進一步開發智能系統，我們有意積極尋求政府、房地產開發商及金融機構的潛在委聘工作，透過承接更多大型項目以推廣我們在智能系統的能力。我們亦計劃與龍頭智能系統供應商合作，以提升我們的智能科技。

升級內部信息技術系統，以提升營運效率

為提高營運效率及減低管理成本，我們計劃提升我們的企業資源規劃管理系統及數字化數據管理系統。透過加強企業資源規劃管理系統，我們將能維持在管物業的標準化管理，並促進總部更直接全面地管理在管物業。透過更新數字化數據管理系統，我們將能收集、整合及分析客戶數據及記錄，有助管理與客戶的關係。我們的管理層可查閱在管物業的實時數據、瞭解行業最新趨勢從而作出應對以及監控我們的在管物業，藉此提升我們的服務表現及整體營運效率。我們計劃外判予獨立第三方開發商，協助系統升級、實施及人員培訓。

繼續招聘更多技術及管理人才，同時為員工提供培訓，以配合業務擴展所需

為支持上述業務策略，我們擬培訓及吸納更多人才以勝任本集團不同工作崗位。

*為僱員提供定期培訓：*我們的培訓計劃是我們為僱員提供的福利其中一部分。我們擬繼續為僱員及生活顧問提供事業發展機會並於內部提供晉升機會，此舉有助我們留住主要員工及未來領導的接班人。我們的僱員培訓計劃主要包括入職培訓及在職培訓。我們計劃與若干職業教育機構合作，並籌辦更多外部培訓課程，讓僱員掌握一般及技術技能以及工作場所安全等知識，以增加僱員對各種危害、安全操作及緊急情況的認識。

*招募更多人才及擴大員工隊伍：*我們相信擁有足夠的優秀員工，可為我們的擬定業務增長提供重要支援，並可維持我們的服務質量。具體而言，我們計劃為物業管理服務招聘更多管理級人員及生活顧問。

我們相信上述措施將有助我們吸引、留住、激勵及培育優秀的僱員，並使僱員的利益與投資者的利益保持一致。

我們的業務模式

於往績記錄期間，我們自兩大業務線產生收益，分別為(i)物業管理服務；及(ii)生活社區增值服務。我們向住宅物業和非住宅物業提供物業管理服務，並向住宅物業提供生活社區增值服務。

物業管理服務

住宅物業

我們向業委會和住戶提供多項物業管理服務：

(i) 保安服務；

(ii) 清潔服務；

(iii) 停車場管理；

(iv) 維修及保養特種電梯、自動扶梯和機械車位；

(v) 園林施工及綠化養護服務；

(vi) 日常維修及保養設備和機器；及

(vii) 輔助客戶服務。

非住宅物業

我們管理由九類物業組成的多元化非住宅物業組合，即政府設施、金融機構、物業銷售場地、公園、高速公路服務區、產業園區、混合用途物業、學校及辦公大樓。與住宅物業相似，我們就非住宅物業提供的物業管理服務亦包括上述保安服務、清潔服務、停車場管理服務、維修及保養特種電梯、自動扶梯和機械車位以及日常維修及保養設備和機器服務，以及其他輔助客戶服務。

生活社區增值服務

我們於在管住宅物業提供以下生活社區增值服務，以滿足客戶不斷變化的需求，並提高便利水平：

(i) 共用空間增值服務；

(ii) 健身服務；及

(iii) 生活社區便利服務。

通過這兩條業務線實現的協同效益有助我們拓展收入來源，並通過為客戶提供互補的服務，鞏固雙方的關係。下表載列於所示期間按業務分部劃分的總收益明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一九年首四個月	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
物業管理服務	168,949	74.3	232,737	76.1	367,641	78.6	154,923	83.7
生活社區增值服務	58,420	25.7	73,164	23.9	100,025	21.4	30,193	16.3
總計	**227,369**	**100.0**	**305,901**	**100.0**	**467,666**	**100.0**	**185,116**	**100.0**

物業管理服務

我們自一九九八年起於中國提供物業管理服務逾20年，由南京當地的物業管理服務供應商蛻變成為南京及江蘇省兩地首屈一指的物業管理服務供應商之一。於二零一九年四月三十日，我們的物業管理服務涵蓋中國十個城市，包括江蘇省的七個城市和長江三角洲地區大都市中其他省份的三個城市，在管建築面積約達19.6百萬平方米。於二零一九年四月三十日，我們管理197項物業，包括89項住宅物業及108項非住宅物業，為超過100,000戶家庭提供物業管理服務。

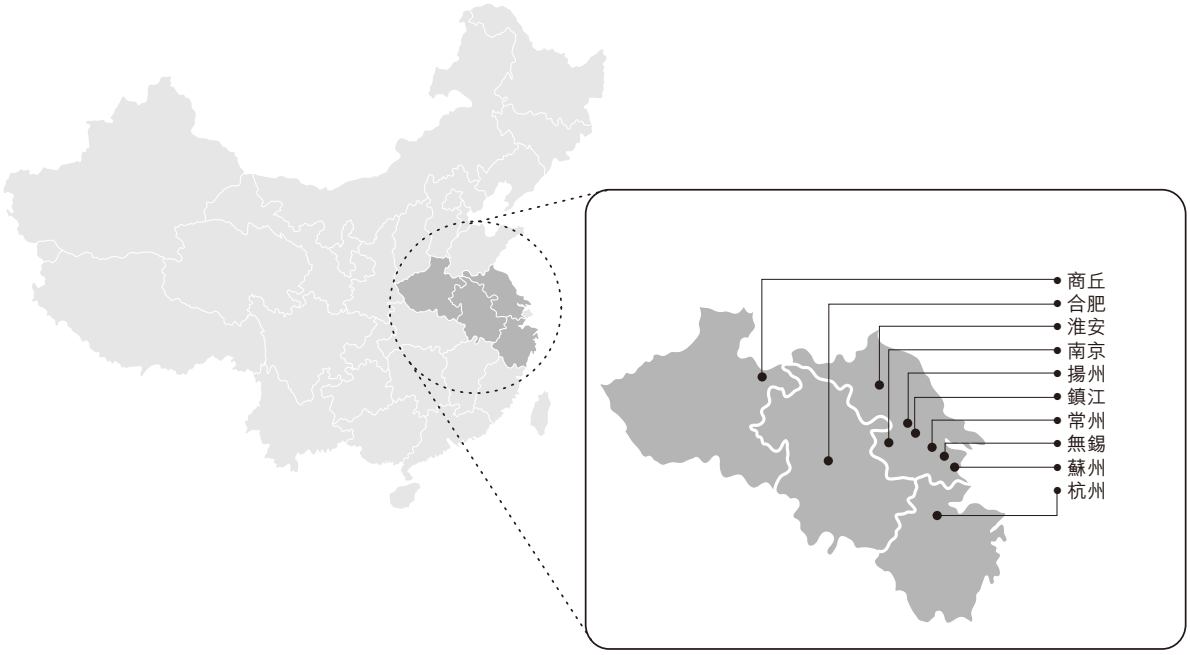
下表載列於所示日期我們的(i)合約建築面積；(ii)在管建築面積；及(iii)所管物業數目：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
合約建築面積*(附註)*(*千平方米*)	9,969	14,018	22,296	26,584
在管建築面積*(附註)*(*千平方米*)	6,614	10,769	15,463	19,615
所管物業數目	63	102	162	197

附註： 上述建築面積不包括純粹提供特種電梯、自動扶梯及機械車位維修及保養以及園林施工及綠化養護服務而無聘請本集團提供其他物業管理服務的服務工作。

地理覆蓋範圍

下圖說明於二零一九年四月三十日我們所管物業的地理覆蓋範圍：



下表載列於所示日期按地理區域劃分我們的(i)在管建築面積；及(ii)所管物業數目明細：

	於十二月三十一日						於四月三十日	
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	建築面積 *(附註)*	數目	建築面積 *(附註)*	數目	建築面積 *(附註)*	數目	建築面積 *(附註)*	數目
	(千平方米)		*(千平方米)*		*(千平方米)*		*(千平方米)*	
南京	5,860	60	9,189	94	12,231	141	14,738	165
長江三角洲地區大都市(南京除外)	754	3	1,580	8	3,232	21	4,877	32
總計	**6,614**	**63**	**10,769**	**102**	**15,463**	**162**	**19,615**	**197**

附註： 上述建築面積不包括純粹提供特種電梯、自動扶梯及機械車位維修及保養以及園林施工及綠化養護服務而無聘請本集團提供其他物業管理服務的服務工作。

下表載列就所示期間我們按地理區域劃分的物業管理服務收益明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一九年首四個月	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
南京	153,537	90.9	213,025	91.5	320,070	87.1	130,174	84.0
長江三角洲地區大都市（南京除外）	15,412	9.1	19,712	8.5	47,571	12.9	24,749	16.0
總計	**168,949**	**100.0**	**232,737**	**100.0**	**367,641**	**100.0**	**154,923**	**100.0**

於往績記錄期間，超過80%的物業管理服務收益來自南京的物業。我們預期在不久將來，南京的物業將繼續佔我們業務的重大部分。除我們於南京已設立的總部外，於最後可行日期，我們亦於無錫設立分公司，以促進我們業務地域範圍的擴展，在保持服務質量的同時盡量控制及減少各地區及各在管物業之間的服務標準差異。我們相信於無錫設立分公司將有助我們為業務進一步擴展作好準備，讓我們更好地利用我們的規模經濟。

物業管理服務種類

我們向住宅和非住宅物業提供物業管理服務。非住宅物業由九類物業組成，即政府設施、金融機構、物業銷售場地、公園、高速公路服務區、產業園區、混合用途物業、學校及辦公大樓。

下表載列於所示期間我們按物業類型劃分的物業管理服務收益明細：

	二零一六財年			二零一七財年			二零一八財年			二零一九年首四個月		
			在管建築面積			*在管建築面積*			*在管建築面積*			*在管建築面積*
	人民幣千元	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*
住宅物業	110,063	65.1	5,629	146,763	63.1	9,110	229,122	62.3	13,103	93,003	60.0	15,678
非住宅物業	58,886	34.9	985	85,974	36.9	1,659	138,519	37.7	2,360	61,920	40.0	3,937
總計	**168,949**	**100.0**	**6,614**	**232,737**	**100.0**	**10,769**	**367,641**	**100.0**	**15,463**	**154,923**	**100.0**	**19,615**

住宅物業

根據我們所管物業的性質，我們提供部分或全部下列物業管理服務：(i)保安服務；(ii)清潔服務；(iii)停車場管理服務；(iv)維修及保養特種電梯、自動扶梯及機械車位；(v)園林施工及綠化養護服務；(vi)日常維修及保養設備和機器；及(vii)輔助客戶服務。

物業管理服務

(i)　保安服務

我們提供的標準保安服務主要包括維持社區秩序、24小時監控、巡邏、護衛、進出控制，訪客處理及緊急情況處理。於若干物業管理協議中，客戶要求我們專為防火提供火警防護服務。

(ii)　清潔服務

我們的清潔服務一般包括清理我們所管物業的共用空間及盥洗室以及為客戶提供廢物管理服務。視乎我們的可用資源而定，我們一般會委聘分包商為客戶提供清潔服務。

(iii) 停車場管理服務

倘在管物業有停車位，我們亦會因應客戶的要求為住戶提供停車場管理服務。我們停車場管理服務的一般範圍包括管理交通流量、停車位的使用及停車場的進出道路。

(iv) 維修及保養特種電梯、自動扶梯及機械車位

就維修及保養特種電梯、自動扶梯及機械車位而言，我們持有相關資質及執照。因此，我們的內部技術人員能夠對若干系統及設備進行維修及保養、執行日常管理及檢查，而彼等亦負責規劃設備保養及保管每日記錄，確保服務設施區域的設備運行正常。根據《特種設備安全監察條例(2009年修訂)》，我們須定期為電梯提供維修及保養服務。

(v) 園林施工及綠化養護服務

我們致力保持所管物業內綠色植物的生長及美觀。我們於此方面的服務範圍包括(a)日常花園及庭院的養護及翻新(例如修剪、施肥及病蟲害防治)；及(b)園林綠化設計及工程項目(例如園林施工服務)。我們一般自行承接園林綠化設計及工程項目。我們可能視乎可用資源而將部分園林施工及綠化養護工程分包予分包商。

(vi) 日常維修及保養設備和機器服務

我們於此方面的服務範圍分為兩類，一是對樓宇設施及設備提供例行檢查及營運，另一類是其正常磨損的維修及保養。我們的維修及保養服務通常涵蓋所管物業的共用空間、外牆及╱或共用空間的設備和設施及不同樓宇設施，包括(a)消防及安全設施以及服務系統，例如滅火器及火警警報系統；(b)共用空間設施，例如電子自動系統；及(c)公用設施，例如發電機、水泵及水箱。除消防及安全設施以及服務系統外，我們會透過僱員提供上述服務。就消防及安全設施以及服務系統的維修及保養，由於該等工作受中國法律規管，需要由特種分包商執行，故我們將維修及保養外判予具有必要資格的分包商執行。

(vii) 輔助客戶服務

我們為客戶提供輔助服務，一般包括(i)收取水電費服務；(ii)協助在管住宅物業的業主及住戶處理日常服務；(iii)處理客戶投訴、解答查詢、跟進事情進展及反饋；及(iv)禮賓服務。我們亦為客戶提供在管物業訪客的禮賓服務、解答查詢、訪客登記及茶點服務等。因應客戶要求，本集團亦會提供活動管理服務。

非住宅物業

與住宅物業相似，我們就非住宅物業提供的物業管理服務亦包括上述保安服務、清潔服務、停車場管理服務以及日常維修及保養設備和機器服務。非住宅物業的客戶亦可選擇聘用本集團提供物業管理協議所列的一項或多項物業管理服務，如特種電梯、自動扶梯及機械車位單項維修及保養服務，以及公司管理服務。因此，我們能夠靈活照顧客戶的需要及要求。

物業管理服務的收益模式

於往績記錄期間及於最後可行日期，我們絕大部分的物業管理費按包幹制收取，而餘款則以酬金制收取。我們按包幹制收取的物業管理服務所產生物業管理收益分別佔物業管理服務於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月的總收益約99.7%、99.5%、99.7%及100.0%。我們按酬金制收取的物業管理服務所產生物業管理收益分別佔物業管理服務同期的總收益約0.3%、0.5%、0.3%及少於0.1%。業主有義務根據物業管理協議及前期物業管理協議直接向我們支付物業管理費。

下表載列於所示期間按收益模式劃分的物業管理服務所產生收益明細及於所示日期的在管總建築面積明細：

	於十二月三十一日或截至該日止年度									於四月三十日或截至該日止四個月		
	二零一六年			二零一七年			二零一八年			二零一九年		
	收益	收益	建築面積 *(附註)*	收益	收益	建築面積 *(附註)*	收益	收益	建築面積 *(附註)*	收益	收益	建築面積 *(附註)*
	人民幣千元	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*	*人民幣千元*	*%*	*千平方米*
包幹制	168,473	99.7	6,511	231,574	99.5	10,599	366,457	99.7	15,293	154,856	100.0	19,592
酬金制	476	0.3	103	1,163	0.5	170	1,184	0.3	170	67	0.0	23
總計	**168,949**	**100.0**	**6,614**	**232,737**	**100.0**	**10,769**	**367,641**	**100.0**	**15,463**	**154,923**	**100.0**	**19,615**

附註： 上述建築面積不包括純粹提供特種電梯、自動扶梯及機械車位維修及保養以及園林施工及綠化養護服務而無聘請本集團提供其他物業管理服務的服務工作。

包幹制

根據包幹制，我們一般就我們提供所有的物業管理服務收取一筆就所有單位按每建築面積事先釐定的物業管理費，即「全包」費。因此，我們須承擔提供物業管理協議所載物業管理服務涉及的一切成本(包括保安、清潔及園藝、維修及保養服務的勞工成本以及涵蓋物業的一般開銷)。倘產生額外開支，我們一般無權要求客戶向我們支付差額。因此，根據包幹制，於提供物業管理服務的過程中，我們節省成本的能力與我們的盈利能力直接相關。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們以包幹制提供物業管理服務或使我們蒙受損失」。

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，我們分別有八份、20份、35份及35份虧本物業管理協議，於有關期間該等協議產生的收益約為人民幣14.7百萬元、人民幣33.5百萬元、人民幣54.3百萬元及人民幣16.9百萬元，而確認的成本總額分別約為人民幣16.0百萬元、人民幣38.8百萬元、人民幣60.8百萬元及人民幣20.5百萬元。此主要由於我們獲委聘取代當時現有物業管理公司而項目前期所產生的材料及設備成本較高，以將該等項目的整體狀況改善至符合正常服務標準，導致項目首兩至三年的盈利能力一般較低。於往績記錄期間，本集團獲委聘取代當時現有物業管理公司時，有關住宅物業及非住宅物業所涉及的合約數目分別為46份及59份。一般而言，住宅物業於項目初期所產生的成本較高。就於二零一六財年的八個虧損項目而言，所有項目於二零一八財年開始產生溢利。於二零一七財年的20個虧損項目中，有19個項目於二零一九年首四個月開始產生溢利。於往績記錄期間，一共有83個虧損項目，其中21個項目的協議已於有關期間屆滿，而當中19個項目已順利重續，餘下兩個有關物業銷售場地的項目已於最後可行日期完成。

根據董事的經驗，我們一般預期該等項目於第三年及之後方有盈利。於往績記錄期間，本集團錄得其物業管理協議的高續約率，物業管理協議的續約率(按特定年度續期物業管理協議的數目除以同年到期的物業管理協議數目計算)分別約為98.7%、99.1%、100%及100%。本集團與業委會訂立的物業管理協議一般為期一年至三年。根據弗若斯特沙利文，中國一般的物業管理協議通常有一至五年的固定期限，而二零一八年中國物業管理協議的平均續約率約為90%。因此，本集團物業管理協議的期限符合行業慣例，而於往績記錄期間，本集團物業管理協議的續約率均高於行業平均水平。

本集團一般亦於續簽物業管理協議期間得以增加物業管理費。於往績記錄期間，我們已續簽有關27項住宅物業的物業管理協議，其中22項住宅物業的物業管理費已平均增加約20%。鑒於上文所述，董事認為本集團於項目首兩至三年即使以低盈利能力接納新協議，仍屬商業可行。根據弗若斯特沙利文，於簽訂新物業管理協議以取代當

時現有物業管理服務公司時，新物業管理公司難以收取較當時現有物業管理服務公司管理費為高的管理費。此外，當新物業管理公司開始根據新協議提供物業管理服務時，其於初期通常有意投資進行社區養護及翻新工程，致使成本提升，因而削弱物業管理服務公司於同期的盈利能力。基於上文所述，弗若斯特沙利文認為，新合約於初期的較低盈利能力為行業常規，特別是當其取代當時現有物業管理服務公司時。董事亦已確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團並無於按商業可接受條款取得新項目時遭遇任何困難。

在獲得項目之前，我們將評估項目的盈利能力。通常考慮的因素包括當時可用資源及員工成本。於協議的第一年，我們一般會產生較高的成本，包括我們所接管物業公共設施的大修、維修及翻新產生的成本，如住宅出入控制及雨水管道翻新、社區道路及停車場建設、監控系統及消防升級，因此，我們通常產生虧損。於第二年，我們的主要目標是通過優質服務實現收支平衡。於第三年，於本集團與客戶建立穩定關係後，生活社區增值服務收益將普遍增長，營運成本一般將低於前兩年。

我們已制定多項內部措施以避免蒙受虧損。舉例而言，於訂立新包幹制物業管理協議前，我們一般會分析潛在項目的風險及成本，以磋商合適的物業管理費。倘董事預計預測盈利能力降至低於我們的最低要求且預期經過多年營運後不會有所改善，我們一般不會訂立包幹制物業管理協議。最低要求的計算一般基於以下假設：(i)當地最低工資水平於協議年期(即一般為期三年)並無顯著上調；及(ii)我們的物業管理服務將符合客戶所訂標準，故客戶會與我們續訂協議。在我們與客戶簽訂包幹制物業管理協議後，我們建立財務預算，並定期審查各項目的收益及成本。為減少潛在虧損，我們致力實施一系列措施，包括(i)於簽訂物業管理協議前評估承接項目的盈利能力及可行性；(ii)實施數字化數據管理系統以改善收取物業管理費的效率，從而降低勞工成本；及(iii)每月審視及分析項目的營運數據及進度，以確保營運成本不會超出預算成本。我們亦積極實施其他成本節約措施，例如配置科技及機器以減省所需勞動力。

根據包幹制，我們將向客戶收取的物業管理費全數確認為收益，而就提供物業管理服務產生的直接經營成本確認為銷售成本。

酬金制

我們保留固定酬金金額作為收益，一般佔我們管理物業估計成本的8%至15%。實際上，該等管理物業成本由客戶承擔。倘在扣除相關物業管理開支後出現營運資金盈餘，則盈餘一般會結轉至下一個年度期間，結餘將於資產負債表上列賬為代住戶收款。倘營運資金不足以支付相關物業管理開支，我們可能需要先彌補差額並代表客戶付款，其後再向客戶收回還款。

根據酬金制，我們實質上擔當客戶的代理人。與現場員工和分包安排有關的相關成本通常由客戶承擔。在扣除我們作為物業經理的應收費用後，我們無權收取客戶就物業提供服務所產生成本及開支而支付的額外物業管理費。因此，我們一般不會確認物業管理協議項下按酬金制產生的任何直接成本。有關成本由客戶承擔(視情況而定)。

收取物業管理費

為便於及時收取物業管理費及其他款項，我們定期透過即時短信、書面通知或登門拜訪等渠道提醒房地產開發商、業主及住戶。我們已採用多項措施以提升收取物業管理費及其他款項的時效，例如付款提示及付款狀況通知。倘物業管理費逾期未付，我們將向有關住戶送達逾期付款通知，並頻繁地發出付款提示以作跟進。對於送達逾期付款通知後仍連續逾期的付款，我們的員工會發出催款通知書。倘拖欠付款的情況嚴重，我們可能會提出法律訴訟，以收取有關費用。

我們的客戶一般須每半年以現金、信用卡、銀行轉賬或第三方付款平台的方式於住宅物業管理協議所載的指定日期預先繳付管理費。

非住宅物業管理協議的物業管理費付款條款及方法視乎不同協議而有所不同。客戶通常須每季度或每半年以現金、信用卡、銀行轉賬或第三方付款平台的方式繳付管理費，而我們一般授予客戶介乎一個月至三個月的特定信貸期。部分非住宅物業管理協議可能要求客戶預先支付物業管理費。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，住宅物業客戶預付的物業管理費分別為人民幣48.8百萬元、人民幣76.0百萬元及人民幣112.9百萬元，佔二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年應付本集團的物業管理費分別約33.3%、30.4%及35.2%。

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，我們就住宅物業的物業管理費收款率分別約為94.0%、90.8%、89.4%及50.9%。於二零一六財年、

二零一七財年及二零一八財年，物業管理費收款率按我們於年末實際收取的物業管理費除以同年應向我們支付的物業管理費總額計算。於二零一九年首四個月，物業管理費收款率按我們於二零一九年四月三十日實際收取的物業管理費除以於二零一九財年全年應向我們支付的物業管理費總額計算。由於其根據於二零一九年四月三十日收取的付款計算，於二零一九年首四個月的收款率低於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年的收款率。

根據弗若斯特沙利文報告，於二零一八年，中國物業管理服務公司的物業管理費的平均歷史收款率約為78.2%。於二零一八年，江蘇省前列市場參與者的住宅物業及非住宅物業的物業管理費收款率為83%至99%。於二零一八年，南京前列市場參與者的住宅物業及非住宅物業的物業管理費收款率介乎86%至99.3%。

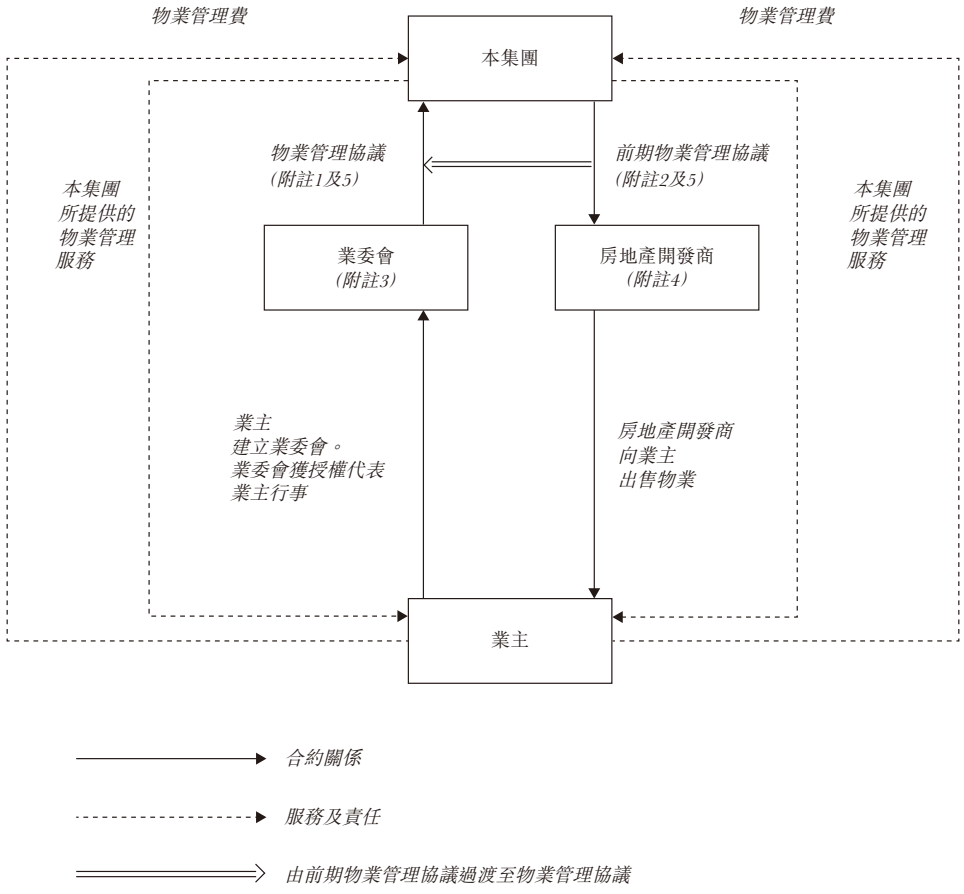
據弗若斯特沙利文所告知，於往績記錄期間，本集團物業管理費的歷史收款率與二零一八年江蘇省及南京的其他前列市場參與者一致。

物業管理協議

提供物業管理服務受(i)新開發物業交付予業主前，房地產開發商與我們所訂立的前期物業管理協議；或(ii)已開發物業交付予業主且業委會已根據中國法律成立後，業委會與我們所訂立的物業管理協議所規管。業主有義務根據物業管理協議及前期物業管理協議直接向我們支付物業管理費。

根據適用的中國法律及法規，我們毋須就重續住宅物業管理協議經歷投標流程，但有關重續須於業主大會上獲專屬面積合共超過總建築面積一半的業主(佔業主總數過半的業主)批准。

下圖說明我們根據前期物業管理協議及物業管理協議與不同訂約方的關係。



附註：

1. 業主可透過業主大會選擇委聘我們。一旦我們獲選，業委會將代表業主與我們訂立物業管理協議，而該協議對業主具法律約束力。

2. 房地產開發商可代表業主與我們訂立前期物業管理協議，而該協議對業主具法律約束力。

3. 業委會代表業主與我們訂立物業管理協議。根據《物權法》(中華人民共和國主席令第62號)，業委會由業主選舉產生，並就有關物業管理事項代表彼等的利益，而該會的決定對業主具有約束力。據我們中國法律顧問確認，因此我們就任何未支付物業管理費有權對業主依法提出申索。

4. 房地產開發商與我們訂立前期物業管理協議。誠如我們的中國法律顧問所告知，根據最高人民法院於二零零九年五月十五日頒布並於二零零九年十月一日生效的《關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(法釋二零零九年8號)，儘管業委會及個別業主均非前期物業管理協議的訂約方，但由房地產開發商與物業管理公司正式簽署的前期物業管理協議仍屬有效並對隨後的業主具有法律約束力。

5. 客戶透過兩種協議委聘我們工作，即前期物業管理協議及物業管理協議。前期物業管理協議一般會於業委會已成立及本集團與業委會訂立物業管理協議後隨即終止。

銀城國際控股集團及╱或銀城地產集團

本集團一直向銀城國際控股集團(該公司從事(其中包括)在長江三角洲地區大都市為全齡客戶提供優質住宅物業的物業開發業務)及銀城地產集團提供物業管理服務。於往績記錄期間，我們於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，於前期階段分別就銀城國際控股集團及╱或銀城地產集團開發的物業項目遞交兩份、一份、10份及一份公開標書，並於該等公開招標中標兩次、一次、九次及一次。我們於前期階段就銀城國際控股集團及╱或銀城地產集團開發的物業的中標率分別為100%、100%、90%及100%。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，我們就銀城國際控股集團及╱或銀城地產集團所開發已落成住宅物業的中標率分別為100%、100%、100%及零。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係—控股股東及其緊密聯繫人於其他業務的權益」。

其他獨立第三方房地產開發商

我們營運多年，成功積極向獨立第三方房地產開發商獲取新商機，由此證明我們已建立一個業務模式，可在獨立於銀城國際控股集團及╱或銀城地產集團物業開發業務的情況下運作。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，我們於前期階段就獨立第三方房地產開發商開發的物業項目分別遞交六份、六份、六份及一份公開標書，並於該等公開招標中標六次、六次、五次及一次。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，我們於前期階段就獨立第三方房地產開發商所開發物業的中標率分別約為100%、100%、83.3%及100%。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，我們就獨立第三方房地產開發商所開發已落成住宅物業的中標率分別為60.0%、75.0%、72.2%及75.0%，而我們就獨立第三方房地產開發商所開發非住宅物業的中標率分別為63.2%、44.1%、59.6%及47.6%。

下表載列於所示日期按開發商類別劃分的(i)在管建築面積；及(ii)在管物業數目的明細：

	於十二月三十一日						於四月三十日	
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	建築面積 *(附註1)*	數目	建築面積 *(附註1)*	數目	建築面積 *(附註1)*	數目	建築面積 *(附註1)*	數目
	(千平方米)		*(千平方米)*		*(千平方米)*		*(千平方米)*	
銀城國際控股集團／銀城地產集團開發的物業								
－前期階段 *(附註2)*	1,575	8	2,126	10	2,181	11	2,627	13
－業委會	1,439	15	1,443	17	1,455	22	1,465	25
小計	**3,014**	**23**	**3,569**	**27**	**3,636**	**33**	**4,092**	**38**
獨立第三方房地產開發商開發的物業								
－前期階段 *(附註2)*	203	3	841	6	2,203	11	2,303	12
－業委會	3,397	37	6,359	69	9,624	118	13,220	147
小計	**3,600**	**40**	**7,200**	**75**	**11,827**	**129**	**15,523**	**159**
總計	**6,614**	**63**	**10,769**	**102**	**15,463**	**162**	**19,615**	**197**

附註：

(1) 上述建築面積不包括純粹提供特種電梯、自動扶梯及機械車位維修及保養以及園林施工及綠化養護服務而無聘請本集團提供其他物業管理服務的服務工作。

(2) 於相關公開招標中標及與房地產開發商訂立相關前期物業管理協議後，將該等新開發物業交付予業主需要時間。該等新開發物業將於交付予業主後方由我們管理。

下表載列於所示期間按房地產開發商類別劃分的物業管理服務收益明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一九年首四個月	
	人民幣		*人民幣*		*人民幣*		*人民幣*	
	千元	*%*	*千元*	*%*	*千元*	*%*	*千元*	*%*
銀城國際控股集團／銀城地產集團開發的物業								
－前期階段*(附註)*	24,963	14.8	34,302	14.7	44,643	12.1	20,819	13.4
－業委會	39,537	23.4	40,863	17.6	43,115	11.7	14,182	9.2
小計	**64,500**	**38.2**	**75,165**	**32.3**	**87,758**	**23.9**	**35,001**	**22.6**
獨立第三方房地產開發商開發的物業								
－前期階段*(附註)*	2,269	1.3	8,224	3.5	17,774	4.8	12,656	8.2
－業委會	102,180	60.5	149,348	64.2	262,109	71.3	107,266	69.2
小計	**104,449**	**61.8**	**157,572**	**67.7**	**279,883**	**76.1**	**119,922**	**77.4**
總計	**168,949**	**100.0**	**232,737**	**100.0**	**367,641**	**100.0**	**154,923**	**100.0**

附註： 前期階段收益指根據前期物業管理協議收取的物業管理費。

物業管理協議的主要條款

服務範圍	住宅物業協議一般載列我們的物業管理服務範圍，通常包括保安、清潔、園林施工及綠化養護以及維修及保養服務。就共用空間增值服務而言，我們一般在前期物業管理協議或物業管理協議下獲授權代表業主出租共用空間。另一方面，生活社區便利服務及健身服務按業主及住戶的要求及需要向其提供。因此，我們的協議一般不包括生活社區便利服務或健身服務。 就非住宅物業協議而言，一般包括保安、清潔、停車場管理服務以及日常維修及保養服務。非住宅物業的客戶亦可選擇委聘本集團以提供物業管理協議內的一類或多類物業管理服務。 前期物業管理協議通常與住宅物業的物業管理協議具有相同服務範圍。
服務內容及標準	協議載列與我們服務有關的範圍，以及我們物業管理服務的預期標準，如(i)住宅物業服務執行頻率，包括清潔公共區域及檢查公共設施；及(ii)就非住宅物業而言，分配予提供服務的員工人數。
年期及終止	我們與業委會訂立的物業管理協議通常為期一年至三年。於往績記錄期間，我們的物業管理協議的續約率(按特定年度續期物業管理協議的數目除以同年到期的物業管理協議數目計算)分別約為98.7%、99.1%、100%及100%。

前期物業管理協議一般並無訂明期限。然而，根據董事的經驗，業主一般需約三至五年時間成立業委會，而前期物業管理協議的期限一般為四至五年且一般將繼續有效，直至業委會與我們或另一物業管理公司訂立物業管理協議為止。於往績記錄期間，我們繼續向一些物業提供物業管理服務，而相關前期物業管理協議或物業管理協議已到期並處於重續過程中。於二零一九年四月三十日，我們管理89項住宅物業。共有33份前期物業管理協議，其中八份隨後於二零一九年四月三十日轉為物業管理協議，八份中的兩份於往績記錄期間轉為物業管理協議。

於我們違約的情況下，例如，(i)倘我們未經客戶同意而提高物業管理費；(ii)倘我們肆意向客戶收費；或(iii)倘我們嚴重違反物業管理協議的條款且未能糾正有關違約行為，則客戶可於相關到期日之前單方面終止協議。

物業管理費　住宅物業的物業管理費於已購物業交付後開始產生。非住宅物業的物業管理費於協議簽立後開始產生。

分包　除另有說明外，我們通常獲允許將物業管理服務的個別組成部分外包予專門的第三方承辦商。例如，我們可能會選擇將若干保安或清潔服務外判予第三方分包商，而我們僅進行整體協調及規劃工作。

試用期　我們與業委會訂立的若干物業管理協議規定三至六個月的試用期，據此，我們須達到協議所載服務滿意度的若干水平。未能達到該滿意度，則協議會終止。

下表載列於往績記錄期間我們在管物業前期物業管理協議數目的變動：

	二零一六財年	二零一七財年	二零一八財年	二零一九年首四個月
於有關期間開始時我們在管物業的前期物業管理協議數目	6	11	16	22
我們在管物業新的前期物業管理協議數目	5	6	7	3
我們在管物業的前期物業管理協議隨後轉為物業管理協議的數目	0	(1)	(1)	0
於有關期間結束時我們在管物業的前期物業管理協議數目	11	16	22	25

於二零一九年四月三十日，在25份前期物業管理協議中(i)24份協議並無訂明固定期限並將繼續有效，直至業委會與我們或另一物業管理公司訂立物業管理協議為止；及(ii)一份前期物業管理協議將於二零二一年七月三十一日到期，但並無訂明重續程序。一般而言，倘前期物業管理協議於業委會成立前到期，本集團會於其到期前就重續協議與相關房地產開發商展開磋商。

於房地產開發商將物業交付給業主後，業主可成立及運營業委會，代表業主行事。《中華人民共和國物權法》及《物業管理條例》規定，擁有住宅物業建築面積過半且佔總人數過半數的業主，可於業主大會上投票決定成立業委會。根據經驗，成立業委會一般需時約三至五年。當前期物業管理協議到期後，我們可能會與新組成的業委會就物業管理協議重續進行磋商。於磋商期間，因我們持續為該等物業管理項目提供服務，故業主及居民有義務依法向我們支付物業管理費。倘我們簽訂的前期管理協議並無固定期限，且於物業交付後未成立業委會，據我們的中國法律顧問確認，業主及住戶亦有義務依法為我們持續提供的服務直接向我們支付物業管理費。

物業管理服務費

我們一般透過招標程序獲委任為物業管理公司，以提供物業管理服務。於往績記錄期間，我們於前期階段透過公開招標獲得我們所有的住宅物業項目，而我們透過公開招標及收購物業管理公司取得已落成住宅物業委聘工作，以替代當時的現有物業管理公司。當我們競投新物業管理協議或與客戶就重續現有協議進行磋商時，我們一般會根據多項因素為服務定價，包括(i)我們的預算開支，包括勞工成本及分包費用；(ii)項目的建築面積或地點；(iii)物業管理協議的條款及條件；(iv)客戶要求的物業管理服務範圍；(v)物業的類別及地點；及(vi)現行市況及對競爭對手的估計定價。就住宅物業而言，我們須遵從當地政府對物業管理費的指引價格。此外，就以包幹制計算及支付費用的協議而言，我們將考慮透過規模經濟、自動化及其他設備升級服務節省潛在成本，從而有助我們降低標書內提出的建議物業管理費。於往績記錄期間，我們住宅物業的平均物業管理費用分別約為每月每平方米人民幣2.10元、每月每平方米人民幣1.66元、每月每平方米人民幣1.72元及每月每平方米人民幣1.62元。根據弗若斯特沙利文，本集團於往績記錄期間每月每平方米物業管理費用的範圍屬行業水平範圍內。

下表載列於所示期間我們按開發商類別劃分的住宅物業平均物業管理費：

	二零一六財年	二零一七財年	二零一八財年	二零一九年首四個月
	每月每平方米人民幣元(附註)	*每月每平方米人民幣元(附註)*	*每月每平方米人民幣元(附註)*	*每月每平方米人民幣元(附註)*
銀城國際控股集團╱銀城地產集團開發的物業	1.86	1.90	2.03	2.26
獨立第三方房地產開發商開發的物業	3.32	2.43	2.45	2.19

附註：

平均物業管理費用的計算方法是將年╱期內物業管理服務產生的收益除以相應年╱期內的在管平均建築面積(即相關年度╱期間在管總平均建築面積的年╱期初開支結餘及年╱期終結餘的總額除以2)。

銀城國際控股集團及╱或銀城地產集團所開發的物業的平均物業管理費低於獨立第三方房地產開發商所開發的物業的平均管理費，原因為(i)我們於往績記錄期間在管由獨立第三方房地產開發商所開發的物業大多數向業委會獲取(即已落成住宅物業

的物業管理協議)，因此毋須受價格管制，故平均物業管理費較高。另一方面，我們於往績記錄期間在管由銀城國際控股集團及╱或銀城地產集團所開發的物業大多數於前期階段獲取，而前期物業管理協議均於前期階段訂立，因此須受價格管制，故平均物業管理費較低；及(ii)於往績記錄期間，非住宅物業的物業管理費一般高於住宅物業，且我們大多數在管的非住宅物業由獨立第三方房地產開發商所開發，故我們在管由獨立第三方房地產開發商所開發的物業收取的平均物業管理費較高。

儘管我們為服務定價時會考慮上述因素，惟物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受中國相關機關嚴格規管及監督。根據《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2007] 2285號)，人民政府價格主管部門制定及規範物業管理收費標準，實施政府指導價格，並對相關物業管理企業進行定價成本監審。自二零一四年十二月起，《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014] 2755號)(「**通知**」)規定省級價格行政機關廢除住宅物業的所有價格控制或指引政策，惟保障性住房及前期物業管理協議除外。根據通知以及相關法律及法規，前期物業管理協議項下的物業管理費仍受價格指導所規限。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－物業管理服務收費」。就我們所管理的物業而言，於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，我們分別約有26.9%、27.6%、28.4%及25.1%的在管建築面積受價格管制。同期，我們分別約有16.1%、18.2%、16.9%及21.6%的物業管理服務總收益受價格管制。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—物業管理服務—物業管理服務收費」。

就非住宅物業而言，於往績記錄期間，本集團平均物業管理費用的計算方法是將非住宅物業的物業管理服務所產生收益除以相關期間在管非住宅物業的平均建築面積。於往績記錄期間，我們非住宅物業的平均物業管理費用分別約為每月每平方米人民幣5.07元、每月每平方米人民幣5.42元、每月每平方米人民幣5.74元及每月每平方米人民幣4.92元。

我們的投標程序及投標策略

以下闡述我們投標程序的工作流程：

我們一般透過審查於物業管理招標平台上所刊發的招標通告或透過招標邀請，以識別新商機。

於接獲招標或報價詳情後，我們會對招標要求進行初步評估。我們會評估該項目的盈利能力、承接該項目的可行性(經參考所需專業知識及資質)、現有勞動力及管理資源以及估計成本，包括分包成本及有關項目的潛在利潤率。為更加了解該項目的物業及社區環境，我們或會於若干情況下進行實地視察。於實地視察後，倘我們認為該等物業的設施、設備及機械存有內在缺陷或生活社區業主及住戶就管理該等物業方面存有意見分歧，或現有資源已被其他項目佔用，則我們或會拒絕招標邀請。

倘我們認為某一項目具商業可行性，則我們的高級管理層將就遞交招標書進行擬備工作。舉例而言，我們的高級管理層會詳細審閱項目要求，並徵求供應商及分包商的報價。

之後，我們可以擬訂一份全面的招標建議書，主要包括服務範圍、該項目的詳細成本計劃及建議協議條款。於獲取我們的招標書後，客戶會發出進一步招標查詢或與本集團進行招標面談，藉此澄清我們所遞交招標書的詳情，方決定是否向本集團授出協議。倘我們的標書獲批，我們將會簽訂協議。倘我們的標書被拒，我們將會分析被拒背後的原因。

就銀城國際控股集團及╱或銀城地產集團先前所開發的物業而言，在獲批物業管理協議前，我們亦會進行相同的招標程序，此為一項受適用中國法律及法規所規管的標準招標程序，與我們就第三方房地產開發商所開發的物業所進行的程序相同。於往績記錄期間，我們於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月分別就銀城國際控股集團及╱或銀城地產集團開發的物業項目遞交兩份、一份、10份及一份公開招標，並於公開招標中中標兩次、一次、九次及一次。銀城國際控股集團及╱或銀城地產集團開發物業的中標率分別為100%、100%、90%及100%。

生活社區增值服務

為提高所管理社區的便利水平及客戶體驗、滿意度及忠心度，我們提供生活社區增值服務，以滿足在管住宅物業的業主及住戶的日常需要。該等服務乃藉由我們於提供物業管理服務的過程中與客戶的日常聯繫及互動以及通過「生活+」社交媒體賬戶所提供。儘管我們的物業協議通常不包括生活社區便利服務或健身服務，但我們努力通過具競爭力的定價及優質服務自業主及住戶獲取商機。於二零一九年四月三十日，我們的生活社區增值服務涵蓋89項住宅物業及七項混合用途非住宅物業。就共用空間增值服務而言，我們根據協定百分比保留一部分由共用空間產生的溢利，而餘下金額匯回給業主或業委會。我們一般會根據與業主或業委會的協議於每年一月或七月向業主或業委會匯回一次或兩次溢利。另一方面，本集團一般毋須就生活社區便利服務及健身服務匯回任何款項給業主或業委會。我們的生活社區增值服務的服務期限取決於我

們與客戶協定的範圍。據中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後可行日期，除本招股章程「業務－法律訴訟及合規－法律合規」一節所披露者外，本集團於所有重大方面就有關提供生活社區增值服務並無違反任何適用中國法律及法規。

我們的生活社區增值服務主要包括(i)共用空間增值服務；(ii)健身服務；及(iii)生活社區便利服務。

下表載列生活社區增值服務的收益及毛利率明細：

	二零一六財年			二零一七財年			二零一八財年			二零一九年首四個月		
	收益	**毛利**	**毛利率**	**收益**	**毛利**	**毛利率**	**收益**	**毛利**	**毛利率**	**收益**	**毛利**	**毛利率**
	人民幣	*人民幣*		*人民幣*	*人民幣*		*人民幣*	*人民幣*		*人民幣*	*人民幣*	
	千元	*千元*	*%*	*千元*	*千元*	*%*	*千元*	*千元*	*%*	*千元*	*千元*	*%*
生活社區增值服務												
(i)共用空間增值服務	33,944	13,889	40.9	47,022	22,386	47.6	65,520	34,553	52.7	20,518	10,648	51.9
(ii)健身服務	19,330	2,745	14.2	19,288	3,044	15.8	21,830	1,661	7.6	6,711	62	0.9
(iii)生活社區便利服務	5,146	669	13.0	6,854	1,976	28.8	12,675	3,254	25.7	2,964	845	28.5
總計	**58,420**	**17,303**	**29.6**	**73,164**	**27,406**	**37.5**	**100,025**	**39,468**	**39.5**	**30,193**	**11,554**	**38.3**

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，生活社區增值服務所產生的收益約為人民幣58.4百萬元、人民幣73.2百萬元、人民幣100.0百萬元及人民幣30.2百萬元，分別佔總收益約25.7%、23.9%、21.4%及16.3%。有關各類生活社區增值服務的收益、毛利及毛利率的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－收益－(ii)生活社區增值服務收益」及「財務資料－毛利及毛利率－(ii)生活社區增值服務的毛利及毛利率」各段。

生活社區增值服務的類別

(i)　共用空間增值服務

我們出租升降機廣告位置等物業共用空間及廣告位置，並收取租金作為回報。我們亦可能出租共用空間用作業務營運。共用空間為所有業主整體的物業。一般而言，我們獲授權根據前期物業管理協議或物業管理協議或根據中國法律所規定在業主同意下代表業主出租共用空間。我們根據協定百分比(通常介乎30%至50%)保留一部分由共用空間產生的溢利，從我們的共用空間增值服務中賺取利潤，而餘下金額匯回給業主或業委會。我們與公司訂立最多為期三年的獨立協議。視乎協議條款而定，我們定期向公司收取租金收入(按每季、每半年或每年基準)或自彼等收取一次性付款。為向客戶推廣健康的生活環境，我們嚴禁公司宣傳非法資料。我們的共用空間增值服務價格一般根據我們的物業地點、將掛上的廣告板數目並參考類似服務的現行市場價格，按具體情況與個別客戶協商。共用空間增值服務的主要條款通常包括下列各項：

服務範圍	通常我們同意出租共用空間，讓公司展示廣告牌。
年期	我們通常出租共用空間予公司，為期最多三年。
費用	有關費用通常每季、每半年或每年結算。
廣告內容	我們規定公司所作的廣告內容須符合相關中國法律及法規。

我們亦作為渠道供應商，委聘分包商及其他渠道提供(i)快遞及儲存服務，我們的客戶可使用我們的快遞儲藏櫃接收由快遞服務供應商交付及儲存的快遞包裹；(ii)電動車充電服務，我們的客戶可使用我們的充電站為其電動車充電；(iii)洗衣及洗車服務，我們的客戶可通過「生活+」社交媒體賬戶預約由我們的業務夥伴提供的洗衣及洗車服務；及(iv)銷售農產品服務，我們的客戶可通過「生活+」社交媒體賬戶訂購農產品。

(ii)　健身服務

為於在管理社區內推廣健康的生活方式，我們為健身會員提供健身設施。我們通過內部健身教練或我們業務夥伴的健身教練向本集團所營運健身中心的健身會員安排定期健身訓練課程，如健身及健美課程、定制私人課程及青少年體育訓練課程。於最後可行日期，我們擁有超過4,400名健身會員及約40名健身教練。多年來，我們一直迅速應對市場的需求，持續增加健身服務的種類。我們經營五間健身中心(包括兩間健

身會館及三間24小時營運的健身房），且於最後可行日期向健身會員提供有氧運動及萊美有氧健身課程、普拉提班及兒童健身培訓。我們的健身中心位於(i)江蘇省南京市玄武區銀城東苑；(ii)江蘇省南京市建鄴區衡山路；(iii)江蘇省南京市浦口區江埔街；(iv)江蘇南京市鼓樓區江東北路；及(v)江蘇省南京市鼓樓區聚福園。我們的健身中心不僅為大學學生的訓練基地，亦為江蘇省退役運動員提供就業機會。為健身會員而設的健身服務的主要條款通常包括以下各項：

會籍	我們根據下列費用結構向健身會員收取費用：(i)按年計（即每年人民幣3,500元至人民幣3,800元）；(ii)逐次計（即每次入場人民幣50元至人民幣100元）；及(iii)私人訓練課程（即每節人民幣400元至人民幣500元）。我們通常於參考當時市況及競爭對手價格以及健身中心的類型及地點後，決定健身服務的費用。
會籍轉讓	我們容許會員將會籍轉讓他人一次，惟須繳交行政費用。
安全及衛生	我們要求會員遵循安全及衛生規定。

(iii) 生活社區便利服務

我們提供廣泛的生活社區便利服務，包括(i)廢物管理服務；(ii)家居生活服務；(iii)電動車充電服務；(iv)快遞及儲存服務；(v)洗衣及洗車服務；(vi)銷售農產品服務，以提升在管住宅物業業主和住戶的便利程度。

本集團直接提供(i)廢物管理服務，我們向業主及住戶收取廢物管理費以及對廢物較多的家庭收取額外的費用；及(ii)更換燈泡及管道清洗服務等家居生活服務，我們向客戶收取所提供服務的服務費。

本集團向業主及住戶直接提供廢物管理服務。根據業主及住戶要求的廢物管理服務，我們根據當地政府指定的標準透過公告或經協商向業主及住戶收取費用。就洗衣及洗車服務等其他類別的生活社區便利服務，我們或會與服務供應商訂立單獨協議，通常為期一年。本集團透過社交媒體賬號「生活+」向業主及住戶推介該等由第三方提供的生活社區便利服務。我們通常根據推薦成功率向第三方服務供應商收取費用，並每月與彼等結算付款額。

生活社區便利服務的價格一般參考當時的市況、競爭對手的定價以及物業的類型及地點釐定。我們向客戶提供的生活社區便利服務是按次數計算。

於往績記錄期間，我們亦為客戶提供設計及建築裝飾服務。於二零一九年六月左右，我們的中國法律顧問在為上市進行盡職調查時告知我們，我們並未取得提供該等服務所需資質及安全生產許可證。意識到有關不合規情況後，我們自二零一九年六月起停止提供建築裝飾服務。於最後可行日期，我們正向有關政府機關申請所需資質。我們預計獲得所需資質後，將提供設計及建築裝飾服務。於往績記錄期間，提供設計及建築裝飾服務所產生的收益分別為零、人民幣11,000元、人民幣870,000元及人民幣198,000元，收益已計入本集團的財務業績。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「法律訴訟及合規－法律合規」。

收取生活社區增值服務費

就收取生活社區增值服務費而言，我們一般於客戶付款後提供服務。我們以現金、信用卡、銀行轉賬或第三方支付平台接受客戶的服務費付款。

我們的供應商

我們的主要供應商主要為(i)提供清潔、諮詢、維修以及園林施工及綠化養護服務的分包商；(ii)提供設備和機器的供應商。我們的供應商通常授予我們10日至15日的信貸期。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們向供應商採購材料或服務並未出現任何重大困難，供應商亦無出現任何重大違約或延遲而對我們的業務營運造成重大不利影響。

主要供應商

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，我們向最大供應商的購買額分別為人民幣6.9百萬元、人民幣5.7百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣1.0百萬元，分別佔我們購買總額約11.9%、6.8%、3.7%及2.5%。同期，我們向五大供應商的購買額分別為人民幣15.7百萬元、人民幣19.6百萬元、人民幣16.1百萬元及人民幣2.7百萬元，分別佔我們購買總額約27.2%、23.6%、11.8%及6.6%。我們與於往績記錄期間內的五大供應商維持平均四年的業務關係。

於往績記錄期間，我們一般與我們五大供應商訂立為期最多三年的協議。除上文所披露者外，我們並無與我們五大供應商訂立任何長期或獨家協議。

於最後可行日期，我們並不知悉任何資料或安排，可能會導致我們與任何五大供應商的關係終結或終止。概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知，於最後可行日期擁有我們已發行股本總額5%以上者)於往績記錄期間及於最後可行日期在任何五大供應商擁有任何權益。

我們的五大供應商

下表載列我們於二零一六財年的五大供應商詳情：

排名	供應商	主要採購服務／產品	開始業務關係年份	付款方式	購買額 *(人民幣千元)*	佔總採購百分比 *(%)*
1	供應商A	清潔服務	二零一四年	銀行轉賬	6,873	11.9
2	供應商B	諮詢服務	二零一六年	銀行轉賬	4,640	8.0
3	供應商C	清潔服務	二零一五年	銀行轉賬	3,335	5.8
4	供應商D	停車場管理系統	二零一四年	銀行轉賬	543	0.9
5	供應商E	園藝服務	二零一三年	銀行轉賬	339	0.6
				總計	**15,730**	**27.2**

下表載列於二零一七財年我們五大供應商的詳情：

排名	供應商	主要採購服務／產品	開始業務關係年份	付款方式	採購金額 *(人民幣千元)*	佔總採購百分比 *(%)*
1	供應商F	滅火服務	二零一七年	銀行轉賬	5,675	6.8
2	供應商A	清潔服務	二零一四年	銀行轉賬	5,105	6.1
3	供應商C	清潔服務	二零一五年	銀行轉賬	4,272	5.1
4	供應商G	維修服務	二零一四年	銀行轉賬	2,321	2.8
5	供應商H	快遞櫃及儲物櫃	二零一七年	銀行轉賬	2,266	2.7
				總計	**19,639**	**23.6**

下表載列於二零一八財年我們五大供應商的詳情：

排名	供應商	主要採購服務／產品	開始業務關係年份	付款方式	採購金額	佔總採購百分比
					(人民幣千元)	*(%)*
1	供應商A	清潔服務	二零一四年	銀行轉賬	4,990	3.7
2	供應商I	清潔服務及保安服務	二零一八年	銀行轉賬	4,397	3.2
3	供應商J	清潔服務	二零一五年	銀行轉賬	2,961	2.2
4	供應商C	清潔服務	二零一五年	銀行轉賬	1,974	1.4
5	供應商K	停車場管理系統	二零一七年	銀行轉賬	1,807	1.3
				總計	**16,129**	**11.8**

下表載列二零一九年首四個月我們五大供應商的詳情：

排名	供應商	主要採購服務／產品	開始業務關係年份	付款方式	採購金額	佔總採購百分比
					(人民幣千元)	*(%)*
1	供應商A	清潔服務	二零一四年	銀行轉賬	1,032	2.5
2	供應商C	清潔服務	二零一五年	銀行轉賬	579	1.4
3	供應商L	園林施工及綠化養護服務	二零一八年	銀行轉賬	397	1.0
4	供應商M	消費品	二零一九年	銀行轉賬	363	0.9
5	供應商D	園林服務	二零一三年	銀行轉賬	327	0.8
				總計	**2,698**	**6.6**

分包

我們將清潔及若干項目保養服務等若干物業管理服務及生活社區增值服務委託予於該等服務具有專長的合資格第三方分包商。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，我們的分包成本分別為人民幣15.3百萬元、人民幣24.4百萬元、人民幣40.7百萬元及人民幣17.1百萬元，分別佔總銷售成本約8.6%、9.6%、10.2%及10.9%。

我們相信分包安排可使我們減低營運成本及為核心業務貢獻更多資源，並提升業務的整體盈利能力。

遴選我們的分包商

我們遴選分包商乃基於彼等的背景、資質及行業聲譽以及彼等向我們提供的服務及產品質量。我們定期監控及評估分包商的表現。有關進一步詳情，請參閱本節「質量控制－分包商的質量控制」。

分包協議的主要條款

一般分包協議的主要條款如下：

- *年期*。分包協議一般為期一年，並可在雙方同意下重續。
- *我們的權利及責任*。我們一般負責提供必要的工作設施。
- *分包商的權利及責任*。分包商負責根據分包協議所指定範圍及標準提供服務，並遵守所有適用法律及法規。倘表現未達標，分包商須於我們要求的期間內採取必要的糾正措施。分包商須自行管理其提供合約服務的員工，而我們與分包商所委派的員工之間並不存在僱傭關係。
- *分包費用*。分包費用一般參考有關勞工成本、材料成本所產生的成本及分包商協議所定的其他雜項成本釐定。

我們的客戶

我們的客戶主要包括房地產開發商、業委會及我們管理物業的業主及住戶。下表載列我們兩條業務線的主要客戶：

業務線	**主要客戶**
物業管理服務	房地產開發商、業委會及我們管理物業的業主及住戶
生活社區增值服務	我們管理住宅物業的業主及住戶以及其他當地居民

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，我們來自最大客戶的收益分別達人民幣14.4百萬元、人民幣34.8百萬元、人民幣35.4百萬元及人民幣9.5百萬元，佔我們總收益分別約6.4%、11.4%、7.6%及5.1%。同期，我們來自五大客戶的收益分別達人民幣35.9百萬元、人民幣59.6百萬元、人民幣69.8百萬元及人民幣22.2百萬元，佔我們總收益分別約15.8%、19.5%、14.9%及12.0%。

於往績記錄期間，我們向五大客戶提供物業管理及輔助服務。我們授予客戶的信貸期分別介乎一個月至三個月，而於往績記錄期間，我們並無經歷彼等出現任何重大違約。於往績記錄期間，我們與五大客戶持續維繫的業務關係平均約為六年。於最後可行日期，我們並不知悉有任何將導致與任何五大客戶的關係終止的資料或安排。

我們五大客戶

下表載列於二零一六財年我們五大客戶的詳情：

排名	客戶	主要提供服務	開始業務關係年份	付款方式	收益貢獻	佔總收益百分比
					(人民幣千元)	*(%)*
1	銀城地產集團 *(附註)*	物業管理及輔助服務	二零一一年	銀行轉賬	14,445	6.4
2	客戶A	物業管理服務	二零一五年	銀行轉賬	7,758	3.4
3	客戶B	物業管理服務	二零一二年	銀行轉賬	6,291	2.8
4	客戶C	物業管理服務	二零一三年	銀行轉賬	3,723	1.6
5	客戶D	物業管理服務	二零一一年	銀行轉賬	3,658	1.6
				總計	**35,875**	**15.8**

下表載列於二零一七財年我們五大客戶的詳情：

排名	客戶	主要提供服務	開始業務關係年份	付款方式	收益貢獻	佔總收益百分比
					(人民幣千元)	*(%)*
1	銀城地產集團*(附註)*	物業管理及輔助服務	二零一一年	銀行轉賬	34,797	11.4
2	客戶A	物業管理服務	二零一五年	銀行轉賬	7,680	2.5
3	客戶C	物業管理服務	二零一三年	銀行轉賬	7,165	2.3
4	客戶B	物業管理服務	二零一二年	銀行轉賬	6,102	2.0
5	客戶D	物業管理服務	二零一一年	銀行轉賬	3,849	1.3
				總計	**59,593**	**19.5**

下表載列於二零一八財年我們五大客戶的詳情：

排名	客戶	主要提供服務	開始業務關係年份	付款方式	收益貢獻	佔總收益百分比
					(人民幣千元)	*(%)*
1	銀城地產集團／銀城國際控股集團*(附註)*	物業管理及輔助服務	二零一一年	銀行轉賬	35,406	7.6
2	客戶C	物業管理服務	二零一三年	銀行轉賬	12,415	2.7
3	客戶A	物業管理服務	二零一五年	銀行轉賬	8,462	1.8
4	客戶E	物業管理服務	二零一七年	銀行轉賬	7,680	1.6
5	客戶B	物業管理服務	二零一二年	銀行轉賬	5,820	1.2
				總計	**69,783**	**14.9**

下表載列二零一九年首四個月我們五大客戶的詳情：

排名	客戶	主要提供服務	開始業務關係年份	付款方式	收益貢獻	佔總收益百分比
					(人民幣千元)	*(%)*
1	銀城地產集團／銀城國際控股集團*(附註)*	物業管理及輔助服務	二零一一年	銀行轉賬	9,519	5.1
2	客戶C	物業管理服務	二零一三年	銀行轉賬	4,389	2.4
3	客戶B	物業管理服務	二零一二年	銀行轉賬	2,804	1.5
4	客戶A	物業管理服務	二零一五年	銀行轉賬	2,779	1.5
5	客戶E	物業管理服務	二零一七年	銀行轉賬	2,739	1.5
				總計	**22,230**	**12.0**

附註：

於二零一八年，根據公司重組，銀城國際控股集團收購銀城地產集團若干附屬公司。由於銀城地產集團及銀城國際控股集團由黃先生最終控制，銀城國際控股集團及銀城地產集團於二零一八財年及二零一九年首四個月的收益將合共以示呈列。

除銀城地產集團、銀城國際控股集團及彼等各自聯營公司外，董事、彼等各自的緊密聯繫人或任何股東(就董事所深知於最後可行日期擁有我們已發行股本5%以上者)於往績記錄期間概無於我們五大客戶中擁有任何權益。我們於往績記錄期間的五大客戶均並非為我們的供應商。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無產生客戶出現任何違約而對我們有重大影響。

客戶關係管理

我們的客戶關係管理工作旨在通過為客戶創造優越價值並提供令其滿意的服務，從而建立及維持可持續的客戶關係。我們認為客戶關係管理對我們業務取得長期的成功至為關鍵。我們已採取各種措施積極與客戶建立長期關係，其主要包括：

- *管理客戶滿意度及溝通*。我們定期徵求及收集客戶對我們服務的意見反饋及投訴。為提供更良好的客戶體驗及提升我們的客戶服務，我們提供客戶服務熱線以接聽意見反饋、投訴及建議。客戶亦可利用我們的「生活+」社交媒體賬戶接收公告、有關即將舉行的事項及活動的資訊、廣告及宣傳。

- *互補的服務*。根據我們一些住宅物業管理協議，我們可利用所管理社區的共用空間定期提供各種活動。例如，於所管社區的戶外露天空間籌辦社區活動，讓住戶可以聯誼及舒展身心。該等服務可提高我們與住戶的互動，同時可提供更多機會，讓我們了解住戶的消費活動。

銷售及營銷

我們的銷售及營銷團隊主要負責我們的業務發展、營銷策略，進行市場調查以及統籌銷售、營銷及品牌推廣活動，藉以招攬新客戶以及維持和鞏固我們與現有客戶的關係。

我們已就下列分部／業務線採納以下銷售及營銷措施：

- *住宅物業管理*。我們主要透過當地房屋管理局的網站、行業協會的網站、政府機關的網站及通過第三方招標代理，推廣我們的服務及物色潛在項目。

- *非住宅物業管理*。我們主要通過國家招標網站、政府公共資源招標網站、第三方招標代理機構及業主推廣我們的服務及物色潛在項目。

競爭

根據弗若斯特沙利文報告，中國物業管理服務業競爭激烈且高度分散。業內營運的物業管理服務公司超過100,000家，而於二零一八年按收益計，十大公司僅佔約16.1%。我們主要根據規模、品牌、盈利能力及服務質量等多項因素與大型全國性、地區性及當地物業管理公司競爭。

我們認為，主要競爭因素包括(其中包括)經營規模、價格及服務質量、品牌知名度及財務資源。根據弗若斯特沙利文報告，於二零一八年按收益計，我們分別在南京及江蘇省物業管理服務供應商排名第一及第五。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」。

質量控制

我們尤其注重服務質量，並認為質量控制是業務長遠致勝關鍵。我們的質量控制團隊有九名成員，主要負責從質量控制角度監督我們的業務運營，專注於維持質量標準、使內部政策及服務程序標準化，並監督該等標準的遵循情況。我們的質量控制團隊平均擁有超過七年相關行業經驗，而大部分主要成員均擁有大學學位。

我們服務的質量控制

我們根據ISO 9001、ISO 14001及OHSAS18001認證所呈列的標準進行營運。ISO 9001規定有關機構要符合標準須達到的要求。ISO 14001是與環境管理相關的一系列標準，其制定目的是幫助機構(i)盡量減少營運對環境造成的負面影響；(ii)遵守適用的法律、法規和其他環保要求；及(iii)就上述各項持續作出改善。OHSAS 18001是一項國際職業健康和安全管理系統規範。

在日常業務過程中，我們徵求並收集客戶對我們服務的意見反饋及投訴。客戶可通過撥打我們的客戶服務熱線，與我們駐地的員工或於我們定期探訪主要客戶期間進行溝通，向我們提供反饋及投訴。

我們已建立一套全面的標準化技術和質量控制指引，為我們物業管理服務的所有主要方面提供質量控制標準及規範的詳細要求。該等指引適用於我們的物業管理項目。我們要求員工在收到客戶反饋及投訴迅速記錄於我們的中央客戶服務管理系統內。彼等亦須聯絡客戶，以迅速取得個案的初步資料。與客戶聯繫的情況必須以書面及照片形式記錄和存檔。負責有關個案的員工必須於一天內與客戶作出有建設性的聯繫，並解決個案。我們亦定期舉行檢討會議，以討論發現的任何臨時問題以及應採取的補救措施。

分包商的質量控制

我們通常在分包協議中載列預期的質量標準。我們不定期評估分包商的表現，並要求分包商就不符合標準的事件採取適當及必要的整改措施。倘我們的分包商未能按照我們的質量標準執行，我們有權收取罰款、扣除分包費用，甚至終止協議，並根據我們的評估結果決定是否續簽分包協議。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的供應商－分包」及「我們的供應商－分包－分包協議的主要條款」。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無遇到任何對我們的服務有重大影響的投訴。

知識產權

我們重視我們的品牌發展，並已註冊商標以保護我們營運的所有方面。於最後可行日期，我們認為我們為於中國兩個商標的註冊擁有人對我們的業務至關重要。我們獲銀城地產許可分別於中國及香港使用一個商標。此外，我們已於香港註冊一個域名。有關我們知識產權的進一步詳情載於本招股章程附錄四「法定及一般資料－B.有關我們業務的其他資料－2.本集團的知識產權」。於最後可行日期，我們並不知悉我們侵犯第三方擁有的任何知識產權。

獎項及嘉許

下表載列直至最後可行日期我們的主要獎項及嘉許：

年度	獎項／嘉許	頒發組織／機構
二零一七年至二零一九年	憑藉業務規模、經營效率、服務質量、增長潛力及社會責任方面獲頒中國物業服務百強企業	中國指數研究院
二零一八年至二零一九年	中國物業服務行業市場化營運領先企業	中國指數研究院
二零一七年至二零一九年	中國物業服務百強滿意度領先企業	中國指數研究院
二零一八年	中國華東物業領先品牌	中國指數研究院
二零一二年至二零一七年	江蘇省物業服務行業綜合實力五十強企業	江蘇省房地產協會
二零一七年至二零一八年	中國藍籌物業年會卓越發展企業	經濟觀察報
二零一八年	南京市民最喜愛的物業與社區營運品牌	現代快報第九屆南京市物業管理論壇

保險

我們相信，我們的保險保障符合中國的行業慣例。我們已就業務營運中產生的主要風險及責任投購保險，主要包括(i)涵蓋因我們的業務營運引致損害責任的物業管理責任保險；(ii)涵蓋因我們的業務營運而令第三方蒙受個人損傷或損害所招致的責任的公眾責任保險；及(iii)涵蓋與僱員意外受傷及由僱員導致第三方損傷有關的僱主責任保險。

然而，存在若干我們並無投保的風險，使我們在業務經營過程中可能產生的損害及責任未必會獲得充分的保險保障。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業相關的風險－我們的保單未必就所有與我們的業務營運相關的申索提供充分保障。」

僱員

於二零一九年四月三十日，我們共有4,086名全職僱員。下表載列按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員人數
高級管理層	6
物業管理服務	3,948
生活社區增值服務	39
資訊科技	2
銷售及營銷	10
客戶關係	15
人力資源及行政	30
財務及會計	24
法律及內部審核	4
其他	8
總計	**4,086**

下表載列按地理位置劃分的僱員明細：

地區	僱員人數
南京	3,208
長江三角洲地區大都市(不包括南京)	878
總計	**4,086**

我們過去一直並預期將繼續把某些勞動密集的服務工作和特殊技術服務工作分包予分包商，主要包括清潔及維修服務。該等分包安排使我們可以利用分包商的人力資源及技術專長，減低我們依賴勞工，並加強我們業務營運的整體盈利能力。

我們設有工會，工會代表僱員權益，並就勞工相關議題與管理層密切合作。董事認為，我們與僱員維持良好關係。於往績記錄期間及直至最後可行日期，概無僱員投訴或提出申索或勞資糾紛已對或可能會對我們的營運產生重大不利影響。

招聘

我們積極透過各種渠道，例如校園招聘、投放廣告及內部推薦，招聘有技能及合資格的人員。每名求職者均擁有同等的就業機會。彼等將會獲得平等待遇，且不會對性別、年齡及種族作出歧視。

培訓

我們認為，我們的員工是本集團其中一項最重要的資產。我們為僱員設立系統化的培訓計劃，根據員工的崗位及專長提升彼等對企業文化、物業開發項目、銷售技巧及資訊科技技能的知識。人力資源部籌劃入職培訓，並向新僱員派發入職指引，使彼等熟悉本集團的業務營運。「未來之星」見習管理人員計劃為畢業生提供勝任我們未來管理崗位的培訓。

留聘

僱員的薪酬待遇包括薪金及花紅。一般而言，我們根據僱員的履歷、經驗、職位及年資釐定僱員薪金，並根據僱員表現及本集團經營業績釐定花紅。我們認為，與我們業務經營地區的市場標準相比，我們僱員收取的薪金及福利具競爭優勢。

社會健康、安全及環保事宜

我們須遵守中國有關勞工及安全的法律。我們已設置職業安全衛生系統，實行國家職業安全衛生規則及標準，以及定期為僱員提供工作間安全培訓，以提高彼等的工作安全意識。誠如中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後可行日期，除本招股章程「業務—法律訴訟及合規—法律合規」一節所披露者外，我們已遵循中國有關工作場所安全及在所有重大方面的法律及法規。

鑒於我們的業務性質，我們相信，我們不會承受有關環境問題的重大風險或合規成本。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們概無因不遵守中國環境法律而遭受任何重大罰款或處罰，而我們亦無因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

物業

自有物業

於最後可行日期，我們在南京擁有四項物業，總建築面積約1,000.8平方米。我們自有的物業主要用作員工宿舍。於最後可行日期，我們已就所有自有物業取得所有權證。

我們並無於二零一九年四月三十日賬面值佔資產總值15%或以上的單一物業，因此，按照香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第6(2)條所規定的豁免，我們毋須就物業權益編製估值報告。

租賃物業

於最後可行日期，我們於中國租賃39項物業作為辦公室及健身中心，總建築面積約14,674.9平方米。據董事所確認，該等物業中並無個別物業對我們營運而言屬重大。

於最後可行日期，20項總建築面積約13,667.9平方米的物業(包括五項現正用作或將用作健身中心的物業)向出租人租賃，彼等已提供充足及有效的房屋所有權證或其他所有權文件。中國法律顧問告知我們，就具備房屋所有權證或其他所有權文件的租賃物業所訂立的該等租賃協議為有效及具約束力，且我們有權按照該等租賃協議的條款合法佔用及使用該等租賃物業。餘下19項總建築面積約1,007平方米作辦公室用途的物業乃向出租人租賃，彼等無法提供有效的房屋所有權證或其他充足的所有權文件。誠如中國法律顧問所告知，我們無法確定出租人是否有合法權利或必要授權可向我們出租該等物業。除以上39項租賃物業外，於最後可行日期，我們佔用十項總建築面積約375.9平方米的物業用作辦公室，但並無有效的租賃協議，主要由於相關租賃協議已

屆滿。董事認為由於未有充足及有效的所有權證或所有權文件未有有效的租賃協議的租賃物業主要用作辦公室，而且儘管我們可能招致額外成本，惟隨時可覓得物業替代，故該等缺失將不會對我們整體業務或財務狀況構成重大不利影響。

於最後可行日期，我們租賃的39項物業中，38項作辦公室及健身中心用途的租賃協議並無根據中國法律及法規的規定與地方房屋管理部門進行備案，主要由於相關出租人不合作，且欠缺所有權證。誠如中國法律顧問告知，主管機關可能責令我們糾正此項未備案事宜，而倘我們未能於指定期限內作出糾正，我們可能會因該未備案事宜被處以金額最高為每項協議人民幣10,000元的罰款。於最後可行日期，我們並無接獲任何監管機關就因我們未有就上述租賃協議辦理登記的事宜可能施加行政處罰或強制執法行動的通知。中國法律顧問已告知我們，未有登記租賃協議將不會對租賃協議的有效性造成影響。

有關進一步詳情，請見本招股章程「風險因素－我們使用租賃物業的權利可能遭第三方的質疑，或我們可能因租賃物業的業權瑕疵或沒有有效的租賃協議而被迫搬遷，或我們可能須就未能登記租賃協議而承擔責任，凡此種種可能導致我們的經營中斷或令我們遭到處罰。」。

執照、許可證及證書

經中國法律顧問確認，並根據相關中國機關確認，除「業務－法律訴訟及合規－法律合規」中所披露的進一步詳情，我們已就中國業務自相關中國機關取得及持有所有重大執照、許可證、證書及資質，且所有執照、許可證、證書及資質均為有效及具有效力。

我們的部分重要許可證及執照的有效期有限。我們會監察許可證及執照的效力，並依時於到期日期前申請重續相關許可證及執照。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們在取得或重續業務營運所需的許可證及執照方面並無遇上任何重大困難。

法律訴訟及合規

法律訴訟

我們可能會於日常業務過程中不時涉及法律、仲裁或行政訴訟。於最後可行日期，我們並無涉及任何我們認為將會對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的實際或待決法律或仲裁訴訟。具體而言，我們並無涉及任何第三方向我們提出或通知有關本集團的重大申索或行政處罰，反之亦然。

於最後可行日期，董事並不知悉任何可能會對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的本集團現時或待決的訴訟及仲裁申索。

法律合規

除下文所披露者外，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並不知悉有關適用法律及法規的不合規事件或系統性不合規事件所造成的任何重大影響。

不合規事件	不合規事件的主要原因	法律後果、潛在最高懲罰及其他財務責任	已採取／將採取的整改行動（以及已採取的經提升內部控制措施）
於往績記錄期間，我們未能按照中國法律所規定，為部分僱員作出社會保險基金及／或住房公積金的全額供款。	於往績記錄期間，我們深知我們並未為所有僱員作出充足的供款。發生該等不合規事件的主要因為部分僱員不擬承擔彼等的供款部分，故彼等選擇不向社會保險基金及／或住房公積金登記，及／或根據彼等的實際收入作出供款。此外，由於僱員的高流失率，有時我們未能及時作出供款。	中國法律顧問告知我們，倘主管政府機關認為我們為僱員作出的社會保險基金供款不符合相關中國法律及法規的規定，我們可能會被責令在一定期限內支付未付金額及繳納金額相等於每日未付總額0.05%的滯納金。倘我們未能支付未付金額或滯納金，我們可能會被處以介乎社會保險基金供款未付總額一至三倍的罰款。 中國法律顧問亦告知我們，倘中國主管政府機關認為我們為僱員作出的住房公積金供款不符合相關中國法律及法規的規定，我們可被責令在限期內向相關中國當地機關支付餘額，倘我們未能支付，其可向人民法院申請強制執行。	我們大部分中國附屬公司及分公司僱員已取得當地相關社會保障及住房公積金管理局的書面確認，均表示(i)截至書面確認日期為止，未有施行行政處罰；及／或(ii)中國相關附屬公司／分公司已遵守各法律法規。中國法律顧問告知我們，相關證書已由中國主管政府機關頒布。於最後可行日期，30間附屬公司及分公司尚未取得當地相關社會保障局的書面確認，而35間附屬公司及分公司尚未取得當地相關住房公積金管理局的書面確認，主要由於該等公司並無任何僱員或為新成立公司。 於二零一九年六月五日，中國法律顧問與南京人力資源和社會保障局面談。經確認，倘並無收到涉及的僱員提出群訴，則南京人力資源和社會保障局將不會主動要求我們補交任何未繳納的社會保障基金或就過往任何不合規事件對我們進行懲罰。中國法律顧問告知我們，已與中國主管政府機關進行面談。

不合規事件	不合規事件的主要原因	法律後果、潛在最高懲罰及其他財務責任	已採取／將採取的整改行動(以及已採取的經提升內部控制措施)
		有關該不合規事件相關風險的進一步詳情，請見本招股章程「我們或須根據中國法律及法規作出額外的社會保障基金及／或住房供款」。	於二零一九年六月五日，中國法律顧問亦與南京住房公積金管理中心面談。經確認，倘並無收到涉及的僱員提出群訴，則南京住房公積金管理中心將不會主動要求我們補交任何未繳納的住房公積金或就過往任何不合規事件對我們進行懲罰。中國法律顧問告知我們，已與中國主管政府機關進行面談。 根據人力資源社會保障部於二零一八年九月二十一日發出的《關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》(「**通知**」)，嚴厲禁止相關機關自行組織對企業過往未繳付的社會保險基金進行集中清繳。 根據上述書面確認、面談及通知，中國法律顧問認為，(i)就中國附屬公司及南京辦事處分公司而言，相關當地政府機關將主動集體收回過往未繳納的社會基金及／或住房公積金或就未能作出社會保障基金及住房公積金供款對我們處以罰款的風險很小；及(ii)就中國附屬公司及南京以外的辦事處分公司而言，相關當地政府機關將主動集體收回過往未繳納的社會基金對我們處以罰款的風險較小，而我們可能會被相關政府機關責令補交未繳納住房公積金。

不合規事件	不合規事件的主要原因	法律後果、潛在最高懲罰及其他財務責任	已採取／將採取的整改行動(以及已採取的經提升內部控制措施)
			於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，我們於財務報表中就該等潛在責任已作出的撥備總額分別為人民幣1.3百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣1.8百萬元，即分別為相應期間的供款缺額。 控股股東已承諾，於往績記錄期間，因我們未能向社會保險基金及住房公積金作出全額供款而引致或與其有關的任何未付金額、罰款及其他金錢損失，向我們作出彌償。 我們已採納若干經強化內部控制措施，以防不合規事件再次發生。該等內部控制措施包括(其中包括)，(i)更新及實行內部人力資源手冊及合規標準，以確保嚴格遵守相關法律及法規；(ii)審閱僱員的個人僱用記錄，並與財務及會計部合作，核查社會保障及住房公積金供款金額；及(iii)對董事、高級管理層及核心僱員就相關法律及法規進行內部培訓。 根據上文所述，董事認為，有關事件不會對我們的營運及財務狀況造成重大不利影響。

不合規事件	不合規事件的主要原因	法律後果、潛在最高懲罰及其他財務責任	已採取／將採取的整改行動(以及已採取的經提升內部控制措施)
於往績記錄期間，本集團在未獲予必要資質及安全生產許可證的情況下從事提供設計及建築裝飾服務。	該不合規事件發生主要由於對相關資質及許可證要求的錯誤詮釋。據中國法律顧問所告知，我們於二零一九年六月前後注意到該不合規情況。	根據《中華人民共和國建築法》、《建築企業資質標準》及《工程設計資質標準》，承包單位應當取得合適證書的資質後，方可在其資質證書的範圍內承接建築工程。 誠如中國法律顧問所告知，違反中華人民共和國建築法承包單位可能會被責令停止建築活動、沒收違法所得及罰款。	發現不合規情況後，我們自二零一九年六月起不再提供建築裝飾服務。於最後可行日期，我們正向相關政府機關申請必要的資質。中國法律顧問告知我們，申請所需的資質將不會有任何重大法律障礙，前提為我們須遵守中國法律及法規所訂明的一切規定，並按中國相關政府機關所要求提交一切所需文件。誠如董事所確認，相關政府機關僅向擁有必要資質的企業授予安全生產許可證。緊隨獲取必要資質後，我們將開始申請安全生產許可證。誠如中國律師顧問所告知，可能存在相關政府機關向我們收取罰款、沒收違法收益以及勒令我們暫時停建築活動的風險。 於二零一九年六月二十一日，我們的中國法律顧問與江蘇省住建廳建築市場建管處進行面對面的訪談。其中確認，有關部門不會主動調查，且倘無必要資格從事提供小型建築裝飾服務的企業概無收到投訴，則不會對其處以罰款。中國法律顧問告知我們，已與中國主管政府機關進行面談。 於往績記錄期間，提供建築裝飾服務產生的收益分別約為人民幣零元、人民幣11,000元、人民幣870,000元及人民幣198,000元。誠如董事所確認，我們將不會提供設計及建築裝飾服務，直至取得必要資格及安全生產許可證。

不合規事件	不合規事件的主要原因	法律後果、潛在最高懲罰及其他財務責任	已採取／將採取的整改行動(以及已採取的經提升內部控制措施)
		誠如《建築施工企業安全生產許可證管理規定》，建築施工企業未取得安全生產許可證，不得從事建築施工活動。 誠如中國法律顧問所告知，違反《建築施工企業安全生產許可證管理規定》，在未取得安全生產許可證擅自從事生產的企業可能遭責令停止生產及沒收違法所得，並處以人民幣100,000元至人民幣500,000元的罰款。	控股股東已承諾因我們在未獲取必要資質及安全生產許可證的情況下從事提供設計及建築裝飾服務業務所產生或與其有關的任何未付金額、罰款、其他金錢損失費用及開支，向我們作出彌償。 為確保本集團能獲取所有必要批准及許可，我們已採納下列措施：(i)我們已委任一名管理人士，監督及維持所有資格、牌照及許可，並定期核查有效期；(ii)我們的法律及內部審核部諮詢我們的外聘律師，以瞭解我們是否存在相關法律及法規的不合規風險；(iii)每半年，我們的法律及內部審核部負責申報資格、牌照及許可的合規情況；及(iv)我們亦向董事、高級管理層及核心僱員就相關法律及法規提供持續培訓。 基於上述，董事認為，有關事件將不會對我們的營運及財務狀況造成重大不利影響。

不合規事件	不合規事件的主要原因	法律後果、潛在最高懲罰及其他財務責任	已採取／將採取的整改行動(以及已採取的經提升內部控制措施)
於二零一九年七月二十三日前，銀城健身尚未就一個建築面積小於300平方米的健身房取得必要的公眾聚集場地消防安全檢查批文(「**有關健身房**」)，有關健身房於二零一八年六月開始營運。	不合規主要由於：(i)本集團對有關建築面積小於300平方米是否屬於「公眾聚集場地」範圍的健身中心及須遵守消防安全規定的的相關法律及法規有所誤解；及(ii)於關鍵時間缺乏專業的法律意見所致。據中國法律顧問所告知，我們於二零一九年六月前後注意到該不合規情況。	根據《中華人民共和國消防法》及《消防監督檢查規定(公安部令第73號)》，公眾聚集場地的建築實體或經營單位於使用場地作業務營運前，須通過消防安全檢查。據中國法律顧問所告知，(i)健身中心(包括銀城健身經營的健身會館及健身房)均屬於「公眾聚集場地」範圍；及(ii)未能通過消防安全檢查或符合消防安全規定的實體或會被責令暫停建造、使用及經營場地並處予介乎人民幣30,000元至人民幣300,000元的罰款。	由於中國法律顧問已澄清其錯誤的詮釋，本集團已自二零一九年六月起終止有關健身房的營運，並已就終止有關健身房所提供的健身服務的協議與其客戶作出安排。銀城健身於二零一九年七月二十三日獲得有關健身房所需的公眾聚集場地消防安全檢查批准。 由於銀城健身已取得公眾聚集場地消防安全檢查批文，本集團於二零一九年七月底重新營運有關健身房。 中國法律顧問認為，由於(i)本集團已採取補救措施終止有關健身房的營運；及(ii)銀城健身於二零一九年七月二十三日取得必要的公眾聚集場地消防安全檢查批文，故本集團被施加行政處罰的風險相對較低。 於最後可行日期，本集團概無接獲任何監管機構因是次不合規事件而可能施加行政處罰的任何通知。 本集團已採取下列措施以盡量減少重複發生同類不合規事宜：(i)本集團已指派一名管理人員，監察及維持所有資質、牌照及許可，並定期核查有效期；(ii)本集團的法律及內部審核部諮詢外部顧問，以瞭解其是否存在相關法律及法規的不合規風險；(iii)每半年，本集團的法律及內部審核部負責申報資質、牌照及許可的合規情況；及(iv)本集團會向其董事、高級管理層及核心僱員就相關法律及法規提供持續培訓。

經考慮本節所披露的引致不合規事件的事實及情況，以及本集團為減低不合規事件再次發生而採取的經強化內部控制措施，董事認為而獨家保薦人認同，(i)我們已根據上市規則的規定設有充足及有效的內部控制程序；及(ii)過去不合規事件將不會影響董事根據上市規則第3.08條、3.09條及8.15條擔任上市發行人董事的合適性以及本公司根據上市規則第8.04條上市的合適性。

內部控制及風險管理

董事會負責監督及確保我們維持穩健有效的內部控制及風險管理系統，藉以時刻保障股東的投資及我們的資產。

為籌備上市，我們已於二零一九年四月外聘內部控制顧問，審視我們的內部控制，其中包括(i)於財務結算及報告、銷售、採購及一般信息科技控制的業務流程控制及企業控制；及(ii)向我們呈報事實調查，及就上述過程及程序的內部控制建議改善方法。內部控制顧問就內部控制系統缺陷所確認的主要調查結果如下：

(a) 並未按聯交所有關上市發行人就遵守上市規則所需制定規定的守則、政策、程序或制度(如上市發行人董事進行證券交易的守則)；

(b) 現有內部控制監控及評估系統需進一步完善；

(c) 未能建立一個系統性的風險評估及管理系統；

(d) 未能按中國法律的規定為我們的僱員悉數提供社會保障基金及住房公積金供款；及

(e) 未能區分財務管理職責。

內部控制顧問根據其調查結果就我們的內部控制系統提出多項整改及改善措施，包括(a)遵守上市規則適時建立管理相關政策及系統；(b)就遵守社會保障基金及住房公積金的相關中國法律建立管理相關政策及系統；及(c)區分財務管理職責。因此，我們已因應該等調查結果及建議實施整改及改善措施。於二零一九年六月，內部控制顧問亦已完成跟進我們就內部控制系統採取的行動。除管治架構整改(預計於上市前完成)外，我們已全面採納其他推薦建議。

我們面臨多項市場風險。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素」。為應付該等挑戰，我們維持一套風險管理及內部控制政策及措施，藉以識別、評估及管理營運所產生的風險。風險管理及內部控制政策的主要特色包括下列各項：

- 我們採取嚴格的質量控制以及監管措施及程序以規避風險。有關進一步詳情，請參閱本節「質量控制」；

- 我們的人力資源及行政部門負責監控僱員對內部規則及手冊的遵守情況，確保我們遵守相關監管要求及適用法例，減低法律風險；

- 我們設置內部程序，處理客戶提出的投訴；

- 我們就我們所委聘的分包商設置一個遴選及監察政策，包括處理有關分包商的任何投訴或疏忽的遴選標準及審查制度；及

- 我們已成立由全體獨立非執行董事組成的審核委員會，作為改善風險管理及企業管治措施的一部分。審核委員會的主要職責是就我們的財務申報程序、內部控制及風險管理系統的有效性，向董事提供獨立檢討意見，監督審核過程及執行由董事指派的其他職責。

董事會

我們的董事會現時由九名董事組成，包括兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括制定業務及投資方案、編製年度財政預算及終期報告、制定有關溢利分派的提議以及行使組織章程大綱及細則賦予的其他權力、職能及職責。我們與各執行董事均訂立服務合約。我們亦與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任書。

下表載列有關我們董事的若干資料[1]：

姓名	年齡	加入本集團日期	主要職位	獲委任為董事日期	職責
執行董事					
李春玲	43	二零一四年二月	執行董事兼總裁	二零一九年六月十三日	負責本集團整體戰略決策、業務規劃及日常管理與營運
黃雪梅	51	二零零四年十二月	執行董事兼副總裁	二零一九年六月十三日	負責本集團整體行政、採購及審計監督以及公建事業部

[1] 概無董事與其他董事、本集團高級管理層、主要股東或控股股東存在私人關係。

姓名	年齡	加入本集團日期	主要職位	獲委任為董事日期	職責
非執行董事					
黃清平	56	一九九二年九月	非執行董事	二零一九年四月三日	負責為本集團的整體發展提供指引
謝晨光	57	一九九八年十二月	主席兼非執行董事	二零一九年六月十三日	負責為本集團的整體發展制定及提供指引及發展策略
馬保華	58	二零零四年二月	非執行董事	二零一九年六月十三日	負責為本集團的整體發展提供指引
朱力	46	一九九五年七月	非執行董事	二零一九年六月十三日	負責為本集團的整體發展提供指引
獨立非執行董事					
周兆恒	43	二零一九年十月十五日	獨立非執行董事	二零一九年十月十五日	負責向董事會提供獨立意見
李友根	52	二零一九年十月十五日	獨立非執行董事	二零一九年十月十五日	負責向董事會提供獨立意見
茅寧	64	二零一九年十月十五日	獨立非執行董事	二零一九年十月十五日	負責向董事會提供獨立意見

執行董事

李春玲先生，43歲，為我們的執行董事兼總裁。李先生於二零一四年二月加入本集團，主要負責本集團整體戰略決策、業務規劃及日常管理與營運。彼於二零一九年六月十三日獲委任為董事，並於二零一九年六月十八日獲調任為執行董事。

李先生於中國酒店及房地產行業積逾23年經驗。加入本集團前，李先生於一九九六年一月至二零零一年十一月於南京國際會議大酒店任主管，主要負責協助前台日常管理。於二零零一年十一月至二零零二年十月，彼於南京長發聯合置業有限公司擔任經理，主要負責物業的日常營運管理。於二零零二年十月至二零零七年十月期間，李先生於南京金鷹國際集團物業管理有限公司擔任總監，主要負責市區物業的物業管理。於二零零七年十月至二零一四年二月，彼於萬科企業股份有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：2202)的附屬公司南京萬科物業管理有限公司擔任分公司副總經理一職，主要負責工程管理部的管理及運作。

李先生於二零零八年九月於中國獲得中國人民大學法學專業文憑(為遙距學習課程)，其後於二零一八年十一月於中國獲得中歐國際工商學院高級工商管理碩士(EMBA)學位。彼自二零一四年二月起獲得中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的認證物業管理師的專業資格。彼亦於二零零六年獲得由中國南京市人民政府頒發的南京市勞動模範獎。

於最後可行日期，李先生為南京京禾的前董事，該公司於中國成立，從事銷售農產品，其正在撤銷註冊過程中。

黃雪梅女士，51歲，為我們的執行董事兼副總裁。黃女士於二零零四年十二月加入本集團。黃女士主要負責本集團整體行政、採購及審計監督及公建事業部。彼於二零一九年六月十三日獲委任為董事，並於二零一九年六月十八日獲調任為執行董事。

黃女士於財務管理及會計行業積逾29年經驗。於加入本集團前，彼於一九九零年十二月至二零零四年十一月期間為南京振興實業有限公司財務經理，主要負責監督該公司的財務管理及相關事務。

黃女士於一九八九年六月於中國獲得南京大學頒發的江蘇省高等教育自學考試經濟管理專業副學士專科文憑。彼亦於二零一八年十月於中國完成南京大學商學院高級工商管理碩士(EMBA)課程。黃女士於一九九九年五月獲得中華人民共和國財政部頒發的中級會計師專業資格。

非執行董事

黃清平先生，56歲，為我們的非執行董事，主要負責為本集團的整體發展提供指引。黃先生於一九九二年九月加入本集團。彼於二零一九年四月三日獲委任為董事，並於二零一九年六月十八日調任為非執行董事。黃先生目前亦為銀城國際(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1902)的主席兼非執行董事。

黃先生於中國房地產行業積逾25年經驗。於加入本集團前，黃先生於一九八三年十月至一九九二年九月期間任職南京市鼓樓區城建局(現稱南京市鼓樓區建設房產和交通局)科長，負責城鎮規劃。

黃先生於一九八三年八月獲得中國南京金陵職業大學工民建專業文憑。

黃先生曾為下列自動清盤或被剔除註冊公司的董事，有關詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	緊接自動清盤或被剔除註冊前的主要業務活動	自動清盤或被剔除註冊日期
南京銀城廣告有限公司	中國	一間主要從事提供廣告服務的公司	於二零零四年十二月二十日自動清盤
南京天策房地產置業顧問有限公司	中國	一間主要從事提供物業諮詢服務的公司	於二零零四年五月十七日自動清盤
南京雅室裝飾工程有限公司	中國	一間主要從事提供建築及施工服務的公司	於二零零六年九月二十二日自動清盤

黃先生已確認，於上述公司自動清盤的過程中，彼並無接獲欺詐或其他不當行為指控、判定債項或接獲取消資格令。

謝晨光先生，57歲，為我們的主席兼非執行董事。謝先生於一九九八年十二月加入本集團，主要負責為本集團的整體發展制定及提供指引及發展策略。彼於二零一九年六月十三日獲委任為董事，並於二零一九年六月十八日獲調任為非執行董事。彼亦為提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會成員。謝先生目前亦為銀城國際(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1902)的非執行董事。

謝先生於中國工程及房地產行業積逾34年經驗。於加入本集團前，謝先生於一九八三年十月至一九九八年十一月期間擔任南京三建(集團)公司(現稱南京建工集團有限公司)的多個職位，包括副總工程師及技術部部長，負責建設項目管理。彼於離職加入本集團時為技術部部長。

謝先生於一九八三年八月於中國獲得南京金陵職業大學工民建專業文憑。彼於一九九八年七月於中國獲得東南大學建築項目管理本科學歷，並於二零零七年九月於中國獲得中歐國際工商學院高級工商管理碩士(EMBA)學位。謝先生於二零一二年五月取得高級工程師的專業資格。

謝先生曾為下列自動清盤或被剔除註冊公司的董事，有關詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	緊接自動清盤或被剔除註冊前的主要業務活動	自動清盤或被剔除註冊日期
江蘇銀城體育健身有限公司	中國	一間主要從事提供業務服務的公司	於二零一二年十一月二十八日自動清盤
南京銀安裝飾工程有限公司	中國	一間主要從事提供建築及施工服務的公司	於二零一六年八月十日自動清盤
南京原穀資訊科技有限公司	中國	一間主要從事提供軟件及資訊科技服務的公司	於二零一八年五月二十二日自動清盤

謝先生已確認，於上述公司自動清盤的過程中，彼並無接獲欺詐或其他不當行為指控、判定債項或接獲取消資格令。

於最後可行日期，謝先生亦為南京京禾的前董事，該公司於中國成立，從事銷售農產品，其正在撤銷註冊過程中。

馬保華先生，58歲，為我們的非執行董事，主要負責為本集團的整體發展提供指引。馬先生於二零零四年二月加入本集團。彼於二零一九年六月十三日獲委任為董事，並於二零一九年六月十八日調任為非執行董事。馬先生目前亦為銀城國際(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1902)的總裁兼執行董事。

馬先生於中國房地產或房地產相關行業積逾34年經驗。於加入本集團前，馬先生於一九八六年三月至二零零四年二月任職於南京市規劃局，且於離職加入本集團時任綜合處副處長，負責規劃實施管理工作。此前，馬先生於一九八三年十月至一九八六年三月任職於南京市鼓樓區城建局(現稱南京市鼓樓區建設房產和交通局)，負責城鎮規劃。

馬先生於一九八三年八月於中國獲得金陵職業大學工民建專業文憑。彼其後於二零零一年七月於中國獲得南京大學城鄉規劃及土地管理本科專業文憑，並於二零零七年九月於中國獲得中歐國際工商學院高級工商管理碩士(EMBA)學位。彼於二零零一年五月起獲得註冊城市規劃師的專業資格。於二零一七年，馬先生獲新浪財經、樂居、中國房地產業協會、《上海證券報》及《中國企業家》聯合評為地產經理人100強之一。

馬先生曾為下列自動清盤公司的董事，有關詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	緊接自動清盤或被剔除註冊前的主要業務活動	自動清盤或被剔除註冊日期
江蘇天業房地產開發有限公司	中國	一間主要從事房地產開發的公司	於二零一三年一月七日自動清盤

馬先生已確認，於上述公司自動清盤的過程中，彼並無接獲欺詐或其他不當行為指控、判定債項或接獲取消資格令。

朱力先生，46歲，為我們的非執行董事，主要負責為本集團的整體發展提供指引。朱先生於一九九五年七月加入本集團。彼於二零一九年六月十三日獲委任為董事，並於二零一九年六月十八日調任為非執行董事。朱先生目前亦為銀城國際(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1902)的副總裁兼執行董事。彼於中國房地產行業積逾22年經驗。

朱先生於一九九九年七月於中國獲得東南大學建築工程學士學位，其後於二零一零年九月於中國獲得中歐國際工商學院高級工商管理碩士(EMBA)學位。

朱先生曾為下列自動清盤公司的監事，有關詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	緊接自動清盤或被剔除註冊前的主要業務活動	自動清盤或被剔除註冊日期
南京康正科技有限公司	中國	一間主要從事批發業務的公司	於二零一一年四月二十五日自動清盤

朱先生已確認，於上述公司自動清盤的過程中，彼並無接獲欺詐或其他不當行為指控、判定債項或接獲取消資格令。

獨立非執行董事

周兆恒先生，43歲，於二零一九年十月十五日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為審核委員會主席兼薪酬委員會及提名委員會成員。周先生於投資銀行及金融審計領域擁有超過12年的經驗。自二零一八年四月起，周先生一直擔任安信融資(香港)有限公司的董事總經理。於此之前，彼於多家上市金融機構擔任高管職務，詳情載列如下：

公司名稱	任職期限	離職前職位	職務及職責
海通國際證券集團有限公司	二零零六年一月至二零零七年九月	企業融資部助理經理	根據證券及期貨條例就企業融資(尤其是第6類受規管活動)提供意見
中銀國際亞洲有限公司	二零零七年九月至二零一一年九月	企業融資部副董事	根據證券及期貨條例就企業融資(尤其是第6類受規管活動)提供意見
交銀國際控股有限公司	二零一一年九月至二零一六年八月	投資銀行部執行董事	根據證券及期貨條例就企業融資(尤其是第6類受規管活動)提供意見
光銀國際投資有限公司	二零一六年八月至二零一六年十二月	董事總經理兼企業融資部主管	根據證券及期貨條例就企業融資(尤其是第6類受規管活動)提供意見
時富融資有限公司	二零一六年十二月至二零一八年二月	董事總經理兼投資銀行部主管	根據證券及期貨條例就企業融資(尤其是第6類受規管活動)提供意見

周先生分別自二零零二年四月及二零零七年一月起獲認可為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼現時亦為證監會第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的登記持牌人的負責人及主事人。

周先生於一九九八年十一月自香港城市大學取得會計學學士學位。

自二零一八年六月起，周先生一直擔任紫元元控股集團有限公司的獨立非執行董事，該公司於聯交所GEM上市(股份代號：8223)，主要為中國印刷、物流及醫療器械行業的中小型企業客戶提供基於設備的融資租賃服務。

除上述披露者外，於最後可行日期前，周先生於過去三年並無擔任任何上市公司的現任或前任董事。

李友根先生，52歲，於二零一九年十月十五日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會及提名委員會成員。

李先生在中國有超過28年的中國法律教學經驗。於一九九零年三月至一九九二年三月，彼為南京大學法律系教學助理，負責教授及研究中國法律。於一九九二年三月至一九九七年六月，彼出任南京大學法律系講師，於一九九七年五月獲晉升為副教授。於二零零四年五月，彼再獲擢升為南京大學法律系教授。

李先生於一九八七年七月取得南京大學法律學士學位。彼亦於一九九零年四月取得南京大學法律碩士學位。於二零零二年七月，彼取得中國人民大學經濟法博士學位。

於二零一二年十二月至二零一八年十二月，李先生為江蘇省農墾農業發展股份有限公司的獨立非執行董事，該公司於上海證券交易所上市(股份代號：601952)，主要從事農業及糧食生產業務。自二零一六年五月起，彼擔任南京全信傳輸科技股份有限公司獨立非執行董事，該公司於深圳證券交易所上市(股份代號：300447)，主要從事開發和生產軍用照明及電力傳輸產品。於二零一六年六月起，彼亦擔任朗坤智慧科技股份有限公司的獨立非執行董事，該公司主要從事智慧建設業務。除上文披露者外，李先生現時及於最後可行日期前過去三年內並無擔任任何上市公司的董事職務。

茅寧先生，64歲，於二零一九年十月十五日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會主席兼審核委員會及提名委員會成員。

茅先生在中國有逾34年教授管理科學的經驗。自一九八四年七月至一九八八年七月，彼為國防科技大學講師。彼其後於一九八九年一月加入南京大學擔任講師，並於一九九八年三月獲晉升為教授。

茅先生於一九八二年一月取得國防科技大學工學(自動控制系統)學士學位。於一九八四年七月，彼取得國防科技大學工學(自動控制系統)碩士學位。彼於一九八八年十二月亦取得南京大學工學博士學位。

茅先生曾擔任及╱或一直擔任多間公司的獨立非執行董事，有關詳情載列如下：

公司名稱	公司類型	公司主要業務活動	服務年期
光一科技股份有限公司	於深圳證券交易所上市（股份代號：300356）	研發及生產電子設備及儀器	二零一五年五月至二零一九年三月
南京高科股份有限公司	於上海證券交易所上市（股份代號：600064）	高新技術產業投資及開發，商用樓宇開發及銷售、物業管理、火力電力及蒸氣供應	二零零九年十一月至二零一六年十二月
港中旅華貿國際物流股份有限公司	於上海證券交易所上市（股份代號：603128）	跨境物流服務	自二零一五年四月起
南京棲霞發展有限公司	於上海證券交易所上市（股份代號：600533）	發展當地住宅區	自二零一五年十月起
金陵飯店股份有限公司	於上海證券交易所上市（股份代號：601007）	酒店經營	自二零一五年一月起

除上述披露者外，茅先生現時及於最後可行日期前過去三年內並無擔任任何上市公司的董事職務。

根據上市規則第13.51(2)條規定披露

除上文所披露者外，概無董事涉及上市規則第13.51(2)(h)至(v)條所述的任何事件，且於緊接本招股章程日期前三年內，概無董事擔任其他上市實體的董事。

高級管理層

殷曉黎女士，39歲，為本集團副總裁及負責我們經營管理中心及住宅物業事業部。殷女士於二零零二年七月加入本集團，其後獲委任為副總裁。彼於中國房地產行業積逾16年經驗。

殷女士於二零零二年七月於中國獲得南京大學公共管理學院信息管理系的管理學學士學位。彼於二零一二年七月獲得中國人力資源和社會保障部的企業人力資源管理師(二級)的專業資格。彼於二零一六年十二月獲得江蘇省人力資源和社會保障廳擔保(三級)資格。

范興霞女士，40歲，為本集團副總裁，負責住宅物業事業部。范女士於二零零三年八月加入本集團，其後獲委任為副總裁。彼於中國房地產行業積逾15年經驗。

范女士於二零一三年七月於中國獲得西南科技大學行政管理專科(為遙距學習課程)畢業。彼於二零一一年九月獲得中國人力資源和社會保障部頒發的物業管理師專業資格。

蔣祖柏先生，34歲，為本集團副總裁，負責共享中心的人力資源及蘇南物業事業部。蔣先生於二零一八年四月加入本集團，其後獲委任為副總裁。彼於中國人力資源及房地產行業積逾10年經驗。於加入本集團前，蔣先生於二零零九年三月至二零一零年三月於蘇州英格瑪人力資源有限公司擔任培訓專員。於二零一零年三月至二零一八年三月期間，彼起初擔任蘇南萬科物業服務有限公司的人力資源經理，其後擔任副總經理。

蔣先生於二零零九年六月於中國獲得廣西桂林航天工業高等專科學校人力資源管理專科文憑，其後於二零一四年十二月於中國獲得江西科技學院頒發的江西省高等教育自學考試人力資源管理專業學士學位。彼於二零一七年十二月獲得中國人力資源和社會保障部的企業人力資源管理師(一級)的專業資格。

吳建偉先生，30歲，為本集團財務總監，負責本集團整體財務管理。吳先生於二零一六年八月加入本集團，其後獲委任為財務總監。於加入本集團前，吳先生於二零一四年七月至二零一六年八月於蘇寧置業集團股份有限公司擔任投資預算主管。

吳先生於二零一一年七月於中國獲得安徽大學公共財政學士學位，其後於二零一四年六月於中國獲得安徽財經大學稅務碩士學位。彼於二零一四年十二月獲得中國人力資源和社會保障部及國家稅務總局頒發的註冊稅務師專業資格。

公司秘書

嚴洛鈞先生，於二零一九年六月十三日獲委任為公司秘書。

嚴先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司經理，於企業服務領域積逾六年經驗。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員協會的會員。此外，彼持有會計學士學位及企業管治碩士學位。

董事委員會

審核委員會

我們遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載的企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為透過就本集團的財務報告流程、內部控制及風險管理系統的有效性提供獨立意見、監察審核流程及履行董事會指派的其他職責及責任，向董事會提供協助。

審核委員會包括周兆恒先生、茅寧先生及謝晨光先生這三名成員，其中周兆恒先生獲委任為審核委員會主席。

薪酬委員會

我們遵照上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載的企業管治守則成立薪酬委員會，並訂明其書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責包括(但不限於)：(i)就全體董事及高級管理層薪酬政策及架構以及設立有關制訂薪酬政策的正式及具透明度程序向董事會作出建議；(ii)向董事會作出有關董事及高級管理層薪酬待遇的建議；及(iii)參考董事會的公司目標及宗旨審閱及批准管理層的薪酬方案。

薪酬委員會包括茅寧先生、謝晨光先生及李友根先生這三名成員，其中茅寧先生獲委任為薪酬委員會主席。

提名委員會

我們遵照上市規則附錄十四所載的企業管治守則成立提名委員會，並訂明其書面職權範圍。提名委員會的主要職能為定期審閱董事會的架構、人數及組成，並就董事會組成的任何建議變動向董事會作出建議。

提名委員會包括謝晨光先生、茅寧先生及李友根先生這三名成員，其中謝晨光先生獲委任為提名委員會主席。

董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層薪酬以袍金、薪金、津貼及實物福利、花紅及退休金計劃供款及社會福利的形式向本公司領取酬金。

於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年以及二零一九年首四個月，我們已付董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、津貼及實物福利、表現花紅及退休金計劃供款及社會福利)分別約為人民幣1.5百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣1.8百萬元以及人民幣0.4百萬元。

除上文所披露者外，於往績記錄期間，概無董事收取任何有關彼等向本集團提供服務的袍金或薪酬。

於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年以及二零一九年首四個月，本集團向五名最高薪酬人士支付的薪酬總額(包括袍金、薪金、津貼及實物福利、表現花紅、退休金計劃供款及社會福利)分別約為人民幣3.6百萬元、人民幣4.6百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣0.8百萬元。

本集團概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為招攬加入或加入本集團後的獎勵或作為就截至二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年四月三十日止四個月的離職補償。

根據我們現時有效的安排，董事於截至二零一九年十二月三十一日止年度的薪酬總額(包括袍金、薪金、津貼及實物福利、表現花紅、退休金計劃供款及社會福利)預計將約為人民幣2.1百萬元。

薪酬政策

董事及高級管理層以董事袍金、薪金、津貼及實物福利、表現花紅、退休金計劃供款及社會福利形式收取報酬。本集團亦報銷董事及高級管理層向本集團提供服務或就本集團營運履行職責所產生的必要合理開支。本集團參考(其中包括)可比較公司所

付薪酬及報酬的市場水平、董事各自的職責及本集團表現，定期檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及報酬待遇。

董事會成員多元化政策

我們已採納董事會成員多元化政策，當中載列實現及維持董事會具有與我們業務增長相關的適當且均衡的多樣觀點的措施。根據董事會成員多元化政策，甄選董事會候選人時將基於一系列多樣觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。最終決策將視乎經甄選候選人的質素及將對董事會帶來的貢獻而定。

提名委員會負責確保董事會的多元化。上市後，提名委員會將不時檢討董事會多元化政策以確保其持續有效，且我們將每年於企業管治報告中披露董事會多元化政策的執行情況。

合規顧問

我們將根據上市規則第3A.19條委任英高財務顧問有限公司為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，在下列情況下，我們將諮詢並在有必要時尋求合規顧問的意見：

(i) 有關刊發任何監管公告、通函或財務報告；

(ii) 有關擬進行可能屬須予公布交易或關連交易的交易，包括股份發行及股份購回；

(iii) 我們擬運用全球發售所得款項淨額的方式與本招股章程所詳述者不同，或我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程所載任何預測、估計或其他資料；及

(iv) 聯交所根據上市規則第13.10條就我們股份的價格或成交量不尋常變動及／或任何其他事項向本公司作出查詢。

委任期由上市日期起至我們刊發上市日期後首個完整財政年度財務業績的年報之日為止結束，且有關委任可經互相協定而延期。

企業管治

董事會整體根據上市規則附錄十四所載企業管治守則條文D.3履行企業管治職能，並已根據企業管治守則條文D.2採納書面職權範圍。

我們的控股股東

緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使),黃先生、Silver Huang及Silver Wutong將一同構成一組控股股東(定義見上市規則)並共同控制本公司全部已發行股本約40.91%。Silver Huang及Silver Wutong均為投資控股公司,且彼等自各自註冊成立起直至最後可行日期止尚未開始任何實質性業務活動。黃先生將通過Silver Huang及Silver Wutong間接持有約40.91%權益,而Silver Huang及Silver Wutong將分別直接持有本公司約36.04%及4.87%權益。

控股股東及其緊密聯繫人於其他業務的權益

本集團是中國一家著名的物業管理服務供應商,提供多元化的物業管理服務及生活社區增值服務。

於往績記錄期間及直至最後可行日期,控股股東及其各自緊密聯繫人一直進行其他業務或直接或間接持有若干公司(本集團除外),即(i)銀城國際控股集團;及(ii)銀城地產集團的權益,於最後可行日期,控股股東及其任何緊密聯繫人概無於與本集團業務直接或間接競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露的任何權益。

銀城國際控股集團

於最後可行日期,黃先生透過Silver Huang及另一間投資控股公司間接於銀城國際全部已發行股本中擁有約37.26%權益。有關銀城國際及其附屬公司(即銀城國際控股集團)的詳情載於下文各段。

銀城國際為一間於二零一八年一月八日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司,其股份於主板上市(股份代號:1902)。銀城國際控股集團為專注於開發長江三角洲地區大都市住宅物業的中國房地產開發商。其主要業務營運包括(i)開發及銷售住宅及商業物業;及(ii)出租其擁有及開發的投資物業。銀城國際控股集團的物業開發項目主要為(i)其擁有及開發;或(ii)與第三方房地產開發商透過其合營企業及聯營公司合作開發。

於往績記錄期間,我們並無從事任何物業開發及/或物業租賃業務,且我們未來不打算進行該等業務。我們主要專注於提供物業管理服務及生活社區增值服務而非物業發開或租賃。銀城國際控股集團主要通過收取(i)買方對其所開發物業的購買價;或(ii)

其投資物業租戶的租金收入產生收益，而本集團主要自房地產開發商、業主委員會及我們在管物業的業主或住戶收取物業管理費及╱或佣金。

鑒於本集團及銀城國際控股集團各自的核心業務截然不同，我們董事認為我們的業務與銀城國際控股集團的業務之間有明確界限。因此，我們董事認為銀城國際控股集團業務概無與本集團業務直接或間接競爭或可能構成競爭。

由於(i)銀城國際控股集團業務不在本集團的業務範圍內，亦與我們的業務策略不一致；(ii)銀城國際控股集團自二零一九年三月六日起於聯交所主板上市；及(iii)我們當前無意向從事銀城國際控股集團的任何業務，故我們認為將銀城國際控股集團的任何公司或業務納入本集團並不符合本公司及股東的整體最佳利益。控股股東亦確認彼等無意向於近期將銀城國際控股集團任何公司或業務納入本集團。

銀城地產集團

於最後可行日期，黃先生(直接或通過於中國成立的全資公司)於銀城地產的註冊資本擁有約53.11%權益。銀城地產及其附屬公司(本集團任何成員公司除外)(即銀城地產集團)的詳情於下段載述。

銀城地產為於中國成立的股份有限公司。銀城地產集團主要從事以下業務營運：

(i) *安老院舍*－銀城地產集團若干成員公司從事提供護老服務，如長者住宿照顧及護理，包括綜合長者社區服務、護老院及社區家居護理服務中心；

(ii) *提供長租公寓租賃服務*－銀城地產集團若干成員公司從事於不同地點提供各種長租公寓租賃服務，著重提供優質的生活及設施；

(iii) *酒店業務*－銀城地產集團若干成員公司從事提供酒店住宿、會議設施及餐飲服務，並管理位於南京市江寧區的南京銀城皇冠假日酒店；

(iv) *租賃服務*－銀城地產集團若干成員公司從事提供寫字樓及車輛租賃服務；及

(v) *房地產物業銷售及營銷*－銀城地產集團若干成員公司從事向本集團的現場銷售處提供活動推廣等營銷及銷售服務。

於往績記錄期間，我們概無從事任何上述業務，而我們日後亦無意進行該等業務。我們主要專注於提供物業管理服務及生活社區增值服務，而非提供護老服務及租賃服務，及從事長租公寓業務、酒店業務及房地產物業銷售及營銷業務。

至於銀城地產集團提供的長租公寓租賃服務，銀城地產集團主要向租戶長期租賃公寓，並從相關租戶直接收取租金收入。銀城地產集團不會提供任何物業管理服務或生活社區增值服務，因此，不會向房地產開發商、業委會及業主或住戶收取任何物業管理費及╱或佣金。因此，銀城地產集團提供的長期公寓租賃服務與本集團業務經營明顯不同，在業務性質、各自提供的服務及收益來源方面尤其如此。

鑒於本集團及銀城地產集團各自的核心業務明顯不同，董事認為，我們的業務與銀城地產集團的業務劃分明確。因此，董事認為，銀城地產集團概無業務與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭。

由於銀城地產集團的業務不屬於本集團的業務範圍，亦與我們的業務策略不相符，且我們目前並無意從事銀城地產集團的任何業務，故我們認為，將銀城地產集團的任何公司或業務納入本集團，並不符合本公司及股東的整體最佳利益。控股股東亦確認，彼等無意於短期內向本集團注入銀城地產集團的任何公司或業務。

為確保日後不會出現競爭，我們的控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據，彼等各自均不會並將促使彼等各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與任何可能與我們的業務構成競爭的業務，或於該等業務持有任何權利或權益，或以其他方式牽涉其中。

於往績記錄期間，本集團分別與銀城國際控股集團及銀城地產集團訂立若干交易，即(i)中國商標使用許可合同；(ii)香港商標使用許可契據；(iii)生活社區維修及保養服務總協議；(iv)第一份物業管理總協議；及(v)第二份物業管理服務總協議。該等交易讓本集團可(i)使用銀城地產於中國及香港註冊的若干商標，而毋須支付專利費；(ii)向銀城地產集團的成員公司提供物業管理服務；(iii)向由銀城地產集團所開發的物業提供維修及保養服務；及(iv)向由銀城國際控股集團所開發未售及已售物業單位以及物業項目的銷售辦事處提供物業管理服務。該等交易倘於上市後繼續進行，根據上市規則將構成本公司的持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易」。

獨立於控股股東及彼等緊密聯繫人

除本節下文及本招股章程「持續關連交易」一節另有披露者外，我們董事預期於上市時或緊隨其後本集團與我們的控股股東及其各自的緊密聯繫人之間將不會有任何其他重大交易。考慮到以下因素，我們董事認為於上市後我們有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人以進行我們的業務，而不會過度依賴彼等：

管理獨立性

本公司、銀城國際及銀城地產均設有董事會且各自獨立運作。下表載列本公司、銀城國際及銀城地產緊隨全球發售完成後的董事詳情及╱或職能(如有)：

姓名	於本公司職位	於銀城國際職位	於銀城地產職位
黃清平	非執行董事	主席兼非執行董事	主席兼董事
謝晨光	主席兼非執行董事	非執行董事	董事兼執行總裁
馬保華	非執行董事	執行董事兼總裁	無
朱力	非執行董事	執行董事兼副總裁	無
李春玲	執行董事兼總裁	無	無
黃雪梅	執行董事兼副總裁	無	無
殷曉黎	副總裁	無	無
范興霞	副總裁	無	無
蔣祖柏	副總裁	無	無
吳建偉	財務總監	無	無

姓名	於本公司職位	於銀城國際職位	於銀城地產職位
周兆恒	獨立非執行董事	無	無
李友根	獨立非執行董事	無	無
茅寧	獨立非執行董事	無	無

董事會包含兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。其中四名董事(「**重疊董事**」)(全部均為非執行董事)於銀城國際控股集團及╱或銀城地產集團擔任不同的董事職位及職務,即(i)黃先生於銀城國際擔任主席兼非執行董事,以及於銀城地產擔任主席兼董事;(ii)謝先生於銀城國際擔任非執行董事、於銀城地產擔任董事兼執行總裁;(iii)馬先生於銀城國際擔任執行董事兼總裁及於銀城國際多間附屬公司擔任董事兼法定代表;及(iv)朱先生於銀城國際擔任執行董事兼副總裁及於銀城國際多間附屬公司擔任董事兼法定代表。除重疊董事外,概無其他董事或高級管理層於銀城國際控股集團及╱或銀城地產集團擔任任何董事職位或高級管理層職務。

除上述情況外,我們的董事認為我們具有獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的管理獨立性,且我們的董事會能夠獨立於銀城國際控股集團及銀城地產集團管理我們的業務,理由如下:

(a) 概無銀城國際控股集團及銀城地產集團的業務對我們的核心業務構成或可能構成競爭,且具有企業管治措施管理現有及潛在的利益衝突。因此,重疊董事承擔的雙重角色在大多數情況下不會影響我們的董事履行由本公司授予的受信責任所需的公正;

(b) 所有重疊董事均為非執行董事,彼等將不會參與我們業務的日常管理或事務及營運,且彼等將主要為本集團戰略發展及成長提供建議。此外,概無本集團一方面與銀城國際控股集團的主席及╱或首席執行官出現重疊而另一方面與銀城地產集團的主席及╱或首席執行官出現重疊;

(c) 本集團的日常營運主要由執行董事管理，即李春玲先生及黃雪梅女士，兩人均獨立於控股股東。另外，董事會由高級管理層協助及支持，高級管理層於履行其職責時均獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人，並負責本集團的日常管理及營運以及執行董事會制定的業務計劃及戰略。本集團與銀城國際控股集團及銀城地產集團的高級管理團隊之間不存在重疊人員。因此，本集團的日常管理及營運乃獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人(包括銀城國際控股集團及銀城地產集團)而進行；

(d) 三名獲委任為董事會獨立非執行董事(所有人均未在銀城國際控股集團及銀城房地產集團擔任職務，且與控股股東及彼等各自緊密聯繫人均無關係)，可使本公司具備強大的獨立元素以有效獨立判斷公司的行為，且董事會能夠於審慎考慮獨立非執行董事的獨立及公正意見及觀點後再做決議；

(e) 本集團的管理、營運及事務由全體董事會而非任何個別董事領導、管理及監管。根據細則，董事會必須通過多數人決定集體行動，任何董事個人不得單獨為及代表本公司處理或作出任何決定，惟獲得董事會授權或根據細則及公司法的規定除外。董事的任何觀點將經過核查及受到他董事會成員的觀點所制衡；

(f) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，即以符合本公司最佳利益的方式為本公司的利益行事，且不容許其董事職責與個人利益之間存在任何衝突；

(g) 實際或潛在利益衝突的案例已獲識別(有關進一步有關進一步詳情，請見本招股章程「持續關連交易」)及通過不競爭契據降至最低；

(h) 倘本集團與董事或彼等各自的緊密聯繫人進行的任何交易產生潛在的利益衝突，則擁有利益關係的董事須於有關董事會會議上就該等交易放棄投票，且不得計入法定人數內，惟細則及上市規則另有規定者除外。因此，我們可確保董事會就與任何董事存在潛在利益衝突的任何事項所作決定的獨立性；

(i) 本集團與控股股東控制的公司之間的關連交易須遵從上市規則的規則及規定，包括上市規則第14A章項下的通告、通函及獲獨立股東批准的要求(如適用)；及

(j) 本公司已設立企業管治程序以保障股東權益及提高股東價值。有關進一步詳情，請見本節「企業管治措施」。

營運獨立性

我們乃獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人營運業務，原因是：

(a) 我們的營運附屬公司已以自身名義取得其營運所需的所有重要牌照；

(b) 我們的核心管理團隊獨立於我們的控股股東。有關進一步詳情，請見本節上文「獨立於控股股東及彼等緊密聯繫人－管理獨立性」；

(c) 我們各營運業務分部擁有自身的分部及職能團隊及設施，而各分部均具有董事會釐定的明確職責及職能分區，以提高發展業務的效率、效益及質量；

(d) 我們可獨立接洽供應商及客戶，且除下文及本招股章程「業務－我們的客戶」一節披露者外，概無我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人為本集團的供應商或客戶；及

(e) 本集團已設立企業管治程序以保障股東權益及防止股東因個人利益而犧牲本集團的利益。有關進一步詳情，請見本節「企業管治措施」。

於往績記錄期間，我們已於日常業務過程中按一般商業條款與我們的控股股東所控制的實體，即銀城國際控股集團及銀城地產集團訂立若干交易。該等交易倘於上市後持續，根據上市規則將會構成本公司的持續關連交易。有關進一步詳情，請見本招股章程「持續關連交易」。

儘管上述與銀城國際控股集團及銀城地產集團訂立的交易，惟董事認為我們在營運方面並無過份依賴控股股東，原因是：

(a) 我們是中國一家著名的物業管理服務供應商，擁有超過20年的行業經驗，提供多元化的物業管理服務及生活社區增值服務。根據弗若斯特沙利文報告，我們於二零一八年按收益計在南京及江蘇省的所有物業管理服務供應商中分別位列第一位及第五位。因此，董事認為是本集團於行業內的優質服務聲譽及商譽使我們可維持於行業內的競爭力，而非我們與銀城國際控股集團及銀城地產集團的關係；

(b) 於往績記錄期間，我們絕大部分物業管理服務收益來自管理獨立第三方房地產開發商開發的物業。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，管理獨立第三方房地產開發商開發的物業所得收益佔物業管理服務總收益約61.8%、67.7%、76.1%及77.4%，而餘下部分產生自管理銀城國際控股集團或銀城地產集團開發的物業；

(c) 憑藉我們的優質服務、現時地域市場的滲透率擴大及品牌知名度，我們在取得獨立第三方開發商及客戶的商機方面展示雄厚實力。於往績記錄期間，本集團管理獨立第三方房地產開發商所開發物業的建築面積錄得大幅增長。具體而言，於二零一九年四月三十日，(i)本集團管理獨立第三方房地產開發商所開發物業的建築面積約為15.5百萬平方米(即與二零一六年十二月三十一日約3.6百萬平方米相比，大幅增長約330.6%)；及(ii)本集團管理的獨立第三方房地產開發商所開發物業的數目為159個(即與二零一六年十二月三十一日的40項物業相比，大幅增長約297.5%)。有關進一步詳情，請見本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理協議」；

(d) 本集團透過中國適用法律及法規監管的標準招標程序取得前期物業管理服務委聘工作。根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘具有相應資質的物業服務企業。於往績記錄期間，我們已就銀城國際控股集團或銀城地產集團所開發物業進行投標程序，其與我們就獨立第三方房地產開發商所開發物業進行的程序相同；

(e) 此外，在已成立業委會的物業開發項目的交付後階段中，業委會有權選擇或更換前期物業管理服務供應商。銀城國際控股集團或銀城地產集團將不會對業委會選擇及委聘物業管理服務供應商的選擇或更換有任何決定性影響。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，我們在物業管理協議方面分別錄得高重續率約98.7%、99.1%、100.0%及100.0%，此乃我們提供優質服務的能力的力證，令客戶滿意，並獲得及拓展我們自有的客戶群；

(f) 為加強我們的服務組合及多元化發展收益來源，我們向在管住宅物業業主及住戶以及其他當地居民提供生活社區增值服務。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，生活社區增值服務所產生收益金額不斷增加，分別約為人民幣58.4百萬元、人民幣73.2百萬元、人民幣100.0百萬元及人民幣30.2百萬元。我們相信，我們的生活社區增值服務可提升在管生活社區的便利程度及客戶的體驗、滿意度及忠誠度，從而讓我們得以維持物業管理服務協議高重續率，並帶來獨立第三方房地產開發商及客戶所提供的新委聘機會；及

(g) 日後，本集團將繼續擴大我們的客戶群，我們預期於上市後銀城國際控股集團及銀城地產集團所開發物業產生的收益佔比將進一步縮小，且重要性將會下降。尤其是，我們擬(i)繼續以兼併方式擴展我們的業務，以擴大我們於中國物業管理服務市場的市場份額；(ii)繼續擴充我們的非住宅物業的業務，以便進一步令我們的收益來源及增長動力更加多元化；及(iii)繼續使我們的社區增值服務多元化，及加強我們的品牌知名度。見本招股章程「業務－我們的策略」。

財務獨立性

於二零一六年十二月，本集團自中國一間持牌銀行獲得營運資金貸款融資總額人民幣50,000,000元，作營運資金用途，為期三年，由銀城地產(由控股股東之一黃先生擁有約53.11%)及黃先生(控股股東之一)分別提供公司及個人擔保。上述營運資金貸款融資以及公司及個人擔保將於上市前償還及解除。

在不抵觸前文的情況下，董事會相信，我們的營運能在財務上獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人，理由如下：

(a) 我們擁有自身的會計及財務部門及獨立財務制度，並根據本集團自身的業務及營運需要獨立作出財務決策；

(b) 我們有足夠資本獨立地經營業務，並具備足夠內部資源及穩健信用狀況以支持日常營運；

(c) 所有有關我們日常業務營運的應付及應收控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的貸款、墊款及結餘將於上市前全數結清；

(d) 我們擁有自身的庫務職能，且可在有需要時就業務營運按市場條款及條件獨立接洽第三方融資；

(e) 控股股東就我們的銀行融資提供的所有公司及個人擔保將於上市前解除；及

(f) 我們擁有獨立銀行賬戶，且並無與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人共用任何銀行賬戶、貸款融資或信貸融資。

於上市前訂立的交易將構成其他關連交易

我們已與多名於上市後將成為關連人士的人士訂立以下交易。該等交易為於上市前訂立，根據國際財務報告準則第16號按一次性性質列賬。倘於上市後訂立，該等交易將構成本集團的關連交易。該等交易的詳情載列如下，以讓有意投資者就我們於上市前所訂立的該等交易預作準備，而倘本公司於進行相關交易時已在聯交所上市，則該等交易將被視為關連交易。

關連人士

下列各方與本集團訂立以下租賃協議，於上市後，其將為本集團的關連人士：

- 銀城地產－銀城地產為一間於最後可行日期由黃先生(為我們的控股股東之一兼非執行董事)直接及間接擁有約53.11%權益的公司，故為控股股東的聯繫人，因此，於上市後將成為本公司的關連人士；

- 南京華中房地產開發有限責任公司(「**南京華中**」)－南京華中於最後可行日期為一間由銀城地產直接全資擁有的公司，因此，於上市後將成為本公司的關連人士；及

- 南京西城房地產開發有限公司(「**南京西城**」)－南京西城於最後可行日期為一間由銀城國際間接全資擁有的公司，其於最後可行日期由黃先生(為我們的控股股東之一兼非獨行董事)實益擁有約37.26%權益，因此，於上市後，將成為本公司的關連人士。

租賃協議

於最後可行日期，本集團根據多項租賃協議向關連人士租賃若干物業(「**該等租賃協議**」)，詳情載列如下：

	租賃協議日期	物業地址	訂約方	概約建築面積	租金總額	年期	物業用途
				(平方米)	*(人民幣千元)*		
1.	二零一八年一月一日	中國南京市玄武區銀城東苑東籬園6棟(「**健身中心I**」)	**業主**：南京華中 **租戶**：銀城健身	6,344.9	10,422	二零一八年一月一日至二零二零年十二月三十一日	健身中心

	租賃協議日期	物業地址	訂約方	概約建築面積	租金總額	年期	物業用途
				(平方米)	*(人民幣千元)*		
2.	二零一八年一月一日	中國南京市建鄴區恒山路126號－1(「**健身中心II**」)	**業主**：南京西城 **租戶**：銀城健身	4,244.05	6,971	二零一八年一月一日至二零二零年十二月三十一日	健身中心
3.	二零一八年七月一日	中國南京市鼓樓聚福園77號會所一樓(「**商業物業**」)	**業主**：銀城地產 **租戶**：銀城健身	290	520	二零一八年七月一日至二零二三年六月三十日	商業
4.	二零一九年一月十六日	中國南京市江東北路289號銀城廣場19樓1901室南側辦公用房(「**南京辦事處**」)	**業主**：銀城地產 **租戶**：銀城物業服務	500	447	二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日	辦公室

釐定應付租金基準

租金乃參考現行市場費率經公平磋商後按一般商業條款釐定，費率不低於向獨立第三方就相若地點的類似物業所提供者。

進行交易的理由

本集團過往一直使用該等租賃協議項下的物業作為我們的辦公室、健身中心及商業物業。考慮到該等租賃協議項下的物業租金與當地相若物業的現行市場費率相若，且若我們遷出該等租賃協議項下的物業，搬往另一些物業，我們或會產生額外的翻新及相關成本，故董事認為繼續使用該等租賃協議項下的物業作為我們的辦公室、健身中心及商業物業，符合本公司及股東的整體利益。

租賃協議的會計處理

本集團已提早採納國際財務報告準則第16號，以編製本集團於往績記錄期間的財務資料，據此，於租賃開始日期，本集團(作為承租人)將就作出租賃付款及代表於租期內使用相關資產權利的資產確認負債。因此，就上市規則而言，租賃協議項下的租賃交易將被視為租戶收購資產。

上市規則的涵義

於健身中心I及健身中心II租賃協議各自的日期，南京華中及南京西城各自為銀城地產的附屬公司。由於租賃健身中心I、健身中心II及商業物業於12個月期間訂立，而相關業主為銀城地產或其附屬公司(視情況而定)，故根據上市規則第14.22及14A.81條，有關健身中心I、健身中心II及商業物業的租賃協議項下擬進行的交易須合併計算。由於相關租賃協議項下有關健身中心I、健身中心II及商業物業的使用權總值的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，相關交易將(i)根據上市規則第14章構成本公司的須予披露交易；及(ii)根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易，且倘本公司於進行相關交易時已在聯交所上市則須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

由於租賃南京辦事處及商業物業於12個月期間訂立，且相關業主為銀城地產，故根據上市規則第14.22及14A.81條，有關南京辦事處及商業物業的租賃協議項下擬進行的交易須合併計算。由於有關南京辦事處及商業物業的使用權總值的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)低於5%，且使用權總值少於3.0百萬港元，故根據上市規則第14A.76條，相關交易將構成符合最低豁免水平的交易，而根據上市規則第14A章，倘本公司於進行相關交易時已在聯交所上市，則相關交易獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

企業管治措施

本公司將採取以下措施加強企業管治常規及保障股東權益：

(a) 細則規定，倘董事或其任何緊密聯繫人於任何合約、安排或其他建議擁有重大利益，相關董事不得於批准該合約、安排或其他建議的董事會會議中計入法定人數或就任何相關決議案作出表決，惟於細則清楚列明的若干情況則除外，即：

(i) 向以下人士提供任何抵押或彌償保證：

(a) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或引致或承擔責任而向該董事或其任何緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；

(b) 就本公司或其任何附屬公司於擔保或彌償保證項下的債項或責任(董事或其緊密聯繫人個別或共同承擔全部或部分責任)或因提供抵押向第三方人士提供任何抵押或彌償保證；

(ii) 有關提呈發售本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供確認或購買的任何建議，而董事或其緊密聯繫人因參與提呈發售的包銷或分包銷而擁有或將擁有利益關係；

(iii) 有關本公司或其附屬公司僱員利益的任何建議或安排，包括：

(a) 採納、修訂或董事或其緊密聯繫人可能於其中從中受惠的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵；或

(b) 採納、修訂或董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司僱員有關的退休金或退休、身故或殘疾福利計劃，而該等計劃並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關類別人士一般不獲授予的特權或利益；及

(iv) 董事或其緊密聯繫人僅因其於本公司股份或債權證或其他證券所擁有權益而與其他本公司股份或債權證或其他證券持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排；

(b) 獨立非執行董事將每年檢討控股股東遵守不競爭契據的情況；

(c) 本公司將獲取(i)有關控股股東遵守不競爭契據條款的年度確認書、(ii)各控股股東就於本公司年報中提及的上述確認書作出的同意；及(iii)本公司及╱或獨立非執行董事就本公司檢討及執行不競爭契據可合理要求提供的所有資料；

(d) 本公司於本公司年報內披露經獨立非執行董事審閱有關遵守及執行不競爭契據的事宜之決定；

(e) 獨立非執行董事可委任其認為合適的獨立財務顧問及其他專業顧問，就有關不競爭承諾或關連交易的任何事宜向其提供意見，費用由本公司承擔；

(f) 獨立非執行董事負責決定是否允許任何控股股東及╱或其緊密聯繫人於中國、香港及本集團任何成員公司可能不時經營的世界各地其他有關地區涉足或參與與本集團任何成員公司現有業務活動構成競爭或可能構成競爭的任何業務，及倘若允許時指明所施加的任何條件；及

(g) 我們已委任英高財務顧問有限公司為合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則(包括與董事職責及企業管治相關的各項規定)向我們提供意見及指引。

此外，本集團與控股股東及彼等各自的聯繫人之間建議進行的任何交易，將須遵守上市規則規定，包括(如適用)申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

董事相信，透過企業管治措施(包括上文所載措施)，股東權益將獲得保障。

主要股東

據董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後(不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)，以下人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向我們披露的實益權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

		截至本招股章程日期及緊接資本化發行及全球發售前所持股份		緊隨資本化發行及全球發售完成後所持股份	
股東姓名／名稱	權益性質	數目	百分比	數目	百分比
Silver Huang (1)	實益擁有人	4.806	48.06%	96,120,000	36.04%
Sliver Wutong (1)	實益擁有人	650	6.50%	13,000,000	4.87%
黃先生(1)	受控法團權益	5,456	54.56%	109,120,000	40.91%
Silver Dai (2)	實益擁有人	1,743	17.43%	34,860,000	13.07%
戴先生(2)	受控法團權益	1,743	17.43%	34,860,000	13.07%
Silver Zhu (3)	實益擁有人	944	9.44%	18,880,000	7.08%
朱林楠先生(3)	受控法團權益	944	9.44%	18,880,000	7.08%
Silver Xie (4)	實益擁有人	725	7.25%	14,500,000	5.44%
謝先生(4)	受控法團權益	725	7.25%	14,500,000	5.44%
Silver Ma (5)	實益擁有人	672	6.72%	13,440,000	5.04%
馬先生(5)	受控法團權益	672	6.72%	13,440,000	5.04%

附註：

(1) 黃先生為Silver Huang及Silver Wutong各自的唯一股東，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於Silver Huang及Silver Wutong所持有的全部股份中擁有權益。

(2) 戴先生為Silver Dai的唯一股東，故根據證券及期貨條例，彼被視為於Silver Dai所持有的全部股份中擁有權益。

(3) 朱林楠先生為Silver Zhu的唯一股東，故根據證券及期貨條例，彼被視為於Silver Zhu所持有的全部股份中擁有權益。

(4) 謝先生為Silver Xie的唯一股東，故根據證券及期貨條例，彼被視為於Silver Xie所持有的全部股份中擁有權益。

(5) 馬先生為Silver Ma的唯一股東，故根據證券及期貨條例，彼被視為於Silver Ma所持有的全部股份中擁有權益。

除本招股章程所披露者外，董事並不知悉任何人士將於緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權不獲行使)在股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向我們披露的實益權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。董事並不知悉有任何安排可能於其後的日期導致本公司控制權出現變動。

概覽

本集團已與上市後將成為我們關連人士的各方訂立以下交易，且該等交易預期於上市日期後將繼續進行。因此，根據上市規則第14A章，該等交易於上市後將構成本公司的持續關連交易。

關連人士

於上市後，以下各方(已與本集團訂立以下交易)將為本集團的關連人士：

- **銀城國際**－銀城國際(股份代號：1902)為一間於主板上市的公司，於最後可行日期由黃先生(為我們的控股股東之一兼非執行董事)實益擁有約37.26%權益，並因此將於上市後成為本公司的關連人士；

- **銀城地產**－銀城地產為一間於最後可行日期由黃先生(為我們的控股股東之一兼非執行董事)直接及間接擁有約53.11%權益的公司，故為控股股東的聯繫人，因此，於上市後將成為本公司的關連人士；及

- **錦城佳業**－錦城佳業為一間從事銷售及營銷一手及二手物業的公司，於最後可行日期由銀城地產全資擁有，因此，於上市後將成為本公司的關連人士。

全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

中國商標使用許可合同

於二零一九年六月一日，銀城物業服務與銀城地產訂立商標使用許可合同(「**中國商標使用許可合同**」)，據此，銀城地產同意授予銀城物業服務不可轉讓的許可，按個別協定的專利費於中國使用註冊商標，期限為自二零一九年六月一日至二零二三年七月二十六日(即緊接商標註冊屆滿日期前的日期)且不收取特許權費。有關許可商標的詳情載於本招股章程「附錄四－法定及一般資料－B.有關我們業務的其他資料－2.本集團的知識產權」一節。

董事相信，中國商標使用許可合同期限超過三年，可確保我們營運的穩定性，並讓本公司及股東整體獲益。獨家保薦人認為，為此類協議設定此期限屬正常的商業慣例。

由於使用許可商標的權利以不收取特許權費的方式授予我們，中國商標使用許可合同項下的交易將符合上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平，並將根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

香港商標使用許可契據

於二零一九年六月二十六日，本公司與銀城地產訂立商標使用許可契據(「**香港商標使用許可契據**」)，據此，銀城地產同意不可撤回地向本集團授出不可轉讓及非事有的許可，以在香港使用註冊商標，期限自二零一九年六月二十六日至商標註冊屆滿日期(包括銀城地產商標註冊的任何後續重續)且不收取特許權費。有關許可商標的詳情載於本招股章程「附錄四－法定及一般資料－B.有關我們業務的其他資料－2.本集團的知識產權」一節。

董事認為，為期多於三年的香港商標使用許可契據可確保業務穩定，對本公司及股東整體有利。獨家保薦人認為，此類協議的期限屬正常商標慣例。

由於使用許可商標的權利按免收特許權費基準向我們授出，故香港商標使用許可契據項下的交易將屬於上市規則第14A.76條項下規定的符合最低豁免水平的交易，根據上市規則第14A章，將獲豁免遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

須遵守申報、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

社區維修及保養服務總協議

於二零一九年十月二十一日，為了我們的品牌知名度及提升企業形象，本公司(為其自身及代表其附屬公司)與銀城地產(為其自身及代表其附屬公司)訂立社區維修及保養總協議(「**社區維修及保養服務總協議**」)，據此，本集團同意向由銀城地產集團所開發自建造完成以來飽受歲月磨損的物業提供維修及保養服務(「**維修及保養服務**」)，期限為自上市日期起至二零二一年十二月三十一日止。本集團及銀城地產集團的相關附屬公司或聯營公司(定義見國際財務報告準則)將訂立獨立協議，當中將根據社區維修及保養服務總協議規定的原則列明具體條款及條件。

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，本集團就向銀城地產集團提供維護及保養服務所產生的總收益分別約為零、零、人民幣6.9百萬元及零。

為確保我們所收取的費用乃於本公司的日常業務過程中產生，並按正常商業條款或對本公司而言不遜於獨立第三方所提供者的條款進行，就維修及保養服務將收取的費用應參考以下因素後公平磋商釐定：銀城物業服務就提供維修及保養服務所設定的預算、可能需要維修及保養服務的相關社區的總建築面積及就提供維修及保養服務預計所需的資源水平以及營運及時間成本。

董事估計截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年本集團就根據社區維修及保養服務總協議將提供的服務所收取的最高年費將分別不會超過人民幣5.6百萬元、人民幣8.1百萬元及人民幣10.0百萬元。

於得出上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

(i) 往績記錄期間的歷史交易金額；

(ii) 參考提供類似範圍及質素的服務有關服務費的現行市場價格；

(iii) 可能需要維護及保養服務的銀城地產集團所開發物業估計數目；及

(iv) 我們向獨立第三方客戶提供類似範圍及質素的維護及保養服務所收取的服務費。

由於社區維修及保養服務總協議的各項適用百分比率按年計預期將低於5%，社區維修及保養服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

一般而言，我們根據以下各項提供物業管理服務：(i)在新開發物業交付予業主之前由房地產開發商(代表業主)與我們所訂立的前期物業管理協議；或(ii)在落成物業交付予業主且根據中國法律成立業委會後由業委會(代表業主)與我們所訂立的物業服務協議。儘管業委會及獨立業主均非前期物業管理協議的訂約方，(i)該等協議在相關中國法律及法規下仍屬有效並對隨後的業主具有法律約束力；(ii)我們有責任直接向業

主提供物業管理服務；及(iii)業主有責任根據該等協議直接向本集團支付物業管理費。由於本集團與業主(作為獨立第三方)之間在前期物業管理協議及物業管理協議下存有實際合約關係及責任，因此，根據上市規則第14A章，銀城地產集團及／或銀城國際控股集團所開發的任何物業的該等協議所產生的任何收益將不構成本公司的持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 物業管理服務 — 物業管理協議」。

儘管如此，物業交付予業主及任何業委會成立或已識別業主之前，我們一般亦會向房地產開發商(包括但不限於銀城地產集團及／或銀城國際控股集團)的(i)相關物業銷售處；及(ii)未售出物業單位及／或已售出物業單位(於相關物業銷售合約所載的協定交付日期前)提供物業管理服務。由於上市後銀城地產集團及銀城國際控股集團各自將成為本集團的關連人士，故根據上市規則第14A章，向彼等各自提供的有關物業管理服務所產生的收益部分將構成持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本節「第一份物業管理總協議」及「第二份物業管理總協議」各段。

第一份物業管理總協議

於二零一九年十月二十一日，本公司(為其自身及代表其附屬公司)與銀城地產(為其自身及代表其附屬公司)訂立物業管理服務總協議(「**第一份物業管理總協議**」)，據此，本集團同意向銀城地產集團的成員公司提供物業管理服務，包括但不限於現場保安、清潔、園林施工及客戶服務，提供予(i)錦城佳業集團(作為銀城地產的附屬公司)為其銷售及營銷中國一手及二手物業的物業銷售處；及(ii)銀城地產集團開發的未售物業單位(「**銀城地產物業管理服務**」)，期限為自上市日期起至二零二一年十二月三十一日止。本集團及銀城地產集團的相關附屬公司或聯營公司(定義見國際財務報告準則)將訂立獨立協議，當中將根據第一份物業管理總協議規定的原則列明具體條款及條件。

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，本集團就向銀城地產集團提供銀城地產物業管理服務產生的收益分別約為人民幣7.7百萬元、人民幣7.8百萬元、人民幣7.8百萬元及人民幣0.7百萬元。

為確保我們所收取的費用乃於日常業務過程中產生，並按正常商業條款或對本公司而言不遜於獨立第三方可提供者的條款進行，就銀城地產物業管理服務將收取的費用應參考以下因素後公平磋商釐定：預計所需資源水平及時間成本(參考市場上類似服務及類似項目類型的費用)以及我們於向獨立第三方提供類似服務時所收取的費用。

董事估計截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年本集團就根據第一份物業管理總協議將提供的服務所收取的最高年費將分別不會超過人民幣5.8百萬元、人民幣13.4百萬元及人民幣20.5百萬元。

於得出上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

(i) 往績記錄期間的歷史交易金額；

(ii) 參考提供銀城地產物業管理服務有關服務費的現行市場價格；及

(iii) 銀城佳業集團於業務擴展中的估計增長，因此為透過銀城佳業集團出售物業項目數目的估計增長。

由於第一份物業管理總協議項下擬進行交易的建議年度上限的一項或多項適用百分比率按年計預期將高於5%，因此，第一份物業管理總協議項下擬進行的交易於上市後將構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

第二份物業管理總協議

於二零一九年十月二十一日，本公司(為其自身及代表其附屬公司)與銀城國際(為其自身及代表其附屬公司)訂立一份物業管理服務總協議(「**第二份物業管理總協議**」)，據此，本集團同意就下列項目提供物業管理服務：(i)向由銀城國際控股集團所開發項目的購房合約中所載協定交付日期前未售物業單位及已售物業單位；及(ii)銀城國際控股集團所開發物業項目的銷售辦事處(「**銀城國際物業管理服務**」)，期限為自上市日期起至二零二一年十二月三十一日止。本集團及銀城國際控股集團的相關附屬公司或聯營公司(定義見國際財務報告準則)將訂立獨立的協議，當中將根據第二份物業管理服務總協議規定的原則列明具體條款及條件。

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，本集團就向銀城國際控股集團提供銀城國際物業管理服務所產生的總收益分別約為人民幣5.5百萬元、人民幣26.8百萬元、人民幣14.0百萬元及人民幣7.4百萬元。二零一七財年銀城國際控股集團向我們支付的服務費較二零一六財年大幅增加，主要是由於可供出售的未售物業單位數目以及可予交付的已售物業單位數目增加。

就銀城國際物業管理服務將收取的費用應考慮項目地點以及參考市場上類似服務及類似項目類型的費用所得的預計運營成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)後公平磋商釐定。服務費不得高於有關監管部門指定的標準費用或低於獨立第三方將收取的標準費用。

董事估計截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年本集團就銀城國際物業管理服務所收取的最高年費將分別不會超過人民幣45.9百萬元、人民幣75.1百萬元及人民幣76.8百萬元。

於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度，我們將向銀城國際集團收取的服務費增加，主要由於：

(i) 可予交付建築面積大幅增加，即預期(a)截至二零二零年十二月三十一日止年度較截至二零一九年十二月三十一日止年度增加約100%，原因是預期若干項目(包括雲台天境(二、三期)、江山禦及致享城)將竣工；及(b)截至二零二一年十二月三十一日止年度較截至二零二零年十二月三十一日止年度有相對穩定的增加，原因為銀城國際控股集團於二零二零年的預期業務及策略性擴展；

(ii) 銀城國際控股集團將交付的物業項目數目於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度大幅增加；及

(iii) 營運銀城國際集團物業項目銷售辦事處的勞工成本預期將會增加，原因是銀城國際控股集團將交付的物業項目預期有所增加。

於得出上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

(i) 往績記錄期間的歷史交易金額；

(ii) 該等服務費(營運相關物業項目的銷售辦事處除外)的市場價格為每平方米人民幣15元。因此，誠如上文所述，由於可予交付建築面積增加，故於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度的服務費增加，而該等服務費參照已考慮到項目地點及基於相關中國法律及法規的預期運營成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)的現行市場價格釐定；

(iii) 根據銀城國際控股集團的業務計劃，截至二零二一年十二月三十一日止三個年度將可予交付的已售物業單位估計數目；

(iv) 根據銀城國際控股集團的業務計劃，截至二零二一年十二月三十一日止三個年度將可供出售的未售物業單位估計數目；

(v) 於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度營運銀城國際控股集團物業項目銷售辦事處的勞工成本，已參考將可供出售的物業項目數目、營運該等銷售辦事處估計所需月數(此乃視乎物業項目規模及可供出售的物業數目)、派駐各物業銷售辦事處的最少人手及截至二零二一年十二月三十一日止三個年度的中國估計勞工成本計算。

由於第二份物業管理總協議項下擬進行交易的建議年度上限的一項或多項適用百分比率按年計預期將高於5%，因此，第二份物業管理總協議項下擬進行的交易將於上市後構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

豁免申請

於上市後，社區維修及保養服務總協議、第一份物業管理總協議以及第二份物業管理總協議項下擬進行的不獲豁免持續關連交易預期將按經常性基準繼續進行。由於社區維修及保養服務總協議、第一份物業管理總協議以及第二份物業管理總協議各自均於上市日期前訂立，其詳情已於本招股章程內全面披露且有意投資者將按此披露參與全球發售，故董事認為遵守上市規則第14A章項下適用規定對我們而言實屬不切實際、過份沉重的負擔並會平添不必要的行政成本及工作負荷。

因此，根據上市規則第14A.105條，我們已向聯交所申請且聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下有關上述部分獲豁免持續關連交易的公告規定，及上市規則第14A章項下與上述不獲豁免持續關連交易有關的公告、通函及獨立股東批准規定。

然而，我們將於任何時候就該等部分獲豁免持續關連交易及不獲豁免持續關連交易遵守上市規則第14A章項下的其他適用規定，並將在該等持續關連交易出現任何變動時立即知會聯交所。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，社區維修及保養服務總協議、第一份物業管理總協議以及第二份物業管理服務總協議項下擬進行的所有不獲豁免持續關連交易已經並將(i)於日常及一般業務過程中；(ii)按正常或更佳商業條款；及(iii)根據屬公平合理並符合本公司及股東整體利益的各自條款進行。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，社區維修及保養服務總協議、第一份物業管理總協議以及第二份物業管理服務總協議項下擬進行的不獲豁免持續關連交易年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為：(i)社區維修及保養服務總協議、第一份物業管理總協議以及第二份物業管理總協議項下擬進行的不獲豁免持續關連交易已經並將於日常及一般業務過程中按正常或更佳商業條款訂立，且屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限均屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

以下說明本公司於緊接資本化發行及全球發售前及緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司繳足或入賬列作繳足的已發行或將予發行法定及已發行股本(假設超額配股權未獲行使):

法定股本:		*港元*
2,000,000,000	每股面值0.01港元的股份	20,000,000

以繳足或入賬列作繳足方式發行及將予發行:		*港元*
10,000	緊接資本化發行及全球發售前已發行的股份	100
199,990,000	根據資本化發行將予發行的股份	1,999,900
66,680,000	根據全球發售將予發行的股份	666,800
266,680,000	**總計**	2,666,800

假設

上表假設全球發售成為無條件,且股份根據全球發售及資本化發行予以發行。以上並無計及超額配股權獲行使,或根據下文授予董事發行或購回股份的一般授權而可能由我們發行或購回的任何股份。

最低公眾持股量

根據上市規則第8.08條,於上市時及其後任何時間,本公司須維持公眾持有本公司已發行股本25%的最低規定百分比(定義見上市規則)。66,680,000股發售股份相當於本公司上市後已發行股本25%。

地位

發售股份將在各方面與本招股章程所述的所有已發行或將予發行股份享有同等地位,特別是其將符合資格收取於本招股章程日期後就股份而宣派、派付或作出的所有股息或其他分派。

資本化發行

待本公司股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份而獲得進賬後,董事獲授權以將本公司股份溢價賬進賬額1,999,900港元撥充資本的方式,向於批准資本化發行的有關決議案通過日期名列本公司股東名冊的股東按面值按比例配發及發行合共199,990,000股入賬列作繳足的股份。

發行股份的一般授權

待本招股章程「全球發售的架構及條件－全球發售的條件」一節所載條件獲達成或豁免(如適用)後，董事獲授一般無條件授權，以配發、發行及處置股份面值總額不超過以下各項總和的股份：

(a) 緊隨全球發售及資本化發行完成後的股份總數(不包括超額配股權獲行使而可能配發及發行的股份)的20%；及

(b) 本公司根據下文所述授予董事購回股份的一般授權而購回的股份總數(如有)。

按照細則根據供股、以股代息計劃或同類安排配發及發行股份一般毋須於股東大會獲股東批准，而董事根據本授權獲授權配發及發行的股份面值總額，不會因配發及發行該等股份而減少。

此一般授權將於下列時間屆滿(以最早者為準)：

(a) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(b) 適用法例或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及

(c) 股東於股東大會通過普通決議案修訂、撤銷或更新該項授權時。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四「A.有關本集團的其他資料－4.股東於二零一九年十月十五日通過的書面決議案」。

購回股份的一般授權

待本招股章程「全球發售的架構及條件－全球發售的條件」一節中所載的條件達成或獲豁免(如適用)後，董事已獲授予一項一般無條件授權，以行使本公司的一切權力購回股份，惟該等股份面值總額不得超過本公司於資本化發行及全球發售完成後的已發行股本面值總額(不包括超額配股權獲行使而可能配發及發行的股份)的10%。

此授權僅涉及在聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所(並就此獲證監會及聯交所認可),根據所有適用法律及上市規則規定進行的購回。聯交所規定須載入本招股章程有關購回股份的進一步資料載於本招股章程附錄四「A.有關本集團的其他資料－4.股東於二零一九年十月十五日通過的書面決議案」一節。

此一般授權將於下列時間屆滿(以最早者為準):

(a) 本公司下屆股東週年大會結束時;

(b) 適用法例或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時;及

(c) 股東於股東大會通過普通決議案修訂、撤銷或更新該項授權時。

有關進一步詳情,請參閱本招股章程附錄四「A.有關本集團的其他資料－4.股東於二零一九年十月十五日通過的書面決議案」。

購股權計劃

於最後可行日期,本公司並無採納任何購股權計劃。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

須召開股東大會及類別股東大會的情況見本公司的細則。有關詳情,請參閱本招股章程附錄三所載「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

閣下應將本節連同本招股章程附錄一會計師報告所載我們的合併財務報表(包括隨附附註)一併閱讀。本公司的合併財務報表乃根據國際財務報告準則而編製。閣下應細閱整份會計師報告而不應僅依賴本節所載資料。

以下討論及分析載有前瞻性陳述,當中涉及風險及不明朗因素。該等陳述乃基於我們根據對歷史趨勢的經驗及對歷史趨勢、現時狀況及預計未來發展的看法以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設及分析。然而,我們的實際業績可能與前瞻性陳述所預測情況有重大差異。可能導致未來業績與前瞻性陳述內所預測情況有重大差異的因素包括該等於本招股章程「風險因素」所討論內容。

我們的財政年度於一月一日開始及於十二月三十一日結束。對「二零一六財年」、「二零一七財年」及「二零一八財年」的提述分別指截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度,而「二零一八年首四個月」及「二零一九年首四個月」分別指截至二零一八年及二零一九年四月三十日止四個月。

概覽

我們是中國一家著名的物業管理服務供應商,擁有逾20年行業經驗,提供多元化的物業管理服務及生活社區增值服務。我們通過提供優質服務,由南京當地的物業管理服務供應商蛻變成為南京及江蘇省首屈一指的物業管理服務供應商之一。

我們的業務涵蓋多種物業,包括住宅物業及非住宅物業,例如政府設施、金融機構、物業銷售場地、公園、高速公路服務區、產業園區、混合用途物業、學校及辦公大樓。於二零一九年四月三十日,我們的物業管理服務涵蓋中國10個城市,包括江蘇省的七個城市以及長江三角洲地區大都市中其他省份的三個城市,在管建築面積約達19.6百萬平方米。於二零一九年四月三十日,我們管理197項物業,包括89項住宅物業及108項非住宅物業,服務超過100,000戶家庭。

我們兩大業務線(即物業管理服務及生活社區增值服務)組成一個綜合服務平台。通過該兩大業務線達致的協同效益,有助我們多元化發展收入來源,同時透過向客戶提供互補的服務,鞏固我們與客戶的關係。

於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年,我們的總收益分別為人民幣227.4百萬元、人民幣305.9百萬元及人民幣467.7百萬元,複合年增長率為43.4%,而我們於該等年度的純利分別為人民幣23.2百萬元、人民幣19.8百萬元及人民幣27.1百萬元,複合年增長率為8.1%。

於二零一八年首四個月及二零一九年首四個月,我們的總收益分別為人民幣125.1百萬元及人民幣185.1百萬元,增長率為48.0%,而我們於該等年度的純利分別為人民幣10.1百萬元及人民幣9.9百萬元,同期減少2.0%。

呈列基準

本公司於二零一九年四月三日於開曼群島註冊成立為有限公司。為籌備全球發售，我們進行了重組，詳情見本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。重組後，本公司於二零一九年五月二十九日成為本集團目前旗下所有附屬公司的控股公司。有關本招股章程內財務資料的編製基準的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告。

本集團的合併財務資料已根據國際財務報告準則編製。國際財務報告準則第15號*來自客戶合約的收益*及國際財務報告準則第15號相關修訂本*對國際財務報告準則第15號來自客戶合約的收益的澄清*(「**國際財務報告準則第15號**」)已獲本集團於整個往績記錄期間編製財務報表時提早採納，而國際財務報告準則第9號*財務工具*(「**國際財務報告準則第9號**」)已於二零一八年一月一日開始的會計期間生效。本集團已評估採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號對財務報表的影響，並認為與國際會計準則第39號及國際會計準則第18號相比，有關採納對其財務狀況及財務表現並無重大影響。本集團於編製整個往績記錄期間的財務報表時已提早採納於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效的國際財務報告準則第16號。因此，本集團於整個往績記錄期間披露的關鍵比率、財務狀況及表現已計及國際財務報告準則第16號的影響。請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註2.2。

與國際會計準則第17號相比，採納國際財務報告準則第16號不會對本集團的財務表現(純利)造成重大影響。國際財務報告準則第16號的新規定會增加本集團的合併資產及合併負債，繼而影響本集團(作為承租人)於合併財務報表中的財務狀況。

下表載列於提早採納國際財務報告準則第16號後對本集團財務狀況(資產淨值)的影響：

	二零一六財年	二零一七財年	二零一八財年	二零一九年首四個月
	(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				
使用權資產	5,287	12,207	22,239	19,919
對資產總值的影響	**5,287**	**12,207**	**22,239**	**19,919**
流動負債				
租賃負債	12,729	11,864	24,212	22,304
非流動負債				
租賃負債	–	11,671	16,290	14,521
對負債總額的影響	**12,729**	**23,535**	**40,502**	**36,825**
對資產淨值的影響	**(7,442)**	**(11,328)**	**(18,263)**	**(16,906)**

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況一直及將繼續受到多項因素的影響，包括本招股章程「風險因素」一節所載因素及下文所討論者：

在管建築面積

於往績記錄期間，我們的收益大部分來自物業管理服務。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，物業管理服務的收益分別為人民幣168.9百萬元、人民幣232.7百萬元、人民幣367.6百萬元及人民幣154.9百萬元，分別佔我們的總收益74.3%、76.1%、78.6%及83.7%。因此，我們持續收益增長取決於我們拓展物業管理組合的能力。於往績記錄期間，我們的物業管理服務在管建築面積分別為6.6百萬平方米、10.8百萬平方米、15.5百萬平方米及19.6百萬平方米。

倘我們不能按計劃發展我們的物業管理組合或有效管理我們的未來增長，我們可能無法把握市場機遇，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

打造品牌及定價的能力

我們在對物業管理服務定價時一般會考慮多項因素，包括(i)開支預測，包含勞工成本及外包費用；(ii)該項目的建築面積或規模；(iii)物業管理協議的條款及條件；(iv)客戶要求的物業管理服務範圍；(v)物業的類型及位置；及(vi)當時市況及對競爭對手定價的估計。於釐定定價時，我們必須在為項目設置足夠競爭力定價與確保有可觀利潤率之間取得平衡。倘於釐定定價時未能平衡若干因素則會對財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的定價能力可嚴重影響業績及營運。為僅供說明之用，我們於下文載列經參考往績記錄期間物業管理費波動作出的年／期內溢利敏感度分析。下表顯示於所有其他因素維持不變的情況下，假設物業管理費下降對我們年／期內溢利的影響：

	二零一六財年	二零一七財年	二零一八財年	二零一八年首四個月	二零一九年首四個月
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
物業管理業務收益	168,949	232,737	367,641	105,569	154,923
年／期內溢利總額	23,194	19,821	27,090	10,055	9,914
假設物業管理費下降5%					
對物業管理業務收益的影響	8,447	11,637	18,382	5,278	7,707
對年／期內溢利的影響*(附註)*	6,336	8,728	13,787	3,959	5,780
假設平均物業管理費下降10%					
對物業管理業務收益的影響	16,895	23,274	36,764	10,557	15,413
對年／期內溢利的影響*(附註)*	12,671	17,455	27,573	7,918	11,560

附註： 對年／期內溢利的影響按假設以25%繳納企業所得稅計算。

緩解勞工成本不斷上升影響的能力

由於物業管理業具勞動密集的屬性，勞工成本是我們銷售成本的主要部分。於往績記錄期間，我們的勞工成本因業務擴張、人數增加及勞工市價增加而大幅上漲。於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年以及二零一八年首四個月及二零一九年首四個月，我們的銷售成本中所錄得的勞工成本分別為人民幣128.1百萬元、人民幣177.8百萬元、人民幣274.1百萬元、人民幣77.7百萬元及人民幣113.8百萬元，分別佔銷售成本的72.0%、69.8%、68.6%、75.3%及72.6%。為應對不斷上漲的勞工成本，我們致力於實施多項成本節約措施，例如採用技術及機械以減低所需勞工。我們亦已外包部分項目的若干職能(如清潔及維護服務)予第三方分包商，同時對彼等服務維持密切監督以確保服務質量。

我們於下文載列於所示期間我們的溢利的敏感度分析，乃經參考於往績記錄期間勞工成本的波動，僅供說明用途。下表顯示勞工成本的假設增加而所有其他變量保持不變，對我們年／期內溢利的影響：

	二零一六財年	二零一七財年	二零一八財年	二零一八年首四個月	二零一九年首四個月
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
銷售成本	178,019	254,805	399,738	103,242	156,792
年／期內溢利總額	23,194	19,821	27,090	10,055	9,914
假設勞工成本增加5%					
對銷售成本的影響	6,404	8,890	13,703	3,887	5,692
對年／期內溢利的影響*附註*	4,803	6,668	10,277	2,915	4,269
假設勞工成本增加10%					
對銷售成本的影響	12,809	17,781	27,406	7,774	11,385
對年／期內溢利的影響*附註*	9,607	13,335	20,554	5,831	8,539

附註： 對年／期內溢利的影響按假設以25%繳納企業所得稅計算。

競爭

根據弗若斯特沙利文報告，中國的物業管理業競爭激烈且高度分散，二零一八年從業公司超過100,000家。我們主要根據規模、品牌、盈利能力及服務質量等多個因素與大型全國性、地區性及當地物業管理公司競爭。我們有效地與該等競爭對手競爭及維持或提高市場地位的能力，取決於我們透過確保服務質量及一致性讓本集團從一眾行業競爭對手中脫穎而出的能力。此外，作為具有競爭力及經驗的物業管理服務供應商，我們維持此市場地位的能力將影響我們在以下方面的能力：獲取新的前期物業管理協議及物業管理協議以及重續現有的此等協議，以擴大所管物業項目數量及在管建築面積。倘我們未能尋求新的物業管理協議或重續現有的此等協議以及擴大由我們管理及服務的建築面積，我們的財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

業務組合

我們的經營業績受業務組合的影響。於往績記錄期間，我們主要經營兩條擁有不同利潤率的業務線，即物業管理服務及生活社區增值服務。我們業務線收入貢獻結構的任何變化或任何該等業務線利潤率的變動均可能對整體利潤率造成相應影響。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，物業管理服務的毛利率分別為19.0%、10.2%、7.7%及10.9%，而生活社區增值服務的毛利率分別為29.6%、37.5%、39.5%及38.3%。雖然生活社區增值服務線於往績記錄期間內的毛利率較高，但生活社區增值服務線所貢獻收益於往績記錄期間呈下降趨勢。此外，我們為住宅物業及非住宅物業提供物業管理服務，而其利潤不盡相同。物業管理組合出現任何變動均可能對我們的整體利潤造成影響。

按業務分部劃分的收益貢獻的進一步詳情，請參閱本節「若干合併損益及其他全面收益表項目的描述－收益」及「若干合併損益及其他全面收益表項目的描述－毛利及毛利率」。

主要會計政策及關鍵估計及判斷

我們相信，下述會計政策、估計及判斷對編製合併財務報表而言至關重要。

主要會計政策

我們已根據國際財務報告準則識別對編製本集團財務報表而言屬重要的若干會計政策。關於主要會計政策的更多資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2.4。部分會計政策涉及主觀假設及估計，以及就會計項目作出的判斷。

收益確認

客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務的控制權轉移至客戶時按某一金額確認，該金額能反映本集團預期可藉交換貨品及服務而有權收取的代價。

(a) 提供物業管理服務

提供物業管理服務取得的收益於計劃期間以直線法確認，原因為客戶同時接受及耗用本集團提供的利益。

(b) 提供生活社區增值服務

(i) 共用空間增值服務

我們的共用空間增值服務主要包括(i)出租升降機廣告位置等物業共用空間及廣告位置；及(ii)出租共用空間用作業務營運。我們透過根據協定百分比保留一部分共用空間產生的溢利(通常介乎30%至50%)自共用空間增值服務獲得溢利，並將剩餘部分匯回業主或業委會，並隨時間確認收益。

(ii) 健身服務

我們根據以下費用結構向健身會員收取費用：(i)按年計(即每年人民幣3,500元至人民幣3,800元)；(ii)逐次計(即每次入場人民幣50元至人民幣100元)；及(iii)私人訓練課程(即每節人民幣400元至人民幣500元)。就(i)按年計而言，我們隨時間確認收益。就(ii)逐次計；及(iii)私人訓練課程而言，我們於提供服務時確認收益。

(iii) 生活社區便利服務

我們的生活社區服務包括(i)廢物管理服務；(ii)家居生活服務；(iii)電動車充電服務；(iv)快遞及儲存服務；(v)洗衣及洗車服務；(vi)銷售農產品服務，且收益於提供服務時確認。

其他收入

我們按應計基準，使用實際利率法確認利息收入，利用在金融工具的預計可使用年期內準確折現估計未來可收取現金至金融資產的賬面淨值的利率確認。

股息收入於確立股東收取付款的權利時確認。股息涉及的經濟利益可能流入本集團，且股息數額能可靠地計量。

金融資產(根據國際會計準則第39號於二零一八年一月一日前適用)

金融資產於初始確認時分類為貸款及應收款項以及可供出售(「**可供出售**」)金融資產。所有金融資產初始確認時以公平值加收購該金融資產時產生的交易成本計量，惟按公平值計入損益的金融資產除外。貸款及應收款項為具有於活躍市場並無報價的固定或可釐定付款非衍生金融資產。於初步計量後，該等金融資產其後按攤銷成本以實際利率(實際利率)法減去減值計量。攤銷成本經計及收購事項的任何折讓或溢價以及屬實際利率不可或缺部分的費用或成本後計算得出。實際利率攤銷計入損益及其他全面收益表中的其他收入及收益。減值所產生的虧損於損益及其他全面收益表中的貸款財務成本及應收款項的其他開支確認。

於各有關期間末，本集團會評估是否有客觀證據證明金融資產或一組金融資產出現減值。倘於初始確認資產後一件或多件事件發生，而有關虧損事件對該金融資產或該組金融資產能可靠估計的估計未來現金流量造成影響，則減值已發生。減值證據可能包括債務人或一組債務人出現重大財政困難、違約或無法償還利息或本金付款、彼等將進行破產或其他財務重組程序的可能性，以及顯示估計未來現金流量出現可計量減幅的可觀察數據(如與違約相關的欠款或經濟狀況變動)。

金融資產(根據國際財務報告準則第9號自二零一八年一月一日起適用)

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入損益及按公平值計入其他全面收益計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金的利息的現金流量。

倘符合下列兩項條件，本集團將按攤銷成本計量金融資產：

a) 金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有。

b) 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率(實際利率)法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

本集團按攤銷成本計量的金融資產包括貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收關聯公司款項。

合約負債

合約負債指本集團已收客戶代價(或應收客戶的代價)而向客戶轉讓貨品或服務的責任。倘客戶於本集團向客戶轉讓貨品或服務前支付代價，則合約負債於付款或付款到期(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團根據合約履約時確認為收益。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團確認以租賃期內的租賃付款之現值計量租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理地肯定行使的購買選擇權之行使價，及如果租賃期限反映了本集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為支出。

在計算租賃付款的現值時，如果租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團在租賃開始日使用累計的借貸利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加，以反映利息的增加及減少租賃付款。此外，如有修改、租賃期限發生變化、固定租賃付款的實質變化或購買相關資產的評估的變更，租賃負債的賬面價值將重新計量。

本集團應用了現有的實用權宜方法，據此，其：

- 對有大致相似特點的租賃組合採用單一貼現率；
- 應用租賃豁免於首次應用日期起十二個月內終止的租賃期限；或
- 於首次應用日期剔除初始直接成本，以計量使用權資產。

主要會計估計及判斷

我們的估計乃根據過往經驗、最新資料以及我們認為在有關情況下屬合理的其他假設而作出。在不同假設及條件下的實際結果可能有所不同。有關更多資料，請參閱本招股章程附錄一的會計師報告附註3。

估計不明朗因素

下文披露關於未來的主要假設及於各財政年度╱期間結束時存在的估計不明朗因素(可能導致下個財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險)的其他主要來源：

貿易應收款項減值

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)。撥備率乃基於因就擁有類似虧損模式的多個客戶分部進行分組而逾期的日數計算。

撥備矩陣初始根據本集團過往觀察的違約率計算。本集團將通過調整矩陣以調整過往信貸虧損經驗及前瞻性資料。例如，若預測經濟狀況(如消費者物價指數)於未來一年內惡化，從而導致製造行業的違約數量增加，過往違約率將予調整。於各報告日期，過往觀察的違約率將予以更新，及分析前瞻性估計的變化。

對過往觀察的違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估乃一項重要的估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況敏感。本集團的過往信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測亦可能無法代表客戶於日後的實際違約情況。有關本集團貿易應收款項預期信貸虧損資料於本招股章程附錄一會計師報告附註22披露。

非上市股本投資的公平值

倘金融投資市場並不活躍，本集團透過使用本招股章程附錄一會計師報告附註36所詳述的的估值方法估計公平值。管理層需要對重大不可觀察輸入數據(如貼現率、相關投資價格等)作出估計。倘上述因素的任何假設有變動，則金融投資公平值的評估將會受影響。

中國企業所得稅

本集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確定有關所得稅的若干事宜，故釐定要作出的所得稅撥備時須根據目前已頒布的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原先記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉而確認，惟以將有應課稅溢利可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限。可予確認的遞延稅項資產數額須由管理層根據未來可能出現應課稅溢利的時間及數額以及未來稅項計劃策略作出重大判斷後釐定。進一步詳情載於會計師報告附註18。

若干合併損益及其他全面收益表項目的描述

下表概述摘錄自往績記錄期間財務報表的合併損益及其他全面收益表，詳情載於本招股章程附錄一會計師報告：

	二零一六財年	二零一七財年	二零一八財年	二零一八年首四個月	二零一九年首四個月
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
收益	227,369	305,901	467,666	125,146	185,116
銷售成本	(178,019)	(254,805)	(399,738)	(103,242)	(156,792)
毛利	49,350	51,096	67,928	21,904	28,324
其他收入及收益	6,731	8,201	9,548	2,677	710
銷售及分銷開支	(1,291)	(3,610)	(3,722)	(916)	(1,267)
行政開支	(22,364)	(24,752)	(29,774)	(6,969)	(11,764)
其他開支	(522)	(842)	(650)	(3)	(33)
金融資產減值虧損淨額	–	–	(3,204)	(648)	(679)
財務成本	(599)	(2,743)	(3,193)	(1,147)	(902)
除税前溢利	31,305	27,350	36,933	14,898	14,389
所得税開支	(8,111)	(7,529)	(9,843)	(4,843)	(4,475)
年／期內溢利	23,194	19,821	27,090	10,055	9,914
其他全面收益					
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收入／(開支)：					
可供出售投資					
公平值變動	223	(342)	–	–	–
計入合併損益表的收益的重新分類調整－出售收益	–	(223)	–	–	–
所得税影響	(56)	141	–	–	–
	167	(424)	–	–	–
年／期內其他全面收益／(開支)	167	(424)	–	–	–
年／期內全面收益總額	**23,361**	**19,397**	**27,090**	**10,055**	**9,914**

收益

於往績記錄期間，我們的收益主要來自以下兩大業務線：

(i) 物業管理服務，主要包括保安服務、清潔服務、停車場管理服務、維修及保養特種電梯、自動扶梯及機械車位、園林施工及綠化養護服務、設備及機械的日常維修及保養服務以及輔助客戶服務，於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年、二零一八年首四個月及二零一九年首四個月，分別為我們的總收益貢獻74.3%、76.1%、78.6%、84.4%及83.7%；及

(ii) 生活社區增值服務，主要包括共用空間增值服務、健身服務及生活社區增值服務，於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年、二零一八年首四個月及二零一九年首四個月，分別為我們的總收益貢獻25.7%、23.9%、21.4%、15.6%及16.3%。

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的收益明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	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*	*%*
							(未經審核)			
物業管理服務	168,949	74.3	232,737	76.1	367,641	78.6	105,569	84.4	154,923	83.7
生活社區增值服務	58,420	25.7	73,164	23.9	100,025	21.4	19,577	15.6	30,193	16.3
總計	**227,369**	**100.0**	**305,901**	**100.0**	**467,666**	**100.0**	**125,146**	**100.0**	**185,116**	**100.0**

(i) 物業管理服務收益

物業管理服務收益於往績記錄期間錄得增長趨勢，於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年、二零一八年首四個月及二零一九年首四個月分別為人民幣168.9百萬元、人民幣232.7百萬元、人民幣367.6百萬元、人民幣105.6百萬元及人民幣154.9百萬元，主要由於我們管理的住宅及非住宅物業數量隨著業務不斷擴張而出現增加所致。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，由我們提供物業管理服務的物業數量分別為63項、102項、162項及197項，而於相關日期的在管建築面積分別為6.6百萬平方米、10.8百萬平方米、15.5百萬方米及19.6百萬方米。

下表載列於所示期間我們按開發商類型劃分的物業管理服務收益明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	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*	*%*
							(未經審核)			
銀城國際控股集團/銀城地產集團開發的物業	64,500	38.2	75,165	32.3	87,758	23.9	24,885	23.6	35,001	22.6
獨立第三方房地產開發商開發的物業	104,449	61.8	157,572	67.7	279,883	76.1	80,684	76.4	119,922	77.4
總計	**168,949**	**100.0**	**232,737**	**100.0**	**367,641**	**100.0**	**105,569**	**100.0**	**154,923**	**100.0**

下表載列於所示日期按開發商類型劃分(i)我們的在管建築面積；(ii)平均每平方米管理費；及(iii)我們管理的物業數目的明細：

	於十二月三十一日									於四月三十日		
	二零一六年			二零一七年			二零一八年			二零一九年		
	建築面積*(附註)*	數目	平均費用	建築面積*(附註)*	數目	平均費用	建築面積*(附註)*	數目	平均費用	建築面積*(附註)*	數目	平均費用
	(千平方米)		*(每月每平方米人民幣元)*	*(千平方米)*		*(每月每平方米人民幣元)*	*(千平方米)*		*(每月每平方米人民幣元)*	*(千平方米)*		*(每月每平方米人民幣元)*
銀城國際控股集團/銀城地產集團開發的物業	3,014	23	1.86	3,569	27	1.90	3,636	33	2.03	4,092	38	2.26
獨立第三方房地產開發商開發的物業	3,600	40	3.32	7,200	75	2.43	11,827	129	2.45	15,523	159	2.19
總計	6,614	63	2.55	10,769	102	2.23	15,463	162	2.34	19,615	197	2.27

附註：

上述建築面積不包括純粹為提供特種電梯、自動扶梯及機械車位維修和保養以及園林施工及綠化養護服務，而並無委聘本集團進行其他物業管理服務的服務委聘。

於往績記錄期間，獨立第三方房地產開發商開發的物業產生的收益佔我們來自物業管理服務的收益超過60%，於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年、二零一八年首四個月及二零一九年首四個月分別為人民幣104.4百萬元、人民幣157.6百萬元、人民幣279.9百萬元、人民幣80.7百萬元及人民幣119.9百萬元。由銀城國際控股集團及╱或銀城地產集團開發的物業的收益以及由獨立第三方房地產開發商開發的物業的收益均持續增加，主要是由於我們的在管建築面積以及所管理的物業數目於往績記錄期間內分別持續增加。

銀城國際控股集團及╱或銀城地產集團所開發的物業的平均物業管理費低於獨立第三方房地產開發商所開發的物業的平均管理費，原因為(i)我們於往績記錄期間在管由獨立第三方房地產開發商所開發的物業大多數向業委會獲取，因此毋須受價格管制，故平均物業管理費較高。另一方面，我們於往績記錄期間在管由銀城國際控股集團及╱或銀城地產集團所開發的物業大多數於前期階段獲取，而前期物業管理協議均於前期階段訂立，因此須受價格管制，故平均物業管理費較低；及(ii)於往績記錄期間，非住宅物業的物業管理費一般高於住宅物業，且我們大多數在管的非住宅物業由獨立第三方房地產開發商所開發，故我們在管由獨立第三方房地產開發商所開發的物業收取的平均物業管理費較高。

下表載列於所示期間我們按收益模式劃分的物業管理服務收益明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	收益	*收益*	*收益*	*收益*	*收益*	*收益*	*收益*	*收益*	*收益*	*收益*
	(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)*	*(%)*
							(未經審核)			
包幹制	168,473	99.7	231,574	99.5	366,457	99.7	105,079	99.5	154,856	100.0
酬金制	476	0.3	1,163	0.5	1,184	0.3	490	0.5	67	0.0
總計	**168,949**	**100.0**	**232,737**	**100.0**	**367,641**	**100.0**	**105,569**	**100.0**	**154,923**	**100.0**

於往績記錄期間，我們基本上按包幹制收取所有物業管理費，其餘部分按酬金制收費。於往績記錄期間，按酬金制確認的物業管理服務收益佔我們來自物業管理服務的總收益少於0.5%，乃由於我們於往績記錄期間只按酬金制管理合共四項物業，且我們於二零一九年四月三十日按酬金制管理一項物業。有關收益確認模式差異的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—物業管理服務—物業管理服務的收益模式」。

下表載列於所示期間我們按物業類型劃分的物業管理服務收益明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	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*	*%*
							(未經審核)			
住宅物業	110,063	65.1	146,763	63.1	229,122	62.3	73,069	69.2	93,003	60.0
非住宅物業	58,886	34.9	85,974	36.9	138,519	37.7	32,500	30.8	61,920	40.0
總計	**168,949**	**100.0**	**232,737**	**100.0**	**367,641**	**100.0**	**105,569**	**100.0**	**154,923**	**100.0**

於往績記錄期間，源自住宅及非住宅物業的物業管理服務收益整體上升，主要由於我們的在管總建築面積因我們的業務擴張而增加所致。

下表載列於所示期間我們所管理住宅物業於不同階段的收益明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	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*	*%*
							(未經審核)			
前期階段*(附註)*	27,232	24.7	42,526	29.0	62,417	27.2	12,510	17.1	33,475	36.0
業委會階段	82,831	75.3	104,237	71.0	166,705	72.8	60,559	82.9	59,528	64.0
總計	**110,063**	**100.0**	**146,763**	**100.0**	**229,122**	**100.0**	**73,069**	**100.0**	**93,003**	**100.0**

*附註：*前期階段收益指根據前期物業管理協議收取的物業管理費。

我們提供的物業管理服務受以下各項規管：(i)在新開發物業交付予業主之前由房地產開發商與我們所訂立的前期物業管理協議；或(ii)在落成物業交付予業主且根據中國法律成立業委會後由業委會與我們所訂立的物業服務協議。於往績記錄期間，我們分別於前期階段及業委會階段的住宅物業收益分別錄得上升趨勢。有關住宅物業不同階段的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—物業管理服務—物業管理協議」。

下表載列就所示期間我們按地理區域劃分的物業管理服務收益明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一九年首四個月	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
南京	153,537	90.9	213,025	91.5	320,070	87.1	130,174	84.0
長江三角洲地區大都市(南京除外)	15,412	9.1	19,712	8.5	47,571	12.9	24,749	16.0
總計	**168,949**	**100.0**	**232,737**	**100.0**	**367,641**	**100.0**	**154,923**	**100.0**

於往績記錄期間，超過80%的物業管理服務收益來自位於南京的物業。我們預期在不久將來，南京的在管物業將繼續佔我們業務的重大部分。除我們於南京已設立的總部外，於最後可行日期，我們亦於無錫設立分公司，以促進我們業務地域範圍的擴展，在保持服務質量的同時盡量控制及減少各地區及各在管物業之間的服務標準差異。我們相信於無錫設立分公司將有助我們為業務進一步擴展作好準備，讓我們更好地利用我們的規模經濟。

(ii) 生活社區增值服務收益

下表載列於所示期間我們按類型分類的生活社區增值服務收益的明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	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*	*%*
							(未經審核)			
共用空間增值服務	33,944	58.1	47,022	64.3	65,520	65.5	12,137	62.0	20,518	68.0
健身服務	19,330	33.1	19,288	26.4	21,830	21.8	5,100	26.1	6,711	22.2
生活社區便利服務	5,146	8.8	6,854	9.4	12,675	12.7	2,340	11.9	2,964	9.8
	58,420	100.0	73,164	100.0	100,025	100.0	19,577	100.0	30,193	100.0

於往績記錄期間，來自生活社區增值服務的收益一直持續增長，於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年，分別為人民幣58.4百萬元、人民幣73.2百萬元及人民幣100.0百萬元，而於二零一八年首四個月及二零一九年首四個月分別為人民幣19.6百萬元及人民幣30.2百萬元，主要由於我們所管理的項目數目增加及服務範圍隨著我們的業務持續發展而有所擴大。

銷售成本

銷售成本包括勞工成本、分包成本、設備運作及設施保養成本、材料成本、使用權資產折舊、辦公室開支及其他。

下表載列於所示期間我們按性質劃分的銷售成本明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	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*	*%*
							(未經審核)			
勞工成本	128,087	72.0	177,806	69.8	274,056	68.6	77,742	75.3	113,847	72.6
分包成本	15,315	8.6	24,384	9.6	40,717	10.2	8,122	7.9	17,069	10.9
設備運作及設施保養成本	14,025	7.9	24,299	9.5	41,778	10.5	8,349	8.1	10,638	6.8
材料成本	5,986	3.4	8,690	3.4	13,167	3.3	1,979	1.9	5,599	3.6
使用權資產折舊	5,287	3.0	8,753	3.4	5,641	1.4	1,936	1.9	1,975	1.3
辦公室開支	4,847	2.7	5,411	2.1	15,159	3.8	2,335	2.3	3,524	2.2
其他	4,472	2.4	5,462	2.1	9,220	2.3	2,779	2.7	4,139	2.6
總計	**178,019**	**100.0**	**254,805**	**100.0**	**399,738**	**100.0**	**103,242**	**100.0**	**156,792**	**100.0**

於往績記錄期間，影響我們銷售成本的主要因素為勞工成本。於往績記錄期間，勞工成本的增加的主因是業務擴張導致員工人數增加及根據政府政策上調最低工資導致平均薪金增加所致。

分包成本主要包括支付予分包商的外包服務費用，如清潔及日常維修保養設備和機器服務。於往績記錄期間，分包成本增加的主要原因為物業管理服務業務擴張導致我們在管建築面積增加。

設備運作及設施保養成本主要指我們用於物業管理服務的設備及設施的定期運作及保養成本，而有關增加主要由於我們所管理的項目數目隨著我們的業務持續擴張而有所增加。

於往績記錄期間，使用權資產的折舊主要為就經營健身中心所租賃物業的租金開支，其金額於相應年度╱期間保持相對穩定。

毛利及毛利率

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年、二零一八年首四個月及二零一九年首四個月的整體毛利率分別為21.7%、16.7%、14.5%、17.5%及15.3%。整體毛利率同時受各業務線毛利率以及業務組合波動的影響。物業管理服務的毛利率一般低於生活社區增值服務的毛利率，原因為向業主及住戶提供的生活社區增值服務產生及分配的勞工成本較低。於往績記錄期間，毛利率呈下降態勢，主要由於(i)我們獲委聘取代當時現有物業管理公司而進行的前期工作所產生成本較高，以將該等物業的整體狀況改善至符合正常服務標準，導致前兩至三年項目的盈利能力較低並致使於往績記錄期間因業務持續擴張而使毛利率減少。於往績記錄期間，本集團獲委聘取代當時現有物業管理公司時，有關住宅物業及非住宅物業所涉及的合約數目分別為46份及59份。一般而言，住宅物業於項目初期所產生的成本較高。項目初期產生的成本主要指我們所接管物業公共設施的大修、維修及翻新產生的成本，如住宅出入控制及雨水管道翻新、社區道路及停車場建設、監控系統及消防升級。尤其是，我們於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，分別錄得八個、20個、35個及35個虧損項目，且該等項目預期分別於其第三年及其後開始產生溢利；及(ii)根據政府政策最低工資上升導致僱員平均工資有所增加。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	毛利	*毛利率*	*毛利*	*毛利率*	*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*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
物業管理服務	32,047	19.0	23,690	10.2	28,460	7.7	12,263	11.6	16,770	10.9
生活社區增值服務	17,303	29.6	27,406	37.5	39,468	39.5	9,641	49.3	11,554	38.3
總計	**49,350**	**21.7**	**51,096**	**16.7**	**67,928**	**14.5**	**21,904**	**17.5**	**28,324**	**15.3**

(i) 物業管理服務的毛利及毛利率

於往績記錄期間，物業管理服務的毛利及毛利率有所減少，主要是由於(i)我們獲委聘取代當時現有物業管理公司而進行的前期工作所產生成本較高，以將該等物業的整體狀況改善至符合正常服務標準，導致前兩至三年項目的盈利能力較低並致使於往績記錄期間因業務擴張而使毛利率減少。於往績記錄期間，本集團獲委聘取代當時現有物業管理公司時，有關住宅物業及非住宅物業所涉及的合約數目分別為46份及59份。一般而言，住宅物業於項目初期所產生的成本較高。尤其是，我們於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，分別錄得八個、20個、35個及35個虧損項目，並且該等項目預期分別於其第三年及其後開始產生溢利；及(ii)根據政府政策最低工資上升導致僱員平均工資有所增加。

下表載列我們於所示期間按開發商類別劃分的物業管理服務的毛利及毛利率明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	毛利	*毛利率*	*毛利*	*毛利率*	*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*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
由銀城國際控股集團／銀城地產集團開發的物業	12,403	19.2	9,824	13.1	9,013	10.3	3,402	13.7	4,207	12.0
由獨立第三方房地產開發商開發的物業	19,644	18.8	13,866	8.8	19,447	7.0	8,861	11.0	12,563	10.6
總計	**32,047**	**19.0**	**23,690**	**10.2**	**28,460**	**7.7**	**12,263**	**11.6**	**16,770**	**10.9**

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年、二零一八年首四個月及二零一九年首四個月，由銀城國際控股集團及／或銀城地產集團開發的物業的毛利分別為人民幣12.4百萬元、人民幣9.8百萬元、人民幣9.0百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣4.2百萬元。持續減少的主要原因是(i)於二零一七財年及二零一八財年，本集團有意利用銀城國際控股集團及／或銀城地產集團所開發的物業作為實施智能系統的試點項目而就該等智能系統產生一次性投資成本；及(ii)為維持服務質量，本集團於銀城國際控股集團及／或銀城地產集團所開發的若干物業進行維修及更換物業管理設施，因而令我們於往績記錄期間的毛利率減少。

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年、二零一八年首四個月及二零一九年首四個月，由獨立第三方房地產開發商開發的物業的毛利分別為人民幣19.6百萬元、人民幣13.9百萬元、人民幣19.4百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣12.6百萬元。二零一七財年毛利相對較低的主要原因是我們獲委聘取代當時現有物業管理公司所進行的項目初期所產生成本較高，以改善該等物業的整體狀況，從而符合我們的日常服務標準，導致該等項目於其首兩至三年的盈利能力通常較低，並令毛利率於往績記錄期間有所下跌，原因為我們持續進行業務擴充，而我們於二零一八財年轉虧為盈，錄得獨立第三方房地產開發商所開發物業毛利，原因為多項新項目於二零一六財年開展，並於二零一八財年開始產生利潤。

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年、二零一八年首四個月及二零一九年首四個月，來自銀城國際控股集團及╱或銀城地產集團所開發物業的毛利率分別為19.2%、13.1%、10.3%、13.7%及12.0%。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年、二零一八年首四個月及二零一九年首四個月，來自獨立第三方房地產開發商開發的物業的毛利率分別為18.8%、8.8%、7.0%、11.0%及10.6%。兩類物業的毛利率持續下降主要與往績記錄期間內毛利相關減少的類似原因有關。

下表載列我們於所示期間按物業類別劃分的物業管理服務的毛利及毛利率明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	毛利	*毛利率*	*毛利*	*毛利率*	*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*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
住宅物業	19,198	17.4	11,241	7.7	12,655	5.5	7,234	9.9	8,801	9.5
非住宅物業	12,849	21.8	12,449	14.5	15,805	11.4	5,029	15.5	7,969	12.9
總計	**32,047**	**19.0**	**23,690**	**10.2**	**28,460**	**7.7**	**12,263**	**11.6**	**16,770**	**10.9**

於二零一六財年，住宅物業所產生毛利相對較高，主要由於我們持續進行業務擴展導致於二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月錄得的虧損項目增加所致。

(ii) 生活社區增值服務的毛利及毛利率

下表載列於所示期間我們按類型分類的生活社區增值服務的毛利及毛利率明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	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*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
共用空間增值服務 *(附註1)*	13,889	40.9	22,386	47.6	34,553	52.7	8,151	67.2	10,648	51.9
健身服務*(附註2)*	2,745	14.2	3,044	15.8	1,661	7.6	796	15.6	62	0.9
生活社區便利服務 *(附註3)*	669	13.0	1,976	28.8	3,254	25.7	694	29.7	845	28.5
總計	**17,303**	**29.6**	**27,406**	**37.5**	**39,468**	**39.5**	**9,641**	**49.2**	**11,554**	**38.3**

附註：

1. 於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，共用空間增值服務的主要銷售成本主要包括勞工成本(分別約為人民幣13.6百萬元、人民幣16.9百萬元、人民幣20.8百萬元及人民幣6.6百萬元，分別佔相關期間共用空間增值服務銷售成本總額約68.1%、69.0%、68.0%及68.8%)。

2. 於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，健身服務的主要銷售成本主要包括勞工成本及營運成本，如租金及公共事業成本。於往績記錄期間，(i)我們健身服務的勞工成本分別約為人民幣12.7百萬元、人民幣12.9百萬元、人民幣14.5百萬元及人民幣4.9百萬元，分別佔健身服務銷售成本總額約76.7%、79.4%、72.1%及73.4%；及(ii)營運成本分別為人民幣1.3百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣0.6百萬元，分別佔健身服務銷售成本總額約7.9%、8.1%、6.7%及8.5%。

3. 於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，生活社區便利服務的主要銷售成本主要包括勞工成本(分別約為人民幣4.1百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣8.0百萬元及人民幣1.8百萬元，分別佔相關期間生活社區便利服務銷售成本總額約91%、92%、85%及86%)。

於往績記錄期間，來自生活社區增值服務的毛利一直持續增長，於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年，分別為人民幣17.3百萬元、人民幣27.4百萬元及人民幣39.5百萬元，而於二零一八年首四個月及二零一九年首四個月分別為人民幣9.6百萬元及人民幣11.6百萬元，與於相關期間我們收益因業務持續擴張而有所增長一致。

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年、二零一八年首四個月及二零一九年首四個月，來自生活社區增值服務的毛利率分別為29.6%、37.5%、39.5%、49.3%及38.3%。持續增長主要由於為擴展業務而拓展生活社區增值服務。健身服務的毛利率持續下跌，主要原因是(i)由於根據政府政策最低工資調升令健身中心僱員的員工成本上升；及(ii)一間24小時營運的健身房開業及兩間24小時營運的健身房即將開業產生的巨額初始投資成本。我們生活社區便利服務於二零一七財年的毛利率有所改善，原因在於服務組合擴展，包括增設快遞及儲存服務以及毛利率更高的電動車充電服務。

其他收入及收益

其他收入及收益主要指購自銀行及認可金融機構的非上市基金投資的投資收入、政府扶持補助及發展基金、南京康城及南京力標廉價收購收益、出售物業、廠房及設備項目的收益、銀行存款利息收入以及其他。

下表載列於所示期間我們的其他收入及收益明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	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*	*%*
							(未經審核)			
投資收益*(附註)*	2,462	36.6	5,686	69.3	6,598	69.1	2,471	92.3	469	66.1
政府補助	2,856	42.4	1,855	22.6	2,564	26.9	118	4.4	66	9.3
廉價收購收益	1,023	15.2	–	–	–	–	–	–	–	–
出售物業、廠房及設備項目的收益	–	–	1	0.0	48	0.5	–	–	–	–
利息收入	297	4.4	134	1.6	169	1.8	62	2.3	149	21.0
其他	93	1.4	525	6.4	169	1.8	26	1.0	26	3.7
總計	**6,731**	**100.0**	**8,201**	**100.0**	**9,548**	**100.0**	**2,677**	**100.0**	**710**	**100.0**

附註： 於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，本集團於非上市基金投資及有限合夥投資作出投資，該等投資於二零一六年及二零一七年十二月三十一日被分類為可供出售金融資產，而根據我們自二零一八年一月一日起採納的國際財務報告準則第9號，該等投資於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日被分類為按公平值計入損益的金融資產。除非上市基金投資於二零一六年十二月三十一日的合併財務狀況表中被分類為本集團流動資產的可供出售投資外，於往績記錄期間，本集團所有非上市基金投資於各年度或期間末前已出售或贖回。因此，概無非上市基金投資分別於二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日的合併財務狀況表中列賬。然而，於往績記錄期間，該等短期投資產生的收入已入賬為本集團的投資收入。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支主要包括員工成本、廣告及促銷開支、辦公室開支、業務發展開支、差旅開支及其他。員工成本指支付予銷售人員的薪金及福利。廣告及促銷開支指為我們服務作出的廣告及推廣所產生的開支。辦公室開支與銷售人員使用辦公室設備及用品的開支有關。其他包括就銷售活動產生的雜項開支。

下表載列於所示期間我們的銷售及分銷開支明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	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*	*%*
							(未經審核)			
員工成本	788	61.0	1,390	38.5	1,515	40.7	413	45.1	450	35.5
廣告及促銷開支	68	5.3	1,406	38.9	429	11.5	90	9.8	143	11.3
辦公室開支	50	3.9	400	11.1	1,057	28.4	275	30.0	343	27.1
業務發展開支	34	2.6	64	1.8	165	4.4	19	2.1	108	8.5
差旅開支	36	2.8	64	1.8	131	3.5	16	1.7	103	8.1
其他	314	24.3	285	7.9	423	11.4	103	11.2	119	9.4
總計	**1,291**	**100.0**	**3,610**	**100.0**	**3,722**	**100.0**	**916**	**100.0**	**1,267**	**100.0**

行政開支

行政開支主要包括員工成本、專業費用、辦公室開支、業務發展開支、租金開支、差旅開支、折舊及攤銷、銀行徵費、稅項、上市開支及其他。

下表載列於所示期間我們的行政開支明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	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*	*%*
							(未經審核)			
員工成本	12,636	56.5	17,981	72.6	20,722	69.6	5,662	81.2	7,149	60.8
專業費用	6,112	27.3	540	2.2	297	1.0	–	–	188	1.5
辦公室開支	710	3.2	1,664	6.7	1,921	6.5	219	3.1	339	2.9
業務發展開支	610	2.7	966	3.9	1,963	6.6	167	2.4	562	4.8
租金開支	426	1.9	426	1.7	426	1.4	142	2.0	142	1.2
差旅開支	327	1.5	440	1.8	496	1.7	93	1.3	537	4.6
折舊及攤銷	232	1.0	540	2.2	889	3.0	230	3.3	338	2.9
銀行徵費	210	0.9	269	1.1	359	1.2	191	2.7	237	2.0
稅項	70	0.3	229	0.9	701	2.4	33	0.5	20	0.2
上市開支	–	–	–	–	–	–	–	–	1,969	16.7
其他	1,031	4.7	1,697	6.9	2,000	6.6	232	3.5	283	2.4
總計	**22,364**	**100.0**	**24,752**	**100.0**	**29,774**	**100.0**	**6,969**	**100.0**	**11,764**	**100.0**

其他開支

其他開支主要包括貿易應收款項減值虧損、其他應收款項減值虧損、金融資產公平值變動以及其他(例如罰款)。

下表載列於所示期間我們的其他開支明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	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*	*%*
							(未經審核)			
貿易應收款項減值虧損	390	74.7	733	87.1	–	–	–	–	–	–
其他應收款項減值虧損	–	–	79	9.4	–	–	–	–	–	–
金融資產公平值變動	–	–	–	–	410	63.1	–	–	–	–
其他	132	25.3	30	3.6	240	36.9	3	100.0	33	100.0
總計	**522**	**100.0**	**842**	**100.0**	**650**	**100.0**	**3**	**100.0**	**33**	**100.0**

金融資產減值虧損淨額

根據自二零一八年一月一日起適用的國際財務報告準則第9號，貿易應收款項及其他應收款項的減值虧損確認為金融資產的減值虧損。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年、二零一八年首四個月及二零一九年首四個月，我們分別錄得金融資產減值虧損(包含貿易應收款項減值虧損淨額)為零、零、人民幣2.9百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.2百萬元，而於相應年度╱期間，我們錄得其他應收款項減值虧損為零、零、人民幣0.3百萬元、零及人民幣0.5百萬元。

財務成本

財務成本主要包括銀行借款利息以及與本集團就經營辦公室及健身中心所租賃物業所錄得租賃負債有關的租賃負債利息。

下表載列於所示期間我們的財務成本明細：

	二零一六財年		二零一七財年		二零一八財年		二零一八年首四個月		二零一九年首四個月	
	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*	*%*
							(未經審核)			
銀行借款利息	85	14.2	2,287	83.4	1,806	56.6	691	60.2	518	57.4
租賃負債利息	514	85.8	456	16.6	1,387	43.4	456	39.8	384	42.6
總計	**599**	**100.0**	**2,743**	**100.0**	**3,193**	**100.0**	**1,147**	**100.0**	**902**	**100.0**

所得稅開支

本集團須按實體基準就於本集團成員公司駐守及營運的稅務司法權區所產生或所得溢利繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規定及法規，本集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為其於往績記錄期間並無任何應課稅溢利。

我們的所得稅是指於中國註冊成立的附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率繳納的中國企業所得稅。本集團若干附屬公司符合小型微利企業資格，因此於往績記錄期間享有10%的優惠稅率。

所得稅包括即期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項指就報告期間的應課稅收入的估計應付稅項，其使用該報告期末頒布的稅率加上就過往報告期間應付稅項的任何調整。有關遞延稅項資產及負債的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註11。

	二零一六財年	二零一七財年	二零一八財年	二零一八年首四個月	二零一九年首四個月
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
即期稅項					
中國企業所得稅	8,214	7,709	11,188	4,945	5,404
遞延稅項	(103)	(180)	(1,345)	(102)	(929)
年內╱期內稅項支出總額	**8,111**	**7,529**	**9,843**	**4,843**	**4,475**

於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年、二零一八年首四個月及二零一九年首四個月，我們的實際所得稅稅率分別為25.9%、27.5%、26.7%、32.5%及31.1%。我們的實際所得稅稅率一般較25%企業所得稅稅率為高，主要由於往績記錄期間並無確認若干附屬公司的稅項虧損所致。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已支付全部到期適用稅項，與任何稅務機構概無糾紛或未決事宜。

過往經營業績回顧

二零一九年首四個月與二零一八年首四個月比較

收益

我們的收益由二零一八年首四個月的人民幣125.1百萬元增加47.9%至二零一九年首四個月的人民幣185.1百萬元，主要由於兩條業務線所得收益均有所增加所致。

物業管理服務收益由二零一八年首四個月的人民幣105.6百萬元增加46.8%至二零一九年首四個月的人民幣154.9百萬元。該增幅主要由於我們所管理的住宅及非住宅物業數目隨著我們的業務持續擴張而有所增加。

生活社區增值服務收益由二零一八年首四個月的人民幣19.6百萬元增加54.2%至二零一九年首四個月的人民幣30.2百萬元。該增幅主要由於我們所管理的項目數目隨著我們的業務持續擴張而有所增加。

銷售成本

我們的銷售成本由二零一八年首四個月的人民幣103.2百萬元增加51.9%至二零一九年首四個月的人民幣156.8百萬元，主要由於(i)勞工成本上升人民幣36.1百萬元，原因為業務擴張導致僱員人數增加及平均工資因根據政府政策最低工資上調而有所增加；及(ii)分包成本上升約人民幣8.9百萬元，原因為我們管理的物業數目增加所致。

毛利及毛利率

由於以上所述，我們的毛利由二零一八年首四個月的人民幣21.9百萬元增加29.3%至二零一九年首四個月的人民幣28.3百萬元。毛利率由二零一八年首四個月的17.5%下降至二零一九年首四個月的15.3%。該降幅主要由於(i)我們獲委聘取代當時現有物業管理公司而進行的前期工作所產生成本較高，以將該等物業的整體狀況改善至符合正常服務標準，導致前兩至三年項目的盈利能力較低並引致於往績記錄期間因持續的業務擴張而使毛利率減少；及(ii)根據政府政策最低工資上調導致僱員平均工資有所增加。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由二零一八年首四個月的人民幣2.7百萬元減少73.5%至二零一九年首四個月的人民幣0.7百萬元，主要由於非上市基金投資的投資收入減少人民幣2.0百萬元，原因為我們於二零一八財年接近年結時贖回非上市基金投資。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由二零一八年首四個月的人民幣0.9百萬元增加38.3%至二零一九年首四個月的人民幣1.3百萬元，一般與收益增幅一致。

行政開支

我們的行政開支由二零一八年首四個月的人民幣7.0百萬元增加68.8%至二零一九年首四個月的人民幣11.8百萬元，主要由於(i)業務擴張導致僱員人數增加而使員工成本增加人民幣1.5百萬元；及(ii)非經常性上市開支人民幣2.0百萬元。

其他開支

於二零一八年首四個月及二零一九年首四個月，我們產生微少的其他開支分別為人民幣3,000元及人民幣33,000元。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額保持相對穩定，於二零一八年首四個月及二零一九年首四個月分別為人民幣0.7百萬元及人民幣0.7百萬元。

財務成本

我們的財務成本由二零一八年首四個月的人民幣1.1百萬元減少21.4%至二零一九年首四個月的人民幣0.9百萬元，主要由於銀行借款利息減少人民幣0.2百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一八年首四個月的人民幣4.8百萬元減少7.6%至二零一九年首四個月的人民幣4.5百萬元，一般與除稅前溢利減幅一致。

期內溢利

我們的期內溢利保持相對穩定，於二零一八年首四個月為人民幣10.1百萬元，而二零一九年首四個月為人民幣10.0百萬元，主要由於(i)毛利增長人民幣6.4百萬元；(ii)投資收入減少人民幣2.0百萬元；及(iii)非經常性上市開支人民幣2.0百萬元的綜合結果所致。

二零一八財年與二零一七財年比較

收益

我們的收益由二零一七財年的人民幣305.9百萬元增加52.9%至二零一八財年的人民幣467.7百萬元，主要由於兩條業務線所得收益均有所增加。

物業管理服務收益由二零一七財年的人民幣232.7百萬元增加58.0%至二零一八財年的人民幣367.6百萬元。該增幅主要由於我們所管理的住宅及非住宅物業數目隨著我們的業務持續擴張而有所增加。

生活社區增值服務收益由二零一七財年的人民幣73.2百萬元增加36.7%至二零一八財年的人民幣100.0百萬元。該增幅主要因為我們所管理的項目數目隨著我們的業務持續擴張而有所增加。

銷售成本

我們的銷售成本由二零一七財年的人民幣254.8百萬元增加56.9%至二零一八財年的人民幣399.7百萬元，主要由於(i)勞工成本上升人民幣96.2百萬元，原因為業務擴張導致僱員人數增加及平均工資因根據政府政策最低工資上調而有所增加；及(ii)設備運作及設施保養成本上升約人民幣17.5百萬元以及分包成本上升約人民幣16.3百萬元，原因為我們管理的物業數目增加所致。

毛利及毛利率

由於以上所述，我們的毛利由二零一七財年的人民幣51.1百萬元增加32.9%至二零一八財年的人民幣67.9百萬元。我們的物業管理服務毛利率由二零一七財年的16.7%下降至二零一八財年的14.6%。該降幅主要由於(i)我們獲委聘取代當時現有物業管理公司而進行的前期工作所產生成本較高，以將該等物業的整體狀況改善至符合正常服務標準，導致前三年項目的盈利能力較低並引致於往績記錄期間因持續的業務擴張而使毛利率減少。尤其是，我們於二零一七財年及二零一八財年，分別錄得20個及35個虧損項目，且該等項目分別預期於其第三年及其後開始產生溢利；及(ii)根據政府政策最低工資上調導致僱員平均工資有所增加。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由二零一七財年的人民幣8.2百萬元增加16.4%至二零一八財年的人民幣9.5百萬元，主要由於投資收入增加人民幣0.9百萬元及政府補助增加人民幣0.7百萬元。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支保持相對穩定，於二零一七財年及二零一八財年分別為人民幣3.6百萬元及人民幣3.7百萬元。

行政開支

我們的行政開支由二零一七財年的人民幣24.8百萬元增加20.3%至二零一八財年的人民幣29.8百萬元，主要由於業務擴張導致僱員人數增加及平均工資上升導致行政人員產生的員工成本增加人民幣2.7百萬元。

其他開支

我們的其他開支保持相對穩定，於二零一七財年及二零一八財年分別為人民幣0.9百萬元及人民幣0.7百萬元。

金融資產減值虧損淨額

由於在二零一八年一月一日採納國際財務報告準則第9號，我們的金融資產減值虧損淨額由二零一七財年的零元增加至二零一八財年的人民幣3.2百萬元。

財務成本

我們的財務成本由二零一七財年的人民幣2.7百萬元增加16.4%至二零一八財年的人民幣3.2百萬元，主要由於新簽訂的租賃協議於無錫出租一間辦公室而導致租賃負債的利息增加人民幣0.9百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一七財年的人民幣7.5百萬元增加30.7%至二零一八財年的人民幣9.8百萬元，主要由於除稅前溢利增加所致。

年內溢利

由於以上所述，我們的年內溢利由二零一七財年的人民幣19.8百萬元增加36.7%至二零一八財年的人民幣27.1百萬元。

二零一七財年與二零一六財年比較

收益

我們的收益由二零一六財年的人民幣227.4百萬元增加34.5%至二零一七財年的人民幣305.9百萬元，主要由於我們兩條業務線的收益均有所增加。

物業管理服務收益由二零一六財年的人民幣168.9百萬元增加37.8%至二零一七財年的人民幣232.7百萬元。該增幅主要由於我們所管理的住宅及非住宅物業數目隨著我們的業務持續擴張而有所增加。

生活社區增值服務收益由二零一六財年的人民幣58.4百萬元增加25.2%至二零一七財年的人民幣73.2百萬元。該增幅主要由於我們所管理的項目數目隨著我們的業務持續擴張而有所增加。

銷售成本

我們的銷售成本由二零一六財年的人民幣178.0百萬元增加43.1%至二零一七財年的人民幣254.8百萬元，主要由於(i)僱員數目因業務擴張而有所增加及根據政府政策上調最低工資導致平均薪金增加，以致勞工成本增加人民幣49.7百萬元；及(ii)設備運作及設施保養成本上升約人民幣10.3百萬元以及分包成本上升約人民幣9.1百萬元，原因為我們管理的物業數目增加所致。

毛利及毛利率

由於以上所述，我們的毛利由二零一六財年的人民幣49.4百萬元增加3.5%至二零一七財年的人民幣51.1百萬元。我們的毛利率由二零一六財年的21.7%下降至二零一七財年的16.7%。該降幅主要由於我們獲委聘取代當時現有物業管理公司而進行的前期工作所產生成本較高，以將該等物業的整體狀況改善至符合正常服務標準，導致前兩至三年項目的盈利能力較低並引致於往績記錄期間因業務持續的擴張而使毛利率減少。尤其是，我們於二零一六財年及二零一七財年，分別錄得八個及20個虧損項目，且該等項目分別預期於其第三年及其後開始產生溢利；及根據政府政策最低工資上調導致僱員平均工資有所增加。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由二零一六財年的人民幣6.7百萬元增加21.8%至二零一七財年的人民幣8.2百萬元，主要由於投資收入增加人民幣3.2百萬元。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由二零一六財年的人民幣1.3百萬元增加179.6%至二零一七財年的人民幣3.6百萬元，主要由於推廣本集團品牌而製作宣傳短片所產生的成本導致廣告及促銷開支增加人民幣1.3百萬元及銷售人員產生的員工成本增加人民幣0.6百萬元。

行政開支

我們的行政開支由二零一六財年的人民幣22.4百萬元增加10.7%至二零一七財年的人民幣24.8百萬元，主要由於(i)員工成本增加人民幣5.4百萬元；及(ii)辦公室開支增加人民幣1.0百萬元；有關金額部分被專業費用減少人民幣5.6百萬元所抵銷，主要由於本集團於二零一六財年就戰略諮詢產生諮詢開支。

其他開支

我們的其他開支由二零一六財年的人民幣0.5百萬元增加61.3%至二零一七財年的人民幣0.8百萬元，主要由於貿易應收款項減值虧損增加人民幣0.3百萬元，一般與貿易應收款項結餘增幅一致。

財務成本

我們的財務成本由二零一六財年的人民幣0.6百萬元增加357.9%至二零一七財年的人民幣2.7百萬元，主要由於我們於二零一六年十二月訂立一項貸款協議導致銀行銀行借款利息增加人民幣2.2百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一六財年的人民幣8.1百萬元減少7.2%至二零一七財年的人民幣7.5百萬元，主要由於除稅前溢利減少所致。

年內溢利

由於以上所述，我們的年內溢利由二零一六財年的人民幣23.2百萬元減少14.5%至二零一七財年的人民幣19.8百萬元。

資金流動性及資金來源

現金流量

我們的現金的主要用途為支付員工成本、向供應商採購的款項、各項經營開支及資本支出，並已通過自營運產生的現金及銀行借款的組合撥付資金。除我們將自全球發售所得款項享有額外資金，以實行如本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所詳述的未來計劃外，我們目前預期本集團日後的現金來源及用途將不會出現任何重大變動。

下表概述於所示期間我們的現金流量表：

	二零一六財年	二零一七財年	二零一八財年	二零一八年首四個月	二零一九年首四個月
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
經營活動所得／(所用)現金淨額	52,290	45,172	35,714	(22,877)	(16,314)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(19,071)	24,748	(104,509)	(126,699)	(31,396)
融資活動所得／(所用)現金淨額	45,887	(12,124)	(12,369)	253	(2,561)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	79,106	57,796	(81,164)	(149,323)	(50,271)
年／期初現金及現金等價物	65,630	144,736	202,532	202,532	121,368
年／期末現金及現金等價物	144,736	202,532	121,368	53,209	71,097

經營活動

於往績記錄期間，我們的經營活動所得現金流入主要來自收取我們服務所得款項。我們的經營活動所用現金流出主要用於支付勞工成工、支付分包成本及購買材料。

於二零一九年首四個月，本集團的經營活動所用現金淨額為人民幣16.3百萬元，主要是由於以下各項的綜合影響：營運資金變動前的經營現金流入人民幣19.6百萬元、已付所得稅人民幣11.8百萬元及營運資金增加人民幣23.9百萬元。營運資金的增加主要反映於(i)貿易應收款項增加人民幣27.0百萬元；部分由於該等貿易應收款項的現金收回的季節性因素；有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行

業有關的風險－我們收回的貿易應收款項受季節性波動的影響。」；(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣7.8百萬元；及(iii)貿易應付款項減少人民幣5.9百萬元；有關金額部分被(i)應收關聯公司款項減少人民幣10.0百萬元；(ii)其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣1.2百萬元；及(iii)合約負債增加人民幣6.4百萬元所抵銷。有關進一步詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們收回的貿易應收款項受季節性波動的影響」。

於二零一八財年，本集團的經營活動所得現金淨額為人民幣35.7百萬元，主要是由於以下各項的綜合影響：營運資金變動前經營現金流入人民幣47.6百萬元、已付所得稅人民幣7.9百萬元及營運資金增加人民幣2.3百萬元。營運資金的增加主要反映於(i)貿易應收款項增加人民幣28.3百萬元；(ii)應收關聯公司款項增加人民幣21.6百萬元；及(iii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣8.0百萬元；有關金額部分被(i)合約負債增加人民幣26.6百萬元；(ii)其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣18.2百萬元；及(iii)貿易應付款項增加人民幣9.2百萬元所抵銷。

於二零一七財年，本集團的經營活動所得現金淨額為人民幣45.2百萬元，主要由於以下各項的綜合影響：營運資金變動前的經營現金流入人民幣32.7百萬元、已付所得稅人民幣5.5百萬元及營運資金減少人民幣20.2百萬元。營運資金的減少主要反映於(i)合約負債增加人民幣31.1百萬元；(ii)其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣16.9百萬元；及(iii)貿易應付款項增加人民幣1.8百萬元；有關金額部分被(i)貿易應收款項增加人民幣13.1百萬元；(ii)應收關聯公司款項增加人民幣11.6百萬元；及(iii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣5.0百萬元所抵銷。

於二零一六財年，本集團的經營活動所得現金淨額為人民幣52.3百萬元，主要由於以下各項的綜合影響：營運資金變動前經營現金流入人民幣35.9百萬元、已付所得稅人民幣6.0百萬元及營運資金減少人民幣22.1百萬元。營運資金的減少主要反映於(i)合約負債增加人民幣16.3百萬元；(ii)其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣8.9百萬元；(iii)應收關聯公司款項減少人民幣6.5百萬元；有關金額部分被(i)貿易應收款項增加人民幣7.4百萬元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣1.5百萬元所抵銷。

投資活動

於往績記錄期間，我們的投資活動所得現金流入主要為可供出售投資贖回及收取關聯公司墊款。我們的投資活動所用現金流出主要用於向關聯公司提供墊款、購買物業、廠房及設備以及增加可供出售投資。

於二零一九年首四個月，本集團投資活動所用現金淨額為人民幣31.4百萬元，主要歸因於(i)向關聯公司墊款人民幣104.7百萬元；(ii)購買按公平值計入損益的金融資產人民幣32.0百萬元；及(iii)購買物業、廠房及設備人民幣11.3百萬元；有關金額部分被(i)向第三方支付墊款人民幣86.0百萬元；及(ii)提取按公平值計入損益的金融資產人民幣32.0百萬元所抵銷。

於二零一八財年，本集團投資活動所用現金淨額為人民幣104.5百萬元，主要歸因於(i)購買按公平值計入損益的金融資產人民幣405.3百萬元；(ii)向關聯公司墊款人民幣100.8百萬元；及(iii)購買物業、廠房及設備人民幣13.2百萬元；有關金額部分被(i)提取按公平值計入損益的金融資產人民幣396.3百萬元；(ii)向關聯公司支付墊款人民幣10.5百萬元；(iii)非上市基金投資的投資收入人民幣6.6百萬元；及(iv)向第三方支付墊款人民幣2.0百萬元所抵銷。

於二零一七財年，本集團投資活動所得現金淨額為人民幣24.7百萬元，主要歸因於(i)提取可供出售投資人民幣656.8百萬元；(ii)非上市基金投資的投資收入人民幣5.7百萬元；及(iii)收購附屬公司人民幣1.1百萬元；有關金額部分被(i)購買可供出售投資人民幣628.3百萬元；(ii)購買物業、廠房及設備人民幣8.3百萬元；及(iii)向第三方墊款人民幣2.0百萬元所抵銷。

於二零一六財年，本集團投資活動所用現金淨額為人民幣19.1百萬元，主要歸因於(i)購買可供出售投資人民幣432.8百萬元；及(ii)購買物業、廠房及設備人民幣9.6百萬元；有關金額部分被(i)提取可供出售投資人民幣411.5百萬元；(ii)向關聯公司支付墊款人民幣7.1百萬元；(iii)收購附屬公司人民幣4.0百萬元；及(iv)非上市基金投資的投資收入人民幣2.5百萬元所抵銷。

融資活動

於往績記錄期間，我們的融資活動所得現金流入主要來自當時附屬公司權益股東的出資以及計息銀行借款所得款項。我們融資活動所用現金流出主要用於向當時的權益股東派付股息、償還計息銀行借款以及租賃負債付款。

於二零一九年首四個月，本集團融資活動所用現金淨額為人民幣2.6百萬元，主要歸因於(i)支付租賃負債人民幣4.1百萬元；(ii)償還聯營公司墊款人民幣1.5百萬元；有關金額部分被(i)聯營公司墊款人民幣1.5百萬元；及(ii)重組時股東注資人民幣1.5百萬元所抵銷。

於二零一八財年，本集團融資活動所用現金淨額為人民幣12.4百萬元，主要歸因於(i)向當時的權益股東派付股息人民幣37.9百萬元；(ii)償還計息銀行借款人民幣10.0百萬元；(iii)償還關聯公司的墊款人民幣1.7百萬元；及(iv)重組出資人民幣1.5百萬元；及(v)支付租賃負債人民幣1.3百萬元；有關金額部分被(i)當時股東出資人民幣37.9百萬元；及(ii)來自聯營公司的墊款人民幣1.5百萬元所抵銷。

於二零一七財年，本集團融資活動所用現金淨額為人民幣12.1百萬元，主要歸因於(i)償還計息銀行借款人民幣10.0百萬元；(ii)租賃負債付款人民幣2.3百萬元；及(iii)償還聯營公司的墊款人民幣3.0百萬元；有關金額部分被來自聯營公司的墊款人民幣3.0百萬元所抵銷。

於二零一六財年，本集團融資活動所得現金淨額為人民幣45.9百萬元，主要歸因於(i)來自計息銀行借款的所得款項人民幣50.0百萬元；及(ii)來自關聯公司的墊款人民幣2.5百萬元；有關金額部分被租賃負債付款人民幣2.2百萬元所抵銷。

流動資產及流動負債

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日、二零一九年四月三十日及二零一九年八月三十一日，我們錄得流動資產淨值分別為人民幣54.9百萬元、人民幣54.1百萬元、人民幣20.2百萬元、人民幣20.9百萬元及人民幣95.0百萬元。下表分別載列於所示日期我們的流動資產及流動負債節選資料：

	於十二月三十一日			於四月三十日	於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年
	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*
					(未經審核)
流動資產					
存貨	859	828	670	765	1,352
貿易應收款項	17,926	30,291	55,530	88,045	87,553
應收關聯公司款項	4,415	16,008	122,976	132,475	97,054
預付款項、按金及其他應收款項	4,465	10,915	17,411	24,786	47,777
可供出售投資	37,722	–	–	–	–
現金及現金等價物	144,736	202,532	121,368	71,097	227,232
	210,123	260,574	317,955	317,168	460,968
流動負債					
貿易應付款項	2,831	4,677	13,889	7,969	8,303
其他應付款項、已收按金及應計費用	67,021	85,757	105,786	106,600	128,643
合約負債	57,748	89,301	115,869	124,843	125,911
應付關聯公司款項	1,867	1,842	3,459	2,767	2,486
計息銀行借款	10,000	10,000	30,000	30,000	75,000
應付稅項	3,081	3,064	4,562	1,763	1,352
租賃負債	12,729	11,864	24,212	22,304	24,293
	155,277	206,505	297,777	296,246	365,988
流動資產淨值	54,846	54,069	20,178	20,922	94,980

本集團的流動資產淨值由二零一九年四月三十日的人民幣20.9百萬元增加至二零一九年八月三十一日的人民幣95.0百萬元。增加主要由於(i)現金及現金等價物增加人民幣156.1百萬元；及(ii) 預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣23.0百萬元；有關金額部分被(i)計息銀行借款增加人民幣45.0百萬元；(ii)應收關聯公司款項減少人民幣35.4百萬元；及(iii)其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣22.0百萬元所抵銷。

本集團的流動資產淨值由二零一八年十二月三十一日的人民幣20.2百萬元增加至二零一九年四月三十日的人民幣20.9百萬元。增加主要是由於(i)貿易應收款項增加人民幣32.5百萬元；(ii)應收關聯公司款項增加人民幣9.5百萬元；(iii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣7.4百萬元；及(iv)貿易應付款項減少人民幣5.9百萬元；有關金額部分被(i)現金及現金等價物減少人民幣50.3百萬元；及(ii)合約負債增加人民幣9.0百萬元所抵銷。

本集團的流動資產淨值由二零一七年十二月三十一日的人民幣54.1百萬元減少至二零一八年十二月三十一日的人民幣20.2百萬元。減少主要是由於：(i)現金及現金等價物減少人民幣81.2百萬元；(ii)合約負債增加人民幣26.6百萬元；(iii)計息銀行借款增加人民幣20.0百萬元；及(iv)其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣20.0百萬元；有關金額部分被(i)應收關聯公司款項增加人民幣107.0百萬元；(ii)貿易應收款項增加人民幣25.2百萬元；及(iii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣6.5百萬元所抵銷。

本集團的流動資產淨值由二零一六年十二月三十一日的人民幣54.8百萬元減少至二零一七年十二月三十一日的人民幣54.1百萬元。減少主要是由於：(i)可供出售投資減少人民幣37.7百萬元；(ii)合約負債增加人民幣31.6百萬元；及(iii)其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣18.7百萬元；有關金額部分被(i)現金及現金等價物增加人民幣57.8百萬元；(ii)貿易應收款項增加人民幣12.4百萬元；(iii)應收關聯公司款項增加人民幣11.6百萬元；及(iv)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣6.5百萬元所抵銷。

營運資金

我們的董事確認，經考慮我們現時可供動用的財務資源(包括銀行融資及其他內部資源)及全球發售的估計所得款項淨額，我們具有充裕營運資金以滿足現時需求及自本招股章程日期起計至少未來12個月所需。

除本招股章程所披露者外，我們的董事並不知悉將對本集團的流動資金造成重大影響的任何其他因素。有關應付我們現時營運及撥付未來計劃所需資金的詳情，載於本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

合併財務狀況表若干項目描述

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要包括就物業管理服務及生活社區增值服務來自客戶的應收款項。

下表載列於所示日期我們的貿易應收款項明細：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應收款項	18,771	31,862	60,287	93,002
減：減值	(845)	(1,571)	(4,757)	(4,957)
	17,926	30,291	55,530	88,045

我們的貿易應收款項由二零一六年十二月三十一日的人民幣17.9百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的人民幣30.3百萬元，且進一步增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣55.5百萬元，其增長率高於收益於相應期間內的增長率，主要原因是我們取代當時現有物業管理公司成為物業管理服務供應商的物業數目增加，是由於(i)該類物業的收回比率於第一年通常相對較低，因為我們致力建立品牌及聲譽，並專注於提升客戶滿意率；及(ii)特別是，當該等項目於某年度第四季度開展時，我們通常翌年收回管理費，導致貿易應收款項期末結餘相對較高。我們的貿易應收款項於二零一九年四月三十日增加至人民幣88.0百萬元，主要是由於業務擴張且在該年度下半年內大部分物業管理費用均已支付，令貿易應收款項結餘有相對較高水平。

貿易應收款項主要來自物業管理服務收入。本集團與客戶的貿易條款主要為信貸形式。本集團務求對未付應收款項維持嚴格監管並設有信貸控制部門以盡量減低信貸風險。逾期結餘由高級管理層定期審閱，並每月對客戶的信貸額度審核一次。鑒於以上所述及本集團的貿易應收款項與大量不同客戶有關，因此並無高度集中的信貸風險。貿易應收款項並不計息。

下表載列於所示日期基於收益確認日期的淨撥備╱減值虧損撥備的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	16,178	28,518	53,025	86,443
超過一年及兩年內	1,442	849	1,945	1,025
超過兩年及三年內	212	809	323	154
超過三年	94	115	237	423
	17,926	30,291	55,530	88,045

根據國際會計準則第39號二零一六財年及二零一七財年逾期但未被視為減值的貿易應收款項分別為人民幣17.9百萬元及人民幣30.3百萬元。既未逾期亦未減值的應收款項涉及大量無近期違約記錄的多元化客戶。逾期但未減值的應收款項涉及大量與本集團有良好往績記錄的獨立客戶。基於過往經驗，我們的董事認為，由於信貸質素並無發生顯著變化及結餘仍被視為可全數收回，故並無必要根據國際會計準則第39號就該等結餘計提減值撥備。為審慎起見，管理層根據賬齡分析法將所有貿易應收款項計提呆賬撥備。

自二零一八年一月一日起，本集團開始將國際財務報告準則第9號應用於貿易應收款項。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日根據國際財務報告準則第9號採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期日數釐定。該計算反映概率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。一般而言，貿易應收款項如賬齡超過兩年且不受限於強制執行活動，則予以撇銷。

下表載列本集團於二零一八年十二月三十一日使用撥備矩陣計算的貿易應收款項的信貸風險資料：

	一年內	超過一年及兩年內	超過兩年及三年內	超過三年	總計
預期信貸虧損率	3.96%	37.27%	55.93%	80.89%	
賬面總值*(人民幣千元)*	55,211	3,100	734	1,242	60,287
預期信貸虧損*(人民幣千元)*	2,186	1,155	411	1,005	4,757

下表載列本集團於二零一九年四月三十日使用撥備矩陣計算的貿易應收款項的信貸風險資料：

	一年內	超過一年及兩年內	超過兩年及三年內	超過三年	總計
預期信貸虧損率	3.97%	28.84%	52.91%	65.37%	
賬面總值*(人民幣千元)*	90,013	1,440	327	1,222	93,002
預期信貸虧損*(人民幣千元)*	3,570	415	173	799	4,957

下表載列於所示日期我們已逾期但未減值的貿易應收款項的賬齡分析：

	賬齡分析			
	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	–	–	–	–
超過一年及兩年內	1,442	849	1,945	1,025
超過兩年及三年內	212	809	323	154
超過三年	94	115	237	423
	1,748	1,773	2,505	1,602

截至二零一九年八月三十一日，於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日已逾期但未減值的貿易應收款項未償還金額已於其後獲全數結付，而於二零一九年四月三十日已逾期但未減值的貿易應收款項中，人民幣1.6百萬元或100.0%已於其後獲結付。於最後可行日期，概無逾期貿易應收款項涉及任何糾紛或法律訴訟。就此而言，本集團管理層認為，就貿易應收款項於有關年度／期間結算日作出的撥備屬足夠。

下表載列於所示日期貿易應收款項及應收關聯公司款項平均周轉天數的概要：

	二零一六財年	二零一七財年	二零一八財年	二零一九年首四個月
貿易應收款項平均周轉天數*(附註)*	31.2	41.0	52.5	64.0

*附註：*貿易應收款項平均周轉天數乃按有關期間期初及期末的貿易應收款項結餘及應收關聯公司款項的算術平均值除以收益再將所得數值乘以365天／120天計算。

於往績記錄期間，我們的貿易應收款項平均周轉天數分別為31.2天、41.0天、52.5天及64.0天，而持續增加主要由於我們的貿易應收款項結餘及應收關聯公司款項因於往績記錄期間的業務擴展而不斷增加所致。

於二零一九年八月三十一日，人民幣51.2百萬元或佔二零一九年四月三十日未償還貿易應收款項的55.0%已獲償付。於二零一九年四月三十日，大部分尚未償還的貿易應收款項預期將於年底結清。預期信貸虧損根據遷移率計算，而遷移率基於貿易應收款項的歷史付款數據及管理層對壞賬的預期作出。於二零一九年四月三十日預期信貸虧損似乎較二零一八年十二月三十一日為低，原因為於二零一九年四月三十日的大部分尚未償還貿易應收款項預期將於二零一九年年底結清。

預付款項、按金及其他應收款項

我們的預付款項、按金及其他應收款項主要包括(i)履約保證金、投標保證金及門禁卡的住客按金等其他按金；(ii)小額備用現金及代表業主及住戶預付的款項等其他應收款項；(iii)員工墊款(包括僱員負責若干項目的營運資金)；(iv)應收第三方有關向南京萬瑞於二零一六財年成為本集團附屬公司之前的墊款及於二零一七財年及二零一八財年向銀城保安的墊款(供資本核實用途)；(v)就日常維護付予供應商的其他預付款項，例如電梯檢查、園林施工及綠化養護開支；(vi)其他可收回稅項；及(vii)代表客戶向公用事業供應商預付款項。

下表載列於所示日期我們的預付款項、按金及其他應收款項明細：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
其他按金	2,446	5,312	9,545	11,592
其他應收款項	793	1,500	2,975	2,271
員工墊款	724	482	3,001	4,127
應收第三方款項	612	2,000	830	–
其他預付款項	229	938	928	2,013
其他可收回稅項	125	45	17	27
代表客戶向公共設施供應商預付款項	12	1,193	1,012	6,132
減：減值	(476)	(555)	(897)	(1,376)
	4,465	10,915	17,411	24,786

我們的預付款項、按金及其他應收款項由二零一六年十二月三十一日的人民幣4.5百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的人民幣10.9百萬元，主要由於(i)我們所管理的物業數目增加而導致其他按金增加人民幣2.9百萬元；及(ii)應收第三方款項增加人民幣1.4百萬元。我們的預付款項、按金及其他應收款項由二零一七年十二月三十一日的人民幣10.9百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣17.4百萬元，主要由於(i)我們所管理的物業數目增加而導致其他按金增加人民幣4.2百萬元；(ii)僱員於二零一八財年開展新項目的營運資金增加而導致員工墊款增加人民幣2.5百萬元；及(iii)應收一名第三方款項增加而導致其他應收款項增加人民幣1.5百萬元。於二零一九年四月三十日，我們的預付款項、按金及其他應收款項增加至人民幣24.8百萬元，主要由於(i)代表客戶向公共設施供應商預付款項增加人民幣5.1百萬元；及(ii)我們管理的物業數目增加而令其他按金增加人民幣2.0百萬元。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要由應付供應商及分包商款項組成。

我們的貿易應付款項由二零一六年十二月三十一日的人民幣2.8百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的人民幣4.7百萬元，並進一步增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣13.9百萬元，主要由於應付款項有所增加而該增加與因業務擴張而項目材料成本及分包成本增加一致。於二零一九年四月三十日，我們的貿易應付款項減至人民幣8.0百萬元，主要由於在二零一八年十二月三十一日後向分包商作出其後結付。

我們的貿易應付款項不計息，且通常於10至15天期限內結算。下表載列於所示日期我們按發票日期劃分的貿易應付款項賬齡分析：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	2,337	4,142	12,393	7,041
超過一年	494	535	1,496	928
	2,831	4,677	13,889	7,969

下表載列於所示日期貿易應付款項平均周轉天數的概要：

	二零一六財年	二零一七財年	二零一八財年	二零一九年首四個月
貿易應付款項平均周轉天數*(附註)*	5.9	5.4	8.5	8.4

*附註：*貿易應付款項平均周轉天數由有關期間期初及期末的貿易應付款項結餘的算術平均值除以銷售成本再將所得數值乘以365天╱120天計算。

於往績記錄期間，我們的貿易應付款項平均周轉天數分別為5.9天、5.4天、8.5天及8.4天，而於二零一八財年及二零一九年首四個月的周轉天數增加主要由於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日的貿易應付款項增加所致。

於二零一九年八月三十一日，人民幣5.1百萬元或佔二零一九年四月三十日未償還貿易應付款項的63.9%已獲全數結清。

其他應付款項、按金及應計費用

我們的預付款項、按金及其他應收款項為無抵押及須於要求時償還，主要包括(i)就公用事業如公共用水、垃圾及公用事業費用代表社區住戶收款；(ii)應付工資及福利；(iii)就物業翻新及裝修向住戶收取的按金，該等金額將於工程完成後退回；(iv)主要就屬於社區住戶的共用空間增值服務的部分收入代表社區住戶收取共用空間的收入；(v)營業税及附加費用；(vi)僱員就墊付費用的墊款及就若干項目的表現花紅，其金額持續增加是主要由於往績記錄期間我們的業務擴展而令所管理的物業數目增加；及(vii)主要包括股份轉讓應付款項及業主賠償金在內的其他款項。

下表載列於所示日期的其他應付款項、按金及應計費用明細：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
就公用事業代表社區住戶收款	24,850	28,837	34,076	35,958
應付工資及福利	23,965	33,488	40,288	33,583
已收按金	4,941	8,029	11,906	15,171
就公用空間代表社區住戶收取的收入	4,143	7,948	9,505	10,467
營業税及附加費用	2,666	4,768	6,631	3,284
僱員墊款	974	1,840	2,623	3,254
其他	5,482	847	757	4,883
	67,021	85,757	105,786	106,600

我們的其他應付款項、按金及應計費用由二零一六年十二月三十一日的人民幣67.0百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的人民幣85.8百萬元，主要由於(i)員工人數增加及每名僱員的平均薪金上調而導致應付工資及福利增加人民幣9.5百萬元；(ii)我們所管理的物業數目增加而導致就共用空間代表社區住戶收取的收入及就公用事業代表社區住戶收款分別增加人民幣3.8百萬元及人民幣4.0百萬元；及(iii)因收取住戶的物業翻新及裝修工程按金增加而導致已收按金增加人民幣3.1百萬元；有關金額部分被其他項目減少人民幣4.6百萬元所抵銷，主要由於在二零一六財年償付顧問費用所致。我們的其他應付款項、按金及應計費用由二零一七年十二月三十一日的人民幣85.8百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣105.8百萬元，主要由於(i)員工人數增加及每名僱員的平均薪金上調而導致應付工資及福利增加人民幣6.8百萬元；及(ii)因

收取住戶的物業翻新及裝修工程按金增加而導致已收按金增加人民幣3.9百萬元。於二零一九年四月三十日，我們的其他應付款項、按金及應計費用增加至人民幣106.6百萬元，主要由於(i)上市開支的應計費用及股份轉讓應付款項分別增加人民幣2.5百萬元及人民幣1.3百萬元，使其他項目增加人民幣4.1百萬元；及(ii)因收取住戶的物業翻新及裝修工程按金增加而導致已收按金增加人民幣3.3百萬元；有關金額部分被(i)因向僱員支付年終獎金而導致應付工資及福利減少人民幣6.7百萬元；及(ii)因於二零一九年首四個月結清該等稅項及費用而導致營業稅及附加費用減少人民幣3.3百萬元所抵銷。

合約負債

本集團按物業管理協議內規定的結算時間表收取客戶付款。部分付款款項通常根據合約(主要來自物業管理服務)履行情況預先收取。根據本集團業務模式，就提供物業管理服務所確認收益而言，於往績記錄期間所有有關收益自合約負債中結轉。我們所有的合約負債預期將於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日在一年內均確認為收益。

我們的合約負債由二零一六年十二月三十一日的人民幣57.7百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的人民幣89.3百萬元，並進一步增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣115.9百萬元，主要由於我們所管理的物業項目數目由二零一六財年的63個增加至二零一七財年的102個並進一步增加至二零一八財年的162個。於二零一九年四月三十日，我們的合約負債增加至人民幣124.8百萬元，主要由於我們管理的物業數目於二零一九年首四個月增加至197個。

應收／應付關聯公司款項

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，我們分別錄得應收關聯公司款項人民幣4.4百萬元、人民幣16.0百萬元、人民幣123.0百萬元及人民幣132.5百萬元，其中，於各相同日期，分別人民幣4.4百萬元、人民幣16.0百萬元、人民幣32.6百萬元及人民幣21.2百萬元屬貿易性質，而分別零、零、人民幣90.3百萬元及人民幣111.2百萬元屬非貿易性質。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，我們分別錄得應付關聯公司款項人民幣1.9百萬元、人民幣1.8百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣2.8百萬元，其中，於各相同日期，分別人民幣0.2百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣1.3百萬元屬貿易性質，而分別人民幣1.7百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.5百萬元屬非貿易性質。

我們所有應收／應付關聯公司款項結餘均為無抵押、免息及無固定還款期，我們董事確認於二零一九年四月三十日，所有應收／應付關聯公司款項的非貿易結餘將於上市前結清。

債務

下表載列我們於所示日期的總債務(包括計息銀行借款以及租賃負債):

	於十二月三十一日			於四月三十日	於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年
	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*
					(未經審核)
計息銀行借款					
-長期銀行貸款的即期部分					
-有抵押	10,000	10,000	30,000	30,000	75,000
-銀行貸款的非即期部分					
-有抵押	40,000	30,000	–	–	–
	50,000	40,000	30,000	30,000	75,000
租賃負債	12,729	23,535	40,502	36,825	36,633
	62,729	63,535	70,502	66,825	111,633

計息銀行借款

於往績記錄期間,本集團的借款均以人民幣計值且其固定年利率為4.75%。銀城地產及黃先生已為本集團的其中一筆銀行貸款作擔保。董事確認,我們控股股東或彼等各自的緊密聯繫人所作擔保的貸款將於上市前償還。

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日、二零一九年四月三十日及二零一九年八月三十一日,我們的計息銀行借款分別為人民幣50.0百萬元、人民幣40.0百萬元、人民幣30.0百萬元、人民幣30.0百萬元及人民幣75.0百萬元。持續減少主要歸因於我們按照付款時間表償還銀行借款。

於往績記錄期間,我們並無經歷任何延期或拖欠償還銀行借款的情況,亦無就取得我們在商業上可接納之條款的銀行融資遇到任何困難。於本招股章程日期,我們並無任何重大外部債務融資計劃。

於二零一九年八月三十一日,本集團並無未動用的銀行融資。

租賃負債

本集團為其辦公室及健身中心租賃若干樓宇。租期為三年至三年半。下表載列我們於所示日期的租賃負債變動：

	於十二月三十一日			於四月三十日	於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年
	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*
					(未經審核)
年／期初賬面值	14,416	12,729	23,535	40,502	40,502
添置	–	12,694	16,884	–	–
年／期內利息	514	456	1,387	384	768
年／期內付款	(2,201)	(2,344)	(1,304)	(4,061)	(4,637)
年／期末賬面值	12,729	23,535	40,502	36,825	36,633

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日、二零一九年四月三十日及二零一九年八月三十一日，我們的租賃負債分別為人民幣12.7百萬元、人民幣23.5百萬元、人民幣40.5百萬元、人民幣36.8百萬元及人民幣36.6百萬元。二零一八年十二月三十一日出現大幅增加主要歸因於新簽署一份租賃協議以在無錫租用辦公室。

資本開支

本集團的資本開支主要包括營運中收購物業、廠房及設備以及收購附屬公司的開支。二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，本集團分別產生資本開支人民幣9.6百萬元、人民幣8.4百萬元、人民幣13.2百萬元及人民幣11.5百萬元，當中大部分來自收購主要用於擴展經營的機器及設備。於二零一九年四月三十日至最後可行日期期間，我們並未作出任何重大資本開支。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，我們估計主要就購買設備的資本開支將為人民幣16.5百萬元。

本集團的預測資本開支可根據業務計劃、市況以及經濟及監管環境的任何未來變動予以修訂。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

我們預期主要通過我們自全球發售所獲得的所得款項淨額及經營活動所產生的現金為資本開支提供資金。我們相信該等資金來源將足以撥付未來12個月的資本開支需要。

物業權益

我們的董事確認，於最後可行日期，概無任何情況導致須根據上市規則第5.01至5.10條的規定作出披露。於最後可行日期，物業權益不構成部分物業活動，且並無構成部分非物業活動的單一物業權益擁有15%或以上的總資產賬面值。

承擔及或然負債

資本承擔

本集團於各所示日期具有以下資本承擔：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
向可供出售投資注資	–	21,000	–	–
向按公平值計入損益的金融資產注資	–	–	12,000	–
	–	21,000	12,000	–

於二零一六財年我們訂立一項投資協議，投資人民幣30.0百萬元於金石利璟，而我們於二零一七財年及二零一八財年分別出資人民幣9.0百萬元及人民幣9.0百萬元，且我們已於二零一九年首四個月後出售該等投資。

金石利璟為於二零一七年二月二十日在中國成立為一間投資基金的有限合夥企業，於最後可行日期分別由銀城地產及11名獨立第三方擁有4.28%及95.72%權益。本集團投資金石利璟的主要原因是利用當時閒置資金實現增值。

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，投資金石利璟公平值分別為人民幣8.7百萬元、人民幣17.2百萬元及人民幣17.6百萬元，分別於二零一七年十二月三十一日確認為可供出售的投資以及於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日確認為按公平值計入損益的金融資產。自二零一七年成立以來，金石利璟因經營期短及產生行政開支而錄得輕微虧損淨額。就此而言，本集團管理層認為金石利璟於二零一七年並無減值跡象。本集團於二零一八年採納及應用國際財務報告準則第9號後，於金石利璟的投資已經並將繼續按公平值計量，而其後毋須進行減值測試。

按公平值計入損益的金融資產

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，可供出售金融資產(分別包括非上市基金投資及有限合夥投資)分別為人民幣37.7百萬元及人民幣8.7百萬元。根據我們自二零一八年一月一日起採納的國際財務報告準則第9號，可供出售金融資產已重新分類至按公平值計入損益的金融資產。因此，(i)於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日可供出售金融資產的餘額為零及零；及(ii)於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日按公平值計入損益的金融資產的餘額分別為人民幣17.2百萬元及人民幣17.6百萬元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註19及20。

就財務報告而言，按公平值計入損益的金融資產的公平值計量可根據公平值計量所用輸入數據的可觀察程度及輸入數據對公平值計量整體的重要性，分類為第一、第二或第三層，描述如下：

第一層 — 根據相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二層 — 根據按估值技術(直接或間接可觀察對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據)

第三層 — 根據估值技術(無法觀察對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據)

非上市基金投資的公平值計量歸類為公平值層級的第三層。就非上市基金投資而言，申報會計師已審閱資本化比率及貼現率的準確性及合理性、查核非上市基金投資的隨後結算情況，並認同董事所選取估值技術及估值技術中使用的輸入數據。就有限合夥投資而言，申報會計師已(i)獲得及審閱合作夥伴協議；(ii)查核本集團就有限合夥投資的資金付款；(iii)自有限合夥投資公司接獲公平值的投資確認函；(iv)獲得有限合夥投資公司於二零一七年及二零一八年財政年度的審核報告，以及由第三方估值師出具的有限合夥投資的公平值的協定程序報告；(v)評估估值師的專業水平及(vi)審閱所選取估值技術及有關報告所用輸入數據的準確性及合理性。有限合夥投資的公平值計量歸類為公平值層級中的第三層。有關金融工具公平值及公平值層級的進一步詳情，請見本招股章程附錄一所載會計師報告附註36。經考慮上述者，申報會計師同意所選取估值技術及估值中使用的輸入數據。

由財務總監領導的公司財務團隊負責決定非上市基金投資的公平值計量的政策及程序。於往績記錄期間就非上市基金投資的公平值而言，管理層通過使用具按類似條款、信貸風險及剩餘期限的工具現時可取得的利率貼現預期未來現金流量，採納估值貼現現金流量法。我們已建立程序以確保第三層股權投資的公平值計量的合理性。

就財務報告而言，財務及會計部執行第三層金融工具的估值。其根據個別情況管理投資的估值工作。財務及會計部使用估值技術以釐定第三層工具的公平值，並定期向董事報告。在編製本招股章程附錄一所載的會計師報告時，董事信納，金融資產的估值工作於其歷史財務資料歸類為第三層金融工具。申報會計師認同董事有關本集團所採納估值技術的意見。

就有關管理層對按公平值計入損益的金融資產執行的估值分析而言，獨家保薦人已進行相關盡職調查工作，包括但不限於(i)審閱有限合夥投資公司於二零一七年及二零一八年年末的審核報告，以及由第三方估值師出具的有限合夥投資的公平值的協定程序報告；(ii)評估估值師的專業水平；(iii)審閱有關報告所用輸入數據及估值技術；(iv)審閱本招股章程附錄一所載的會計師報告相關附註及管理層提供的相關文件；及(v)與本公司管理層及申報會計師商討有關按公平值計入損益的金融資產的估值的關鍵基準及假設。

獨家保薦人(i)經考慮由董事及申報會計師完成的工作；(ii)經考慮本招股章程附錄一所載申報會計師就我們整體的歷史財務資料出具的無保留意見；及(iii)與申報會計師就我們於往績記錄期間對分類為第三層金融工具的金融資產所進行的估值工作進行討論後，獨家保薦人並不知悉任何可令其不同意將金融資產歸類為公平值計量第三層估值的事項。

或然負債

於二零一九年八月三十一日，我們並無任何重大或然負債或擔保。

除上述者或本文另行披露者外，及除集團內公司間負債外，於最後可行日期，本集團並無任何已發行但尚未清償或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兑負債(除一般貿易票據外)或承兑信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契諾或其他重大或然負債。

關聯方交易

於往績記錄期間，我們訂立若干關聯方交易，包括(i)向關聯公司支付租金費用；(ii)向關聯公司收取物業管理收入，及(iii)向關聯公司收取服務收入。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一附註34。

董事確認該等關聯方交易乃於日常業務過程中以正常商務條款按公平基準訂立，而該等關聯方交易並無使我們於往績記錄期間的經營業績逆轉，或使我們於往績記錄期間的財務業績不能反映未來表現。

資產負債表以外安排

於最後可行日期，我們並無訂立任何資產負債表外交易。

主要財務比率

下表載列於各所示日期我們的主要財務比率：

	二零一六財年	二零一七財年	二零一八財年	二零一九年首四個月
毛利率(%) [(1)]	21.7	16.7	14.6	15.3
純利率(%) [(2)]	10.1	6.6	6.0	5.0
股本回報率(%) [(3)]	103.9	47.1	43.2	不適用
總資產回報率(%) [(4)]	13.1	7.5	7.9	不適用

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
流動比率[(5)]	1.4	1.3	1.1	1.1
資本負債率[(6)]	1.6	0.8	0.4	0.4
債務淨額權益比率[(7)]	現金淨額	現金淨額	現金淨額	現金淨額

附註：

(1) 二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月的毛利率按毛利除以相關年／期內的收益計算。有關毛利率的進一步詳情，請參閱本節「若干合併損益及其他全面收益表項目的描述」一節。

(2) 二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月的純利率按年／期內溢利除以相關年／期內的收益計算。有關純利率的進一步詳情，請參閱本節「過往經營業績回顧」一節。

(3) 二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月的股本回報率按相關年度／期間的純利除以相關年度／期間結算日股東應佔的總權益(相關年／期內的年／期初及年／期末股東應佔總權益結餘之總和再除以二)，再乘以100%計算。

(4) 二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月的總資產回報率按相關年／期內的純利除以相關年／期內的總資產(相關年／期內的年／期初及年／期末總資產結餘之和再除以二)，再乘以100%計算。

(5) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日的流動比率按相關日期的流動資產總額除以相關日期的流動負債總額計算。

(6) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日的資本負債率按相關日期的計息銀行借款除以相關日期的總權益，再乘以100%計算。

(7) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日的債務淨額權益比率按相關日期的債務淨額(即借款總額扣除現金及現金等價物)除以相關日期的總權益計算。

股本回報率

二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年的股本回報率分別為103.9%、47.1%及43.2%。股本回報率不斷下降主要由於相關日期的股本持續增加所致。

總資產回報率

二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年的總資產回報率分別為13.1%、7.5%及7.9%。總資產回報率整體有所減少，主要由於相關日期的總資產不斷增加所致。

流動比率

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，我們的流動比率分別為1.4、1.3、1.1及1.1。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，流動比率減少主要因為流動負債的增幅超過相關日期的流動資產的增幅。

資本負債率

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，我們的資本負債率分別為1.6、0.8、0.4及0.4。資本負債率持續減少主要因為於相關日期總權益的持續增加及計息銀行借款持續減少。

債務淨額權益比率

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，債務淨額權益比率為淨現金狀況。

有關市場風險的定量及定性披露

我們的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、受限制現金、已抵押存款、貿易及其他應收款項、貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項，該等金融工具因其經營而直接產生。本集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行借款、應付關聯公司款項以及應收關聯公司款項。該等金融工具的主要用途在於為我們的運營籌集資金。

我們金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言，我們對其風險管理採取保守策略。為將本集團所面臨的該等風險維持在最低程度，我們並無使用任何衍生工具及其他工具作對沖目的。我們未持有或發行可供交易的衍生金融工具。

有關金融風險管理目標及政策的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告附註37。

根據上市規則須作出的披露

我們的董事確認，於最後可行日期，概無任何情況導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。

累計虧損

憑藉20年於物業管理行業的營運經驗，本集團已經歷多項業務開發階段，並成功由房地產開發商的支援分部轉型為有盈利能力的物業管理服務供應商。由於本集團主要營運附屬公司之一銀城物業服務由銀城地產成立，故本集團於二零一二年前僅向銀城地產所開發物業提供物業管理服務。於該期間，本集團定位為銀城地產的支援分部，且並無參與任何由獨立第三方房地產開發商所開發的物業項目。因此，本集團錄得經營所得累計虧損。

於二零一二年至二零一五年，本集團由房地產開發商的支援分部轉型為獨立物業管理服務供應商。於該期間，本集團的業務規模較小，就新收購獨立第三方房地產開發商所開發的物業項目產生額外初始投資成本，導致盈利能力較低。於二零一六年一月一日，本集團錄得累計虧損人民幣2.5百萬元。於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，本集團分別錄得純利約人民幣23.2百萬元、人民幣19.8百萬元、人民幣27.1百萬元及人民幣9.9百萬元，並於二零一六年十二月三十一日錄得保留溢利人民幣16.2百萬元。

本集團於往績記錄期間得以改善財務表現、狀況及現金流量的主要原因

於往績記錄期間，我們得以改善財務表現，主要由於(i)在管獨立第三方房地產開發商所開發物業及非住宅物業的建築面積的內在增長；(ii)收購若干物業管理公司；及(iii)透過提供社區增值服務多元化服務組合，讓我們得以擴大業務規模。

(i) 在管獨立第三方房地產開發商所開發物業及非住宅物業的建築面積的內在增長

於往績記錄期間前，本集團的物業管理業務為銀城地產集團物業發展核心業務的支援分部。本集團在管物業大部分均由銀城地產集團開發，導致在管物業數目較少，營運規模亦因而較小。本集團多年來主要向銀城地產集團所開發物業提供物業管理服務，但本集團了解到由第三方房地產開發商所開發的物業有潛在商機。因此，憑藉我們提供物業管理服務的多年經驗及專業知識，本集團決定積極發掘市場機遇，以管理由獨立第三方房地產開發商所開發的物業，以於短時間內增加我們的市場份額。就此而言，於二零一六年，我們成立業務開發團隊，主要負責發掘獨立第三方房地產開發商的市場機遇，以更有效推動我們擴展市場。

在管獨立第三方房地產開發商所開發物業的建築面積

此外，為吸引更多新客戶，本集團一直致力於提升其管理的業主及住戶的體驗及滿意度。自二零一六年起，本集團堅持實踐「生活+」的服務理念，並已採納「服務網格化、業務模塊化、模塊專業化、管理數據化」的業務模式，以提高我們的營運效率、服務質量及增強競爭力。我們將本集團所管理的住宅物業的住戶劃分為不同的社區網格，各個社區網格由約300戶住戶所組成，每個網格分配一個生活顧問，而業內同業通常為約500戶住戶分配一個生活顧問(根據弗若斯特沙利文報告)。由於我們致力向客戶提供優質服務，本集團一直保持較高的客戶滿意度。因此，於往績記錄期間，我們已達致快速發展及得以增加獨立第三方房地產開發商所開發的在管物業組合。

於二零一五年十二月三十一日，在管銀城地產集團所開發物業的建築面積約為2.6百萬平方米，而在管獨立第三方房地產開發商所開發物業的建築面積則僅為約1.4百萬平方米。

憑藉本集團的業務發展能力，讓我們於獨立第三方開發商所開發物業的投標方面處於有利地位，故獨立第三方房地產開發商所開發物業數目由二零一六年十二月三十一日的40項大幅增加至二零一九年四月三十日的159項，而在管獨立第三方開發商所開發物業的建築面積由約3.6百萬平方米相應增加至約15.5百萬平方米。

在管非住宅物業的建築面積

本集團亦致力增加物業管理組合種類，將服務多元化拓展至非住宅物業。於二零一五年十二月三十一日，我們的在管非住宅物業的建築面積約為1.0百萬平方米。於往績記錄期間，我們擴大非住宅物業的業務範圍。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，我們的在管非住宅物業的建築面積分別約為1.0百萬平方米、1.7百萬平方米、2.4百萬平方米及3.9百萬平方米。非住宅物業產生的毛利率較住宅物業所產生者高，加上我們透過在管非住宅物業的建築面積增加而擴展業務，讓本集團得以於往績記錄期間提高財務表現。有關按物業類別劃分的物業管理服務毛利率的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－(ii)生活社區增值服務收益」及「財務資料－(ii)毛利及毛利率」各段。

下表載列所示日期按物業類型及開發商類型劃分的在管建築面積明細：

	於十二月三十一日				於四月三十日
	二零一五年	**二零一六年**	**二零一七年**	**二零一八年**	**二零一九年**
	建築面積	**建築面積**	**建築面積**	**建築面積**	**建築面積**
	(千平方米)	*(千平方米)*	*(千平方米)*	*(千平方米)*	*(千平方米)*
由銀城國際控股集團／銀城地產集團開發的物業					
－住宅物業	2,490	2,889	3,439	3,494	3,940
－非住宅物業	126	125	130	141	152
小計	**2,616**	**3,014**	**3,570**	**3,636**	**4,092**
由獨立第三方房地產開發商開發的物業					
－住宅物業	624	2,740	5,671	9,609	11,738
－非住宅物業	825	860	1,529	2,218	3,785
小計	**1,449**	**3,600**	**7,200**	**11,827**	**15,523**

(ii) 收購物業管理公司

除採用內在增長措施外，本集團已透過收購四間物業管理公司擴大其業務規模(即位於中國南京及無錫的(i)南京康城；(ii)南京力標；(iii)南京萬瑞；及(iv)怡禾無錫)，以擴大地理覆蓋範圍及業務規模。該等收購事項亦增加在管建築面積約0.13百萬平方米。因此，策略性投資及併購是短時間內有效擴展至新市場以及擴展本公司的服務組合的替代方法。有關擴展方法亦提高資源利用率，從而實現更好的市場資源分配、資源共享並加強企業結盟。

(iii) 透過提供社區增值服務多元化服務組合

當銀城物業服務股份於二零一六年四月在NEEQ上市時，銀城物業服務的附屬公司僅包括(i)提供生活社區增值服務的銀城惠美佳；及(ii)提供特種電梯、自動扶梯及機械車位維修及保養服務的銀城科技。由於(i)本集團多間主要中國營運附屬公司(如提供園林施工及綠化養護服務的南京先禾、提供維修及護養服務的南京燦澤及提供建築裝飾服務的南京美佳)於往績記錄期間註冊成立；及(ii)我們已透過與更多業務夥伴合作，擴展我們生活社區增值服務的範圍，故本集團於本招股章程所載營運規模較銀城物業服務及其附屬公司的規模更大。

此外，我們自二零一二年起一直積極尋找商機以管理獨立第三方房地產開發商所開發物業，本集團的物業管理組合於往績記錄期間顯著增加。物業管理組合增加是由於來自獨立第三方開發商所開發物業的新協議，讓我們可透過營運附屬公司相應擴充社區增值服務。

上市開支

有關全球發售的上市開支主要包括包銷佣金及專業費用。我們估計，有關上市的開支總額(假設發售價為每股發售股份2.09港元(即發售價範圍的中位數)且超額配股權未獲行使)將為人民幣33.9百萬元。於往績記錄期間，我們已產生上市開支人民幣2.6百萬元，其中人民幣2.0百萬元計入我們的行政開支及人民幣0.6百萬元撥充資本。我們預期將產生額外上市開支人民幣31.2百萬元，其中人民幣15.9百萬元預期將確認為行政開支，而人民幣15.3百萬元預期將確認為權益扣減。

股息

本公司自其註冊成立日期以來並無派付或宣派股息。二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年及二零一九年首四個月，本集團宣派及派付予當時股東的股息分別為人民幣2.9百萬元、零、人民幣42.9百萬元及零。

目前，董事計劃在充分考慮下述因素的情況下按不低於本集團財政年度綜合税後淨利潤的25%的支付比率建議年度股息宣派，在任何情況下不應構成本公司作出的據法律約束力的將派付任何股息的承諾及╱或在任何情況下不會使本公司有責任於任何時候或不時宣派股息。宣派股息須由董事會酌情決定並經股東批准。我們的董事可經計及營運及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制、資本開支及未來發展需要、股東利益以及彼等當時可能視為有關的其他因素後，建議於日後派付股息。任何宣派及派付以及股息金額將須符合我們的組織章程文件及開曼公司法(包括取得股東批准)。任何未來股息宣派未必會反映過往股息宣派，並將按董事全權酌情而定。

日後派付的股息亦視乎能否從我們於中國營運的附屬公司收取股息而定。中國法律規定僅可按中國會計原則計算的純利派付股息，而中國會計原則與其他司法權區的公認會計原則(包括國際財務報告準則)在多方面存在差異。中國法律亦規定外資企業須將部分純利撥作法定儲備金，而該等法定儲備金不可用作分派現金股息。我們自中國營運的附屬公司獲得的分派或須遵守我們或彼等日後可能訂立的銀行信貸融資或貸款協議、可換股債券文據或其他協議的任何限制性契約。

我們將按每股股份基準以港元就股份宣派股息，而本公司將以港元派付有關股息。

於任何特定年度並無分派的任何可分派溢利將會保留，並可供於其後年度作出分派。倘溢利乃用作分派股息，則有關部分溢利將不可重新投資於我們的業務。

可供分派儲備

本公司為一家於二零一九年四月三日在開曼群島註冊成立的獲豁免公司。於最後可行日期，並無存在可向股東分派的儲備。

未經審核備考經調整有形資產淨值

有關我們的未經審核備考經調整合併有形資產淨值，請參閱本招股章程「附錄二－未經審核備考財務資料」。

近期發展及重大不利變動

於二零一九年四月三十日(即本招股章程附錄一會計師報告所載最近期經審核合併財務狀況表的日期)後，於最後可行日期，我們的在管物業數目增加了13個住宅物業及25個非住宅物業。我們的在管總建築面積由二零一九年四月三十日的19.6百萬平方米增加3.6百萬平方米至於最後可行日期約23.2百萬平方米。

董事確認，自二零一九年四月三十日起及直至本招股章程日期，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招股章程附錄一會計師報告所載的合併財務報表所載資料造成重大不利影響。

未來計劃

有關我們未來計劃的詳情，請參閱「業務－我們的策略」。

所得款項用途

我們估計，扣除我們就全球發售應付的包銷費用及開支後，假設超額配股權未獲行使，我們將收取全球發售所得款項淨額約102.6百萬港元(假設發售價為每股股份2.09港元，即指示性發售價範圍的中位數)。

我們目前擬按下列方式動用所得款項淨額：

- 約60.0%或約61.5百萬港元將用作收購或投資位於長江三角洲地區大都市的以下類型公司：(i)具有良好市場聲譽的物業管理公司，以擴展我們的物業管理組合；(ii)從事提供園林施工及綠化養護等專業服務，並╱或擁有維修及保養特種電梯及機械車位所需各類資質及執照的公司；及(iii)提供與我們的生活社區增值服務(例如社區餐飲服務)互補的產品及服務的公司。我們計劃優先於長江三角洲地區大都市探索收購或投資目標。請參閱「業務－我們的策略－通過併購或投資繼續拓展業務，以擴大我們在中國物業管理服務行業的市場份額」；

- 約15.0%或約15.4百萬港元將用作於智能系統方面作出投資，透過購買或升級在管物業的設備和設施，包括入口處的智能門禁系統、具有車牌識別技術的智能車輛管理系統、智能火警探測及滅火技術、智能家居管理系統以及其他遠程監控系統。請參閱「業務－我們的策略－於智能系統方面作出投資，以增強服務質量並提升客戶體驗」；

- 約10.0%或約10.3百萬港元將用作升級內部信息技術系統，包括升級我們的企業資源規劃管理系統及數字化數據管理系統以收集信息，及追蹤實時數據作更佳管理。請參閱「業務－我們的策略－升級內部信息技術系統，以提升營運效率」；

- 約5.0%或約5.1百萬港元將用作繼續招聘更多技術及管理人才，並為現有員工提供培訓，以配合業務擴展所需。請參閱「業務－我們的策略－繼續招聘更多技術及管理人才，同時為員工提供培訓，以配合業務擴展所需」；及

- 約10.0%或約10.3百萬港元將用作我們的營運資金及其他一般公司用途。

倘發售價釐定為位高於或低於估計發售價範圍的中位數或超額配股權獲行使，則上述所得款項的分配將按比例作出調整。

倘發售價釐定為每股發售股份2.28港元(即發售價範圍的上限)，則所得款項淨額將增加至約114.5百萬港元。倘發售價釐定為每股發售股份1.90港元(即發售價範圍的下限)，則所得款項淨額將減少至約90.7百萬港元。

倘超額配股權獲行使，並假設發售價分別為發售價範圍的下限、中位數及上限，則本集團將收取的額外所得款項淨額目前估計分別約為17.9百萬港元、19.6百萬港元及21.4百萬港元。

倘本集團發展計劃的任何部分因導致本集團任何項目發展在商業上不可行的政府政策變動，或發生不可抗力事件等原因而未能按計劃進行，則本集團董事將審慎評估該等情況，或會將該等所得款項轉撥至其他用途。

倘全球發售的所得款項淨額並未即時用作上述用途，則其將作為短期活期存款存入持牌銀行或金融機構。

基準及假設

未來計劃及業務策略乃基於以下一般假設：

- 我們於未來計劃期間將擁有充足財務資源應付計劃的資金開支及業務發展需求；

- 本招股章程所述各項未來計劃的資金需求與董事估計的金額將不會出現重大變動；

- 全球發售將按本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述完成；

- 現有會計政策與本集團二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年以及二零一九年首四個月經審核合併財務報表所述者將不會發生重大變動；

- 適用於我們業務的稅基或稅率將不會發生重大變動；

- 我們將繼續經營，包括但不限於留任主要員工並採用與往績記錄期間經營所用相同方式留住客戶、供應商及分包商；

- 與本集團有關的現有法律及法規，或其他政府政策，或我們經營所在地的政治或市場狀況將不會發生重大變動；

- 我們的營運，包括未來計劃，不會因任何不可抗力、不可預見因素、特別事項或中國通貨膨脹、利率及稅率的經濟變動而中斷；

- 將不會發生自然災害或政治或其他方面的災難，以致我們的業務或營運遭到重大干擾；及

- 我們將不會受本招股章程「風險因素」一節所載風險因素的嚴重影響。

實施計劃

根據本集團業務策略及未來計劃，我們擬於最後可行日期至二零二一年十二月三十一日期間開展以下所載的實施計劃。該實施計劃乃基於本節「所得款項用途－基準及假設」一段載列的當前經濟狀況及假設而制定。該等基準及假設本身會受到若干不確定及不可預測因素的影響，尤其是本招股章程「風險因素」一節載列的風險因素。我們無法向　閣下保證會達成業務策略及我們的實施計劃將根據估計時限實現，或根本能實現。

下表載列我們的業務策略的實施計劃概要：

業務策略	自最後可行日期至二零一九年十二月三十一日	自二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日(「二零二零年上半年」)	自二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日(「二零二零年下半年」)	自二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日(「二零二一財年」)
通過併購或投資繼續拓展業務，以擴大我們在中國物業管理服務行業的市場份額	• 就潛在收購或投資目標進行可行性研究	• (i)就有關收購或投資的買賣協議條款進行磋商；及(ii)簽訂及完成有關收購或投資的買賣協議		

業務策略	自最後可行日期至二零一九年十二月三十一日	自二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日(「二零二零年上半年」)	自二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日(「二零二零年下半年」)	自二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日(「二零二一財年」)
投資智能系統以改善服務質量並提升客戶體驗	• 對智能系統供應商進行實地考察	• 於二零二零年上半年、二零二零年下半年及二零二一財年分別在約7個、7個以上及25個以上在管物業中啟用及啟動智能車輛管理系統		
	• 於經甄選的約五個在管物業安裝、測試及啟動智能系統 • 通過測試後與有關智能系統供應商就合約條款及智能系統的功能進行磋商	• 於二零二零年上半年、二零二零年下半年及二零二一財年分別在約4個、4個以上及14個以上在管物業的入口處啟用並啟動智能火警探測及滅火系統、智能家居管理系統及智能門禁系統		
		• 於二零二零年上半年、二零二零年下半年及二零二一財年分別在約4個、4個以上及16個以上在管物業中啟用並啟動遠程監控系統		
		• 於二零二零年上半年、二零二零年下半年及二零二一財年分別在約4個、4個以上及14個以上在管物業中啟用無線上網服務及公共區域監控系統		
		• 於二零二零年上半年、二零二零年下半年及二零二一財年分別在約7個、12個以上及19個以上在管物業中啟用並啟動快遞及儲存、電動車充電及24小時營運健身房服務		

業務策略	自最後可行日期至二零一九年十二月三十一日	自二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日(「二零二零年上半年」)	自二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日(「二零二零年下半年」)	自二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日(「二零二一財年」)
升級內部信息技術系統，以提升營運效率	—	• 設計、測試及運營數字化人力資源管理系統，以存儲僱員資料及進行績效評估 • 加強收費系統以進行線上付款並發出電子發票 • 設計(i)數字化項目管理系統，以進行項目規劃、數據分析及風險管理；及(ii)數字化發票管理系統，以進行發票登記及請求	• 測試及營運(i)數字化項目管理系統；及(ii)數字化發票管理系統，以進行發票登記及請求	• 設計、測試及營運數字化採購管理系統，以管理供應商、招標及採購程序 • 加強(i)數字化客戶關係管理系統以分析客戶數據及我們的服務；(ii)數字化財務管理系統以自動還款及發出票據；及(iii)數字化合約管理系統以管理與供應商及客戶簽訂的合約
繼續招聘更多技術及管理人才，同時為僱員提供培訓以拓展業務	• 組成訓練團隊並設計培訓計劃	• (i)設計及開發培訓計劃及安排培訓課程；及(ii)招聘項目或管理人員以配合業務營運		• 聘請訓練人員為僱員及管理人員提供培訓計劃，以配合業務擴展所需

下表載列我們業務策略的實施計劃的更多詳細資料：

自最後可行日期至二零一九年十二月三十一日

業務策略	實施計劃	將予動用的全球發售所得款項淨額金額	來自內部資源將用於投資的金額
通過併購或投資繼續拓展業務，以擴大我們在中國物業管理服務行業的市場份額	• 對潛在收購或投資目標進行可行性研究	—	—
於智能系統方面作出投資，以改善服務質量並提升客戶體驗	• 對智能系統供應商進行實地考察	—	—
	• 於經甄選的約五個在管物業安裝、測試及啟動智能系統	—	—
	• 通過測試後與有關智能系統供應商就合約條款及智能系統的功能進行磋商	—	—
繼續招聘更多技術及管理人才，同時為僱員提供培訓以拓展業務	• 組成訓練團隊並設計培訓計劃	—	—
總計		—	—

自二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日

業務策略	實施計劃	將予動用的全球發售所得款項淨額金額	來自內部資源將用於投資的金額
通過併購或投資繼續拓展業務，以擴大我們在中國物業管理服務行業的市場份額	• (i)就有關收購或投資的買賣協議條款進行磋商；及(ii)簽訂及完成有關收購或投資事項的買賣協議	約12.0百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約5.0百萬港元來自內部資源
於智能系統方面作出投資，以改善服務質量並提升客戶體驗	• 於約七個在管物業中啟用及啟動智能車輛管理系統	約0.4百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約0.27百萬港元來自內部資源
	• 於約四個在管物業的入口處啟用並啟動智能火警探測及滅火系統、智能家居管理系統及智能門禁系統	約0.4百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約0.35百萬港元來自內部資源

業務策略	實施計劃	將予動用的全球發售所得款項淨額金額	來自內部資源將用於投資的金額
	• 於約四個在管物業中啟用並啟動遠程監控系統	約0.4百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約0.43百萬港元來自內部資源
	• 於約四個在管物業中啟用無線上網服務及公共區域監控系統	約0.4百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約0.27百萬港元來自內部資源
	• 於約七個在管物業中啟用並啟動快遞及儲存、電動車充電及24小時營運健身房服務	約0.6百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約0.41百萬港元來自內部資源
升級內部信息技術系統，以提升營運效率	• 設計、測試及運營數字化人力資源管理系統，以存儲僱員資料及進行績效評估	約1.5百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約2.2百萬港元來自內部資源
	• 加強收費系統以進行線上付款並發出電子發票	約0.9百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約1.6百萬港元來自內部資源

業務策略	實施計劃	將予動用的全球發售所得款項淨額金額	來自內部資源將用於投資的金額
	• 設計數字化項目管理系統，以進行項目規劃、數據分析及風險管理	約0.9百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約1.6百萬港元來自內部資源
	• 設計數字化發票管理系統，以進行發票登記及請求	約0.4百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約0.9百萬港元來自內部資源
繼續招聘更多技術及管理人才，同時為僱員提供培訓以拓展業務	• (i)設計及開發培訓計劃及安排培訓課程；及(ii)招聘項目或管理人員以配合業務營運	約0.9百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約1.0百萬港元來自內部資源
總計		**約18.8百萬港元來自全球發售所得款項淨額**	**約14.03百萬港元來自內部資源**

自二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日

業務策略	實施計劃	將予動用的全球發售所得款項淨額金額	來自內部資源將用於投資的金額
通過併購或投資繼續拓展業務，以擴大我們在中國物業管理服務行業的市場份額	• (i)就有關收購或投資的買賣協議條款進行磋商；及(ii)簽訂及完成有關收購或投資事項的買賣協議	約16.3百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約8.0百萬港元來自內部資源
於智能系統方面作出投資，以增強服務質量並提升客戶體驗	• 於約七個在管物業中啟用及啟動智能汽車管理系統	約0.4百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約0.27百萬港元來自內部資源
	• 於約四個在管物業出入口處啟用及啟動智能火警探測及滅火系統、智能家居管理系統及智能門禁控制系統	約0.4百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約0.35百萬港元來自內部資源

業務策略	實施計劃	將予動用的全球發售所得款項淨額金額	來自內部資源將用於投資的金額
	• 於約四個以上在管物業中啟用及啟動遠程監控系統	約0.4百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約0.43百萬港元來自內部資源
	• 於約四個以上在管物業中啟用無線網絡服務及公共區域監控系統	約0.4百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約0.27百萬港元來自內部資源
	• 於約12個以上在管物業中啟用及啟動快遞及儲存、電動車充電及24小時營運的健身房服務	約1.5百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約0.41百萬港元來自內部資源

業務策略	實施計劃	將予動用的全球發售所得款項淨額金額	來自內部資源將用於投資的金額
升級內部信息技術系統，以提升營運效率	• 就項目規劃、數據分析及風險管理測試及營運數字化項目管理系統	約1.7百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約2.6百萬港元來自內部資源
	• 就發票登記及要求測試及營運數字化發票管理系統	約0.4百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約0.9百萬港元來自內部資源
繼續招聘更多技術及管理人才，同時為員工提供培訓，以配合業務擴展所需	• (i)設計及開發培訓計劃及安排培訓課程；及(ii)招聘項目或管理人員以配合業務營運	約1.2百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約1.3百萬港元來自內部資源
總計		**約22.7百萬港元來自全球發售所得款項淨額**	**約14.53百萬港元來自內部資源**

自二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日

業務策略	實施計劃	將予動用的全球發售所得款項淨額金額	來自內部資源將用於投資的金額
通過併購或投資繼續拓展業務，以擴大我們在中國物業管理服務行業的市場份額	• (i)就有關收購或投資的買賣協議條款進行磋商；及(ii)簽訂及完成有關收購或投資事項的買賣協議	約33.2百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約10.0百萬港元來自內部資源
於智能系統方面作出投資，以增強服務質量並提升客戶體驗	• 於約25個以上在管物業中啟用及啟動智能汽車管理系統	約1.5百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約1.09百萬港元來自內部資源
	• 於約14個以上在管物業出入口處啟用及啟動智能火警探測及滅火系統、智能家居管理系統及智能門禁控制系統	約1.7百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約0.48百萬港元來自內部資源
	• 於約16個以上在管物業中啟用及啟動遠程監控系統	約1.7百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約0.6百萬港元來自內部資源

業務策略	實施計劃	將予動用的全球發售所得款項淨額金額	來自內部資源將用於投資的金額
	• 於約14個以上在管物業中啟用無線網絡服務及公共區域監控系統	約3.1百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約0.81百萬港元來自內部資源
	• 於約19個以上在管物業中啟用及啟動快遞及儲存、電動車充電及24小時營運的健身房服務	約2.3百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約0.41百萬港元來自內部資源
升級內部信息技術系統，以提升營運效率	• 設計、測試及營運數字化採購管理系統，以管理供應商、招標及採購程序	約1.5百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約2.2百萬港元來自內部資源
	• 加強數字化客戶關係管理系統以分析客戶數據及我們的服務	約1.2百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約1.9百萬港元來自內部資源
	• 加強數字化財務管理系統以自動還款及發出票據	約1.2百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約1.9百萬港元來自內部資源

業務策略	實施計劃	將予動用的全球發售所得款項淨額金額	來自內部資源將用於投資的金額
	• 加強數字化合約管理系統以管理與供應商及客戶簽訂的合約	約0.6百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約1.3百萬港元來自內部資源
繼續招聘更多技術及管理人才，同時為員工提供培訓，以配合業務擴展所需	• 聘請訓練人員為僱員及管理人員提供培訓計劃，以配合業務擴展所需	約3.1百萬港元來自全球發售所得款項淨額	約3.1百萬港元來自內部資源
總計		**約51.1百萬港元來自全球發售所得款項淨額**	**約23.79百萬港元來自內部資源**

上市的理由

董事相信上市對本集團有利，原因如下：

加強本集團的企業形象、信譽及競爭力

我們相信，鑒於上市公司的聲譽、企業管治及上市地位，客戶與供應商均更願意與上市業務合作夥伴合作。上市將提升我們現有及潛在客戶以及供應商所見我們的企業形象、品牌知名度及競爭力，從而使我們能夠更易協商物業管理協議及分包協議，並提高我們的中標率。成為聯交所主板上市公司不僅帶來品牌及宣傳優勢，我們的潛在客戶及供應商或承包商亦於本公司上市後公開獲取我們的企業及財務資料。我們相信，此舉可大大增加對我們專業及實力的信心。

另外，我們相信，上市將加強我們的內部監控及企業管治常規，從而提升我們的競爭力並吸引潛在客戶。

在集資平台以實施業務策略

根據弗若斯特沙利文，(i)近年來，由於政策環境、市場競爭及信息技術因素，物業管理服務市場更為集中。少數領先的物業管理服務公司正通過併購力求加強管理水平及核心競爭力；(ii)信息技術及數據數字化改進使公司得以有效提高服務質量，並降低運營成本、勞工成本、能源及材料消耗。越來越多領先的物業管理服務公司正努力進行提高物業管理服務的標準化的工作，例如社區的智能系統，包括門禁系統及停車管理系統；(iii)隨著中國物業管理服務逐漸專業化及標準化，能幹穩定的管理團隊已成為物業管理服務公司其保持市場競爭優勢的必備條件。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

鑒於市場趨勢，為了加強我們於物業管理行業的市場地位及競爭力，我們制定業務策略，包括(i)通過併購或投資繼續拓展業務，以擴大我們在中國物業管理服務行業的市場份額；(ii)投資智能系統以提升服務質量並改善客戶體驗；(iii)升級內部信息技術系統，以提高營運效率；及(iv)繼續招聘更多技術及管理人才，並為僱員提供培訓，以配合業務擴展所需。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的策略」。董事已確認需要額外資金拓展我們的業務及有效實施我們的業務策略。

雖然本集團於往績記錄期間能夠使用內部產生的資金及銀行借貸拓展業務，但本集團仍計劃尋求股本或股本掛鉤融資，以緩解我們的現金流量。作為一家輕資產公司，由於我們可能無法提供抵押品，故難以與銀行及金融機構磋商優惠條款。上市讓我們得以在資本市場進行集資，將有助我們未來的發展並可加強我們的競爭力。我們可在必要時通過發行股本及╱或債務證券集資。我們相信由於股份可於聯交所自由買賣，股份上市亦可提升股份流動性，並擴闊股東基礎。經強化資本結構令我們能夠更易與銀行及金融機構進行磋商，並通過集資的機會提升我們為未來發展而獲取資本的能力。

改善僱員獎勵及承諾

人力資源對我們的業務而言至關重要。上市公司的地位有助我們增強員工團隊，以及吸引、招聘及留任寶貴的管理人員及熟練的僱員，並提供額外激勵。董事認為，於選擇上市或私營公司時，上市將向我們的僱員及求職者提供額外的職業保障及財務信心。一個綜合穩定的員工團隊將提高我們的服務質量及日常營運的效率，從而有利於我們長遠發展及競爭力。

香港包銷商

工銀國際證券有限公司

國泰君安證券(香港)有限公司

華泰金融控股(香港)有限公司

農銀國際證券有限公司

海通國際證券有限公司

大華繼顯(香港)有限公司

勝利證券有限公司

絲路國際資本有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司將按照本招股章程及申請表格的條款及條件並在其規限下，提呈發售6,668,000股香港發售股份，以供香港公眾人士認購。

取決於下列條件：

(a) 上市委員會批准招股章程所述我們已發行及將予發行的股份上市及買賣，且隨後並未撤回該上市及批准；及

(b) 達成香港包銷協議所載若干其他條件，包括但不限於我們與工銀國際融資(為其本身及代表其他包銷商)協定的發售價，

香港包銷商已個別而非共同同意根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議所載的條款及條件，認購或促使認購人認購香港公開發售項下提呈發售但未獲認購的香港發售股份。倘我們與工銀國際融資(為其本身及代表其他香港包銷商)因任何原因未能於二零一九年十一月四日(星期一)中午十二時正前協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

香港包銷協議須待國際包銷協議獲簽署及成為無條件且並無終止後方可作實，並受此規限。

終止理由

倘於上市日期上午八時正或之前發生下列任何事件，工銀國際融資(為其本身及代表其他香港包銷商)可向本公司發出書面通知，隨後香港包銷商認購或促使認購人認購香港發售股份的責任可予終止：

(a) 工銀國際融資獲悉：

(i) 本公司或本公司代表就全球發售所刊發或使用的任何本招股章程及申請表格及╱或任何通知、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)(統稱「**相關文件**」)所載的任何陳述於刊發時屬或已在任何方面變得不真實、不準確、具有誤導或欺騙成份，或工銀國際融資(為其本身及代表其他香港包銷商)全權絕對酌情認為任何相關文件所載的任何預測、意見表達、意向或預期整體並不公平、誠實及基於合理假設；或

(ii) 發生或發現任何倘於緊接相關文件各自的刊發日期前發生或發現即構成其遺漏的事項；或

(iii) 香港包銷協議或國際包銷協議的任何訂約方被施加或將施加的任何義務遭到違反(於每種情況下，因任何包銷商所造成則除外)；或

(iv) 任何事件、行動或遺漏導致或很可能導致本公司、我們的執行董事及控股股東(「**保證人**」)任何一方根據香港包銷協議或國際包銷協議內作出的彌償保證須承擔任何責任；或

(v) 本集團任何成員公司(「**集團公司**」)的資產、負債、一般事務、管理、業務前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、狀況或狀態(財務、貿易或其他方面)或表現出現涉及潛在不利變動的任何變動或發展；或

(vi) 香港包銷協議所載條款中保證人各自作出的任何聲明、保證、協議及承諾遭任何違反，或導致該等聲明、保證、協議及承諾在任何方面失實、不正確或具誤導成份的任何事件或情況；或

(vii) 上市委員會於上市日期或之前拒絕或不批准股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份)上市及買賣，或附帶保留條件(惟受限於慣常條件者除外)，或倘授出批准，該項批准其後遭撤回、附帶保留條件(惟慣常條件除外)或暫緩；或

(viii) 本公司撤銷任何相關文件或全球發售；或

(ix) 任何人士(保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人及其他香港包銷商除外)已撤回或尋求撤回有關於任何發售文件內署名或發行任何發售文件的同意；或

(x) 任何集團公司被呈請或命令清盤或清算，或任何集團公司與其債權人訂立任何債務重整協議或安排或訂立協議安排，或任何將任何集團公司清盤的決議案獲通過，或臨時清盤人、接管人或管理人獲委任接管任何集團公司的所有或部分資產或業務，或發生有關任何集團公司的任何與上述類似的事項；或

(xi) 任何有關司法權區的政府機構或政治團體或組織已對本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節所載的本集團任何董事及高級管理層成員展開任何調查或其他行動，或宣布有意進行調查或採取其他行動；或

(xii) 工銀國際融資(為其本身及代表其他香港包銷商)於國際包銷協議訂立、遭撤回、終止或取消時全權酌情認為屬重大的累計投標程序中的部分訂單，而工銀國際融資全權絕對酌情認為此會令繼續進行全球發售變得不明智、不適宜或不切實可行；或

(xiii) 任何集團公司蒙受工銀國際融資(為其本身及代表其他香港包銷商)全權絕對酌情認為屬重大的任何損失或損害(不論其原因，亦不論有否就此投保或對任何人士提出申索)；或

(b) 下列事件發展、發生、存在或生效：

(i) 屬包銷商合理控制範圍以外的任何當地、全國、區域、國際事件或情況，或連串事件或情況(包括但不限於任何政府行動或法院命令、罷工、災難、危機、停工、火災、爆炸、水災、民眾暴動、戰爭、敵對事件爆發或升級(不論有否宣戰)、天災、恐怖主義活動、宣布地方、地區、國家或國際進入緊急狀態、暴亂、群眾騷亂、經濟制裁、爆發疾病、流行疾病或流行病(包括但不限於嚴重急性呼吸系統綜合症、甲型禽流感(H5N1)、豬流感(H1N1)、中東呼吸症候群或任何相關或變種等疫症)或交通受阻或延誤)；或

(ii) 涉及任何地方、地區、全國、國際、金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、法律監管、貨幣、信貸或市場狀況(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的情況)的任何變動或涉及上述任何事項的潛在變動發展，或可能導致出現上述任何事項的任何變動或涉及上述任何事項的潛在變動發展的任何事件或情況或連串事件或情況；或

(iii) 聯交所、新加坡證券交易所、紐約證券交易所、倫敦證券交易所、納斯達克全球市場、上海證券交易所、深圳證券交易所及東京證券交易所的證券買賣全面中斷、暫停或受限制(包括但不限於對任何最低或最高價格限制或價格範圍施加任何規定或要求)；或

(iv) 於或影響香港、中國、新加坡、美國、開曼群島、英屬維爾京群島、英國、歐盟(或其任何成員國)或與任何集團公司或全球發售相關的任何其他司法權區(「**特定司法權區**」)的任何新法律、規則、法規、條例、規例、指引、意見、通知、通函、法令、判決、頒令或任何政府機關的裁決(「**法律**」)，或現行法律出現任何變動或涉及預期變動的事態發展，或可能導致任何法院或其他主管機關對現行法律的詮釋或應用出現任何變動或涉及預期變動的事態發展的任何事件或狀況或連串事件或狀況；或

(v) 在或對任何特定司法權區構成影響的商業銀行活動全面停止，或商業銀行活動、外匯買賣或證券交收或結算服務或程序或事宜中斷；或

(vi) 由或對任何特定司法權區實施任何方式的直接或間接經濟制裁；或

(vii) 在或對任何特定司法權區或股份投資構成影響的稅項或外匯管制(或實施任何外匯管制)、匯率或外國投資法律(包括但不限於香港貨幣價值與美國貨幣價值掛鈎的系統的任何變動或港元或人民幣兑任何外國貨幣匯率出現任何重大變動)的任何變動或涉及潛在變動的發展；或

(viii) 預期會改變本招股章程「風險因素」一節所載任何風險的任何變化或發展，或使該等風險化為現實；或

(ix) 任何第三方提出任何威脅或針對任何集團公司或保證人的訴訟或索償；或

(x) 本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節所列任何我們的董事及本集團任何高級管理層被控以可起訴罪行或依法被禁止或因其他理由失去資格參與公司管理；或

(xi) 本公司主席或行政總裁離職；或

(xii) 任何政府、監管或政治團體或組織開展任何針對一名董事(以其董事身份)的行動，或任何政府、監管或政治團體或組織宣布有意採取任何有關行動；或

(xiii) 任何集團公司或任何董事違反上市規則、公司條例或適用於全球發售的任何其他法律；或

(xiv) 以任何原因根據全球發售條款禁止本公司配發、發行或銷售發售股份及╱或行使超額配發股份；或

(xv) 本招股章程及其他相關文件或全球發售的任何方面不符合上市規則或任何其他適用於全球發售的法律；或

(xvi) 本公司根據公司(清盤及雜項條文)條例、上市規則或聯交所及╱或證監會的任何規定或要求而刊發或須刊發本招股章程補充或修訂文件及╱或與全球發售有關的任何其他文件；或

(xvii) 任何債權人有效地要求於其訂明的到期日前償還或支付任何集團公司的債項或任何集團公司須承擔的任何債項，

而於各情況下，工銀國際融資(為其本身及代表其他香港包銷商)個別或共同全權絕對酌情認為：

(a) 已經或現時或將會或可能或預期對本公司或本集團或任何集團公司資產、負債、業務、一般事務、管理、股東權益、溢利、虧損、經營業績、財務、貿易或其他狀況或狀態或前景或風險或對任何本公司現有或準股東(以其股東身份)造成不利影響；或

(b) 已經或將會或可能或預期可能對全球發售能否順利進行、推銷或定價或香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度造成不利影響；或

(c) 導致或將會導致或可能導致預期履行或實行或按設想進行香港包銷協議或全球發售的任何部分或推銷全球發售成為不明智、不適宜或不切實可行，或以其他方式導致上述事項中斷或延後進行；或

(d) 已經或將會或有可能導致香港包銷協議任何部分(包括包銷)未能根據其條款履行或阻礙根據全球發售或有關包銷處理申請及╱或付款。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

本公司承諾

本公司已向聯交所承諾，自上市日期起計六個月內(不論該等股份的發行是否將於自上市日期起計六個月內完成)，將不會發行任何額外股份或可轉換為本公司股本證券的證券(不論是否屬已上市類別)，亦不會就發行任何該等股份或證券而訂立任何協議，惟上市規則第10.08條規定的若干情況除外。

控股股東承諾

根據上市規則第10.07條，各控股股東已向本公司及聯交所承諾，除根據全球發售、超額配股權或借股協議外，其不會：

(a) 於自本招股章程披露其於本公司持股量之日起至自上市日期起計滿六個月之日止期間，出售或訂立任何協議出售其在本招股章程中所述其為實益擁有人的任何證券(「**相關股份**」)或以其他方式就該等證券設立任何選擇權、權利、權益或產權負擔；及

(b) 自上文(a)段中所述期間屆滿之日起額外六個月期間內，出售或訂立任何協議出售任何相關股份，或以其他方式就該等股份設立任何選擇權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨該出售或在該等選擇權、權利、權益或產權負擔獲行使或強制執行後，其不再為本公司控股股東(定義見上市規則)。

各控股股東已進一步向本公司及聯交所承諾，於本招股章程披露各自於本公司股權之日起至自上市日期起計滿十二個月之日止期間：

(a) 倘其根據上市規則第10.07(2)條註釋(2)向認可機構質押或押記由其實益擁有的本公司任何證券，將會立即以書面方式告知本公司該等質押或押記連同已質押或押記的本公司證券數目；及

(b) 倘其接獲承押人或承押記人有關其實益擁有的任何本公司已質押或押記證券將出售的口頭或書面指示，將會立即以書面方式告知本公司該等指示。

倘本公司獲任何控股股東告知上文(a)及(b)段所述事宜，本公司亦將儘快知會聯交所，並將根據當時上市規則的規定按照上市規則第2.07C條儘快以刊發公告的方式披露該等事宜。

向香港包銷商作出的承諾

本公司作出的承諾

本公司已分別向獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據全球發售(包括根據超額配股權)外，自香港包銷協議日期起直至自上市日期起計滿六個月之日(包括該日)止期間(「**首六個月期間**」)，未經工銀國際融資(為其本身及代表其他香港包銷商)事先書面同意及除非符合上市規則的規定，本公司不會及將促使各其他集團公司不會：

(a) 直接或間接、有條件或無條件配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或處置本公司任何股份或其他證券或其他集團公司任何股份或其他證券(如適用)或上述各項的任何權益(包括但不限於可轉換為或可兌換為或可行使為或代表有權收取任何股份或其他集團公司任何股份(如適用)的任何證券，或可購買任何股份或其他集團公司任何股份(如適用)的任何其他認股權證或其他權利)或就此設立任何質押、抵押、留置權、按揭、購股權、限制、優先認購權、擔保權益、索償、優先承購權、股本權益、第三方權利或與以上

所述類似的權益或權利或其他產權負擔或任何種類的擔保權益或具有類似效果的其他優先安排(包括但不限於保留安排)(「**產權負擔**」),或同意轉讓或處置有關股份或證券或權益或就此設立產權負擔,或就發行存託憑證向託管商託管本公司任何股份或其他證券或其他集團公司任何股份或其他證券(如適用);或購回本公司任何股份或其他證券或其他集團公司任何股份或其他證券(如適用);或

(b) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓本公司任何股份或其他證券或其他集團公司任何股份或其他證券(如適用)或上述各項的任何權益(包括但不限於可轉換為或可兑換為或可行使為或代表有權收取本公司任何股份或其他證券或其他集團公司任何股份或其他證券(如適用)的任何證券,或可購買本公司任何股份或其他證券或其他集團公司任何股份或其他證券(如適用)的任何認股權證或其他權利)的所有權的全部或部分經濟後果;或

(c) 訂立與上文(a)或(b)段所述任何交易具相同經濟效益的任何交易;或

(d) 要約或同意或宣布有意進行上文(a)、(b)或(c)段所述任何交易,

而於各情況下,均不論上文(a)、(b)或(c)段所述任何交易是否將以交付股份或本公司其他證券或其他集團公司股份或其他證券(如適用),或以現金或其他方式進行交收(不論該等股份或其他股份或證券的發行是否將於首六個月期間完成)。

本公司亦承諾不會,並促使各其他集團公司不會訂立上文(a)、(b)或(c)段所述的任何交易,或要約或同意或宣布有意進行任何有關交易,以致於緊隨首六個月期間屆滿後的六個月期間(「**第二個六個月期間**」),任何控股股東不再為本公司的控股股東(定義見上市規則)。

倘於第二個六個月期間本公司訂立上文(a)、(b)或(c)段所述的任何交易或要約或同意或宣布有意進行任何有關交易,本公司將採取所有合理措施,以確保將不會導致本公司任何股份或其他證券出現混亂或虛假市場。

控股股東承諾

各控股股東共同及個別向本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人及其他香港包銷商各自承諾，除根據借股協議及符合上市規則第10.07(3)條的規定外，在未經工銀國際融資(為其本身及代表其他香港包銷商)事先書面同意前，

(i) 於首六個月期間內任何時間，其不會且促使相關登記持有人、任何代其持有信託的代名人或受託人及其控制公司(統稱「**受控制實體**」)不會，

(a) 對其直接或間接透過其受控制實體實益擁有的本公司任何股份或其他證券或其中任何權益(包括但不限於可轉換為或可兑換為或可行使或代表有權收取任何股份的任何證券，或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利)(「**相關證券**」)，直接或間接、有條件或無條件地出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以出售或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔，或同意對上述相關證券轉讓或處置或設立產權負擔，或就發行存託憑證向託管商託管任何相關證券；或

(b) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓任何相關證券所有權的任何全部或部分經濟後果；或

(c) 訂立或進行與上文(a)或(b)分段所述任何交易具相同經濟效益的任何交易；或

(d) 要約或同意或宣布有意訂立或進行上文(a)、(b)或(c)分段所述任何交易，均不論上文(a)、(b)、(c)或(d)分段所述的任何交易是否將以交付股份或本公司有關其他證券或以現金或其他方式交收(不論該等股份或其他證券的發行是否將於首六個月期間完成)；

(ii) 於第二個六個月期間內的任何時間，其不會且促使受控制實體不會訂立上文(i)(a)、(b)或(c)項所述任何交易，或要約或同意或宣布有意訂立任何該等交易，以致於緊隨按照該交易的任何出售、轉讓或處置或行使或強制執行任何選擇權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司「控股股東」(定義見上市規則)或會連同其他控股股東不再為本公司「控股股東」(定義見上市規則)；

(iii) 於第二個六個月期間，倘其訂立上文(i)(a)、(b)或(c)項訂明的任何交易，或要約或同意或宣布有意進行任何有關交易，其將採取所有合理措施以確保其將不會導致本公司任何股份或其他證券出現混亂或虛假市場；及

(iv) 其應且促使相關登記持有人及其他受控制實體會就其或登記持有人及／或其他受控制實體出售、轉讓或處置本公司任何股份或其他證券遵守上市規則全部限制及規定。

各控股股東進一步向本公司、聯交所、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人及其他香港包銷商分別承諾，於本招股章程披露各自於本公司股權之日起至自上市日期起計滿十二個月之日止期間：

(i) 倘其根據上市規則第10.07(2)條附註2向認可機構質押或押記任何證券或相關證券權益，將會立即以書面方式告知本公司及獨家保薦人此等質押或押記連同已質押或押記的證券數目及權益性質；及

(ii) 倘其接獲承押人或承押記人有關本公司已質押或押記證券或證券權益將出售、轉讓或處置的口頭或書面指示，將會立即以書面方式告知本公司及獨家保薦人該等指示。

包銷商於本集團的權益

除各自於香港包銷協議及國際包銷協議的責任或本招股章程另行披露者外，於最後可行日期，包銷商概無於本公司任何股份或證券或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券中直接或間接擁有權益或擁有任何可認購或提名他人認購本公司任何股份或證券或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券的權利或選擇權(不論可否依法執行)。

於全球發售完成後，包銷商及其聯屬公司可能因履行各自於香港包銷協議及國際包銷協議的責任而持有本公司若干股份。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

國際發售

國際發售

就國際發售而言，本公司預期將與(其中包括)國際包銷商於定價日訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將在若干條件下(個別而非共同)同意購買國際發售股份或促使買家認購根據國際發售最初提呈發售的國際發售股份。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件－國際發售」。

根據國際包銷協議，本公司擬授予國際包銷商超額配股權，可由工銀國際融資代表國際包銷商全權絕對酌情決定自上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期止起計30日止期間，一次或多次全部或部分行使，以要求本公司按發售價發行及配發最多合共10,002,000股額外發售股份(佔全球發售初步提呈發售股份的15%)，以補足(其中包括)可能就分配國際發售股份而作出的任何超額分配。

佣金及開支總額

本公司將向工銀國際融資(為其本身及代表其他包銷商)支付金額相當於香港公開發售初步提呈發售的香港發售股份(不包括重新分配至香港公開發售的任何國際發售股份及重新分配至國際發售的任何香港發售股份)的發售價總額2.0%的包銷佣金，包銷商將從中支付全部分包銷佣金(如有)。就重新分配至國際發售的未獲認購香港發售股份而言，本公司將按適用於國際發售的費率支付包銷佣金，有關佣金將付予工銀國際融資及相關國際包銷商而非香港包銷商。此外，本公司會酌情支付額外獎金予包銷商。

倘超額配股權未獲行使及基於發售價2.09港元(即發售價範圍的中位數)，佣金及預期開支總額連同聯交所上市費、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及有關全球發售的其他費用及開支的總額預期達人民幣33.9百萬元，將由本公司支付。

彌償保證

本公司承諾就獨家保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商(為其本身及代其董事、行政人員、僱員、代理人、受讓人及聯屬人士)各自可能蒙受的若干損失(包括因彼等履行香港包銷協議的責任及本公司違反香港包銷協議而導致的任何損失)作出彌償保證，並應要求進行彌償(按除税後基準)及以免彼等招致損失。

發售股份的限制

本公司並無採取任何行動以使發售股份獲准在香港以外地區公開發售，或在香港以外任何司法權區派發本招股章程。因此，在未獲授權作出有關要約或邀請的任何司法權區，或向任何人士作出有關要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不可用作且不構成要約或邀請。

全球發售

本招股章程乃就作為全球發售的一部分的香港公開發售而刊發。全球發售包含(可予重新分配):

- 根據下文「香港公開發售」一段所述在香港初步提呈作香港公開發售的6,668,000股發售股份(可按下文所述予以重新分配);及
- 根據S規例於美國境外(包括向香港專業、機構、企業投資者及預計對發售股份有很大需求的其他投資者)透過離岸交易初步提呈作國際發售的60,012,000股發售股份(可按下文所述予以重新分配及及視乎超額配股權行使與否而定)。

投資者可:

- 根據香港公開發售申請香港發售股份;或
- 根據國際發售申請或表明有意申請國際發售股份,

但不可同時做出兩項申請。

倘不計及超額配股權獲行使,全球發售的66,680,000股發售股份將佔緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司經擴大股本約25%。倘超額配股權獲全面行使,發售股份將佔緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司經擴大股本約27.7%。

對申請、申請表格、申請股款或申請程序的提述僅與香港公開發售有關。

香港公開發售

初步提呈發售的發售股份數目

我們在香港初步提呈發售6,668,000股發售股份(佔全球發售項下初步可供認購發售股份總數的10%)供公眾認購。視乎國際發售與香港公開發售之間發售股份的重新分配情況,假設超額配股權未獲行使,香港公開發售項下提呈發售的發售股份數目將佔緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司經擴大已發行股本約2.5%。

香港公開發售可供香港公眾人士以及機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)以及定期投資股份及其他證券的企業機構。

香港公開發售須待下文「全球發售的條件」所載的條件達成後，方告完成。

分配

根據香港公開發售向投資者分配香港發售股份基於香港公開發售項下收到的有效申請水平而釐定。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。必要時，我們可能以抽籤形式分配香港公開發售，即表示部分申請人獲分配的香港發售股份可能較其他申請相同數目的申請人為多，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

僅就分配而言，香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將平均分為兩組：

- ***甲組：***甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請總認購價5百萬港元或以下(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的香港發售股份申請人；及

- ***乙組：***乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請總認購價5百萬港元以上(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)至最高達乙組價值的香港發售股份申請人。

投資者應注意，甲組申請與乙組申請分配比例或會有差異。倘其中一組香港發售股份(但非兩組)認購不足，餘下香港發售股份將轉撥至另一組，以滿足該組之需求及將作出相應分配。僅就本分節而言，香港發售股份的「認購價格」指申請香港發售股份時應支付的價格(不論最終釐定的發售價)。申請人僅可獲分配甲組或乙組其中一組的香港發售股份，但不會兩者兼得。香港公開發售的重複或疑屬重複申請，及申請超過3,334,000股香港發售股份的申請將不予受理。

重新分配

香港公開發售與國際發售之間的發售股份分配由工銀國際融資根據以下條件審慎決定予以重新分配：

(a) 在國際發售股份獲悉數認購或超額認購的情況下：

(i) 倘香港發售股份未獲悉數認購，工銀國際融資有權按工銀國際融資視為適當的比例重新分配全部或任何未獲認購的香港發售股份至國際發售；

(ii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於香港公開發售初步可供認購的發售股份數目少於15倍，則最多6,668,000股發售股份會由國際發售重新分配至香港公開發售，致使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增加至13,336,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份總數的20%；

(iii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相等於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的(1) 15倍或以上但少於50倍；(2) 50倍或以上但少於100倍；及(3) 100倍或以上，則發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售。根據上市規則第18項應用指引第4.2段所載的回撥規定，香港發售股份的總數將分別增至20,004,000股發售股份(如屬(1)的情況)、26,672,000股發售股份(如屬(2)的情況)及33,340,000股發售股份(如屬(3)的情況)，分別佔全球發售項下初步可供認購的發售股份30%、40%及50%；

(b) 在國際發售股份未獲悉數認購的情況下：

(i) 倘香港發售股份亦未獲悉數認購，全球發售將不會進行，除非包銷商將根據本招股章程、申請表格及包銷協議所載的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購根據全球發售提呈發售而未獲認購的發售股份；及

(ii) 倘香港發售股份獲悉數認購或超額認購(不論超額認購程度如何)，則最多6,668,000股發售股份可由國際發售重新分配至香港公開發售，致使香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增加至13,336,000股發售股份，相當於全球發售初步可供認購的發售股份總數的20%。

在根據上文第(a)(ii)或(b)(ii)段所述將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售的情況下，則根據聯交所發布的香港交易所指引信HKEX-GL91-18，最終發售價須固定為發售價範圍的下限(即每股發售股份1.90港元)。

在將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售的所有情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將均等分配至甲組及乙組，而分配至國際發售的發售股份數目將相應減少。

申請

香港公開發售的各申請人必須在其遞交的申請中承諾並確認，其本人及彼為其利益提出申請的任何人士未曾且將不會申請或認購或表示有意認購國際發售項下的任何國際發售股份，倘上述承諾及╱或確認遭違反及╱或屬失實(視情況而定)，或該申請人已經或將會獲配售或分配國際發售項下的國際發售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

香港公開發售的申請人須於申請時繳付最高發售價每股發售股份2.28港元，另須按每股發售股份加付1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，即2,000股每手買賣單位合共4,605.95港元。倘按下文「定價及分配」一段所述方式於定價日最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份2.28港元，則本公司將不計利息向成功申請人退回適當退款(包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。有關進一步詳情請參閱「如何申請香港發售股份」。

國際發售

初步提呈發售的發售股份數目

我們將根據國際發售初步提呈發售60,012,000股發售股份以供認購，相當於全球發售項下發售股份的90%。國際發售項下提呈發售的發售股份數目(視乎國際發售及香港公開發售之間的發售股份重新分配)將佔緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使)我們的經擴大已發行股本約22.5%。

分配

國際發售股份將會依據S規例在香港及美國境外的其他司法權區以離岸交易方式有條件地向經選定的專業、機構及企業投資者以及預期對發售股份有大量需求的其他投資者提呈發售。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、證券商、公司(包括基金經理)及定期投資股份及其他證券的公司實體。有意的專業、機構及其他投資者必須指明其準備根據國際發售以不同價格或特定價格購買的國際發售股份數目。該過程稱為「累計投標」，預期會持續至定價日。

根據國際發售分配國際發售股份將取決於工銀國際融資以及多項因素，包括需求程度及時間、有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總額，以及預期有關投資者於股份在聯交所上市後會否增購及╱或持有或出售其股份。該分配旨在為國際發售股份分配建立一個穩固的專業及機構股東基礎，以符合本公司及股東的整體利益。

工銀國際融資(為其本身及代表包銷商)可能要求任何已根據國際發售獲發售發售股份以及已根據香港公開發售作出申請的投資者向工銀國際融資提供足夠資料,以使彼等識別根據香港公開發售所提出的有關申請,並確保將其自任何根據香港公開發售的香港公開發售股份申請中剔除。

重新分配

根據國際發售將予發行的發售股份總數或會因上文「香港公開發售－重新分配」一段所述的回撥安排或全部或部分行使超額配股權及╱或重新分配任何原本納入香港公開發售的未獲認購發售股份而改變。

超額配股權

就全球發售而言,預期我們會向國際包銷商授出超額配股權。

根據超額配股權,國際包銷商有權(可由工銀國際融資(為其本身及代表國際包銷商)行使)在香港公開發售截止申請日期起自上市日期30日內隨時要求本公司發行最多10,002,000股股份,佔全球發售中根據國際發售按發售價初步可供認購的發售股份的15%,以(其中包括)(例如進行下文「穩定價格行動」一段所載容許的穩定價格行動)補足可能就分配國際發售股份而作出的超額分配。

倘超額配股權獲悉數行使,則據此發行的額外股份將於緊隨全球發售及資本化發行完成後相當於我們經擴大已發行股本約3.6%。倘超額配股權獲行使,本公司將會刊發公告。

穩定價格行動

穩定價格行動乃包銷商在若干市場促進證券分銷而採用的慣例。包銷商可於指定期間在二級市場競投或購買證券,減慢並在可行情況下阻止證券的首次公開市價下跌至發售價以下,以達到穩定價格的目的。該等交易可在容許進行有關行動的所有司法權區進行,惟任何行動均須遵照所有適用法律及監管規定(包括香港法例及監管規定)。在香港,經進行穩定價格行動後的價格不得超逾發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人或代其行事的任何人士(代表包銷商)可超額配發股份或進行交易，以於上市日期後一段有限期間內穩定或維持股份市價高於公開市場原有的水準。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士並無進行穩定價格行動的責任。倘進行該等穩定價格行動，則該等穩定價格行動將由穩定價格操作人或代其行事的任何人士全權酌情進行並可隨時終止，惟須於香港公開發售申請截止日期起30日內結束。

根據證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則獲准於香港進行的穩定價格行動包括(i)為阻止或盡量減低股份市價下跌而超額配發股份，(ii)為防止或盡量減低股份市價下跌而出售或同意出售股份以建立淡倉，(iii)根據超額配股權購買或同意購買股份，以對上文(i)或(ii)項建立的任何倉盤進行平倉，(iv)僅為阻止或盡量減低股份市價下跌而購買或同意購買任何股份，(v)出售或同意出售任何股份以對該等購買所建立的任何倉盤進行平倉，及(vi)建議或嘗試進行上文第(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述的任何事宜。

有意申請及投資股份的人士尤應留意：

- 穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)或會就穩定價格行動而持有股份好倉；

- 穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)持有該好倉的規模及時間或時期並不確定；

- 穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)一旦將該好倉平倉並於公開市場出售，則可能對股份市價有不利影響；

- 穩定價格期間過後不得進行穩定價格行動支持股份價格，而穩定價格期間將由上市日期起，預期直至香港公開發售申請截止日期後第30日止。於該日後，不得再採取任何支持股份價格措施，因此，股份的需求及價格或會下跌；

- 採取任何穩定價格行動，未必使股份價格維持於或高於發售價；及

- 穩定價格行動可能涉及以發售價或較低價格提出買入價或進行交易，即有關買入價或交易的價格或會低於申請人或投資者就發售股份所付的價格。

我們將確保或促使穩定價格期間到期後七天內發出遵守證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則的公告。

超額配發

於就全球發售進行任何股份超額配發後，穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)可能透過(其中包括其他方式)全部或部分行使超額配股權、使用穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)於二級市場以不超過發售價的價格購買的股份或透過下文所詳述的借股安排或兼用上述各種方式，以補足有關超額配發。

借股協議

為方便就全球發售所涉及的超額分配進行結算，穩定價格操作人可選擇與Silver Huang訂立協議，以其自身或透過其聯屬人士借入最多10,002,000股股份，相當於全球發售初步提呈可供認購的發售股份總數的15%。倘訂立該協議項下的借股安排，將毋須受上市規則第10.07(1)(a)條限制，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載的以下規定：

- 該借股安排已於本招股章程全面說明，且僅可用以補足超額配股權獲行使前的任何淡倉；
- 將由穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)向Silver Huang借入的股份數目上限為因超額配股權獲悉數行使而可能發行的最高股份數目；
- 與借入股份數目相同的股份必須於(a)可行使超額配股權的最後一日；及(b)超額配股權獲悉數行使當日(以較早者為準)後三個營業日內歸還予Silver Huang或其代名人；
- 借股安排將於遵守所有適用上市規則、法例及其他監管規定的情況下執行；及
- 穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)將不會就有關借股安排向Silver Huang支付任何款項。

定價及分配

本公司與工銀國際融資(為其本身及代表包銷商)將於定價日於發售價的市場需求釐定時釐定發售價及簽署協議。定價日預期將為二零一九年十月三十日(星期三)或前後，但無論如何不遲於二零一九年十一月四日(星期一)。

誠如下文進一步闡釋，除另有公布外，發售價將不會高於每股發售股份2.28港元，且預期不會低於每股發售股份1.90港元。倘　閣下申請香港公開發售的發售股份時須支付最高每股發售股份2.28港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，一手買賣單位2,000股股份合共4,605.95港元。

倘按照下文所述方式最終釐定的發售價低於2.28港元，我們將退還有關差額，包括多收申請股款的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。我們將不會就任何退還的金額支付利息。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請公開發售股份」一節。

國際包銷商將徵求有意投資者表示對根據國際發售認購發售股份的興趣。有意的專業及機構投資者須表明彼等準備按不同價格或特定價格根據國際發售認購發售股份的數目。該過程稱為「累計投標」，預期會一直進行至遞交香港公開發售申請截止日期當天或前後結束。

工銀國際融資(為其本身及代表包銷商)可在彼等認為合適的情況下，基於有意的專業、機構及其他投資者於累計投標過程中表達的踴躍程度，並經本公司同意後，在遞交香港公開發售申請截止日期當天上午之前，減少發售股份數目及╱或調低發售價範圍至低於本招股章程所述者。在該情況下，我們在作出上述調減決定後，在實際可行情況下儘快及無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當天上午，於《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)刊登通告。該等通告亦在我們的網站(**www.yinchenglife.hk**)及聯交所網站(**www.hkexnews.hk**)(該網站內容並不構成本招股章程的一部分)刊登。於發出有關通知後，經修訂的發售股份數目及╱或發售價範圍將為最終定論，倘經我們同意，發售價將會固定在經修訂的發售價範圍內。

在遞交香港發售股份的申請前，申請人謹請留意，調減發售股份數目及╱或調低發售價範圍的任何公告，可能於遞交公開發售申請截止當日方會刊發。該通告亦會確認或修訂(倘適用)營運資金報表、現載於本招股章程「概要」一節的全球發售統計數字以及因該調減而可能改變的任何其他財務資料。倘無刊登任何上述通告，則我們與工銀國際融資(為其本身及代表包銷商)協定(如有)的發售價在任何情況下均不會定於本招股章程所述發售價範圍之外。

倘　閣下已於香港發售截止申請日期前遞交香港公開發售股份申請，　閣下將不獲允許隨後撤回申請。然而，倘發售股份數目及╱或發售價範圍獲調減或調低，申請人將獲通知彼等須確認其申請。倘申請人已獲通知卻未按通知程序確認其申請，則所有未經確認的申請將被視為撤銷。

倘調減發售股份數目，工銀國際融資可酌情重新分配根據香港公開發售及國際發售提呈的發售股份數目，惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售可供認購發售股份總數的10%(假設超額配股權未獲行使)。

最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售可供認購的發售股份的配股基準以及香港公開發售獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼，預期將透過本招股章程「如何申請公開發售股份－11.公布結果」一段所述的方式經多種渠道公布。

全球發售的條件

對所有發售股份申請的接受須待下列各項條件達成後方可作實：

- 上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的股份)上市及買賣；
- 我們已與工銀國際融資(代表包銷商)協定發售價；
- 國際包銷協議於定價日或前後簽立及交付；及
- 香港包銷商根據香港包銷協議的責任及國際包銷商根據國際包銷協議的責任均成為無條件，且並無根據各自協議條款終止，

上述各種情況須於香港包銷協議及／或國際包銷協議的指定日期及時間或之前(視情況而定)，且無論如何不得遲於本招股章程日期後第30日達成(除非上述條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免)。

倘我們與工銀國際融資(為其本身及代表包銷商)因任何理由而未能於二零一九年十一月四日(星期一)12時正或之前協定發售價，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行，並將告失效。

香港公開發售及國際發售各自須待(其中包括)另一項發售成為無條件且並無根據其各自的條款予以終止後，方告完成。倘上述條件未能在指定日期及時間前獲達成或豁免，則全球發售將告失效，並須即時知會聯交所。本公司將於香港公開發售失效後翌日於《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)及在我們的網站(**www.yinchenglife.hk**)及在聯交所網站(**www.hkexnews.hk**)刊發公開發售失效的通知。在此情況下，所有申請股款將根據本招股章程「如何申請公開發售股份－13.退回申請股款」所載條款不計利息予以退還。同時，所有申請股款將存入於收款銀行或香港法例第155章銀行業條例下的其他香港持牌銀行開設的獨立銀行賬戶。

包銷協議

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款悉數包銷，並須受(其中包括)我們與工銀國際融資(為其本身及代表包銷商)於定價日協定發售價所限。

我們預期將於定價日就國際發售訂立國際包銷協議。

包銷安排、香港包銷協議及國際包銷協議的若干條款於本招股章程「包銷」一節概述。

交易安排

假設香港公開發售於二零一九年十一月六日(星期三)上午8時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於二零一九年十一月六日(星期三)上午9時正開始在聯交所買賣。

股份將以每手2,000股為買賣單位。

1. 申請方法

如　閣下申請香港發售股份，則　閣下不得申請或表示有意申請國際發售股份。

閣下可透過以下方式申請香港發售股份：

- 使用**白色**或**黃色**申請表格；
- 透過**白表eIPO**服務於**www.eipo.com.hk**在網上申請；或
- 以電子方式安排香港結算代理人代表　閣下申請。

閣下或　閣下的聯名申請人不得提交超過一份申請，惟倘　閣下為代理人並在申請時提供所需資料則除外。

本公司、工銀國際融資、**白表eIPO**服務供應商及彼等各自的代理可基於任何理由酌情拒絕或接納任何全部或部分申請。

2. 可申請的人士

倘　閣下或　閣下代為申請的受益人符合下列各項，則　閣下可使用**白色**或**黃色**申請表格申請香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外，及並非美籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

倘　閣下通過**白表eIPO**服務在網上申請，除須滿足上述要求外，　閣下亦須(i)擁有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

倘　閣下為商號，則申請須以個人成員名義提出。倘　閣下為法人團體，則申請表格須經獲正式授權的高級職員簽署(該名人士須註明其代表身份)並加蓋公司印章。

倘申請由獲授權人士提出，工銀國際融資可按其認為合適的任何條件(包括出示授權人士的授權證明)酌情接納有關申請。

聯名申請人的人數不可超過四名，且聯名申請人不可通過**白表eIPO**服務申請香港發售股份。

除非上市規則允許，否則倘　閣下為下列人士，則不得申請任何香港發售股份：

- 本公司及╱或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及╱或其任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的聯繫人(定義見上市規則)；
- 本公司的關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；及
- 獲分配或已申請任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請渠道

倘　閣下擬以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或透過**www.eipo.com.hk**在網上申請。

倘　閣下擬以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以寄存於　閣下或指定中央結算系統參與者的股份戶口，則請使用**黃色**申請表格或通過中央結算系統以電子方式指示香港結算讓香港結算代理人代表　閣下作出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於二零一九年十月二十五日(星期五)上午九時正至二零一九年十月三十日(星期三)中午十二時正之間的一般營業時間內在以下地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(i) 香港包銷商以下的任何辦事處：

工銀國際證券有限公司	香港花園道3號中國工商銀行大廈37樓
國泰君安證券(香港)有限公司	香港皇后大道中181號新紀元廣場低座27樓
華泰金融控股(香港)有限公司	香港皇后大道中99號中環中心62樓
農銀國際證券有限公司	香港干諾道中50號中國農業銀行大廈10樓

海通國際證券有限公司	香港德輔道中189號李寶椿大廈22樓
大華繼顯(香港)有限公司	香港中環皇后大道中29號華人行15樓
絲路國際資本有限公司	香港中環金融街8號國際金融中心二期29樓2901室
勝利證券有限公司	香港上環干諾道西3號億利商業大廈11樓1101-3室

(ii) 以下任何收款銀行的分行：

地區	**分行名稱**	**地址**
香港島	皇后大道中分行	香港中環皇后大道中122-126號地庫至一樓
	金鐘分行	香港金鐘道95號統一中心1樓1013-1014號鋪
	銅鑼灣分行	香港軒尼詩道488-490號軒尼詩大廈地下A鋪至1樓
九龍	尖沙咀東分行	九龍尖沙咀漆咸道南39號鐵路大廈地下B鋪
	紅磡分行	九龍紅磡德民街2-34E號紅磡商場地下2A鋪
	黃大仙分行	九龍黃大仙正德街103號黃大仙中心一樓128號鋪

閣下可於二零一九年十月二十五日(星期五)上午九時正至二零一九年十月三十日(星期三)中午十二時正的正常辦公時間內，前往香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場八號交易廣場一期及二期一樓)或向 閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同註明抬頭人為「工銀亞洲代理人有限公司－銀城生活服務公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述收款銀行任何一間指定分行的特備收集箱：

二零一九年十月二十五日(星期五)　－　上午九時正至下午五時正
二零一九年十月二十六日(星期六)　－　上午九時正至下午一時正
二零一九年十月二十八日(星期一)　－　上午九時正至下午五時正
二零一九年十月二十九日(星期二)　－　上午九時正至下午五時正
二零一九年十月三十日(星期三)　－　上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記時間為二零一九年十月三十日(星期三)(截止申請登記當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請小心依從申請表格的詳細指示，否則　閣下的申請可能不獲受理。

遞交申請表格或透過白表eIPO服務提出申請，即表示　閣下(其中包括)：

(i) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的工銀國際融資(或其代理或代名人)代表　閣下簽立任何文件及進行一切必需事宜，以按照組織章程細則的規定將　閣下獲分配的任何香港發售股份以　閣下名義或香港結算代理人名義登記；

(ii) 同意遵守公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；

(iii) 確認　閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載的條款及條件以及申請程續，並同意受其約束；

(iv) 確認　閣下已接收及閱讀本招股章程，並於作出申請時僅依賴本招股章程所載的資料及陳述，且將不會依賴本招股章程任何補充文件以外的任何其他資料或陳述；

(v) 確認　閣下已知悉本招股章程內有關全球發售的限制；

(vi) 同意本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方均不會或將不會對本招股章程(及其任何補充文件)之外的任何資料及陳述負責；

(vii) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請或認購或表示有意申請或認購國際發售項下的任何發售股份，亦將不會參與國際發售；

(viii) 同意向本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露彼等可能所需有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；

(ix) 倘香港以外任何地方的法律適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法律，而本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人及包銷商以及彼等各自的任何高級職員或顧問將不會因接納 閣下的購買要約或因 閣下於本招股章程及申請表格所載條款及條件項下的權利及義務所產生的任何行動而違反香港以外地方的任何法律；

(x) 同意 閣下的申請一經接納，則 閣下不可因無意作出的失實陳述而撤銷申請；

(xi) 同意 閣下的申請將受香港法例規管；

(xii) 聲明、保證及承諾(i) 閣下明白香港發售股份並無亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份的任何人士身處美國境外(定義見S規例)，或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；

(xiii) 保證 閣下所提供的資料屬真實及準確；

(xiv) 同意接納所申請的香港發售股份，或根據申請向 閣下所分配的任何較少數目股份；

(xv) 授權本公司將 閣下的名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為 閣下獲分配香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或本公司代理將任何股票及／或任何電子退款指示及／或任何退款支票，以普通郵遞方式按申請所列的地址寄發予 閣下或(如屬聯名申請)排名首位的申請人，郵誤風險概由 閣下自行承擔，除非 閣下已符合本節「2.可申請的人士」所述標準親自領取股票及／或退款支票；

(xvi) 聲明及表示此乃 閣下作出的唯一申請及 閣下擬以本身或 閣下為其利益提出申請的人士為受益人作出的唯一申請；

(xvii) 明白本公司、董事及工銀國際融資將依賴 閣下的聲明及陳述，以決定是否向 閣下分配任何香港發售股份，而 閣下如作出虛假聲明，則可能會被指控；

(xviii) (倘為 閣下本身利益提出申請)保證 閣下或 閣下的任何一名代理或任何其他人士並無及將不會為 閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或向**白表eIPO**服務供應商發出電子認購指示作出其他申請；及

(xix) (倘 閣下作為代理為其他人士的利益提出申請)保證(i) 閣下(作為該名人士的代理或為其利益)或該名人士或任何其他人士(作為該名人士的代理)將不會以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出電子認購指示作出其他申請；及(ii) 閣下已獲正式授權簽署申請表格或以該名其他人士代理的身份代為發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

詳情請 閣下參閱黃色申請表格。

5. 透過白表eIPO服務申請

一般資料

倘個人符合上文「可申請的人士」一節的條件，則可於指定網站**www.eipo.com.hk**透過**白表eIPO**服務申請以彼等自身的名義獲配發及登記發售股份。

透過**白表eIPO**服務提出申請的詳盡指示載於指定網站。倘 閣下並無遵從有關指示，則 閣下的申請可能會遭拒絕且不會呈交本公司。倘 閣下通過指定網站提出申請，即 閣下授權**白表eIPO**服務供應商按本招股章程所載的條款及條件(經**白表eIPO**服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

根據白表eIPO服務遞交申請的時間

閣下可自二零一九年十月二十五日(星期五)上午九時正至二零一九年十月三十日(星期三)上午十一時三十分(每日24小時，申請截止日期除外)，透過**www.eipo.com.hk**向**白表eIPO**服務供應商遞交 閣下的申請，而全數繳付有關申請的申請股款的最遲時間將為二零一九年十月三十日(星期三)中午十二時正或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘　閣下通過**白表eIPO**服務提出申請，則一旦就　閣下本身或為　閣下利益而通過**白表eIPO**服務發出申請香港發售股份的任何電子認購指示完成付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據**白表eIPO**服務發出超過一份電子認購指示，並取得不同付款參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則將不會構成實際申請。

倘　閣下被懷疑通過**白表eIPO**服務或以其他方式提交超過一項申請，則　閣下的所有申請均會遭致拒絕受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有其他參與編製本招股章程的各方均確認，自行或促使他人發出電子認購指示的各申請人均為根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)有權獲得賠償的人士。

支持可持續發展

白表eIPO服務最明顯的優勢是可以自助形式及經電子申請途徑來節省用紙量。香港中央證券登記有限公司作為指定**白表eIPO**服務供應商會就每份經**www.eipo.com.hk**遞交的「銀城生活服務有限公司」白表eIPO申請捐出2港元支持可持續發展。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般資料

根據與香港結算訂立的參與者協議以及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，中央結算系統參與者可發出電子認購指示以申請香港發售股份，並安排繳付申請時應付的股款及退款事宜。

倘　閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，則可致電2979-7888通過「結算通」電話系統或通過中央結算系統互聯網系統**https://ip.ccass.com**(根據不時生效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)發出電子認購指示。

倘　閣下前往下列地點並填妥輸入請求表格，則香港結算亦可為　閣下輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場一期及二期1樓

閣下亦可在該地點索取招股章程。

倘　閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則可指示　閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表　閣下申請香港發售股份。

閣下將被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將　閣下的申請資料轉交予本公司、工銀國際融資及本公司香港股份過戶登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘　閣下已發出電子認購指示申請香港發售股份，且香港結算代理人已代表　閣下簽署**白色**申請表格：

(i) 香港結算代理人將僅以　閣下的代名人身份行事，故不會對任何違反**白色**申請表格或本招股章程的條款及條件的情況負責；

(ii) 香港結算代理人將代表　閣下辦理以下事項：

- 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人的名義發行，並直接存入中央結算系統，以寄存於代表　閣下的中央結算系統參與者的股份賬戶或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人的股份賬戶內；
- 同意接納所申請或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
- 承諾及確認　閣下並無申請或認購、將不會申請或認購，或表示有意申請或認購國際發售項下的任何發售股份；
- (倘為　閣下的利益發出電子認購指示)聲明為　閣下的利益僅發出一項電子認購指示；

- (倘 閣下為另一人士的代理)聲明 閣下為該名其他人士的利益僅發出一項電子認購指示，且 閣下被正式授權作為該其代理發出該等指示；

- 確認 閣下明白本公司、董事及工銀國際融資將依賴 閣下的聲明及陳述，以決定是否向 閣下配發任何香港發售股份，而倘 閣下作出虛假聲明，則可能被指控；

- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為 閣下獲配發的香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協定的安排寄發有關股票及╱或退還股款；

- 確認 閣下已閱讀本招股章程所載的條款及條件及申請程續並同意受其約束；

- 確認 閣下已接受及╱或閱讀本招股章程副本且僅依賴本招股章程所載的資料及陳述作出申請，惟本招股章程任何補充文件所載者除外；

- 同意本公司、聯席全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方無須對本招股章程(及其任何補充文件)以外的任何資料及陳述負責；

- 同意向本公司、本公司香港股份過戶登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及╱或彼等各自的顧問及代理，披露 閣下的個人資料；

- 同意(在不影響 閣下可能擁有的任何其他權利的情況下)香港結算代理人作出的申請一經接納，即不可因無意作出的失實陳述而撤回；

- 同意香港結算代理人代表 閣下提出的任何申請，在開始辦理認購申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不得撤回，而此項同意將作為與我們訂立的附屬合約生效，當 閣下發出指示時，此附屬合約即具約束力。而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理認購申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，倘根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士按該條發出公開通告，免除或限制其對本招股章程須承擔的責任，則香港結算代理人可於開始辦理認購申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；

- 同意由香港結算代理人作出的申請一經接納，有關申請及 閣下的電子認購指示均不可撤回，而有關申請獲接納與否將以本公司公布的香港公開發售結果為證；

- 就發出有關申請香港發售股份的電子認購指示而言，同意 閣下與香港結算訂立的參與者協議(與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)項下的安排、承諾及保證；

- 向本公司(為其本身及代表各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即被視作本公司(本身及代表各股東)向發出電子認購指示的各中央結算系統參與者表示同意)，將遵守並符合公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；及

- 同意 閣下的申請、任何對申請的接納以及因此產生的合約將受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

直接向香港結算發出電子認購指示或指示 閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出有關指示， 閣下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下列事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(作為相關中央結算系統參與者代名人行事)代表 閣下申請香港發售股份；

- 指示及授權香港結算安排從 閣下指定的銀行賬戶中撥付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，而倘申請全部或部分不獲接納，及╱或倘發售價低於申請時最初支付的每股發售股份的最高發售價，則退還申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，並存入 閣下的指定銀行賬戶內；及

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表 閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的一切事項。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或安排身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少2,000股的香港發售股份的電子認購指示。申請超過2,000股香港發售股份的指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，而任何有關申請將不予受理。

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算╱託管商參與者可在下列日期的下列時間(1)輸入電子認購指示：

- **二零一九年十月二十五日(星期五) – 上午九時正至下午八時三十分**
- **二零一九年十月二十八日(星期一) – 上午八時正至下午八時三十分**
- **二零一九年十月二十九日(星期二) – 上午八時正至下午八時三十分**
- **二零一九年十月三十日(星期三) – 上午八時正至中午十二時正**

附註：

(1) 香港結算可於事先知會中央結算系統結算╱託管商參與者及╱或中央結算系統投資者戶口持有人的情況下，不時決定更改本分節中的時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由二零一九年十月二十五日(星期五)上午九時正至二零一九年十月三十日(星期三)中午十二時正(每日24小時，申請截止日期除外)輸入電子認購指示。

閣下輸入電子認購指示的截止時間將為截止申請日期二零一九年十月三十日(星期三)中午十二時正，或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘 閣下被懷疑重複申請或為 閣下利益提出一項以上的申請，則香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將按 閣下發出的指示及╱或為 閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目自動扣除。就考慮是否作出重複申請而言， 閣下自行或為 閣下利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何電子認購指示將視為一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有其他參與編製本招股章程的各方均確認，自行或指示他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均為根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)有權獲得賠償的人士。

個人資料

申請表格「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及任何彼等各自的顧問及代理所持有關 閣下的任何個人資料，並同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

向香港結算發出電子認購指示認購香港發售股份僅為提供予中央結算系統參與者的一項服務。同樣，通過**白表eIPO**服務申請香港發售股份，僅是**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的一項服務。有關服務均存在容量限制及服務中斷的可能，務請 閣下不應等到截止申請日期才作出電子申請。本公司、董事、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人及包銷商一概不就有關申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或通過**白表eIPO**服務提出申請的人士將會獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出電子認購指示，務請中央結算系統投資者戶口持有人不應等到最後一刻才向系統輸入指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人在連接「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以提交電子認購指示時遇到困難，則應：(i)提交**白色**或**黃色**申請表格，或(ii)於二零一九年十月三十日(星期三)中午十二時正前前往香港結算的客戶服務中心，填寫電子認購指示輸入請求表格。

8. 閣下可提交的申請數目

一概不准就香港發售股份作出重複申請，惟代名人除外。倘 閣下為代名人， 閣下必須在申請表格的「由代名人遞交」一欄內填上每名實際擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實際擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 部分其他身份識別編碼，

倘 閣下並無填妥有關資料，則該申請將被視作為 閣下利益而提出。

倘超過一項以**白色**或**黃色**申請表格或通過向香港結算發出電子認購指示或通過**白表eIPO**服務作出的申請為　閣下的利益而提出(包括香港結算代理人根據電子認購指示行事提出的申請部分)，則　閣下的所有申請將會遭拒絕受理。倘申請由非上市公司提出，且：

- 該公司的主要業務為買賣證券；及
- 閣下對該公司行使法定控制權，

則該項申請將被視作為　閣下的利益而提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指　閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上的已發行股本(不包括無權獲分派特定金額以外溢利或資本的任何部分股本)。

9. 香港發售股份價格

白色及**黃色**申請表格內載有列表，顯示就股份應付的確實金額。

閣下根據申請表格所載的條款申請股份時，須全額支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可就最低2,000股香港發售股份使用**白色**或**黃色**申請表格或通過白表eIPO服務提交申請。每份超過2,000股香港發售股份的申請或電子認購指示應為申請表格中的一覽表所載或指定網站**www.eipo.com.hk**所指明的其中一個數目。

倘　閣下的申請獲接納，則須向聯交所參與者支付經紀佣金，並向聯交所支付證監會交易徵費及聯交所交易費(就證監會交易徵費而言，由聯交所代表證監會收取)。

有關發售價的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構及條件－定價及分配」。

10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於二零一九年十月三十日(星期三)上午九時正至中午十二時正任何時間在香港懸掛以下警告信號：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 超強颱風引起的「極端情況」；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

則將不會開始辦理申請登記，改為於下一個上午九時正至中午十二時正任何時間在香港並無懸掛上述任何警告信號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理申請登記。

倘並未於二零一九年十月三十日(星期三)開始辦理申請登記並於該日截止辦理申請登記，或倘香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或超強颱風引起的「極端情況」或「黑色」暴雨警告信號，從而可能會對「預期時間表」一節所述的日期造成影響，則本公司將就此事項刊發公告。

11. 公布結果

本公司預期將於二零一九年十一月五日(星期二)在《南華早報》(以英文)、《香港經濟日報》(以中文)、本公司網站**www.yinchenglife.hk**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**刊登有關最終發售價、國際發售的認購踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港發售股份的分配基準的公告。

分配結果及香港公開發售項下成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下述日期及時間按下述方式可供查詢：

- 於不遲於二零一九年十一月五日(星期二)上午九時正在本公司網站**www.yinchenglife.hk**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**刊載公告；
- 於二零一九年十一月五日(星期二)上午八時正至二零一九年十一月十一日(星期一)午夜十二時正，在24小時可供查閱的分配結果指定網站**www.iporesults.com.hk**(其他網站：(英文)**https://www.eipo.com.hk/en/Allotment**；(中文)**https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment**)內通過「按身份證號碼搜索」功能查閱；
- 通過自二零一九年十一月五日(星期二)至二零一九年十一月八日(星期五)上午九時正至下午十時正致電+852 2862 8669電話查詢熱線查詢；
- 於二零一九年十一月五日(星期二)、二零一九年十一月六日(星期三)及二零一九年十一月七日(星期四)，在所有收款銀行分行及支行的營業時間內查閱可供查閱的特備分配結果小冊子。

倘本公司以公布分配基準及╱或公開分配結果的方式接納 閣下的購買要約(全部或部分),則該要約會成為一項具約束力的合約。據此,倘全球發售的條件已達成且全球發售並無因其他理由被終止,則 閣下將須購買香港發售股份。進一步詳情載於「全球發售的架構及條件」一節。

閣下在申請獲接納後的任何時間內,將無權因無意作出的失實陳述而行使任何補救措施撤銷申請,但這並不影響 閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下不獲配發發售股份的情況

敬請留意以下導致 閣下不獲配發香港發售股份的情況:

(i) 閣下的申請被撤回:

填妥及遞交申請表格或向香港結算或**白表eIPO**服務供應商發出電子認購指示後,即表示 閣下同意不能於開始辦理申請登記時間後第五日或之前(就此而言,不包括屬星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)撤回 閣下或香港結算代理人代表 閣下提出的申請。此協議將作為與本公司訂立的附屬合約而生效。

倘根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)對本招股章程負責的人士根據該條規定發出公告,免除或限制該名人士對本招股章程所承擔的責任,則 閣下提出的申請或香港結算代理人代表 閣下所提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘就本招股章程發出任何補充文件,已提交申請的申請人將會接收須確認申請的通知。倘申請人已接獲通知而並未根據所通知的程序確認申請,則所有未確認的申請將被視為已撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表 閣下提交的申請一經接納,則一概不得撤回。就此而言,在媒體刊發分配結果通知將構成對未被拒絕的申請的接納,而倘有關分配基準受若干條件規限或規定以抽籤方式進行分配,則有關接納將分別視有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕受理 閣下的申請:

本公司、工銀國際融資、**白表eIPO**服務供應商及彼等各自的代理及代名人均可全權酌情拒絕或接納任何申請,或僅接納任何申請的一部分,而毋須給予任何理由。

(iii) 倘香港發售股份的分配無效：

倘上市委員會在下列期間並無批准股份上市，則香港發售股份的分配將宣告無效：

- 自截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 倘上市委員會在截止辦理申請登記日期起計三個星期內通知本公司延長有關期間，則於最多達六個星期的較長期間。

(iv) 倘出現下列情況：

- 閣下的申請為重複或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或認購或表示有意申請或認購，或已經或將獲配售或分配(包括有條件及╱或暫時性質)香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下的申請表格並未按照所述指示填妥；
- 閣下通過**白表eIPO**服務發出的電子認購指示並無按照指定網站所載的指示、條款及條件填妥；
- 閣下尚未正確繳妥股款，或 閣下繳付股款的支票或銀行本票於首次過戶時未能兑現；
- 包銷協議並未成為無條件或被終止；
- 本公司或工銀國際融資相信，接納 閣下的申請將觸犯適用證券或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請超過根據香港公開發售初步提呈發售的香港發售股份的3,334,000股股份。

13. 退還申請股款

倘申請遭拒絕受理、不獲接納或僅部分獲接納，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份2.28港元(不包括有關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或倘香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構及條件－全球發售的

條件」一節達成，或倘任何申請遭撤回，則申請股款或其適當部分，連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退還或不會將支票或銀行本票過戶。

閣下的申請股款將於二零一九年十一月五日(星期二)或之前退還。

14. 寄發／領取股票及退還股款

閣下將就香港公開發售項下配發予 閣下的全部香港發售股份獲發一張股票(根據**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請除外，而於該情況下，股票將按下文所述存入中央結算系統)。

本公司將不會就股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時所付的款項出具收據。倘 閣下以**白色**或**黃色**申請表格提出申請，則除非出現下文所述親自領取的情況，否則將以普通郵遞方式將下述各項寄予 閣下(或倘為聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)在申請表格所示的地址，郵誤風險概由 閣下自行承擔：

- 配發予 閣下的全部香港發售股份的股票(就**黃色**申請表格而言，有關股票將按下文所述存入中央結算系統)；及

- 劃線註明「只准存入抬頭人賬戶」，而抬頭人為申請人(或如屬聯名申請人，則排名首位的申請人)的以下有關款項的退款支票：(i)全部或部分申請未獲接納的香港發售股份的全部或多繳申請股款；及／或(ii)倘發售價低於最高發售價，則發售價與申請時支付的每股發售股份的最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)。 閣下或排名首位的申請人(倘 閣下為聯名申請人)提供的部分香港身份證號碼／護照號碼可能會打印於 閣下的退款支票(如有)。於兌現 閣下的退款支票前， 閣下的銀行可能會要求核實 閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘 閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫不準確，則可能無法或延遲兌現 閣下的退款支票。

根據下述寄發／領取股票及退還股款的安排，任何退款支票及股票預期將於二零一九年十一月五日(星期二)或之前寄發。本公司在支票或銀行本票過戶前有權保留任何股票及任何多繳的申請股款。

倘全球發售已成為無條件且本招股章程「包銷」一節所述的終止權未獲行使，股票方會於二零一九年十一月六日(星期三)上午八時正成為有效。投資者如於收到股票或股票生效之前買賣股份，則須自行承擔有關風險。

親自領取

(i) 倘 閣下使用白色申請表格提出申請

倘 閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份並已提供申請表格規定的全部資料，則 閣下可於二零一九年十一月五日(星期二)或我們於報章通知的其他日期上午九時正至下午一時正自香港股份過戶登記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)領取退款支票及╱或股票。

倘 閣下屬符合資格親自領取的個人申請人，則不得授權任何其他人士代表 閣下領取。倘 閣下屬符合資格親自領取的公司申請人，則 閣下的授權代表須攜同加蓋公司印章的公司授權書領取。個人及授權代表於領取時均須出示獲香港股份過戶登記處接納的身份證明文件。

倘 閣下並無在指定領取時間內親自領取退款支票及╱或股票，則該等退款支票及╱或股票隨後將立即以普通郵遞方式寄往 閣下的申請表格所示的地址，郵誤風險概由 閣下自行承擔。

倘 閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則 閣下的退款支票及╱或股票將於二零一九年十一月五日(星期二)或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示的地址，郵誤風險概由 閣下自行承擔。

(ii) 倘 閣下使用黃色申請表格提出申請

閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，則請遵照上文所述的相同指示領取退款支票。倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則 閣下的退款支票將於二零一九年十一月五日(星期二)或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示的地址，郵誤風險概由 閣下自行承擔。

倘 閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而申請全部或部分獲接納，則 閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於二零一九年十一月五日(星期二)或(倘出現突發情況)由香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存於 閣下在申請表格中所示 閣下或指定中央結算系統參與者的股份賬戶。

- ***倘 閣下通過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請***

  就寄存於 閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份賬戶的香港發售股份而言， 閣下可向該中央結算系統參與者查詢所獲配發的香港發售股份數目。

- *倘 閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請*

本公司將按上文「公布結果」所述的方式刊登中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及香港公開發售的結果。 閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何誤差，請於二零一九年十一月五日(星期二)或香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期下午五時正之前，通知香港結算。緊隨香港發售股份寄存到 閣下的股份賬戶後， 閣下可通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢 閣下的最新賬戶結餘。

(iii) 倘 閣下通過白表eIPO服務申請

閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，且 閣下的申請全部或部分獲接納，則可於二零一九年十一月五日(星期二)或我們在報章上通知的寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票日期的其他日期上午九時正至下午一時正在香港股份過戶登記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)領取 閣下的股票。

倘 閣下並無在指定領取時間內親身領取股票，則該等股票將以普通郵遞方式寄往 閣下的申請指示內所示的地址，郵誤風險概由 閣下自行承擔。

倘 閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則 閣下的股票(如適用)將於二零一九年十一月五日(星期二)或之前以普通郵遞方式寄往 閣下的申請指示中所示的地址，郵誤風險概由 閣下自行承擔。

倘 閣下通過單一銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退還股款將以電子退款指示形式發送至該銀行賬戶。倘 閣下透過多個銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退還股款將以普通郵遞方式以退款支票形式寄往 閣下的申請指示中所示的地址，郵誤風險概由 閣下自行承擔。

(iv) 倘 閣下通過向香港結算發出電子認購指示提交申請

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而發出電子認購指示的各中央結算系統參與者或為其利益而發出有關指示的各名人士將被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退還申請股款

- 倘 閣下的申請獲全部或部分接納，則 閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於二零一九年十一月五日(星期二)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存於 閣下的指定中央結算系統參與者股份賬戶或 閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶。

- 本公司預期將於二零一九年十一月五日(星期二)根據上文「公布結果」所註明的方式公布中央結算系統參與者(倘該中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、 閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別編碼(倘為公司，則為香港商業登記號碼)及香港公開發售的分配基準。 閣下務請查閱本公司所刊發的公告，如有任何誤差，則須於二零一九年十一月五日(星期二)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前通知香港結算。

- 閣下已指示 閣下的經紀或託管商代表 閣下發出電子認購指示，則 閣下亦可向該經紀或託管商查詢 閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予 閣下的退還股款(如有)。

- 倘 閣下以中央結算系統投資者戶口持有人的名義提出申請，則 閣下亦可於二零一九年十一月五日(星期二)通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不定時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查詢 閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予 閣下的退還股款(如有)。緊隨香港發售股份存入 閣下的股份賬戶，以及將退還股款存入 閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向 閣下提供活動結單，顯示寄存於 閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入 閣下的指定銀行賬戶的退還股款(如有)。

- 倘 閣下的申請全部及部分不獲接納，則有關申請股款的退款(如有)及／或發售價與申請時初步支付的每股發售股份最高發售價之間的差額，將於二零一九年十一月五日(星期二)存入 閣下的指定銀行賬戶或 閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶，上述各款項均包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息。

15. 股份獲納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，且我們符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由股份開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間各項交易的交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。

所有中央結算系統活動均須按照不定時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

由於交收安排可能影響投資者的權利及權益，故投資者應向自身的股票經紀或其他專業顧問諮詢該等安排的詳情。

本公司已作出一切必要安排，以便股份獲納入中央結算系統。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就銀城生活服務有限公司編製的報告全文,以供載入本招股章程。

香港
中環
添美道1號
中信大廈
22樓

敬啟者:

以下為吾等就第I-5至I-92頁所載銀城生活服務有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)的歷史財務資料出具報告,該等財務資料包括於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月(「**有關期間**」)的合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表,以及 貴集團於二零一六年,二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日的合併財務狀況表及 貴公司於二零一九年四月三十日的財務狀況表及重大會計政策概要及其他解釋性資料(統稱為「**歷史財務資料**」)。第I-5至I-92頁所載歷史財務資料構成本報告的一部分,以供載入 貴公司就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市而刊發日期為二零一九年十月二十五日的招股章程(「**招股章程**」)。

董事對歷史財務資料須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的編製及呈列基準編備真實而中肯的歷史財務資料,以及落實其認為必要的內部監控,以使歷史財務資料的編製不存在重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤而導致)。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見,並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒布的香港投資通函呈報準則第200號*投資通函內就歷史財務料出具之會計師報告*執行工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並規劃及執行工作,以對歷史財務資料是否存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露事項的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。於評估該等風險時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載編製及呈列基準擬備編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對實體內部監控的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用的會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證能充分及適當為吾等意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載編製及呈列基準真實而中肯地反映 貴集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日的財務狀況及 貴公司於二零一九年四月三十日的財務狀況，以及 貴集團於有關期間各自的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

吾等已審閱 貴集團的中期比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一八年四月三十日止四個月的合併損益表及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋性資料(「**中期比較財務資料**」)。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準，編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對中期比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號*由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱*進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核的範圍為小，故不能令吾等保證知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

在編製歷史財務資料時，未對第I-5頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註12，當中陳述 貴公司並無就有關期間派付任何股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期以來並無編製任何法定財務報表。

此 致

銀城生活服務有限公司
列位董事 *台照*
工銀國際融資有限公司

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟
二零一九年十月二十五日

I 歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於有關期間的財務報表(「**相關財務報表**」)由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒布的香港核數準則審核，而歷史財務資料則基於相關財務報表編製。

除另有指明外，歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，且所有數值已約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

合併損益及其他全面收益表

		截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	附註	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		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*
					(未經審核)	
收益	*6*	227,369	305,901	467,666	125,146	185,116
銷售成本		(178,019)	(254,805)	(399,738)	(103,242)	(156,792)
毛利		49,350	51,096	67,928	21,904	28,324
其他收入及收益	*6*	6,731	8,201	9,548	2,677	710
銷售及分銷開支		(1,291)	(3,610)	(3,722)	(916)	(1,267)
行政開支		(22,364)	(24,752)	(29,774)	(6,969)	(11,764)
其他開支		(522)	(842)	(650)	(3)	(33)
金融資產減值虧損淨額		—	—	(3,204)	(648)	(679)
財務費用	*8*	(599)	(2,743)	(3,193)	(1,147)	(902)
除税前溢利		31,305	27,350	36,933	14,898	14,389
利得税開支	*11*	(8,111)	(7,529)	(9,843)	(4,843)	(4,475)
年／期內溢利		23,194	19,821	27,090	10,055	9,914
以下人士應佔溢利／(虧損)：						
母公司擁有人		23,577	20,591	27,331	10,874	10,104
非控股權益		(383)	(770)	(241)	(819)	(190)
		23,194	19,821	27,090	10,055	9,914
母公司普通權益持有人應佔每股盈利						
基本及攤薄	*13*	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		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*
					(未經審核)	
其他全面收益						
於其後期間將會重新分類至損益的其他全面收益／(開支)：						
可供出售投資						
公平值變動		223	(342)	—	—	—
計入損益的收益的重新分類調整						
－出售收益		—	(223)	—	—	—
所得稅影響		(56)	141	—	—	—
		167	(424)	—	—	—
年／期內其他全面收益／(開支)		167	(424)	—	—	—
年／期內全面收益總額		23,361	19,397	27,090	10,055	9,914
以下人士應佔全面收益／(開支)總額：						
母公司擁有人		23,744	20,167	27,331	10,874	10,104
非控股權益		(383)	(770)	(241)	(819)	(190)
		23,361	19,397	27,090	10,055	9,914

合併財務狀況表

	附註	十二月三十一日			四月三十日
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
		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					
物業、廠房及設備	*14*	10,332	16,879	26,237	35,835
使用權資產	*16*	5,287	12,207	22,239	19,919
無形資產	*15*	98	105	151	150
於聯營公司的投資	*17*	550	750	750	1,107
可供出售投資	*19*	—	8,658	—	—
按公平值計入損益(「**按公平值計入損益**」)的金融資產	*20*	—	—	17,248	17,586
遞延稅項資產	*18*	908	1,229	2,656	3,585
非流動資產總值		17,175	39,828	69,281	78,182
流動資產					
存貨	*21*	859	828	670	765
貿易應收款項	*22*	17,926	30,291	55,530	88,045
應收關聯公司款項	*34*	4,415	16,008	122,976	132,475
預付款項、按金及其他應收款項	*23*	4,465	10,915	17,411	24,786
可供出售投資	*19*	37,722	—	—	—
現金及現金等價物	*24*	144,736	202,532	121,368	71,097
流動資產總值		210,123	260,574	317,955	317,168
流動負債					
貿易應付款項	*25*	2,831	4,677	13,889	7,969
其他應付款項、已收按金及應計費用	*26*	67,021	85,757	105,786	106,600
合約負債	*27*	57,748	89,301	115,869	124,843
應付關聯公司款項	*34*	1,867	1,842	3,459	2,767
計息銀行借貸	*28*	10,000	10,000	30,000	30,000
應付稅項		3,081	3,064	4,562	1,763
租賃負債	*16*	12,729	11,864	24,212	22,304
流動負債總額		155,277	206,505	297,777	296,246
流動資產淨值		54,846	54,069	20,178	20,922
資產總值減流動負債		72,021	93,897	89,459	99,104

	附註	十二月三十一日			四月三十日
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動負債					
計息銀行借貸	*28*	40,000	30,000	—	—
租賃負債	*16*	—	11,671	16,290	14,521
非流動負債總額		40,000	41,671	16,290	14,521
資產淨值		32,021	52,226	73,169	84,583
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	*29*	—	—	—	—
儲備	*30*	31,920	52,087	72,326	83,703
		31,920	52,087	72,326	83,703
非控股權益		101	139	843	880
權益總額		32,021	52,226	73,169	84,583

合併權益變動表

	母公司擁有人應佔							
	股本	合併儲備*	投資重估儲備*	法定盈餘儲備*	保留溢利／(累計虧損)*	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註29)	*人民幣千元 (附註30)*	*人民幣千元*	*人民幣千元 (附註30)*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零一六年一月一日	—	12,257	—	1,199	(2,466)	10,990	1,654	12,644
年內溢利／(虧損)	—	—	—	—	23,577	23,577	(383)	23,194
年內其他全面收益：								
投資的公平值變動(扣除稅項)	—	—	167	—	—	167	—	167
年內全面收益／(開支)總額	—	—	167	—	23,577	23,744	(383)	23,361
向當時受共同控制的權益股東的資本付款	—	(700)	—	—	—	(700)	—	(700)
當時受共同控制的股東收購非控股權益	—	770	—	—	—	770	(1,463)	(693)
收購一間附屬公司*(附註32)*	—	—	—	—	—	—	293	293
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	—	2,077	(2,077)	—	—	—
向當時權益股東宣派分派	—	—	—	—	(2,884)	(2,884)	—	(2,884)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	—	12,327	167	3,276	16,150	31,920	101	32,021
年內溢利／(虧損)	—	—	—	—	20,591	20,591	(770)	19,821
年內其他全面開支：								
出售按公平值計入其他全面收益的股本投資時轉撥公平值儲備	—	—	(167)	—	—	(167)	—	(167)
投資的公平值變動(扣除稅項)	—	—	(257)	—	—	(257)	—	(257)
年內全面收益／(開支)總額	—	—	(424)	—	20,591	20,167	(770)	19,397
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	—	2,277	(2,277)	—	—	—
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	220	220
收購一間附屬公司*(附註32)*	—	—	—	—	—	—	588	588
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	—	12,327	(257)	5,553	34,464	52,087	139	52,226
採納國際財務報告準則第9號的影響*(附註2.2)*	—	—	257	—	(504)	(247)	—	(247)
於二零一八年一月一日(經重列)	—	12,327	—	5,553	33,960	51,840	139	51,979
年內溢利／(虧損)	—	—	—	—	27,331	27,331	(241)	27,090

	母公司擁有人應佔							
	股本	合併儲備*	投資重估儲備*	法定盈餘儲備*	保留溢利/(累計虧損)*	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註29)	*人民幣千元 (附註30)*	*人民幣千元*	*人民幣千元 (附註30)*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年內全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	27,331	27,331	(241)	27,090
向非控股股東出售一間附屬公司部分權益	—	(345)	—	—	—	(345)	945	600
當時受共同控制的權益股東注資	—	37,900	—	—	—	37,900	—	37,900
當時受共同控制的權益股東將保留溢利轉撥至資本	—	1,100	—	(1,100)	—	—	—	—
重組時注資	—	(1,500)	—	—	—	(1,500)	—	(1,500)
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	—	2,761	(2,761)	—	—	—
向當時權益股東宣派分派	—	—	—	—	(42,900)	(42,900)	—	(42,900)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	—	49,482	—	7,214	15,630	72,326	843	73,169
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	—	49,482	—	7,214	15,630	72,326	843	73,169
期內溢利/(虧損)	—	—	—	—	10,104	10,104	(190)	9,914
期內全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	10,104	10,104	(190)	9,914
收購非控股權益	—	(227)	—	—	—	(227)	227	—
重組時注資	—	1,500	—	—	—	1,500	—	1,500
於二零一九年四月三十日	—	50,755	—	7,214	25,734	83,703	880	84,583
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	—	12,327	(257)	5,553	34,464	52,087	139	52,226
採納國際財務報告準則第9號的影響*(附註2.2)*	—	—	257	—	(504)	(247)	—	(247)
於二零一八年一月一日(經重列)	—	12,327	—	5,553	33,960	51,840	139	51,979
期內溢利/(虧損)	—	—	—	—	10,874	10,874	(819)	10,055
期內全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	10,874	10,874	(819)	10,055
重組時注資	—	(1,500)	—	—	—	(1,500)	—	(1,500)
向非控股股東出售一間附屬公司部分權益	—	(345)	—	—	—	(345)	945	600
於二零一八年四月三十日(未經審核)	—	10,482	—	5,553	44,834	60,869	265	61,134

* 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，該等儲備賬指合併財務狀況表內合併儲備總額分別為人民幣31,920,000元、人民幣52,087,000元、人民幣72,326,000元及人民幣83,703,000元。

合併現金流量表

		截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	附註	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
經營活動所得現金流量						
除税前溢利		31,305	27,350	36,933	14,898	14,389
就下列各項作出調整：						
物業、廠房及設備項目折舊	*7及14*	2,043	1,790	3,546	1,307	1,907
使用權資產折舊	*7及16*	5,288	5,774	6,852	2,226	2,320
無形資產攤銷	*7及15*	16	23	37	8	16
出售物業、廠房及設備項目虧損╱(收益)	*7*	89	(1)	(47)	—	—
議價收購收益	*6*	(1,023)	—	—	—	—
金融資產減值虧損淨額	*7*	—	—	3,204	648	679
確認其他減值虧損	*7*	390	812	215	—	—
按公平值計入損益的金融資產的公平值變動		—	—	410	—	—
財務成本	*8*	599	2,743	3,193	1,147	902
投資收入	*6*	(2,462)	(5,686)	(6,598)	(2,471)	(469)
利息收入	*6*	(297)	(134)	(169)	(62)	(149)
		35,948	32,671	47,576	17,701	19,595
存貨(增加)╱減少		(153)	35	(58)	65	(96)
貿易應收款項增加		(7,409)	(13,094)	(28,347)	(31,972)	(27,027)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(1,529)	(4,959)	(8,035)	(3,206)	(7,806)
應收關聯公司款項減少╱(增加)		6,496	(11,594)	(21,631)	12,012	10,030
貿易應付款項(減少)╱增加		(66)	1,823	9,212	(1,548)	(5,922)
其他應付款項、已收按金及應計費用增加╱(減少)		8,888	16,865	18,167	(4,086)	1,218
合約負債增加╱(減少)		16,252	31,148	26,568	(138)	6,402
應付關聯公司款項(減少)╱增加		(395)	(25)	1,782	(5,659)	(691)

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
經營所得╱(所用)現金		58,032	52,870	45,234	(16,831)	(4,297)
已收利息	*6*	297	134	169	62	149
已付利息		(85)	(2,287)	(1,806)	(475)	(356)
已付稅項		(5,954)	(5,545)	(7,883)	(5,633)	(11,810)
經營活動所得╱(所用)現金流量淨額		52,290	45,172	35,714	(22,877)	(16,314)
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房及設備項目	*14*	(9,578)	(8,290)	(13,188)	(1,159)	(11,265)
購買無形資產	*15*	(114)	(30)	(83)	—	—
購買可供出售投資		(432,836)	(628,281)	—	—	—
提取可供出售投資		411,536	656,781	—	—	—
購買按公平值計入損益的金融資產		—	—	(405,295)	(212,000)	(32,000)
提取按公平值計入損益的金融資產		—	—	396,295	85,000	32,000
收購附屬公司	*32*	4,029	1,051	—	—	(375)
向當時受共同控制的權益股東的資本付款		(700)	—	—	—	—
於聯營公司的投資		(550)	(200)	—	—	(357)
向聯營公司墊款	*34*	—	—	(30)	(30)	(860)
向第三方墊款		(612)	(2,000)	(830)	—	—
支付墊款予第三方		—	—	2,000	—	—
向關聯公司墊款	*34*	—	—	(100,771)	(300)	(104,671)
支付墊款予關聯公司	*34*	7,145	—	10,464	100	86,001
非上市基金投資的投資收入		2,462	5,686	6,598	1,690	131
出售物業、廠房及設備所得款項		147	31	331	—	—
投資活動(所用)╱所得現金流量淨額		(19,071)	24,748	(104,509)	(126,699)	(31,396)

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
融資活動所得現金流量						
當時受共同控制的股東收購非控股權益		(693)	—	—	—	—
附屬公司的當時權益股東注資		—	—	37,900	—	—
重組時注資		—	—	(1,500)	(1,500)	1,500
向非控股股東出售一間附屬公司部分權益		—	—	600	600	—
向當時權益股東派付股息		(2,884)	—	(37,900)	—	—
附屬公司的非控股股東注資		—	220	—	—	—
關聯公司墊款	*34*	2,486	—	—	—	—
償還關聯公司墊款	*34*	(821)	—	(1,665)	—	—
聯營公司墊款	*34*	—	3,000	1,500	1,500	1,500
償還聯營公司墊款	*34*	—	(3,000)	—	—	(1,500)
支付租賃負債	*16*	(2,201)	(2,344)	(1,304)	(347)	(4,061)
計息銀行借款所得款項		50,000	—	—	—	—
償還計息銀行借款		—	(10,000)	(10,000)	—	—
融資活動所得╱(所用)現金流量淨額		45,887	(12,124)	(12,369)	253	(2,561)
現金及現金等價物增加╱(減少)淨額		79,106	57,796	(81,164)	(149,323)	(50,271)
於年╱期初現金及現金等價物		65,630	144,736	202,532	202,532	121,368
於年╱期末現金及現金等價物		144,736	202,532	121,368	53,209	71,097

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
現金及現金等價物結餘分析						
現金及銀行結餘	*24*	144,736	202,532	121,368	53,209	71,097
合併財務狀況表及現金流量表所述現金及現金等價物		144,736	202,532	121,368	53,209	71,097

財務狀況表

	二零一九年 四月三十日
	人民幣千元
流動資產	
現金及現金等價物	—
預付款項、按金及其他應收款項	—
總流動資產	—
非流動資產	
於附屬公司的投資	—
非流動資產總值	—
流動資產淨值	—
總資產減流動負債	—
資產淨值	—
權益	
母公司擁有人應佔權益	
股本*(附註29)*	—
儲備	—
權益總額	—

貴公司於二零一九年四月三日於開曼群島註冊成立。於其註冊成立當日，1股面值0.01港元的普通股獲配發(附註29)。

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。 貴公司的註冊辦事處地址為Sertus Chambers, Governors Square, Suite # 5-204, 23 Lime Tree Bay Avenue, P.O. Box 2547, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。於有關期間， 貴集團現時旗下附屬公司從事提供物業管理服務。於重組前， 貴集團的當時母公司為銀城地產集團股份有限公司(「**當時母公司**」)。

貴公司及 貴集團現時旗下附屬公司已進行重組並於二零一九年五月二十八日完成，詳情載於招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。除重組外， 貴公司自其註冊成立以來並無開展任何業務或營運。

於本報告日期， 貴公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，所有附屬公司均為私人有限責任公司(或倘於香港境外註冊成立，則基本上與於香港註冊成立的私人公司具有類似特徵)，其詳情載列如下：

附屬公司	*附註*	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔股權百分比	主要業務
直接持有：					
Yincheng Property Service Holding Limited**	*(1)*	英屬維爾京群島／二零一九年四月十一日	50,000美元	100%	投資控股
間接持有：					
寧逸潤服務有限公司**	*(1)*	中國香港／二零一九年四月三十日	1港元	100%	投資控股
南京成城企業管理諮詢有限公司(「**南京成城**」)*	*(1)*	中華人民共和國(「**中國**」)／中國內地／二零一九年五月十四日	1,000,000美元	100%	投資控股
南京銀城物業服務股份有限公司**	*(2)*	中國／中國內地／一九九七年十二月二十六日	人民幣100,000,000元	100%	物業管理
南京銀城惠美佳家政服務有限公司**	*(1)*	中國／中國內地／二零一三年三月二十日	人民幣1,000,000元	100%	房務服務

附屬公司	*附註*	註冊成立/成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔股權百分比	主要業務
南京銀城健身有限公司**	*(1)*	中國/中國內地/二零一二年一月十日	人民幣1,000,000元	100%	健身服務
南京銀城科技有限公司**	*(1)*	中國/中國內地/二零零零年十一月八日	人民幣5,000,000元	100%	電梯維護服務
南京康城榮安物業服務有限公司(「**南京康城**」)***	*(1)*	中國/中國內地/二零零二年十二月十一日	人民幣5,000,000元	100%	物業管理
南京力標物業管理有限公司(「**南京力標**」)***	*(1)*	中國/中國內地/二零一二年十二月二十五日	人民幣500,000元	70%	物業管理
南京先禾園林綠化工程有限公司***	*(1)*	中國/中國內地/二零一六年八月十五日	人民幣2,000,000元	70%	綠化養護服務
南京萬瑞物業管理有限公司(「**南京萬瑞**」)***	*(1)*	中國/中國內地/二零零七年五月三十日	人民幣500,000元	51%	物業管理
南京銀城美家裝飾工程設計有限公司***	*(1)*	中國/中國內地/二零一七年三月二十三日	人民幣4,000,000元	100%	裝飾服務
南京燦澤建設工程有限公司**	*(1)*	中國/中國內地/二零一八年五月二十八日	人民幣1,000,000元	100%	工程服務
南京寧瑞斯企業管理諮詢有限公司**	*(1)*	中國/中國內地/二零一八年五月二十八日	人民幣310,000元	100%	投資控股
南京恩斯特企業管理諮詢有限公司**	*(1)*	中國/中國內地/二零一八年五月二十八日	人民幣200,000元	100%	投資控股
怡禾(無錫)物業服務有限公司(「**怡禾無錫**」)**	*(1)*	中國/中國內地/二零零七年五月二十三日	人民幣3,229,600元	100%	物業管理

* 南京成城為根據中國法律註冊的外商獨資企業。

** 該等公司為 貴公司的全資附屬公司。

*** 該等公司為 貴公司的非全資附屬公司的附屬公司，因此 貴公司於該等公司擁有控制權而入賬列為附屬公司。

所有於中國註冊的集團公司英文名稱乃由 貴公司管理層盡力翻譯自該等公司的中文名稱，乃由於該等公司並無正式英文名稱。

(1) 該等實體並無就截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度編製及刊發經審核財務報表，原因為該等公司不受有關規則及法規的法定審核規定規限。

(2) 根據中國會計原則及規例編製的截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所天衡會計師事務所(特殊普通合夥)審核。

2.1 呈列基準

根據重組，如招股章程「歷史、重組及公司架構」一節更詳細闡釋， 貴公司於二零一九年五月二十八日成為 貴集團現時旗下公司的控股公司。由於重組僅涉及加入一間新控股公司，並不導致各自表決及實益權益發生變化，故有關期間的歷史財務資料已呈列為 貴公司的延續，猶如重組已於有關期間開始時完成。

上市業務乃由南京銀城物業服務股份有限公司(「**銀城物業服務**」)進行。 貴公司全資附屬公司(「**外商獨資企業**」)已於二零一九年五月二十三日與銀城物業服務及其股權持有人訂立股權轉讓協議。該等股權轉讓協議讓外商獨資企業可對銀城物業服務行使有效控制，並取得銀城物業服務絕大部分的經濟利益。因此，就歷史財務資料而言， 貴公司將銀城物業服務視為一間間接附屬公司，持續合併計入歷史財務資料。有關股權轉讓協議的詳情於招股章程「歷史、重組及公司架構」一節披露。

2.2 編製基準

作為重組一部分，先前的控股公司銀城地產集團股份有限公司(前身公司)曾進行分拆過程，其中，銀城地產集團股份有限公司(前身公司)分為兩個業務：物業管理業務及非物業管理業務。物業管理業務計入於銀城物業服務內，而不屬於 貴集團一部分的非物業管理業務則被視為 貴集團的關聯方。分拆過程已於二零一九年五月完成。該物業管理業務的財務資料包括財務資料，猶如分拆過程(作為重組一部分)於有關期間開始時已經存在。

因此，合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表已經編製，猶如目前的集團架構於整個有關期間一直存在。於二零一六年、二零一七年、

二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日的合併財務狀況表呈列 貴集團現時旗下公司的資產及負債，猶如目前的集團架構於該等日期已經存在。

所有集團內公司間重大交易及結餘已於綜合入賬時撇銷。

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)(包括國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)批准的所有準則及詮釋)編製。除國際財務報告準則第9號*金融工具*外，為編製整個有關期間及中期比較財務資料所涵蓋期間的歷史財務資料， 貴集團已提早採納自二零一八年一月一日及二零一九年一月一日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則連同相關過渡條文。

貴集團已應用於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效的國際財務報告準則第9號。 貴集團並無就國際財務報告準則第9號範圍內金融工具重列於二零一六年一月一日至二零一七年十二月三十一日的財務資料。於二零一六年一月一日至二零一七年十二月三十一日的財務資料乃根據國際會計準則第39號(「**國際會計準則第39號**」)呈報，且未能與二零一八年所呈列資料進行比較。根據評估， 貴公司董事認為採納國際財務報告準則第9號產生的差異並不重大(於附註4披露)。

國際財務報告準則第15號*來自客戶合約的收益*及國際財務報告準則第15號(修訂本)*對國際財務報告準則第15號來自客戶合約的收益的澄清*乃於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，且 貴公司於編製整個有關期間的歷史財務資料時已提前採納該等準則。國際財務報告準則第15號確立一個新的五步模式，以將來自客戶合約的收益入賬。根據國際財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權在交換中獲得的代價金額確認。國際財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。國際財務報告準則第15號及其修訂本准許提早採納。

國際財務報告準則第16號*租賃*於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效，在編製歷史財務資料時在整個有關期間由 貴公司提早採用。國際財務報告準則第16號載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。國際財務報告準則第16號包括給予承租人兩項租賃確認豁免－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租期作出租賃付款的負債(即租賃負債)及表明可使用相關資產的權利的資產(即使用權資產)。國際財務報告準則第16號及其修訂本准許提早採納。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量的可供出售投資、按公平值計入損益(「**按公平值計入損益**」)的金融資產除外。

2.3 已頒布但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團於編製本歷史財務資料時，尚未採用下列已頒布但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。 貴集團擬於該等國際財務報告準則生效時採納(倘適用)。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	*業務的定義*[1]
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	*投資者與其合營企業或聯營企業之間的資產出售或投入*[3]
國際財務報告準則第17號	*保險合約*[2]
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)	*重要的定義*[1]

1 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效
2 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效
3 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

貴集團管理層預計應用新訂及經修訂國際財務報告準則於可預見未來將不會對 貴集團的財務狀況及財務表現產生重大影響。

2.4 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。

當 貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即 貴集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則 貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

(a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；

(b) 其他合約安排所產生的權利；及

(c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表使用與 貴公司一致的會計政策就同一報告期間編製。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素之一項或多項出現變化， 貴集團

會重新評估其是否控制投資對象。於一間附屬公司的擁有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

共同控制合併以外的業務合併及商譽

共同控制合併以外的業務合併以收購法入賬。收購的成本乃以收購日期的公平值計算的轉讓代價與於被收購方任何非控股權益金額的總額。就各業務合併而言， 貴集團選擇是否以公平值或於被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人於清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分均按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當 貴集團收購業務時，其會根據合約條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估所承擔的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。此包括將嵌入式衍生工具與被收購方主合約分開。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股本權益按其於收購日期的公平值重新計量，所產生的任何收益或虧損於損益中確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量且公平值的變動於損益確認。分類為權益的或然代價毋須重新計量，後續結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益的金額及先前持有的任何權益超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。倘所收購資產淨值的公平值高於轉讓總代價， 貴集團將重新評估其是否已準確識別全部收購資產及所承擔的全部負債。倘該重新評估仍顯示所收購資產淨值的公平值超過已轉讓總代價，則收益於損益中確認。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至預期可從合併中獲益的 貴集團各現金產生單位，不論被收購方的其他資產或負債是否已分配至現金產生單位。

當商譽被分配到現金產生單位(或現金產生單位組別)而該單位的某部分業務被出售,則於釐定出售業務的收益或虧損時,與出售業務相關的商譽將於該業務的賬面值列賬。在此情況下出售的商譽按所出售業務及所保留的現金產生單位部分相對價值為基準計量。

於一間聯營公司及合營企業的投資

聯營公司指 貴集團持有一般不少於20%股本投票權的長期權益,並可對其行使重大影響力的實體。重大影響力為參與被投資方的財務及經營政策決策的權力,而並非對該等政策的控制權或共同控制權。

合營企業為一種聯合安排,據此,對安排擁有共同控制權的各方對合營企業的資產淨值享有權利。共同控制權指按合約協定共享某項安排的控制權,其僅於有關活動的決定須取得共享控制權的各方一致同意時存在。

貴集團於一間聯營公司的投資按 貴集團使用會計權益法扣除任何減值虧損後的應佔資產淨值在合併財務狀況表列示。任何可能存在的不同會計政策已作出調整以使其一致。 貴集團應佔聯營公司及合營企業收購後的業績及其他全面收益計入合併損益及其他全面收益表內。此外,當有變動已直接於聯營公司或合營企業的權益中確認時, 貴集團會適時於合併權益變動表確認其應佔的任何變動。 貴集團與其聯營公司或合營企業交易時產生的未變現收益及虧損會以 貴集團在該聯營公司或合營企業的投資為限予以對銷,惟倘未變現虧損證明已轉讓的資產出現減值除外。收購聯營公司或合營企業產生的商譽計入為 貴集團於聯營公司或合營企業的投資的一部分。

倘於一間聯營公司的投資成為於合營企業的投資或反之亦然,則不重新計量保留權益,而該投資繼續使用權益法入賬。於所有其他情況下,在失去對聯營公司的重大影響力或對其合營企業的共同控制權後, 貴集團以其公平值計量及確認任何保留投資。於聯營公司或合營企業失去重大影響力或共同控制權後的賬面值與保留投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額於損益中確認。

當於一間聯營公司或一間合營企業的投資被分類為持作出售時,其根據國際財務報告準則第5號*持作出售非流動資產及已終止經營業務*入賬。

公平值計量

貴集團於各有關期間末按公平值計量其可供出售投資及按公平值計入損益的金融資產。公平值指於計量日期市場參與者間有序交易中，就出售資產所收取價格或轉讓負債所支付價格。公平值計量基於假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場進行，或如並無主要市場，則於對該資產或負債最有利市場進行。主要或最有利市場須為 貴集團可參與的市場。資產或負債的公平值使用市場參與者為資產或負債定價時所採用的假設計量(假設市場參與者按其最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公平值計量乃按市場參與者透過使用其資產最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

貴集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有載於本財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

第一級－ 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級－ 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法

第三級－ 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於歷史財務資料確認的資產及負債而言， 貴集團透過於各有關期間末時重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

倘有跡象顯示減值存在，或當須為資產(金融資產除外)作出年度減值測試時，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公平值兩者的較高者減出售成本計算，並就每項獨立資產而釐定，惟以資產不會產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入為限，在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

資產的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損方予確認。評估使用價值時，估計日後現金流量乃使用可反映金額時間價值的現有市場評估及該資產特有風險的除稅前貼現率而貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

於各有關期間末均會評估是否有跡象顯示過往確認的減值虧損可能不再存在或可能已經減少。倘該等跡象存在，則估計可收回金額。僅於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，先前確認的資產(商譽除外)減值虧損方可撥回；惟在假設過往年度並無就資產確認減值虧損時，倘可收回金額高出於此情況下所釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)則不得撥回。減值虧損撥回會計入產生期間的損益(惟倘財務報表中有重估資產)。除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

(a) 有關方為一名人士或該人士的家族近親，而該人士：

(i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；

(ii) 對 貴集團有重大影響力；或

(iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件：

(i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；

(ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；

(iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；

(iv) 一間實體為一第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；

(v) 該方提供一個僱用後福利計劃予 貴集團僱員或與 貴集團相關的實體作為福利；

(vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；

(vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理層成員；及

(viii) 向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務的實體或為其一部分的任何集團成員。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出(例如維修及保養)，一般於其產生期間自損益中扣除。在符合確認標準的情況下，用於重大檢測的開支將撥充資本計入資產賬面值，作為重置。倘物業、廠房及設備項目的重要部分需不時更換，則 貴集團會將該等部分確認為一項擁有特定可使用年期的個別資產並相應折舊。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期撇減其成本至其剩餘價值。就此而採用的主要年率如下：

樓宇	4.75%
辦公室設備、電子及其他裝置	9.5%至33%
租賃物業裝修	33% (按租賃期及使用年期中較短者計)

倘一項物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基準分配，而各部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期和折舊方法至少於每個財政年度╱期間末予以檢討及調整(如適當)。

一項物業、廠房及設備項目(包括初步確認的任何重大部分)於出售時或估計其使用或出售不再產生未來經濟利益時，將終止確認。於資產終止確認年度╱期間，就出售或報廢而於損益中確認的任何收益或虧損，乃為有關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指在建的樓宇，按成本減任何減值虧損列賬且不作折舊。成本包

括建設期內的直接建設成本及相關借入資金的資本化借款成本。當在建工程完成並可使用時，將被重新分類至適當物業、廠房及設備類別。

無形資產(商譽除外)

單獨購入的無形資產於初步確認時按成本計量。通過業務合併購入的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期被評估為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後於可使用經濟年期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。具有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於各財政年度末檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於五年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

使用權資產

貴集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、初始產生的直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。除非 貴集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)按直線法折舊。使用權資產須予以減值。

租賃負債

於租賃開始日期， 貴集團確認按租賃期內作出的租賃付款現值計量的租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括 貴集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映 貴集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款現值時，倘租賃內含利率並非可隨時釐定，則 貴集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息遞增，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在租期修改以及租期、實質定額租賃付款變動或購買相關資產的評估變更，則重新計量租賃負債賬面值。

貴集團應用可行權宜方法，其中：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；
- 對租期於初始應用日期起12個月內完結的租賃應用短期租賃豁免；或
- 計量於初始應用日期的使用權資產時撇除初始直接成本。

金融資產(根據國際財務報告準則第9號自二零一八年一月一日起適用)

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入損益及按公平值計入其他全面收益計量。

於初始確認時，金融資產的分類取決於該項金融資產的合約現金流量特徵以及 貴集團管理該項資產的業務模式。除並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項外， 貴集團初始按公平值加(倘屬並非按公平值計入損益的金融資產)交易成本計量金融資產。根據下文「收益確認」所載政策，並不包含重大融資成分或 貴集團已就此應用可行權宜方法的貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金的利息(「**純粹為支付本金及利息**」)的現金流量。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量的方式。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。

金融資產的所有一般買賣於交易日(即 貴集團承諾買賣該資產的日期)確認。一般買賣指按照一般市場規定或慣例在指定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

就後續計量而言，金融資產分為兩類：

— 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

— 按公平值計入損益的金融資產

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

該類別與 貴集團最為相關。倘滿足以下兩個條件， 貴集團將按攤銷成本計量金融資產：

a) 金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有。

b) 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率(實際利率)法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

貴集團按攤銷成本計量的金融資產包括貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收關聯公司款項。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產、初始確認時指定為按公平值計入損益的金融資產或強制要求按公平值計量的金融資產。購入目的為於短期內出售或購回的金融資產歸類為持作買賣的金融資產。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣的金融資產，惟獲指定為實際對沖工具的衍生工具則除外。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。儘管如上所述債務工具可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類，但於初始確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益的金融資產在財務狀況表以公平值列賬，而公平值淨變動於損益及其他全面收益表中確認。

減值

貴集團確認對並非按公平值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(預期信貸虧損)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各有關期間末， 貴集團評估自初始確認後金融工具的信貸風險是否顯著增加。進行評估時， 貴集團將金融工具於報告日期的金融工具發生違約的風險與於初始確認日期的金融工具發生違約的風險進行比較，並會考慮在無需付出過多費用及努力下即可獲得的合理可靠資料，包括過往及前瞻性資料。當合約付款已逾期90日， 貴集團會將金融資產視為違約。然而，在若干情況，於計及 貴集團所持任何信貸提升措施前，當內部或外部資料指出 貴集團不大可能悉數收回尚未償還合約金額，則 貴集團亦可能將金融資產視為違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產須根據一般方法進行減值，除採用以下所詳述簡化方法的貿易應收款項外，該等資產於以下計量預期信貸虧損的階段內分類。

第1階段－ 自初始確認以來信貸風險並未顯著增加的金融工具，其虧損撥備的計算金額相當於12個月預期信貸虧損

第2階段－ 自初始確認以來信貸風險已顯著增加的金融工具，但非信貸減值金融資產且其虧損撥備的計算金額相當於全期預期信貸虧損

第3階段－ 於報告日期出現信貸減值的金融資產(惟並未購入或原已出現信貸減值)且其虧損撥備的計算金額相當於全期預期信貸虧損

簡化方法

就貿易應收款項而言，貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。因此，貴集團並無追蹤信貸風險變化，而是於各有關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已根據其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

金融資產(根據國際會計準則第39號於二零一八年一月一日前適用)

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為貸款及應收款項以及可供出售(「**可供出售**」)金融資產。所有金融資產初始確認時以公平值加收購該金融資產時產生的交易成本計量，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

按市場規則或慣例訂立的時限內交付資產(常規買賣方式)的金融資產買賣於交易日期(即貴集團進行買賣資產的日期)確認。

後續計量

就後續計量而言，金融資產分為兩類：

— 貸款及應收款項

— 可供出售金融資產

貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可確定付款且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。於初始計量後，該等金融資產其後採用實際利率(「實際利率」)法以攤銷成本減減值計量。攤銷成本乃通過計入收購時的任何折讓或溢價，以及實際利率中不可或缺的費用或成本計算。實際利率攤銷計入損益及其他全面收益表中的其他收入及收益。貸款的減值虧損於損益及其他全面收益表確認為財務成本，而應收款項的減值虧損損益確認為其他開支。

可供出售金融資產

可供出售金融資產包括債務證券。屬於此類別的債務證券擬無限持有，並可能視乎流動資金需求或因應市場變動而出售。

初始計量後，可供出售金融資產其後按公平值計量，未變現收益或虧損於其他全面收益(「其他全面收益」)確認並計入投資重估儲備，直至終止確認投資(屆時累計收益或虧損於其他收入及收益中確認)或投資被釐定已減值(屆時累計虧損自投資重估儲備重新分類至損益及其他全面收益表)為止。持有可供出售金融資產所賺取的利息使用實際利率法呈報為利息收入。

貴集團評估於短期內出售可供出售金融資產的能力及意圖是否仍適宜。在極少情況下，當 貴集團因缺乏活躍市場而無法買賣該等金融資產時，如管理層有能力及意向在可預見未來持有該等資產或持有至到期日，則 貴集團可選擇重新分類該等金融資產。

倘金融資產從可供出售類別重新分類，則重新分類當日的公平值為其新攤銷成本，之前於權益確認該資產的收益或虧損採用實際利率法於剩餘年期內在損益攤銷。新攤銷成本與到期金額之間的任何差額亦採用實際利率法於資產剩餘年期內攤銷。倘資產其後釐定為已減值，則計入權益的金額重新分類至損益及其他全面收益表。

終止確認金融資產(根據國際會計準則第39號於二零一八年一月一日前適用及根據國際財務報告準則第9號自二零一八年一月一日起適用)

倘出現以下情況，金融資產(或(倘適用)部分金融資產或一組同類金融資產的一部分)會終止確認(即從 貴集團合併財務狀況表中剔除)：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 貴集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立轉手安排，則會評估有否保留所有權的風險及回報以及保留的程度。倘 貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則 貴集團將就 貴集團持續參與有關資產的程度繼續確認已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於 貴集團所保留權利及責任的基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與，按資產原賬面值與 貴集團可能須償還最高代價兩者的較低者計量。

金融資產減值(根據國際會計準則第39號於二零一八年一月一日前適用)

貴集團於各有關期間末評估是否存在任何客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。僅當資產初始確認後發生一項或多項事件，且該損失事件對金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量的影響能夠可靠預計時，方會存在減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本列賬的金融資產

對於按攤銷成本列賬的金融資產， 貴集團首先按個別基準評估單項重大或按組合基準評估單項非重大的金融資產有否減值。倘 貴集團釐定單項評估的金融資產並無客觀減值證據，則不論資產重大與否均將該資產歸入一組具有相似信貸風險特徵的金融資產，以整體評估有否減值。已單獨評估減值並已確認或將繼續確認減值虧損的資產不進行整體減值評估。

已確定的任何減值虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量的現值(不包括尚未產生的未來信貸虧損)的差額計算。估計未來現金流量的現值按金融資產的原實際利率(即初始確認時所採用的實際利率)貼現。

資產賬面值直接或透過使用撥備賬調減，虧損於損益及其他全面收益表中確認。利息收入繼續於已調減賬面值累計，並採用就計量減值虧損時用以貼現未來現金流量的利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於基於實際角度出發認為不會在未來收回款項，而所有抵押品已變現或已轉撥至 貴集團的情況下撇銷。

倘於往後期間，估計減值虧損金額增加或減少，是因確認減值後發生的事件產生，則先前確認的減值虧損將透過調整撥備賬調高或調減。倘其後收回撇銷，則收回金額計入損益及其他全面收益表中的其他開支。

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，貴集團會於各有關期間末評估有否客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

當可供出售資產出現減值時，其成本(扣除任何本金付款和攤銷)和其現有公平值(扣減之前於損益及其他全面收益表中確認的任何減值虧損)的差額將自其他全面收益移除，並在損益及其他全面收益表確認。

倘債務工具被分類為可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本列賬的金融資產所採用者相同。然而，減值的入賬金額為按攤銷成本與其現行公平值的差額，減以往於損益及其他全面收益表確認的投資的任何減值虧損計量。未來利息收入就資產的已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作貼現未來現金流量的利率累計。利息收入入賬為財務收入的一部分。倘債務工具的公平值後續增加客觀上與於損益及其他全面收益表確認減值虧損後發生的事件相關，則其減值虧損通過損益及其他全面收益表撥回。

金融負債(根據國際會計準則第39號於二零一八年一月一日前適用及根據國際財務報告準則第9號自二零一八年一月一日起適用)

初始確認及計量

金融負債於及僅於 貴集團成為金融工具的合約其中一方時確認。 貴集團於初始確認時釐定其金融負債的分類。金融負債於初始確認時被分類為貸款及借款。

所有金融負債初步按公平值及倘為並非按公平值計入損益的金融負債，則應減去直接應佔交易成本。

後續計量

於初始確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬於實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的財務成本內。

金融負債終止確認(根據國際會計準則第39號於二零一八年一月一日前適用及根據國際財務報告準則第9號自二零一八年一月一日起適用)

當金融負債的責任已履行、取消或屆滿時,該負債會被終止確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出,而條款有重大不同的金融負債所取代,或當現時負債的條款被重大修訂,該取代或修訂被視為原有負債的終止確認及對新負債的確認,而各自賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘有現行可予執行的法律權利以抵銷已確認金額及有意按淨額基準償付,或變現資產與清還負債同時進行,則抵銷金融資產及金融負債,並於財務狀況表內呈報淨值。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本按先入先出法釐定。可變現淨值基於估計售價減為達致完成及出售將產生的任何估計成本計算。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言,現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款,以及可隨時轉換為已知數額現金、所涉價值變動風險極低及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資,減須按要求償還的銀行透支,並構成 貴集團現金管理主要部分。

就合併財務狀況表而言,現金及現金等價物包括手頭現金及用途不受限制的銀行存款。

撥備

倘因過往事件導致現時承擔責任(法定或推定責任),且日後可能須流失資源以履行責任,並能可靠估計責任的數額,則確認撥備。

當貼現影響屬重大時,確認撥備的金額為預期未來履行責任所作出的開支於各有關期間末的現值。因時間流逝而增加的貼現現值金額會記入損益表的財務成本項下。

所得稅

所得稅包括即期和遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認(於其他全面收益或直接於權益確認)。

即期稅項資產及負債按預期獲稅務機構退回或向稅務機構支付的金額，根據於各有關期間末已頒布或實質上已頒布的稅率(及稅法)，以及考慮 貴集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法於各有關期間末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債會就所有應課稅暫時差額確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及

- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見未來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。倘可能有應課稅溢利可供抵銷可扣稅暫時差額、未動用稅務抵免及未動用稅項虧損結轉可動用時確認遞延稅項資產，惟下列情況除外：

- 倘遞延稅項資產有關首次確認非業務合併交易的資產或負債所產生的可扣稅暫時差額，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及

- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於可見未來可能撥回暫時差額，且有應課稅溢利以供抵銷可動用暫時差額時確認。

於各有關期間末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未確認的遞延稅項資產會於各有關期間末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延税項資產及負債按預期適用於變現資產或清償負債期間的税率，根據於各有關期間末已頒布或實質上已頒布的税率(及税法)計算。

當及僅當 貴集團有可合法執行權利可將即期税項資產與即期税項負債抵銷，且遞延税項資產與遞延税項負債與同一税務機關對同一應課税實體或於各未來期間預期有大額遞延税項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期税務負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同税務實體徵收的所有税相關，則遞延税項資產與遞延税項負債可予抵銷。

政府補助

倘能合理確定將會收取有關補助且符合補助附帶的所有條件，則政府補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於所擬補償的成本支銷期間內有系統地確認為收入。

收益確認

客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映 貴集團預期可收取作為交換貨品或服務的代價。

當合約中的代價包括可變金額，代價金額應按 貴集團轉移貨品或服務予客戶可收取的交換代價作出估算。可變代價於合約開始生效時作出估算，並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性消除時累計已確認收益金額極有可能不會發生重大收入轉回。

當合約包含融資部分，就貨品或服務轉移予客戶而為客戶提供重大利益超過一年時，收益按應收款項的現值計量，使用合約開始時在 貴集團與客戶之間訂立的獨立融資交易中反映的貼現率貼現。當合約包含為 貴集團提供超過一年的重大財務利益的融資部分時，根據合約確認的收益包括根據實際利率法計算的合約負債所附加的利息開支。對於客戶付款與承諾貨品或服務轉移之間的期限為一年或不足一年的合約，交易價格不會根據國際財務報告準則第15號應用可行權宜方法就重大融資部分的影響進行調整。

(a) 提供物業管理服務

提供物業管理服務的收益按直線法於預定期間內確認，原因是客戶同時收取及耗用 貴集團提供的利益。

(b) 提供生活社區增值服務

生活社區增值服務的收益於提供相關服務及客戶同時收取及耗用 貴集團提供的利益時確認。

其他收入

利息收入採用實際利率法按應計基準確認，所用利率為將金融工具在預計年期內估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率確認。

股息收入於股東收取款項的權利確立，且很可能與股息相關的經濟利益將流入 貴集團，而股息金額能可靠計量時確認。

合約負債

合約負債指 貴集團因已向客戶收取代價(或到期的代價款項)，而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。倘客戶於 貴集團將貨品或服務轉讓予客戶前支付代價，則於作出付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於 貴集團履行合約時確認為收益。

其他僱員退休福利

貴集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加由當地市政府實施的中央養老金計劃。該等附屬公司須就僱員的薪金成本按若干百分比向中央養老金計劃供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。低息貸款利息與市場利率之間的差額將確認為僱員酬金。

借款成本

直摘用於購買、興建或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產)的借款成本一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借款成本不再撥充資本。特定借款用作

合資格資產開支前的臨時投資所賺取的投資收入於已資本化的借款成本中扣減。所有其他借款成本均於產生期間支銷。借款成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

由於 貴公司的組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息，故中期股息是同時提出並宣派。因此，中期股息於提出及宣派時隨即確認為負債。

外幣

由於 貴集團主要業務於中國內地進行，故歷史財務資料以 貴公司的功能貨幣人民幣呈列。 貴集團旗下實體錄得的外幣交易首步記錄時按其各自交易日的功能貨幣適用匯率換算後入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按各有關期間末功能貨幣的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目產生的差額於損益表確認。

以外幣為單位而按歷史成本入賬的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益中確認的項目的匯兑差額亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

編製 貴集團的歷史財務資料時，管理層須作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債的報告金額及其披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致日後須對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

3. 重大會計判斷與估計

估計不明朗因素

下文披露關於未來的主要假設及於各有關期間末存在的估計不明朗因素(可能導致資產及負債的賬面值於下個財政年度須作出重大調整的重大風險)的其他主要來源：

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率根據具有類似虧損模式的多個客戶分部組別逾期天數釐定。

撥備矩陣最初基於 貴集團的歷史觀察違約率。 貴集團將通過調整矩陣以調整歷史信貸虧損經驗與前瞻性資料。例如，倘預測經濟狀況(即消費物價指數)料會在未來一年內轉差，這可能導致製造業違約數量增加，則歷史違約率將會作出調整。於各有關期間末，歷史觀察到的違約率均會更新，並分析前瞻性估計變動。

對歷史觀察到的違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估為重大估計。預期信貸虧損的金額對環境變化及預測的經濟狀況較敏感。 貴集團的歷史信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測亦可能無法代表未來客戶的實際違約。有關 貴集團貿易應收款項預期信貸虧損的資料於歷史財務資料附註22披露。

金融投資公平值

倘金融投資市場並不活躍， 貴集團透過使用歷史財務資料附註36詳述的估值方法估計公平值。管理層需要對重大未觀察輸入值(如貼現率、相關投資價格等)作出估計。倘上文因素的任何假設有變動，則金融投資公平值的評估將會受影響。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

貴集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒布的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事宜的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

非金融資產(商譽除外)減值

貴集團於各有關期間末評估所有非金融資產有否任何減值跡象。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超過其可收回金額(即公平值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者)時即存在減值。公平值減出售成本乃根據來自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。計算使用價值時,管理層必須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量,選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉而確認,惟以將有應課稅溢利可用以抵消可扣稅暫時差額以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限。可予確認的遞延稅項資產數額須由管理層根據未來可能出現應課稅溢利的時間及數額以及未來稅項計劃策略作出重大判斷後釐定。進一步詳情載於歷史財務資料附註18。

4. 過渡披露

以下載列採納國際財務報告準則第9號對合併財務狀況表及儲備的影響，包括國際財務報告準則第9號的預期信貸虧損(預期信貸虧損)取代國際會計準則第39號的已產生信貸虧損計算的影響。

根據國際會計準則第39號的賬面值與截至二零一八年一月一日根據國際財務報告準則第9號呈報的結餘之對賬如下：

人民幣千元	國際會計準則第39號計量				國際財務報告準則第9號計量	
				重新計量		
金融資產	類別	金額	重新分類	預期信貸虧損	金額	類別
應收關聯公司款項	L&R*	16,008	—	—	16,008	AC**
貿易應收款項	L&R	30,291	—	(329)	29,962	AC
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	L&R	8,739	—	—	8,739	AC
現金及現金等價物	L&R	202,532	—	—	202,532	AC
		257,570	—	(329)	257,241	
可供出售		8,658	(8,658)	—	不適用	
至：按公平值計入損益的金融資產		—	(8,658)	—		
	可供出售	8,658	(8,658)	—	不適用	
按公平值計入損益的金融資產		—	8,658	—	8,658	按公平值計入損益
自：可供出售			8,658		8,658	
		—	8,658		8,658	按公平值計入損益
貿易應付款項	AC	4,677	—	—	4,677	AC
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債	AC	47,501	—	—	47,501	AC
應付關聯公司款項	AC	1,842	—	—	1,842	AC
租賃負債	AC	23,535	—	—	23,535	AC
計息銀行借款	AC	40,000	—	—	40,000	AC
		117,555	—	—	117,555	

** AC：攤銷成本

以根據國際財務報告準則第9號的預期信貸虧損撥備取代根據國際會計準則第39號的期初貸款虧損撥備總額對二零一八年一月一日的金融工具並無重大影響。

5. 經營分部資料

管理層按項目位置監控 貴集團業務(包括物業管理服務收入及生活社區增值服務收入)的經營業績,以對資源分配及表現評估作出決策。因所有位置具備類似經濟特徵,且物業管理服務的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分配物業管理服務及生活社區增值服務所用方法均類似,故將所有位置歸總為一個可報告經營分部。

地區資料

由於 貴集團來自外部顧客的收益僅自其於中國內地的經營所得且 貴集團並無非流動資產位於中國內地以外地區,故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於各有關期間,對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售概無佔 貴集團收益的10%或以上。

6. 收益、其他收入及收益

收益指於有關期間自物業管理服務所得收入及生活社區增值服務所得收入。

對收益以及其他收入及收益的分析如下:

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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*
				(未經審核)	
收益					
物業管理服務收入	168,949	232,737	367,641	105,569	154,923
生活社區增值服務收入	58,420	73,164	100,025	19,577	30,193
	227,369	305,901	467,666	125,146	185,116

指：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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*
				(未經審核)	
來自物業管理服務收入的收益					
於一段時間內確認	168,949	232,737	367,641	105,569	154,923
來自生活社區增值服務的收益					
於一段時間內確認	49,336	63,197	79,157	15,342	23,706
於時間點確認	9,084	9,967	20,868	4,235	6,487
	227,369	305,901	467,666	125,146	185,116

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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*
				(未經審核)	
其他收入及收益					
利息收入	297	134	169	62	149
投資收入	2,462	5,686	6,598	2,471	469
政府補助	2,856	1,855	2,564	118	66
出售物業、廠房及設備項目的收益	—	1	48	—	—
議價收購的收益*(附註32)*	1,023	—	—	—	—
其他	93	525	169	26	26
總計	6,731	8,201	9,548	2,677	710

7. 除税前溢利

貴集團的除税前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		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*
					(未經審核)	
已提供物業管理服務的成本		136,902	209,047	338,966	93,306	137,364
其他成本		41,117	45,758	60,557	9,936	19,428
貿易應收款項減值	*22*	390	733	2,862	648	200
預付款項、按金及其他應收款項減值		—	79	342	—	479
存貨減值		—	—	215	—	—
物業、廠房及設備項目折舊	*14*	2,043	1,790	3,546	1,307	1,907
無形資產攤銷	*15*	16	23	37	8	16
使用權資產折舊	*16*	5,288	5,774	6,852	2,226	2,320
出售物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)		89	(1)	(47)	—	—
租金開支		1,582	1,630	2,726	780	1,615
上市開支		—	—	—	—	1,339
核數師薪酬		224	4	193	3	638
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：						
工資和薪金		117,262	164,251	246,558	70,147	97,991
養老金計劃供款及社會福利		17,196	23,147	37,365	10,870	15,904

8. 財務成本

財務成本分析如下：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
銀行借款利息		85	2,287	1,806	691	518
租賃負債利息	*16*	514	456	1,387	456	384
		599	2,743	3,193	1,147	902

9. 董事及最高行政人員薪酬

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
袍金	—	—	—	—	—
其他酬金：					
薪金、津貼及實物福利	852	1,122	1,403	449	392
表現掛鈎花紅*	613	1,052	288	—	—
養老金計劃供款及社會福利	60	74	76	23	28
總計	1,525	2,248	1,767	472	420

* 貴公司若干執行董事有權獲得花紅付款，花紅付款按 貴集團除稅後溢利的某一百分比釐定。

由於 貴公司於二零一九年四月三日方註冊成立，故 貴公司於有關期間的任何時候概無任何首席執行官、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事，且彼等於二零一九年六月十三日獲委任。

於有關期間結束後，李春玲先生及黃雪梅女士於二零一九年六月十三日獲委任為 貴公司的執行董事、黃清平先生於二零一九年四月三日獲委任為 貴公司的非執行董事、以及馬保華先生、朱力先生及謝晨光先生於二零一九年六月十三日獲委任為 貴公司的非執行董事。茅寧先生、李友根先生及周兆恒先生分別於二零一九年十月十五日獲委任為 貴公司的獨立董事。

若干董事就彼等獲委任為現組成 貴集團的附屬公司的董事自該等附屬公司收取薪酬。下文載列按附屬公司財務報表所記錄該等董事各自的薪酬：

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	袍金	薪金、津貼及實物福利	表現掛鈎花紅	養老金計劃供款及社會福利	薪酬總計
	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*
執行董事：					
－李春玲先生	—	509	302	35	846
－黃雪梅女士	—	343	311	25	679
	—	852	613	60	1,525

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	袍金	薪金、津貼及實物福利	表現掛鈎花紅	養老金計劃供款及社會福利	薪酬總計
	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*
執行董事：					
－李春玲先生	—	742	660	49	1,451
－黃雪梅女士	—	380	392	25	797
	—	1,122	1,052	74	2,248

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	袍金	薪金、津貼及實物福利	表現掛鈎花紅	養老金計劃供款及社會福利	薪酬總計
	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*
執行董事:					
–李春玲先生	—	972	144	46	1,162
–黃雪梅女士	—	431	144	30	605
	—	1,403	288	76	1,767

截至二零一八年四月三十日止期間(未經審核)

	袍金	薪金、津貼及實物福利	表現掛鈎花紅	養老金計劃供款及社會福利	薪酬總計
	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*
執行董事:					
–李春玲先生	—	317	—	15	332
–黃雪梅女士	—	132	—	8	140
	—	449	—	23	472

截至二零一九年四月三十日止期間

	袍金	薪金、津貼及實物福利	表現掛鈎花紅	養老金計劃供款及社會福利	薪酬總計
	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*
執行董事：					
–李春玲先生	—	285	—	16	301
–黃雪梅女士	—	107	—	12	119
	—	392	—	28	420

李春玲先生為 貴公司的行政總裁兼執行董事。於有關期間內，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

10. 五名最高薪酬僱員

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年四月三十日止四個月，五名最高薪酬僱員分別包括兩名董事、兩名董事、兩名董事、兩名董事及兩名董事。該等董事的薪酬詳情載於上文附註9。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年四月三十日止四個月既非 貴公司董事亦非主要行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情分別如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
薪金、津貼及實物福利	1,036	1,155	1,196	365	315
表現掛鈎花紅	1,001	1,185	432	—	—
養老金計劃供款及社會福利	52	55	92	35	44
總計	2,089	2,395	1,720	400	359

薪酬介乎下列範圍的非董事及非主要行政人員的最高薪酬僱員數目如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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*
				(未經審核)	
零至500,000港元	—	—	—	3	3
500,001港元至1,000,000港元	3	3	3	—	—
總計	3	3	3	3	3

11. 所得税

貴集團須就 貴集團成員公司註冊及經營所在税務司法權區產生及源自其的溢利按實體基準繳納所得税。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規， 貴集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得税。 貴集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得税，因為該公司於有關期間並無於香港產生的任何應課税溢利。

中國企業所得税乃按 貴集團的中國附屬公司於有關期間內應課税溢利以税率25%計提撥備。

若干附屬公司被認定為小型低利潤企業，因而於有關期間按10%的優惠税率繳税。

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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*
				(未經審核)	
即期税項：					
中國企業所得税	8,214	7,709	11,188	4,945	5,404
遞延税項*(附註18)*	(103)	(180)	(1,345)	(102)	(929)
年／期內税項支出總額	8,111	7,529	9,843	4,843	4,475

於各有關期間，貴公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區按法定税率計算的除税前溢利適用的所得税開支與按實際所得税率計算的所得税開支對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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*
				(未經審核)	
除税前溢利	31,305	27,350	36,933	14,898	14,389
按法定所得税率計算	7,826	6,837	9,234	3,725	3,597
地方税務局頒布不同税項徵費的影響	(2)	(73)	(115)	(25)	(10)
收購附屬公司的已確認投資收入	(256)	—	—	—	—
不可扣税開支	76	119	280	21	65
已動用過往期間税項虧損	—	(102)	(379)	(22)	(24)
未確認的可扣税暫時差額	3	11	109	(2)	(43)
未確認的税項虧損	464	737	714	1,146	890
按貴集團實際税率計算的税項費用	8,111	7,529	9,843	4,843	4,475

12. 股息

自註冊成立日期以來，貴公司並無派付或宣派任何股息。

13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

就本報告而言，由於公司重組及重組已於二零一九年五月二十五日完成及於附註2.1作進一步説明的於有關期間歷史財務資料的呈列基準，載列每股盈利資料意義不大，故並無呈列有關期間的有關資料。

14. 物業、廠房及設備

	附註	樓宇	辦公室設備、電子及其他設備	租賃裝修	總計
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
二零一六年十二月三十一日					
於二零一六年一月一日：					
成本		—	4,806	1,170	5,976
累計折舊		—	(2,583)	(390)	(2,973)
賬面淨值		—	2,223	780	3,003
於二零一六年一月一日，					
扣除累計折舊		—	2,223	780	3,003
添置		6,365	1,905	1,308	9,578
收購附屬公司	*32*	—	29	—	29
出售		—	(235)	—	(235)
年內折舊撥備		(101)	(727)	(1,215)	(2,043)
於二零一六年十二月三十一日，扣除累計折舊		6,264	3,195	873	10,332
於二零一六年十二月三十一日：					
成本		6,365	6,505	2,478	15,348
累計折舊		(101)	(3,310)	(1,605)	(5,016)
賬面淨值		6,264	3,195	873	10,332

	附註	樓宇	辦公室設備、電子及其他設備	租賃裝修	總計
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
二零一七年十二月三十一日					
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日：					
成本		6,365	6,505	2,478	15,348
累計折舊		(101)	(3,310)	(1,605)	(5,016)
賬面淨值		6,264	3,195	873	10,332
於二零一七年一月一日，					
扣除累計折舊		6,264	3,195	873	10,332
添置		—	5,690	2,600	8,290
收購一間附屬公司	*32*	—	78	—	78
出售		—	(31)	—	(31)
年內折舊撥備		(302)	(1,163)	(325)	(1,790)
於二零一七年十二月三十一日，扣除累計折舊		5,962	7,769	3,148	16,879
於二零一七年十二月三十一日：					
成本		6,365	12,242	5,078	23,685
累計折舊		(403)	(4,473)	(1,930)	(6,806)
賬面淨值		5,962	7,769	3,148	16,879

	樓宇	辦公室設備、電子及其他設備	租賃裝修	在建工程	總計
	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*
二零一八年十二月三十一日					
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日：					
成本	6,365	12,242	5,078	—	23,685
累計折舊	(403)	(4,473)	(1,930)	—	(6,806)
賬面淨值	5,962	7,769	3,148	—	16,879
於二零一八年一月一日，					
扣除累計折舊	5,962	7,769	3,148	—	16,879
添置	3,764	5,080	2,040	2,304	13,188
出售	—	(284)	—	—	(284)
年內折舊撥備	(302)	(2,209)	(1,035)	—	(3,546)
於二零一八年十二月三十一日，扣除累計折舊	9,424	10,356	4,153	2,304	26,237
於二零一八年十二月三十一日：					
成本	10,129	17,038	7,118	2,304	36,589
累計折舊	(705)	(6,682)	(2,965)	—	(10,352)
賬面淨值	9,424	10,356	4,153	2,304	26,237

	附註	樓宇	辦公室設備、電子及其他設備	租賃裝修	在建工程	總計
		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*
二零一九年四月三十日						
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日：						
成本		10,129	17,038	7,118	2,304	36,589
累計折舊		(705)	(6,682)	(2,965)	—	(10,352)
賬面淨值		9,424	10,356	4,153	2,304	26,237
於二零一九年一月一日，						
扣除累計折舊		9,424	10,356	4,153	2,304	26,237
添置		9,740	961	564	—	11,265
收購一間附屬公司	*32*	—	6	234	—	240
期內折舊撥備		(392)	(951)	(564)	—	(1,907)
於二零一九年四月三十日，						
扣除累計折舊		18,772	10,372	4,387	2,304	35,835
於二零一九年四月三十日：						
成本		19,869	18,005	7,916	2,304	48,094
累計折舊		(1,097)	(7,633)	(3,529)	—	(12,259)
賬面淨值		18,772	10,372	4,387	2,304	35,835

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，並無抵押物業、廠房及設備。

15. 無形資產

	附註	十二月三十一日			四月三十日
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
軟件					
於年/期初:					
成本		—	114	144	227
累計攤銷		—	(16)	(39)	(76)
賬面淨值		—	98	105	151
於年/期初的賬面值		—	98	105	151
添置		114	30	83	—
收購一間附屬公司	*32*	—	—	—	15
年/期內攤銷撥備		(16)	(23)	(37)	(16)
於年/期末的賬面值		98	105	151	150
於年/期末:					
成本		114	144	227	242
累計攤銷		(16)	(39)	(76)	(92)
賬面淨值		98	105	151	150

16. 資產使用權及租賃負債

貴集團租賃其若干樓宇用作辦公室及置放健身設備。租賃期為三年至十年。

於各有關期間，資產使用權及租賃負債的變動如下：

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
資產使用權				
於年／期初的賬面值	10,575	5,287	12,207	22,239
添置	—	12,694	16,884	—
年／期內折舊撥備	(5,288)	(5,774)	(6,852)	(2,320)
於年／期末的賬面值	5,287	12,207	22,239	19,919

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
租賃負債				
於年／期初的賬面值	14,416	12,729	23,535	40,502
添置	—	12,694	16,884	—
年／期內利息	514	456	1,387	384
年／期內支付的款項	(2,201)	(2,344)	(1,304)	(4,061)
於年／期末的賬面值	12,729	23,535	40,502	36,825

17. 於聯營公司的投資

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應佔資產淨值	550	750	750	1,107

貴集團與聯營公司的貿易應收款項及應付款項結餘於歷史財務資料附註34披露。

(a) 貴集團聯營公司的詳情

公司名稱	註冊地點及年份	實繳資本	貴集團應佔擁有權百分比	主營業務
		人民幣千元		
南京創禾企業管理諮詢有限公司	中國南京 二零一七年	600	26.67%	投資控股
南京寧億佳企業管理諮詢有限公司	中國南京 二零一六年	1,600	34.38%	投資控股
江蘇銀城保安服務有限公司	中國南京 二零一九年	1,050	34%	保安服務

(b) 下表說明 貴集團並非個別屬重大的聯營公司的財務資料概要：

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年／期內應佔聯營公司的溢利	—	—	—	—
應佔聯營公司的全面收益總額	—	—	—	—
貴集團於聯營公司投資的賬面總值	550	750	750	1,107

18. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產

	減值	未付僱員薪酬	未付上市開支	投資的公平值變動	總計
	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*
於二零一六年一月一日	175	684	—	—	859
收購附屬公司	2	—	—	—	2
年內遞延稅項計入損益	96	7	—	—	103
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	273	691	—	—	964
遞延稅項計入其他全面收益	—	—	—	85	85
年內遞延稅項計入損益	188	(8)	—	—	180
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	461	683	—	85	1,229
採納國際財務報告準則第9號的影響	82	—	—	—	82
於二零一八年一月一日(經重列)	543	683	—	85	1,311
年內遞延稅項計入損益	755	487	—	103	1,345
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	1,298	1,170	—	188	2,656
期內遞延稅項計入損益	211	311	492	(85)	929
於二零一九年四月三十日	1,509	1,481	492	103	3,585

遞延稅項負債

	投資的公平值變動
	人民幣千元
於二零一六年一月一日	—
於其他全面收益扣除的遞延稅項	56
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	56
遞延稅項計入其他全面收益	(56)
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	—
遞延稅項計入其他全面收益	—
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	—
年內遞延稅項計入損益	—
於二零一九年四月三十日	—

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於合併財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的的遞延稅項結餘分析：

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於合併財務狀況表確認的遞延稅項資產淨值	908	1,229	2,656	3,585
於合併財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	—	—	—	—
	908	1,229	2,656	3,585

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外商投資者宣派的股息將徵收10%的預扣稅項。該規定於二零零八年一月一日生效並適用於二零零七年十二月三十一日後產生的盈利。倘中國內地與該外商投資者所處司法權區訂立稅務條約，可採用較低預扣稅率。 貴集團的適用稅

率為10%。因此， 貴集團須就該等在中國內地成立的附屬公司自二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，並無就 貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未滙出盈利應付的預扣稅確認任何遞延稅項。 貴公司董事認為， 貴集團的資金將就拓展 貴集團的經營而於中國內地保留。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日， 貴集團產生自中國的未動用稅項虧損分別約為人民幣1,856,000元、人民幣4,396,000元、人民幣5,736,000元及人民幣9,200,000元，將在一至五年內到期，可供用於抵扣產生虧損的實體未來的應課稅溢利。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，並無就金額分別約為人民幣12,000元、人民幣56,000元、人民幣492,000元及人民幣320,000元的可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產，乃由於該等差額產生自已虧損一段時間的附屬公司，而 貴集團認為未來不大可能有應課稅溢利可供動用有關可扣稅暫時差額。

19. 可供出售投資

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
有限合夥投資*(附註a)*	—	8,658	—	—
非上市基金投資，按公平值 *(附註b)*	37,722	—	—	—
	37,722	8,658	—	—
就呈報目的：				
流動部分	37,722	—	—	—
非流動部分	—	8,658	—	—
	37,722	8,658	—	—

附註a： 於二零一七年二月二十日，南京銀城物業服務有限公司與其他第三方就於中國設立名為金石利璟股權投資(杭州)合夥企業(有限合夥)(「**金石利璟**」)的投資基金訂立有限合夥協議。南京銀城物業服務有限公司為有限合夥人，並已於金石利璟投資人民幣9,000,000元。於二零一七年十二月三十一日，該項投資的公平值為人民幣8,658,000元。由於該項投資並未通過合約現金流量測試， 貴集團已於二零一八年一月一日將其分類為按公平值計入損益的金融資產。

附註b： 截至二零一六年十二月三十一日，非上市投資為被指定為可供出售投資的理財產品。

20. 按公平值計入損益的金融資產

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
有限合夥投資	—	—	17,248	17,586

誠如附註19所披露，南京銀城物業服務有限公司已於二零一八年十二月三十一日投資人民幣18,000,000元於金石利璟。該投資於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日的公平值分別為人民幣17,248,000元及人民幣17,586,000元。

21. 存貨

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
耗材	859	828	670	765

22. 貿易應收款項

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應收款項	18,771	31,862	60,287	93,002
減值	(845)	(1,571)	(4,757)	(4,957)
	17,926	30,291	55,530	88,045

貿易應收款項主要來自物業管理服務收入。 貴集團與客戶的貿易條款主要為信貸形式。 貴集團務求對未付應收款項維持嚴格監管並設有信貸控制部門以盡量減低信貸風險。逾期結餘由高級管理層定期審閱，並每月對客戶的信貸額度審核一次。鑒於以上所述及 貴集團的貿易應收款項與大量不同客戶有關，因此並無高度集中的信貸風險。貿易應收款項並不計息。

於各有關期間末，按收益確認日期計算的貿易應收款項扣除減值虧損撥備的賬齡分析如下：

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於1年內	16,178	28,518	53,025	86,443
超過1年及於2年內	1,442	849	1,945	1,025
超過2年及於3年內	212	809	323	154
3年以上	94	115	237	423
	17,926	30,291	55,530	88,045

貿易應收款項的減值撥備的變動如下：

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於年／期初	455	845	1,571	4,757
採用國際財務報告準則第9號的影響	—	—	329	—
於年／期初(經重列)	455	845	1,900	4,757
已確認的減值虧損 *(附註7)*	390	733	2,862	200
撇銷	—	(7)	(5)	—
於年／期末	845	1,571	4,757	4,957

截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年四月三十日止四個月根據國際財務報告準則第9號的減值

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組合貿易應收款項的賬齡釐定。有關計量反映可能性加權結果、金錢時間值及報告日期有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的所得合理及可支持資料。一般而言，貿易應收款項如賬齡超過兩年且並無強制執行活動則予以撇銷。

以下載列 貴集團使用撥備矩陣計量的貿易應收款項的信貸風險資料：

於二零一八年十二月三十一日

	於1年內	超過1年及於2年內	超過2年及於3年內	3年以上	總計
預期信貸虧損率	3.96%	37.27%	55.93%	80.89%	
賬面總值					
(人民幣千元)	55,211	3,100	734	1,242	60,287
預期信貸虧損					
(人民幣千元)	2,186	1,155	411	1,005	4,757

於二零一九年四月三十日

	於1年內	超過1年及於2年內	超過2年及於3年內	3年以上	總計
預期信貸虧損率	3.97%	28.84%	52.91%	65.37%	
賬面總值					
(人民幣千元)	90,013	1,440	327	1,222	93,002
預期信貸虧損					
(人民幣千元)	3,570	415	173	799	4,957

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度根據國際會計準則第39號的減值

根據國際會計準則第39號，已逾期但不被認為已減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	十二月三十一日	
	二零一六年	**二零一七年**
	人民幣千元	*人民幣千元*
於1年內	—	—
超過1年及於2年內	1,442	849
超過2年及於3年內	212	809
3年以上	94	115
	1,748	1,773

未逾期亦未減值的應收款項與近期無違約記錄的許多不同客戶有關。

已逾期但未減值的應收款項與多個獨立客戶有關，該等客戶與 貴集團有良好往績記錄。根據過往經驗， 貴公司董事認為，毋須就該等結餘根據國際會計準則第39號計提減值撥備，原因為信貸質素無重大變動且該等結餘仍被視為可悉數收回。

根據審慎原則，管理層就按賬齡方法計量的所有貿易應收款項作出壞賬撥備。

由於到期日相對較短，故貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。

23. 預付款項、按金及其他應收款項

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項	12	1,193	1,012	6,132
其他預付款項	229	938	928	2,013
其他按金*(附註35)*	2,446	5,312	9,545	11,592
其他可回收稅項	125	45	17	27
向員工墊款*(附註35)*	724	482	3,001	4,127
應收第三方款項*(附註35)*	612	2,000	830	—
其他應收款項*(附註35)*	793	1,500	2,975	2,271
減值	(476)	(555)	(897)	(1,376)
	4,465	10,915	17,411	24,786

其他應收款項為無抵押、不計息及無固定還款期。

截至二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月根據國際財務報告準則第9號的減值

按金及其他應收款項主要指租務按金及與供應商的按金。在適用情況下，於各有關期間末進行減值分析，考慮已刊發信貸評級的可資比較公司違約的可能性。於二零一八年十二月三十一日，所用違約可能性範圍為5%至10%，虧損違約估計為50%。於二零一九年四月三十日，所用違約可能性範圍為10%至15%，虧損違約估計為50%。於此情況下，倘若不能識別任何有信貸評級的可資比較公司，則參照 貴集團的過往虧損記錄，採用虧損比率法估計預期信貸虧損。虧損率經調整以反映現況及未來經濟狀況的預測(如適用)。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，就無可資比較公司應用的虧損比率為4.21%及6.5%。

24. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
現金及銀行結餘	144,736	202,532	121,368	71,097
現金及現金等價物	144,736	202,532	121,368	71,097

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，貴集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不可自由兑換為其他貨幣，惟依據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團可透過獲批准進行外匯業務的銀行將人民幣兑換為其他貨幣。

根據中國相關規則及法規，貴集團於社區公共範圍經營可盈利活動中收取存款。

存放於銀行的現金按每日銀行存款浮動利率計息。銀行結餘存放於信譽良好且無近期拖欠記錄的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

25. 貿易應付款項

於各有關期間末，按發票日期計算的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於一年內	2,337	4,142	12,393	7,041
一年以上	494	535	1,496	928
	2,831	4,677	13,889	7,969

貿易應付款項為不計息，一般結算期為10至15日。

26. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
就共用空間代表社區住戶收益 *(附註35)*	4,143	7,948	9,505	10,467
就公用事業代表社區住戶收款 *(附註35)*	24,850	28,837	34,076	35,958
已收按金*(附註35)*	4,941	8,029	11,906	15,171
員工墊付*(附註35)*	974	1,840	2,623	3,254
營業稅及附加費用	2,666	4,768	6,631	3,284
工資及應付福利	23,965	33,488	40,288	33,583
其他*(附註35)*	5,482	847	757	4,883
	67,021	85,757	105,786	106,600

其他應付款項為無抵押並按要求償還。於各有關期間末，其他應付款項的公平值與其賬面值相若。

27. 合約負債

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
合約負債	57,748	89,301	115,869	124,843

貴集團按物業銷售合約內建立的結算時間表從客戶收取付款。部分付款通常根據合約(主要為物業管理服務)表現預先收取。根據 貴集團的業務模式，就提供物業管理服務所確認的收入，所有該等收益結轉自有關期間的合約負債。

以下為於各有關期間末確認收益的預計時間：

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於一年內	57,748	89,301	115,869	124,843

下表列示於有關期間因結轉合約負債而確認的收益金額：

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
計入年／期初合約負債結餘的已確認收益				
物業管理所得收益	41,610	54,854	86,755	49,865
生活社區增值服務所得收益	93	1,613	1,728	3,201

28. 計息銀行借款

	二零一六年十二月三十一日			二零一七年十二月三十一日			二零一八年十二月三十一日			二零一九年四月三十日		
	實際利率 (%)	*到期日*	*人民幣千元*	*實際利率 (%)*	*到期日*	*人民幣千元*	*實際利率 (%)*	*到期日*	*人民幣千元*	*實際利率 (%)*	*到期日*	*人民幣千元*
即期												
長期銀行貸款的即期部分												
－有抵押	4.75	二零一九年	10,000	4.75	二零一九年	10,000	4.75	二零一九年	30,000	4.75	二零一九年	30,000
非即期												
銀行貸款－有抵押	4.75	二零一九年	40,000	4.75	二零一九年	30,000			—			—
			50,000			40,000			30,000			30,000

銀行借款

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
分析為：				
應於一年內償還	10,000	10,000	30,000	30,000
應於第二年償還	10,000	30,000	—	—
應於二至五年內償還	30,000	—	—	—
小計	40,000	30,000	—	—
	50,000	40,000	30,000	30,000

貴集團借款均按固定利率以人民幣計值。銀城地產集團股份有限公司及黃清平先生為 貴集團銀行貸款作擔保。

貴公司管理層已評估，計息銀行借款借款的公平值與其賬面值相若，主要由於該等借款是 貴集團與獨立第三方金融機構根據現行市場利率作出。

29. 股本

	二零一九年 四月三十日
	人民幣千元
法定：	
38,000,000股每股面值0.01港元的普通股	326

	二零一九年 四月三十日
	人民幣千元
已發行及繳足：	
1股面值0.01港元的普通股	—

貴公司於二零一九年四月三日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於其註冊成立日期， 貴公司將1股面值為0.01港元的普通股配發予一名認購人，並轉讓予Silver Huang Holding Limited（由黃清平先生控制的公司）。

30. 儲備

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月， 貴集團的儲備金額及其變動呈列於合併權益變動表。

(a) 合併儲備

貴集團的合併儲備指公司重組及重組完成前 貴集團現時旗下公司的當時控股公司的已發行股本及 貴集團現時旗下公司的若干附屬公司權益持有人的注資。

(b) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則， 貴集團須按除税後純利的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國會計準則釐定，直至儲備累計額達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及 貴集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後儲備餘額不得少於 貴集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

31. 合併現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

	租賃負債	計息銀行借款	應付關聯公司款項	來自融資活動的負債總額
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零一六年一月一日	13,662	—	—	13,662
融資活動所得現金流量	(2,201)	50,000	1,665	49,464
於二零一六年十二月三十一日	11,461	50,000	1,665	63,126
融資活動所得現金流量	(2,344)	(10,000)	—	(12,344)
於二零一七年十二月三十一日	9,117	40,000	1,665	50,782
融資活動所得現金流量	(1,304)	(10,000)	(165)	(11,469)
於二零一八年十二月三十一日	7,813	30,000	1,500	37,963
融資活動所得現金流量	(4,061)	—	—	(4,061)
於二零一九年四月三十日	3,752	30,000	1,500	37,502

32. 業務合併

二零一九年四月三十日

於二零一九年二月二十八日，貴集團以現金代價人民幣3,380,000元向怡禾無錫其他股東收購怡禾無錫100%股權。是次收購為 貴集團擴充其物業服務業務策略的一部分。

怡禾無錫於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	於收購時確認的公平值
		人民幣千元
現金及現金等價物		1,661
貿易應收款項		5,687
預付款項、按金及其他應收款項		391
物業、廠房及設備	*14*	240
無形資產	*15*	15
其他應付款項、已收按金及應計費用		(4,614)
按公平值計量的可識別資產淨值總額		3,380
非控股權益		—
貴公司於收購前持有的公平值權益		—
已轉讓購買代價		3,380
以下列方式支付：		
現金		2,036
遞延現金代價*		1,344
		3,380

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

對收購現金流量的分析	
自附屬公司獲取現金	1,661
已付現金*	(2,036)
計入投資活動所得現金流量的收購現金流量淨額	(375)

* 預期遞延現金代價人民幣1,344,000元將於二零一九年年末支付。

貿易應收款項及預付款項、按金及其他應收款項的公平值分別為人民幣5,687,000元及人民幣391,000元，並預期可收取全數合約金額。

自收購後，已收購實體於截至二零一九年四月三十日止年度為 貴集團收益貢獻合共人民幣1,319,000元及為合併溢利招致虧損人民幣626,000元。

倘合併入賬於年初進行，於截至二零一九年四月三十日止年度 貴集團收益及 貴集團溢利將分別為人民幣187,224,000元及人民幣9,455,000元。

二零一七年十二月三十一日

於二零一七年三月二十一日， 貴集團以現金代價人民幣612,000元向南京萬瑞其他股東收購南京萬瑞51%股權。是次收購為 貴集團擴大其物業服務業務策略的一部分。

南京萬瑞於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	於收購時確認的公平值
	人民幣千元
現金及現金等價物	1,051
貿易及應收款項	4
預付款項、按金及其他應收款項	796
物業、廠房及設備	78
貿易應付款項	(23)
其他應付款項、已收按金及應計費用	(706)
按公平值計量的可識別資產淨值總額	1,200
非控股權益	(588)
貴公司於收購前持有的公平值權益	—
已轉讓購買代價	612
以下列方式支付：	
現金	612
遞延現金代價	—
	612

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

對收購現金流量的分析	
自附屬公司獲取現金	1,051
已付現金*	—
計入投資活動所得現金流量的收購現金流量淨額	1,051

* 於二零一六年預付的現金代價為人民幣612,000元。

貿易應收款項及預付款項、按金及其他應收款項的公平值金額分別為人民幣4,000元及人民幣796,000元，並預期可回收全數合約金額。

自收購以來，該等已收購實體於截至二零一七年十二月三十一日止年度為 貴集團收益貢獻合共人民幣1,688,000元及為合併溢利招致虧損人民幣138,000元。

倘合併入賬於年初進行，於截至二零一七年十二月三十一日止年度 貴集團收益及 貴集團溢利將分別為人民幣306,674,000元及人民幣19,813,000元。

二零一六年十二月三十一日

於二零一六年八月十五日， 貴集團以現金代價人民幣253,000元向南京力標其他股東收購南京力標的70%股權。是次收購為 貴集團擴大其物業服務業務策略的一部分。

於二零一六年十月十三日， 貴集團以現金代價人民幣1元向南京康城其他股東收購南京康城的100%股權。是次收購為 貴集團擴大其物業服務業務策略的一部分。

南京力標及南京康城於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	南京力標 於收購時確認 的公平值	南京康城 於收購時確認 的公平值	總計 於收購時確認 的公平值
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
現金及現金等價物	3,714	315	4,029
貿易應收款項	165	665	830
預付款項、按金及其他應收款項	42	15	57
物業、廠房及設備	23	6	29
遞延稅項資產	—	2	2
其他應付款項、已收按金及應計費用	(2,967)	(411)	(3,378)
按公平值計量的可識別資產淨值總額	977	592	1,569
非控股權益	(293)	—	(293)
收購前 貴公司持有的公平值權益	—	—	—
議價收購收益	(431)	(592)	(1,023)
已轉讓購買代價	253	—	253
以下列方式支付：			
現金	—	—	—
遞延現金代價*	253	—	253
	253	—	253

* 人民幣253,000元的遞延現金代價尚未支付。

就出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

對收購現金流量的分析

	南京力標	南京康城	總計
自附屬公司獲取現金	3,714	315	4,029
已付現金	—	—	—
計入投資活動所得現金流量的收購現金流量淨額	3,714	315	4,029

貿易應收款項及預付款項、按金及其他應收款項的公平值及總金額分別為人民幣830,000元及人民幣206,000元，並預期可收回全數合約金額。

自收購以來，該等已收購實體於截至二零一六年十二月三十一日止年度為 貴集團收益貢獻合共人民幣880,000元及為合併溢利招致虧損人民幣737,000元。

倘合併入賬於年初進行，於截至二零一六年十二月三十一日止年度 貴集團收益及 貴集團溢利將分別為人民幣235,625,000元及人民幣25,542,000元。

33. 承擔

貴集團於各有關期間末擁有以下資本承擔：

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
向可供出售投資注資	—	21,000	—	—
向按公平值計入損益的金融資產注資	—	—	12,000	—
	—	21,000	12,000	—

34. 關聯方交易

(1) 名稱及關係

關聯方姓名／名稱	與 貴集團的關係
黃清平先生	貴公司董事
銀城地產集團股份有限公司	當時母公司
南京創禾企業管理諮詢有限公司	聯營公司
南京寧億佳企業管理諮詢有限公司	聯營公司
江蘇銀城保安服務有限公司	聯營公司
銀城國際控股有限公司	由當時母公司控制的公司
新城房地產開發(無錫)有限公司	由當時母公司控制的公司
南京旭城房地產開發有限公司	由當時母公司控制的公司
南京佳佑城房地產開發有限公司	由當時母公司控制的公司

(2) 重大關聯公司交易

於有關期間與關聯公司進行以下交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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*
關聯公司墊款(不包括聯營公司)：					
銀城地產集團股份有限公司	2,486	—	—	—	—
償還關聯公司墊款(不包括聯營公司)：					
銀城地產集團股份有限公司	821	—	1,665	—	—
墊款予關聯公司(不包括聯營公司)：					
銀城國際控股有限公司	—	—	1,609	—	52,300
銀城地產集團股份有限公司	—	—	99,162	300	52,371
關聯公司償還墊款(不包括聯營公司)：					
銀城地產集團股份有限公司	7,145	—	8,855	100	86,001
銀城國際控股有限公司	—	—	1,609	—	—
聯營公司墊款					
南京寧億佳企業管理諮詢有限公司	—	3,000	1,500	1,500	1,500
償還聯營公司墊款					
南京寧億佳企業管理諮詢有限公司	—	3,000	—	—	1,500

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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*
墊付予聯營公司					
南京創禾企業管理諮詢有限公司	—	—	30	30	30
江蘇銀城保安服務有限公司	—	—	—	—	830
向關聯公司支付租金費用					
銀城地產集團股份有限公司	6,223	6,223	426	142	142
銀城國際控股有限公司	—	—	5,797	1,933	1,933
來自關聯公司的物業管理收入					
銀城國際控股有限公司	—	—	14,010	—	7,376
南京旭城房地產開發有限公司	979	2,423	3,547	106	67
銀城地產集團股份有限公司	13,220	34,578	7,821	2,449	697
南京佳佑城房地產開發有限公司	—	—	1,137	—	1,309
新城房地產開發(無錫)有限公司	—	796	1,600	277	—
來自關聯公司的服務收入					
銀城國際控股有限公司	—	—	35	—	119
銀城地產集團股份有限公司	1,225	219	13,540	7	1,327

*附註:*該等交易乃根據參與公司共同協定的條款及條件進行。

(3) 與關聯公司的其他交易

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，當時母公司已對 貴集團最高分別為人民幣50,000,000元、人民幣40,000,000元、人民幣30,000,000元及人民幣30,000,000元的若干銀行貸款作出擔保。

(4) 與關聯公司的未付結餘

應收關聯公司款項：

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
與非經營活動相關的結餘				
銀城國際控股有限公司	—	—	—	52,300
銀城地產集團股份有限公司	—	—	90,306	58,089
江蘇銀城保安服務有限公司	—	—	—	830
南京創禾企業管理諮詢有限公司	—	—	30	30
	—	—	90,336	111,249
與經營活動相關的結餘				
銀城國際控股有限公司	—	—	19,009	10,121
銀城地產集團股份有限公司	4,415	15,694	10,791	8,635
南京旭城房地產開發有限公司	—	314	—	—
南京佳佑城房地產開發有限公司	—	—	584	1,020
新城房地產開發(無錫)有限公司	—	—	2,256	—
南京創禾企業管理諮詢有限公司	—	—	—	400
南京寧億佳企業管理諮詢有限公司	—	—	—	1,050
	4,415	16,008	32,640	21,226
	4,415	16,008	122,976	132,475

應付關聯公司款項：

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
與非經營活動相關的結餘				
南京寧億佳企業管理諮詢有限公司	—	—	1,500	1,500
銀城地產集團股份有限公司	1,665	1,665	—	—
與經營活動相關的結餘				
南京旭城房地產開發有限公司	—	—	1,939	760
銀城國際控股有限公司	—	—	—	393
銀城地產集團股份有限公司	202	177	20	114
	202	177	1,959	1,267
	1,867	1,842	3,459	2,767

與上述關聯公司的結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

(5) 貴集團主要管理人員薪酬：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	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*
短期僱員福利	5,772	5,846	6,603	1,747	1,776
養老金計劃供款	407	450	514	161	191
支付予主要管理人員的薪酬總額	6,179	6,296	7,117	1,908	1,967

董事酬金的進一步詳情載於歷史財務報表附註9。

35. 金融工具分類

於各有關期間末各類金融工具的賬面值如下：

二零一九年四月三十日

金融資產

	按攤銷成本計量的金融資產	按公平值計入損益	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產*(附註23)*	16,614	—	16,614
貿易應收款項	88,045	—	88,045
應收關聯公司款項	132,475	—	132,475
按公平值計入損益的金融資產	—	17,586	17,586
現金及現金等價物	71,097	—	71,097
	308,231	17,586	325,817

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*
貿易應付款項	7,969	7,969
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債*(附註26)*	69,733	69,733
計息銀行借款*(附註28)*	30,000	30,000
租賃負債	36,825	36,825
應付關聯公司款項	2,767	2,767
	147,294	147,294

二零一八年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本計量的金融資產	按公平值計入損益	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產*(附註23)*	15,454	—	15,454
貿易應收款項	55,530	—	55,530
應收關聯公司款項	122,976	—	122,976
按公平值計入損益的金融資產	—	17,248	17,248
現金及現金等價物	121,368	—	121,368
	315,328	17,248	332,576

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*
貿易應付款項	13,889	13,889
計入其他應付款項、已收按金及應計款項的金融負債*(附註26)*	58,867	58,867
計息銀行借款*(附註28)*	30,000	30,000
租賃負債	40,502	40,502
應付關聯公司款項	3,459	3,459
	146,717	146,717

二零一七年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本計量的金融資產	可供出售的金融資產	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產*(附註23)*	8,739	—	8,739
貿易應收款項	30,291	—	30,291
應收關聯公司款項	16,008	—	16,008
可供出售投資	—	8,658	8,658
現金及現金等價物	202,532	—	202,532
	257,570	8,658	266,228

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*
貿易應付款項	4,677	4,677
計入其他應付款項、已收按金及應計款項的金融負債*(附註26)*	47,501	47,501
計息銀行借款*(附註28)*	40,000	40,000
租賃負債	23,535	23,535
應付關聯公司款項	1,842	1,842
	117,555	117,555

二零一六年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本計量的金融資產	可供出售的金融資產	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產*(附註23)*	4,099	—	4,099
貿易應收款項	17,926	—	17,926
應收關聯公司款項	4,415	—	4,415
可供出售投資	—	37,722	37,722
現金及現金等價物	144,736	—	144,736
	171,176	37,722	208,898

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*
貿易應付款項	2,831	2,831
計入其他應付款項、已收按金及應計款項的金融負債*(附註26)*	40,390	40,390
計息銀行借款*(附註28)*	50,000	50,000
租賃負債	12,729	12,729
應付關聯公司款項	1,867	1,867
	107,817	107,817

36. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與其公平值合理相若的金融工具外，於各有關期間末，貴集團金融工具的賬面值及公平值如下：

	賬面值				公平值			
	二零一六年十二月三十一日	二零一七年十二月三十一日	二零一八年十二月三十一日	二零一九年四月三十日	二零一六年十二月三十一日	二零一七年十二月三十一日	二零一八年十二月三十一日	二零一九年四月三十日
	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*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
金融資產								
可供出售投資*(附註19)*	37,722	8,658	—	—	37,722	8,658	—	—
按公平值計入損益的金融資產*(附註20)*	—	—	17,248	17,586	—	—	17,248	17,586
金融負債								
計息銀行借款*(附註28)*	50,000	40,000	30,000	30,000	50,073	40,037	30,000	30,000

管理層已評估現金及現金等價物、應收關聯公司款項、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項、已收按金及應計款項的金融負債以及應付關聯公司款項的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的到期期限較短。

就非上市基金投資的公平值而言，管理層通過貼現預計未來現金流量作出估計，採用現時可用於具類似條款、信貸風險及剩餘期限的工具的貼現率。非上市基金投資的公平值計量被分類為公平值層級第三層。就有限合夥投資的公平值而言，管理層已通過使用有限合夥投資的淨資產金額相關投資價格進行估計。有限合夥投資計量的公平值被分類為公平值層級第三層。

貴集團的公司融資部門由財務總監帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。公司融資團隊直接向財務總監及董事會匯報。於各有關期間末，公司融資團隊分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審核及批准。每年就年度財務報告與董事會對估值程序及結果進行兩次討論。

於有關期間，金融資產及負債第一層與第二層之間並無公平值計量轉移，亦無轉入或轉出第三層。

金融工具估值於各有關期間末的重大不可觀察輸入值連同定量敏感度分析概述如下：

	估值技術	重大不可觀察輸入值	公平值對輸入值的敏感度
非上市基金投資	貼現現金流量法	貼現率	貼現率增加(減少)1%將導致於二零一六年十二月三十一日的公平值減少(增加)人民幣9,000元。
有限合夥投資	評估定價模型	相關投資價格	有關投資增加(減少)1%將導致於二零一七年、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日的公平值分別減少(增加)人民幣86,000元、人民幣172,000元及人民幣176,000元。

37. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、受限制現金、已抵押存款、貿易及其他應收款項、貿易應付款項以及其他應付款項，該等金融工具因其經營而直接產生。 貴集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行借款、應付關聯公司款項及應收關聯公司款項。該等金融工具的主要目的在於為 貴集團的運營融資。

貴集團的金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言， 貴集團對其風險管理採取保守策略。為將 貴集團所面臨的該等風險保持最低， 貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。 貴集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下：

(a) 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與附註28所載的 貴集團計息銀行借款有關。 貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，且獲得的所有銀行借款均以固定利率計息。

(b) 信貸風險

根據國際會計準則第39號

信貸風險是由於一方無能力或不願意由二零一六年一月一日至二零一七年十二月三十一日履行合約責任而產生虧損的風險。

貴集團金融資產的信貸風險主要包括現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收關聯公司款項，該等信貸風險產生自交易對手的違約，於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，最高風險相當於該等工具的賬面值。

根據國際財務報告準則第9號

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，列入財務狀況表的現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收關聯公司款項的賬面值為 貴集團就其金融資產承受的最大信貸風險。

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，所有現金及現金等價物均存放於信貸等級良好的金融機構，並無重大信貸風險。

貴集團按相同的信貸風險特徵分類金融工具，如工具類別及信貸風險評級，以釐定信貸風險的顯著增加及減值計量。為管理貿易應收款項產生的風險， 貴集團已制定政策，確保僅向具有適當信貸記錄的交易對手授出信貸期，而管理層對 貴集團的交易對手進行持續信貸評估。授予客戶的信貸期一般為一至三個月，而該等客戶的信貸質素乃經考慮其財務狀況、過往經歷及其他因素而評估。 貴集團亦設有其他監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期應收款項。此外， 貴集團定期檢討貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充足的減值虧損撥備。 貴集團並無重大信貸風險集中情況，有關風險分散於大量交易對手及客戶。

貴集團應用國際財務報告準則第9號規定的簡易方法就預期信貸虧損計提撥備，該方法允許為所有貿易應收款項提供全期預期虧損撥備。預期信貸虧損亦包括就主要經濟變數的前瞻性資料，如消費者物價指數。

當一件或多件事件能就金融資產的預期未來現金流量作決定性影響，就會為金融資產作出信貸減值撥備。金融資產出現信貸減值的證據包括以下事件之可觀察數據：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如出現拖欠或逾期還款的事件；及
- 債務人很可能會破產或進行其他財務重組。

貴集團已設立政策，以於二零一八年一月一日起就金融工具的信貸風險有否自首次確認後大幅上升而進行評估，考慮金融工具於剩餘期間發生違約風險的變化。 貴集團將其他應收款項及應收關聯公司款項分為下述第一階段、第二階段及第三階段：

第1階段 當其他應收款項及應收關聯公司款項首次確認時， 貴集團根據12個月預期信貸虧損確認撥備。

第2階段 當其他應收款項及應收關聯公司款項自初步確認起信貸風險有顯著大幅上升， 貴集團為全期預期信貸虧損記錄撥備。

第3階段 當其他應收款項及應收關聯公司款項被視為信貸減值時， 貴集團為全期預期信貸虧損記錄撥備。

管理層就計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收關聯公司款項定期進行綜合評估，並就其他應收款項及應收關聯公司款項的可收回性，根據過往結付記錄及過往經驗作出個別評估。 貴集團把計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收關聯公司款項分類至第一階段，持續監察其信貸風險。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，考慮到違約概率及回收概率， 貴公司分別利用4.21%及6.5%的預期信貸虧損率來估計計入預付款項、按金及其他應收款的金融資產。考慮到違約概率及回收概率， 貴公司利用0.17%的預期信貸虧損率來估計應收關聯公司款項的減值。

(c) 流動資金風險

貴集團的目標為透過運用計息銀行借款維持融資持續性及靈活性之間的平衡。 貴集團持續密切監察現金流量情況。

貴集團於各有關期間末按合約未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求	3個月以內	3至12個月	1年以上	總計
	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*
二零一九年四月三十日					
計息銀行借款	—	367	30,523	—	30,890
租賃負債	15,347	1,883	5,094	17,574	39,898
貿易應付款項	7,969	—	—	—	7,969
其他應付款項	69,733	—	—	—	69,733
應付關聯公司款項	2,767	—	—	—	2,767
	95,816	2,250	35,617	17,574	151,257
二零一八年十二月三十一日					
計息銀行借款	—	359	30,980	—	31,339
租賃負債	17,439	1,883	5,649	20,466	45,437
貿易應付款項	13,889	—	—	—	13,889
其他應付款項	58,867	—	—	—	58,867
應付關聯公司款項	3,459	—	—	—	3,459
	93,654	2,242	36,629	20,466	152,991

	按要求	3個月以內	3至12個月	1年以上	總計
	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*
二零一七年十二月三十一日					
計息銀行借款	—	468	11,432	31,785	43,685
租賃負債	10,994	221	706	15,463	27,384
貿易應付款項	4,677	—	—	—	4,677
其他應付款項	47,501	—	—	—	47,501
應付關聯公司款項	1,842	—	—	—	1,842
	65,014	689	12,138	47,248	125,089
二零一六年十二月三十一日					
計息銀行借款	—	586	11,789	44,607	56,982
租賃負債	7,195	1,449	4,348	—	12,992
貿易應付款項	2,831	—	—	—	2,831
其他應付款項	40,390	—	—	—	40,390
應付關聯公司款項	1,867	—	—	—	1,867
	52,283	2,035	16,137	44,607	115,062

(d) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標是為保障 貴集團持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構， 貴集團或會對派付予股東的股息、股東資本回報或發行新股作出調整。

貴集團採用資本負債率(即債務淨額除以資本總額與債務淨額之和)來監控資本。 貴集團於債務淨額、計入計息銀行借款、應付關聯公司款項及租賃負債減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間末的資本負債率如下:

	十二月三十一日			四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
計息銀行借款	50,000	40,000	30,000	30,000
應付關聯公司款項	1,867	1,842	3,459	2,767
租賃負債	12,729	23,535	40,502	36,825
減:現金及現金等價物	(144,736)	(202,532)	(121,368)	(71,097)
債務淨額	(80,140)	(137,155)	(47,407)	(1,505)
母公司擁有人應佔權益	31,920	52,087	72,326	83,703
資本負債率	不適用	不適用	不適用	不適用

38. 其後事項

除本報告其他章節披露者外, 貴集團於二零一九年四月三十日後概無任何重大期後事件。

下列資料並不構成本招股章程附錄一載列本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所編製會計師報告的一部分，載入本附錄僅供參考之用。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」及載於附錄一的會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

下列未經審核備考經調整合併有形資產淨值已根據香港上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒布的會計指引第7號「編製載入投資通函的備考財務資料」編製，僅供說明之用，旨在說明全球發售對於二零一九年四月三十日合併有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於二零一九年四月三十日進行。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值已編製，僅供說明之用，且由於其假設性質使然，未必能真實反映於二零一九年四月三十日或全球發售已完成的任何未來日期的本集團財務狀況。已根據本招股章程附錄一所載於二零一九年四月三十日的合併有形資產淨值編製，並作出下述調整。未經審核備考經調整合併有形資產淨值並不構成本招股章程附錄一所載會計師報告的一部分。

	於二零一九年四月三十日本集團經審核合併有形資產淨值	全球發售估計所得款項淨額	本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值	每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值	
	人民幣千元 *(附註1)*	*人民幣千元* *(附註2)*	*人民幣千元*	*人民幣元* *(附註3)*	*港元* *(附註4)*
根據發售價每股股份1.90港元計算	83,556	81,772	165,328	0.62	0.69
根據發售價每股股份2.28港元計算	83,556	103,252	186,808	0.70	0.78

附註：

(1) 於二零一九年四月三十日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值是根據於二零一九年四月三十日本公司擁有人應佔經審核合併權益約人民幣83.6百萬元計算，此數據乃摘錄自會計師報告。

(2) 全球發售估計所得款項淨額經扣除本公司應付包銷費用及其他相關開支後，根據發售價每股股份1.90港元或2.28港元計算，且並無計及超額配股權獲行使後可能發行的任何股份。全球發售估計所得款項淨額按1.0港元兑人民幣0.9019元的匯率由港元兑換為人民幣。

(3) 每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值是根據緊隨全球發售完成後已發行的266,680,000股股份計算，並無計及超額配股權獲行使後可能發行的任何股份。

(4) 每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值按1.0港元兑人民幣0.9019元的匯率兑換為港元。

有關編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師鑒證報告

致銀城生活服務有限公司列位董事

吾等已完成鑒證業務，就銀城生活服務有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料僅供說明之用作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零一九年十月二十五日的招股章程第II-1頁所載於二零一九年四月三十日的未經審核備考經調整合併有形資產淨值及相關附註(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料時所依據的適用準則於招股章程附錄二說明。

董事編製備考財務資料，旨在說明全球發售 貴公司股份對 貴集團於二零一九年四月三十日的財務狀況的影響，猶如有關交易事項已於二零一九年四月三十日進行。作為此流程的一部分，董事已從 貴集團於截至二零一九年四月三十日止期間的財務報表中摘錄出有關 貴集團財務狀況的資料，並已根據該等資料刊發一份會計師報告。

董事關於備考財務資料的責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的會計指引(「會計指引」)第7號*編製載入投資通函的備考財務資料*編製備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒布的*專業會計師道德守則*所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本行應用香港質量控制準則第1號*進行財務報表審核及審閱以及其他鑒證及相關服務委聘的公司的質量控制*，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定的明文記錄政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見並向 閣下匯報。對於吾等先前就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除對該等報告於發出日期所指明的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會所頒布的香港鑒證業務準則第3420號*匯報載入招股章程的備考財務資料編製工作的鑒證業務*執行委聘。此項準則要求申報會計師計劃及執行程序以合理鑒證董事是否已根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會所頒布的會計指引第7號編製備考財務資料。

就此委聘而言，吾等並無責任就用以編製備考財務資料的任何歷史財務資料更新或重發任何報告或意見，於執行此委聘期間，吾等亦無對用以編製備考財務資料的財務資料進行審核或審閱。

載入招股章程的備考財務資料純粹旨在說明全球發售 貴公司股份對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關交易事項已於就說明用途選定的較早日期進行。因此，吾等並不保證有關交易事項的實際結果將與所呈列者相同。

合理鑒證業務旨在匯報備考財務資料是否按照適用標準妥為編製，當中涉及執行程序以評估董事於編製備考財務資料時是否採用適用標準，以就呈列有關交易事項直接引致的重大影響提供合理基準，以及獲取足夠及適當的憑證釐定：

- 有關備考調整對該等標準所產生的影響是否適當；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

已選定的程序取決於申報會計師的判斷，並已考慮申報會計師對 貴集團性質的瞭解、與編製備考財務資料有關的交易事項及其他有關委聘情況。

該委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等已取得足夠及適當的憑證，為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

(a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；

(b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及

(c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的備考財務資料而言屬恰當。

執業會計師

謹啟

香港

二零一九年十月二十五日

以下為本公司組織章程大綱及細則若干規定以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一九年四月三日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括其經修訂及重列的組織章程大綱(**大綱**)及其經修訂及重列的組織章程細則(**細則**)。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱規定(其中包括)本公司股東承擔有限責任,本公司的成立宗旨並無限制(因此包括作為一間投資公司),且本公司擁有並且能夠行使自然人或法人團體(無論作為當事人、代理、承包商或其他身份)隨時或不時可予行使的任何及全部權力,而鑒於本公司為獲豁免公司,除為促進本公司在開曼群島以外地區的業務外,本公司將不會於開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易。

(b) 本公司可藉特別決議案修改大綱訂明的有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

2. 組織章程細則

細則於二零一九年十月十五日獲有條件採納,並自上市日期生效。以下載列細則中若干條文的概要。

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或類別股份的權利

根據開曼公司法的規定,如任何時候本公司股本分為不同類別股份,則任何類別股份所附有的全部或任何特別權利(除非該類別股份的發行條款另有規定),可經由持有該類別已發行股份面值不少於四分之三的人士書面同意,或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除。細則中關於股東大會的規定作出必要修訂後,適用於各另行召開的股東大會,惟所需的法定人數(續會除外)須為不少於兩名合共持有不少於該類別已發行股份面值三分之一的人士(或若股東為法團,則其正式授權代表)或其受委代表。該類別股份的各持有人均有權在投票表決時就其所持的每股股份投一票,而任何親身或委任代表出席的該類別股份持有人可要求以按股數投票方式進行表決。

除非有關股份發行條款所附權利另有明確規定，否則任何股份或類別股份持有人享有的任何特別權利，不得因進一步設立或發行與其享有同等權益的股份而被視為已予更改。

(iii) 更改股本

本公司可透過其股東普通決議案，以(a)藉增設其認為適當數目的新股份增加股本；(b)將所有或任何股本合併或分拆為面值大於或小於現有股份的股份；(c)將未發行的股份劃分為多個類別，並賦予該等股份任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將其股份或其中任何股份再拆細為面值較大綱所規定者低的股份；(e)註銷於決議案日期尚未獲任何人士認購或同意認購的任何股份，並按所註銷股份面值削減股本數額；(f)就配發及發行並無附帶任何投票權的股份作出撥備；及(g)改變其股本的計值貨幣。

(iv) 股份轉讓

根據開曼公司法及香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)的規定，所有股份轉讓均須以一般通用或普通形式或由董事會可能批准的其他形式的轉讓文據進行，且必須親筆簽署；或如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須以親筆或機印簽署，或以董事會可能不時批准的其他方式簽立。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或彼等的代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納以機印簽立的轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。除非董事會另行同意，股東名冊總冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。一切轉讓文件及其他所有權文件必須送交登記並作登記。就任何股東名冊分冊的股份而言，有關登記須於相關股份過戶登記處辦理；股東名冊總冊的股份則須於存置股東名冊總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕為轉讓任何股份(並非已繳足股份)予其不批准的人士或轉讓本公司擁有留置權的任何股份辦理過戶登記手續，亦可拒絕為轉讓根據任何購股權計劃而發行且對其轉讓的限制仍屬有效的任何股份或轉讓任何股份予超過四名聯名持有人辦理過戶登記手續。

除非本公司已獲支付若干費用，上限為聯交所可能釐定應付的最高金額、轉讓文據已繳付適當的印花稅(如適用)，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可能合理要求用以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件(以及如轉讓文據由部分其他人士代為簽立，則授權該名人士的授權書)送達相關股份過戶登記處或存置股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在上市規則的規限下，本公司可於董事會可能釐定的時間或期間內暫停辦理股份過戶登記手續，惟每一年度合計不得超過30日。

繳足股份不受任何轉讓限制(聯交所准許的限制除外)，亦不受任何留置權限制。

(v) 本公司購回本身股份的權力

本公司可在若干限制的規限下購回本身股份，惟董事會代表本公司行使該權力時，必須符合細則或任何守則、聯交所及╱或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒布的規則或規例所不時訂立的任何適用規定。

凡本公司購回可贖回股份以作贖回時，非經市場或非以招標方式購回的股份的購回價格須以某一最高價格為限；而倘以招標方式購回，則有關招標須一視同仁地開放予全體股東。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的條文。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時在其認為適當的情況下就股東所持股份分別向彼等催繳尚未繳付的任何款項(無論按股份的面值或以溢價形式計算)，而不按照該等股份配發條件於所定時間作出還款。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款的一名或多名人士須按董事會釐定的利率(不超過年息20%)支付由指定付款日期至實際付款日期之間有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。董事會可在其認為適當情況下收取股東願意就其所持任何股份墊付的全部應付的未催繳、未付款或應付分期股款或其任何部分(無論以貨幣或貨幣等值形式)，而本公司可按董事會所決定不超過年利率20%的利率(如有)支付此等墊付款項的利息。

倘股東未能於指定付款日期繳付任何催繳股款或分期催繳股款，則董事會可於仍未繳付該催繳股款或分期股款任何部分的時間內，向股東發出不少於14日通知要求股東支付尚欠的催繳股款或分期股款，連同任何累計及直至實際付款日期為止可能累計的利息。該通知須指定通知要求股款須於該日或之前支付的另一個日期(不早於通知日期起計14日屆滿時)且亦須指定付款地點。該通知亦須表明，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份將可被沒收。

倘股東不按任何有關通知的要求辦理，則發出通知所涉的任何股份其後可在支付通知所要求的款項前，隨時由董事會藉決議案予以沒收。有關沒收將包括就已沒收股份所宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及紅利。

被沒收股份的人士將不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日期應就該等股份付予本公司的全部股款，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日期至付款日期止期間的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年利率20%。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會董事人數至股東於股東大會可能釐定的董事人數上限(如有)。任何由此委任以填補臨時空缺的董事，任期僅至其獲委任後本公司首屆股東大會為止，並須於該大會上膺選連任。任何由此委任加入現有董事會的董事，僅可任職至其獲委任後本公司首屆股東週年大會，並合資格於會上膺選連任。於釐定將於股東週年大會上輪席退任的董事或董事人數時，將不會計及任何獲董事會如此委任的董事。

在每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事須輪席退任。然而，若董事人數並非三的倍數，則最接近但不少於三分之一的人數應為董事須退任人數。每年將退任的董事須為自上次獲選連任或委任後任職最久的董事，但若多名董事於同一日獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另行協定)。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格在任何股東大會上膺選董事職務，除非表明有意建議該名人士膺選董事的通知書及該名人士表明願意參選的通知書經已送抵本公司總辦事處或過戶登記處。該等通知書須於不早於寄發相關大會通告翌日起至不遲於該大會舉行日期前七日止期間寄發，而有關通知的通知期最少須有七日。

並無規定須持有本公司任何股份方合資格擔任董事職務，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議案將任何任期未滿的董事撤職(惟此舉不影響該董事就其與本公司所訂任何合約遭違反的損失而提出的任何申索)，亦可通過普通決議案委任他人接任。任何獲如此委任的董事須遵守「輪席退任」的條文。董事人數不得少於兩名。

董事在以下情況下須離職：

(aa) 辭任；

(bb) 身故；

(cc) 經裁定其精神失常且董事會議決解除其職務；

(dd) 破產、收到接管令或暫停付款或與其債權人全面訂立債務重整協議；

(ee) 遭法律禁止出任或不再出任董事；

(ff) 未特別告假而連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決解除其職務；

(gg) 有關地區(定義見細則)的證券交易所已規定其不再為董事；或

(hh) 由必要多數董事或根據細則以其他方式將其撤職。

董事會可不時委任其一名或多名成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會亦可撤銷或終止任何此等委任。董事會亦可將其任何

權力授予由董事會認為合適的一名或多名董事或其他人士組成的委員會，並可不時因任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回對任何該等委員會的委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力時，須遵守董事會可能不時對其施行的任何規定。

(ii) 配發及發行股份與認股權證的權力

根據開曼公司法、大綱及細則的規定並在不影響賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利的情況下，本公司所發行的任何股份可附有本公司通過普通決議案所決定(倘無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定)關於股息、投票權、退還資本或其他方面的權利或限制。本公司可按發生特定事件或於指定日期以及本公司或股份持有人可選擇贖回股份的條款發行任何股份。

董事會可發行按其不時釐定的條款認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

倘認股權證乃發行予不記名持有人，則須規定除非董事會在無合理疑點的情況下確信原有證書已被銷毀，而本公司已取得在形式上董事會認為對就發行任何該等代替證書屬適當的賠償保證，否則不得發行與該認股權證有關的證書以代替遺失的原有證書。

根據開曼公司法的規定、細則及(如適用)有關地區(定義見細則)任何證券交易所的規則，並在不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份概由董事會處置。董事會可全權酌情決定按其認為適當的時間、代價及條款與條件向其認為適當的人士發售、配發、授出認購權或以其他方式處置該等股份，惟不得以折讓方式發行股份。

在配發、發售股份或就股份授出購股權或處置股份時，倘董事會認為在任何個別地區或多個地區如不辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、發售股份、授出購股權或處置股份即屬違法或不切實際，則本公司或董事會均無責任向登記地址位於該等地區的股東或其他人士進行上述活動。然而，因上述規定受影響的股東在任何情況下均不會成為或被視為另一類別股東。

(iii) 處置本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事會可行使及執行本公司可行使或執行或批准的一切權力、措施及事宜，而該等權力、措施及事宜並非細則或開曼公司法規定須由本公司於股東大會上行使或執行者。倘本公司於股東大會上制定規則規管該等權力或措施，則該等規定不得使董事會在之前所進行而當未有該規則時原應有效的事項無效。

(iv) 借貸權利

董事會可行使本公司一切權力籌措或借貸資金、可按揭或抵押本公司全部或任何部分業務、財產及未催繳股本，並可在不違反開曼公司法的情況下，發行本公司的債券證、債券股證、債券及其他證券作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或負擔的全部抵押或附屬抵押。

(v) 酬金

董事有權收取由董事會或本公司(視情況而定)在股東大會上不時釐定的金額，作為彼等服務的一般酬金。除非另有釐定該金額的決議指示，否則金額將按董事同意的比例及方式在各董事之間分配，或倘並未獲有關同意，則在彼等之間平均分配，或倘任何董事的任期僅為應付酬金的期間內的某一段時間，該董事須按有關比例收取酬金。董事亦應有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或因執行其董事職責而以其他方式合理產生的開支。該等酬金應為董事因擔任本公司任何受薪職位或職務而有權就有關職位或職務收取的酬金以外的酬勞。

倘任何董事應本公司的要求提供董事會認為超逾董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付特別或額外酬金，作為董事一般酬金以外或代替該等一般酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事一般酬金以外的酬勞。

董事會可自行或與本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司共同合作或協定設立，或自本公司撥款至任何計劃或基金，向本公司僱員(於本段及下段所使用的該詞應包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任

任何行政職位或任何有酬職位的任何董事或前任董事)及前僱員及彼等的受養人或任何一個或多個類別的有關人士提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

除根據上文所述任何計劃或基金所享有或可享有(如有)的退休金或福利外,董事會亦可向僱員、前僱員及彼等的受養人或任何該等人士支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回及附帶或不附帶任何條款或條件限制的退休金或其他福利,包括根據上述任何有關計劃或基金該等僱員、前僱員或彼等的受養人享有或可能享有者以外的退休金或其他福利(如有)。任何此類退休金或福利可在董事會認為適當的情況下,在僱員實際退休前、預計退休時或在實際退休之時或之後隨時授予僱員。

(vi) 離職補償或付款

支付任何現任董事或前任董事作為其離職補償或作為其退任代價或有關退任的款項(董事按合約或法定規定有權收取的款項除外)必須經本公司在股東大會上批准。

(vii) 向董事提供貸款及貸款抵押

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人提供貸款,就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押,或(倘任何一名或以上董事共同或個別或直接或間接持有另一間公司的控股權益)向另一間公司提供貸款或就任何人士向該另一間公司所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂合約中的權益

董事可於任期內兼任本公司的任何其他職位或受薪職務(本公司核數師一職除外),其任期及條款可由董事會釐定,並可在任何其他細則所規定或據此享有的任何酬金以外,就出任該其他職位或受薪職務以任何形式收取額外酬金。董事可於本公司擁有權益的任何其他公司作為或出任董事、高級職員或股東,且毋須就其作為該其他公司的董事、高級職員或股東而收取的任何酬金或其他利益而向本公司或股東交代。董事會亦可安排由本公司持有或擁有的任何其他公司的股份賦予的表決權,依據其認為合適的方式在各方面行使,包括行使該表決權贊成任何有關委任董事或任何該等董事出任該其他公司的董事或高級職員的決議案。

董事或候任董事毋須因其職位而喪失與本公司訂立合約的資格，而任何有關合約或任何董事以任何方式於其中擁有權益的任何其他合約或安排亦毋須被撤銷，任何董事亦毋須僅因其擔任該職位或因該職位而負有的受信關係而導致訂有上述合約或擁有上述權益而就任何有關合約或安排所產生的任何溢利向本公司交代。倘董事以任何形式於與本公司訂立的合約或安排或擬訂合約或安排中擁有重大權益，該董事須於實際可行的情況下在最早召開的董事會會議中申報其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的一名或多名人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害任何股份附帶的任何權益。

董事不得就有關彼或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事會決議案進行投票或計入法定人數內，而倘其進行投票，則其對該項決議案的票數將不予計算，亦不會被計入法定人數內，但該項禁制不適用於任何下列事項：

(aa) 就董事或其任何緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或招致或承擔的債務，向該董事或其緊密聯繫人作出任何抵押或彌償保證；

(bb) 就本公司或其任何附屬公司的債務或責任向第三方作出任何抵押或彌償保證，而董事或其緊密聯繫人根據一項擔保或彌償保證或透過作出抵押就有關債務或責任個別或共同承擔全部或部分責任；

(cc) 涉及提呈發售本公司或本公司可能發起或於其中擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議，而董事或其緊密聯繫人在發售的包銷或分包銷中以參與者身份擁有權益或將擁有權益；

(dd) 任何涉及本公司或其任何附屬公司僱員福利的建議或安排，包括採納、修改或執行以下任何一項：(i)董事或其緊密聯繫人可能從中獲益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵；或(ii)任何與本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員有關的退休基金或退休、身故或傷殘福利計劃，且並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的各類人士一般所未獲賦予的特權或利益；及

(ee) 董事或其緊密聯繫人僅因其於本公司的股份、債權證或其他證券擁有權益，而與本公司股份、債權證或其他證券的其他持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

(ix)　董事會議事程序

倘董事會認為適當，可在世界上任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的問題，須由大多數票決定。倘票數相同，則會議主席有權投第二票或決定票。

(c)　更改組織章程文件及本公司名稱

於開曼群島法律准許的範圍內及在細則的規限下，本公司須藉通過特別決議案取得批准，方可更改或修訂本公司的組織章程大綱及細則以及更改本公司名稱。

(d)　股東大會

(i)　特別及普通決議案

本公司的特別決議案須在正式發出指明擬提呈決議案為特別決議案的通告的股東大會上由親身或由受委代表出席並有權投票的股東或(倘股東為公司)由其正式授權代表或(倘允許受委代表)由受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。

根據開曼公司法，本公司須於通過任何特別決議案後15日內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

而「普通決議案」則指在正式發出通告的股東大會上由有權親身出席並投票的本公司股東或(倘股東為公司)由其正式授權代表或(倘允許受委代表)由受委代表以簡單大多數票數通過的決議案。

由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議案(及為以上述方式獲通過的特別決議案(倘適用))。

(ii)　表決權及要求投票表決的權利

在任何一個或多個類別的股份當時所附有關投票表決的任何特別權利、限制或特權的規限下，於任何股東大會：(a)如以投票方式表決，則每名親身或由受委代表出席或(倘股東為公司)由其正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列作繳足股份可投一票(惟催繳股本或分期付款前繳足或入賬列作繳足的股份金額不能就此目

的視為股份繳足金額)；及(b)如以舉手方式表決，則每名親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表出席的股東可投一票。倘股東為結算所(定義見細則)或其代名人，並委任一名以上的受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。在投票表決時，凡有權投一票以上的股東毋須盡投其選票或以同樣方式投下所有選票。

於任何股東大會所提呈表決的決議案均以投票方式進行表決(會議主席可根據上市規則允許決議案以舉手方式表決除外)。倘允許以舉手方式表決，在以舉手方式表決的結果宣布前或當時可按下列人士(在各情況下按親身或由受委代表或正式授權公司代表出席的股東)要求以投票方式表決：

(A) 最少兩名股東；

(B) 所持投票不少於有權在大會上投票的全體股東的總投票權十分之一的一名或多名股東；或

(C) 其所持有賦予權利可在大會上投票的本公司股份的繳足總金額合共不少於所有賦予該權利的股份的繳足總金額的十分之一的一名或多名股東。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的一名或多名人士作為其在本公司任何大會或本公司任何類別股東大會的代表，惟倘授權予一名以上人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應被視為毋須進一步事實證明而獲正式授權，並有權代表結算所或其代名人行使相同權利及權力(包括個別以舉手方式表決的權利)，猶如其為個人股東。

倘本公司知悉，上市規則規定任何股東須就任何特定決議案放棄投票，或限制其僅可就任何特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予點算。

(iii) 股東週年大會

除本公司採納細則的年度外，本公司必須每年舉行一次股東週年大會。有關大會須不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月內，或聯交所可能許可的較長期間，於董事會可能釐定的有關時間及地點舉行。

(iv) 股東大會請求

於遞交請求當日持有本公司有權在其股東大會上投票的已繳股本不少於十分之一的一名或以上股東，可請求召開股東特別大會。有關請求須以

書面形式遞交董事會或本公司秘書，以要求董事會召開股東特別大會，處理有關請求內訂明的任何事宜。有關會議須於遞交該等請求後的兩個月內舉行。倘於遞交上述請求後的21日內董事會未能召開有關會議，提出請求的股東可以相同方式召開會議，而其因董事會未能召開會議而產生的一切合理開支，將由本公司償付。

(v) 大會通告及會上將處理的事項

召開本公司的股東週年大會須發出最少21日書面通告，而召開本公司任何其他股東大會須發出最少14日書面通告。通知期不包括送達或被視為送達之日及發出通知當日，且須列明大會舉行時間、地點及議程，以及須於會上考慮的決議案詳情，倘有特別事項，則亦須列明其概括性質。

除另有明確載述外，任何根據細則將予作出或發出的通告或文件(包括股票)須以書面形式作出或發出，並可由本公司通過郵寄至相關股東的登記地址或(倘屬通告)在報章刊登廣告的形式送交任何股東個人。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可書面知會本公司一個香港地址，該地址將就此被視為其登記地址。根據開曼公司法及上市規則，本公司亦可通過電子方式將通告或文件送達或傳遞予任何股東。

倘本公司大會的通知期短於上述規定，惟獲得下述同意，則有關大會仍視作已正式召開：

(i) 倘屬股東週年大會，則獲全體有權出席及於會上投票的本公司股東同意；及

(ii) 倘屬任何其他大會，則獲大多數有權出席及於會上投票的股東(持有本公司總投票權不少於95%)同意。

在股東特別大會所處理的所有事項均被視為特別事項，而股東週年大會所處理的所有事項亦被視為特別事項，惟若干常規事項則被視為普通事項。

(vi) 大會及另行召開的各類別會議的法定人數

除非於大會處理議程時具備足夠法定人數及直至大會結束時一直維持足夠法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩名有權投票並親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表出席的股東。為批准修訂個別類別股份權利而另行召開的類別股東大會(續會除外)所需的法定人數為兩名合共持有或代表該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或其受委代表。

(vii) 受委代表

凡有權出席本公司大會及於會上投票的本公司股東，均有權委任另一名人士作為代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上代表出席本公司股東大會或類別股東大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權行使所代表的個人股東可行使的相同權力。此外，公司股東的受委代表有權行使所代表股東的相同權力，猶如個人股東所能行使者。以投票或舉手方式表決時，股東可親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表投票。

代表委任文據須以書面作出並由委任人或其書面正式授權代表親筆簽署，或倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由正式授權的高級職員或代表親筆簽署。各代表委任文據(不論供指定大會或其他大會所用)須符合董事會可能不時批准的形式，惟不排除使用雙向形式。任何發予股東用作委任代表出席將於會上處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格，須能夠讓股東按其意願指示代表就處理任何有關事項的各項決議案投讚成票或反對票(或在並無作出指示的情況下，就此行使其酌情權)。

(e) 賬目及審核

董事會須安排妥善保存賬冊，記錄本公司收支款項、本公司的資產及負債以及開曼公司法所規定以真實公平地反映本公司事務狀況以及列示及解釋有關交易所需的一切其他事項(包括本公司所有的貨品買賣)。

本公司的賬冊須保存於本公司總辦事處或董事會認為適當的其他地點，並可供任何董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件，惟獲開曼公司法賦予權利或合資格司法權區的法院判決或董事會或本公司於股東大會上所批准者除外。

於股東週年大會舉行日期前不少於21日，董事會須不時安排編製資產負債表及損益賬(包括法律所規定須隨附的所有文件)，並連同董事會報告與核數師報告的副本於股東週年大會上提交本公司。根據細則的規定，該等文件的副本連同股東週年大會通告，須於大會舉行日期前不少於21日寄交有權收取本公司股東大會通告的所有人士。

根據有關地區(定義見細則)證券交易所的規則，本公司可根據有關地區證券交易所的規則，向同意及選擇收取財務報表概要的股東寄發財務報表概要，以代替詳盡財務報表。財務報表概要必須連同有關地區證券交易所的規則可能規定的任何其他文件，一併於股東大會舉行日期前不少於21日寄發予該等同意及選擇收取財務報表概要的股東。

本公司須委任核數師任職至下屆股東週年大會結束為止，而委任的條款及職責須獲董事會同意。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或由董事會釐定(倘獲股東授權)。

股東可能於核數師任期屆滿前的任何時間，於股東大會上通過特別決議案罷免核數師，並須通過普通決議案於該會上委任新的核數師代替罷免的核數師於剩餘任期內履行其職責。

本公司的財務報表須由核數師根據公認的香港會計準則、國際會計準則或聯交所可能批准的其他相關準則進行審核。

(f)　股息及其他分派方式

本公司可於股東大會上宣布以任何貨幣向股東分派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議金額。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外：

(i)　所有股息須按獲派股息股份的實繳股款比例宣派及派付，惟在催繳前就股份所繳股款不會就此視為股份的實繳股款；

(ii)　所有股息須根按派息期間任何部分時間的實繳股款金額按比例分配及派付；及

(iii) 倘任何股東欠付本公司催繳股款、分期付款或其他欠款，則董事會可自派發予其的股息或其他款項中扣除股東所欠的一切款項(如有)。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可議決：

(aa) 以配發入賬列為繳足股份的方式支付全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取全部或部分現金股息以代替配發；或

(bb) 有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足股份以代替董事會認為合適的全部或部分股息。

本公司在董事會建議下亦可通過普通決議案議決配發入賬列為繳足股份以全數支付本公司任何特定股息，而不給予股東選擇收取現金股息代替配發的權利。

向股份持有人以現金派付的任何股息、紅利或其他應付款項，均可以支票或股息單的形式支付，並郵寄予持有人。每張寄出的支票或股息單均以其收件人為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，而有關支票或股息單一經銀行兑現，即表示本公司已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士可就該等聯名持有人所持股份的任何股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

如董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可進一步議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

董事會可按其認為適當者，向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有任何股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付分期股款(以現金或現金等值項目繳付)，並可就預繳的全部或任何部分股款按董事會可能釐定不超過20%的年利率(如有)支付利息，惟預繳催繳股款不會令股東有權就股份或有關股東於催繳前已預繳的股款的部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權。

所有於宣派一年後仍未獲認領的股息、紅利或其他分派款項，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息、紅利或其他分派款項，可由董事會沒收，且一經沒收即撥歸本公司所有。

本公司毋須承擔本公司因或就任何股份應付的股息或其他款項的利息。

倘股息支票或股息單連續兩次未獲兑現，或股息支票或股息單在首次寄發後因無人接收而被退回，本公司可行使權力不再以郵寄方式寄發股息支票或股息單。

(g) 查閱公司記錄

倘本公司股本的任何部分於聯交所上市，則任何股東均可免費查閱本公司存置於香港的任何股東名冊(惟暫停辦理股東名冊登記時除外)，並可要求提供該股東名冊各方面的影印本或節錄本，猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立並受其規限。

(h) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法例若干補救方法，其概要載於本附錄第3(f)段。

(i) 清盤程序

有關本公司由法院頒令清盤或自願清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何類別股份所附關於可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制：

(i) 倘本公司清盤，則於向所有債權人付款後餘下的剩餘資產將根據該等股東分別所持股份的實繳股本按比例予以分配；及

(ii) 倘本公司清盤，而可供分配予股東的剩餘資產不足以償還全部已繳足股本，則根據可能按特別條款或條件發行的任何股份的權利，該等資產仍須進行分派以盡可能根據各股東分別所持股份的實繳股本按比例承擔虧損。

倘本公司清盤(不論為自願清盤或由法院強制清盤)，清盤人可在獲得特別決議案批准及開曼公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物形式分發予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人為此可就分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定股東或不同類別股東及同類股東之間的分發方式。清盤人可在獲得同類批准的情況下，將任何部分資產授予清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(j)　認購權儲備

在開曼公司法並無禁止及在遵守開曼公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何行動或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因行使該等認股權證而將予發行股份的面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值的差額。

3.　開曼群島公司法

本公司於二零一九年四月三日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。開曼群島公司法的若干條文載列如下，惟本節並不表示包含所有適用條文及例外情況，亦不表示總覽開曼公司法及稅務方面的一切事宜(該等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同)。

(a)　公司業務

獲豁免公司(如本公司)必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年申報表進行登記，並須按其法定股本數額繳付費用。

(b)　股本

根據開曼公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合的股份。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，須將相當於該等股份溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司的選擇，該等條文或不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份後所作的任何安排而配發及按溢價發行的股份溢價。在組織章程大綱及細則條文(如有)的規限下，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

(i)　向股東分派或派付股息；

(ii)　繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；

(iii)　按開曼公司法第37條規定的任何方式；

(iv)　撇銷公司的開辦費用；及

(v) 撇銷發行股份或公司債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

儘管有上述規定，除非在緊隨建議分派或派付股息日期後，公司可償還其日常業務過程中到期的債務，否則不得動用股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

在法院確認後，倘獲組織章程細則授權，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

開曼群島法例並無明文禁止公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎履行職責並真誠行事，則公司可出於適當目的及在符合公司利益的情況下提供該等財務資助。有關資助須按公平原則進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，則可發行由公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份。為免生疑問，根據公司組織章程細則的規定，公司修改任何股份所附權利屬合法，以規定有關股份將予或有責任按此方式贖回。此外，倘該公司獲得其組織章程細則授權，則可購回其本身的股份，包括任何可贖回性質的股份；倘組織章程細則未就購回股份的方式及條款授權，則須經公司通過普通決議案批准購回股份的方式及條款。除非有關股份已悉數繳足，否則公司不得贖回或購回其股份。再者，倘有關贖回或購回將導致公司再無除持作庫存股份以外的任何已發行股份，則公司不得贖回或購回其任何股份。此外，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償還其在日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回其本身股份屬違法。

倘公司已購回或贖回或獲返還的股份乃根據開曼公司法第37A(1)條的規定所持有，則有關股份不得視為已註銷，而應獲分類為庫存股份。任何該等股份須繼續獲分類為庫存股份，直至該等股份根據開曼公司法予以註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回其本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司組織章程大綱或細則須載有容許有關購回的具體規定。公司董事可根據組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可收購該等股份。

(e) 股息及分派

開曼公司法規定如具備償付能力且公司組織章程大綱及細則有所規定(如有)，公司可動用股份溢價賬派付股息及作出分派。此外，根據於開曼群島可能具說服力的英格蘭案例法，股息可以溢利派付。

倘公司持有庫存股份，概不得就庫存股份宣派或派付股息，亦不得以現金或其他方式對公司資產作出其他分配(包括清盤時向股東分派任何資產)。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院通常會依循英格蘭案例法的先例(尤其是Foss v. Harbottle案例的判決及其例外情況)，該等先例允許少數股東以公司名義提出代表訴訟或引申訴訟，以質疑超越權限、違法、欺詐少數股東的行為(本公司控制者為過失方)或在須以認可(或特別)大多數票通過的決議案中的違規行為(並未獲得該大多數票)。

倘公司(並非銀行)將其股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出的申請，委任一名調查員調查公司業務，並按該法院指示呈報有關事務。此外，公司的任何股東均可向法院申請清盤，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可頒布清盤令。

一般而言，公司股東對公司所提出的索償必須以開曼群島適用的一般合約法或侵權法為基礎，或以公司組織章程大綱及細則訂明的股東個別權利有可能遭違反為基礎。

(g) 出售資產

概無明確限制董事出售公司資產的權力，然而，除了須根據英格蘭普通法(開曼群島法院通常所遵循者)履行受信責任，為正當目的真誠地並以符合公司最佳利益的方式行事以外，預期董事亦應本著合理審慎的人士於類似情況下應有的標準，以盡責、勤勉態度及專長行事。

(h) 會計及審核規定

公司須妥為保存下列各項的賬目記錄：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有貨品買賣及(iii)公司的資產及負債。

倘未能按要求保存能夠真實公平地反映公司的事務狀況及闡述所進行交易的賬簿，則不應視為已妥善保存賬冊。

倘公司在其註冊辦事處以外的任何地方或在開曼群島的任何其他地方存置其賬簿，則在稅務資訊機關(Tax Information Authority)根據開曼群島《稅務資訊機關法》(Tax Information Authority Law)(二零一三年修訂本)送達命令或通知後，按該命令或通知的規定，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供其賬簿副本或其任何部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島《稅務優惠法》(二零一八年修訂本)第6條，本公司已獲財政司司長承諾：

(i) 於開曼群島制定就溢利或收入或收益或增值徵稅的法律，概不適用於本公司或其業務；及

(ii) 本公司毋須：

(aa) 就本公司的股份、債券或其他責任；或

(bb) 以預扣全部或部分《稅務優惠法》(二零一八年修訂本)第6(3)條所界定任何有關款項的方式，

支付就溢利、收入、收益或增值而徵收的任何稅項，或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

對本公司作出的承諾由二零一九年六月二十八日起有效期為30年。

開曼群島目前並無就溢利、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能就若干文據徵收若干適用的印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

(k) 轉讓印花稅

開曼群島不對開曼群島公司的股份轉讓徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份除外。

(l) 向董事貸款

概無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，公司組織章程細則可能規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

(m) 查閱公司記錄

公司股東並無獲賦予查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟彼等享有公司組織章程細則內可能載有的權利。

(n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於該公司不時釐定的任何國家或地區(無論於開曼群島境內或境外)存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。概無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東名稱及位址並非公開資料，不可供公眾查閱。然而，獲豁免公司在稅務資訊機關根據開曼群島《稅務資訊機關法》(二零一三年修訂本)送達指令或通知後，應在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(o) 董事及高級職員名冊

根據開曼群島公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級職員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長備案，而該等董事或高級職員的任何變動(包括該等董事或高級職員更改姓名)必須30天內通知註冊處處長。

(p) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院命令；(ii)由其股東自願提出；或(iii)在法院監督下進行清盤。

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤實屬公平公正的情況下)有權頒令清盤。

倘公司根據特別決議案議決自願清盤或倘公司因無法償還到期債務而於股東大會上議決自願清盤，則公司(特定規則所適用的有限存續公司除外)可自願清盤。倘自願清盤，則該公司須由清盤開始時起停止營業，惟倘繼續營業或對其清盤有利者則屬例外。自願清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，惟倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

倘屬股東提出的公司自願清盤，則須委任一名或以上清盤人，以負責公司事務清盤及分派其資產。

待公司事務完全清盤後，清盤人必須編製有關清盤的報告賬目，顯示清盤及出售公司財產的程式，並於其後召開公司股東大會，以向公司提呈賬目並就此加以解釋。

倘公司已通過決議案自願清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請頒令，在法院監督下延續清盤過程，該申請須基於以下理由：(i)公司並無或可能並無償債能力；或(ii)就分擔人及債權人利益而言，法院的監督將有助於更加有效、經濟地或迅速進行公司清盤。倘監管令生效，則其就各方面而言猶如一項由法院進行公司清盤的指令，惟已開始的自願清盤及自願清盤人的先前行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為執行公司清盤程式及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人。法院可委任其認為適當的有關人士臨時或以其他方式擔任該職位，且倘超過一人獲委任擔任該職位，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上有關人士作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何及須給予何種抵押品；倘並無委任正式清盤人，或在該職位懸空的任何期間，公司的所有財產均由法院保管。

(q) 重組

重組及合併可由出席就此目的召開的大會的股東或債權人(視情況而定)所持價值75%的大多數贊成，其後可經法院批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易將不能為股東所持股份提供公平值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東一般所能享有的估值權利的權利(即按照法院就其股份釐定的價值獲付現金的權利)。

(r)　收購

倘一間公司提出收購另一間公司股份的要約，且在提出要約後四個月內，不少於90%要約所涉及股份的持有人接納收購要約，則要約人在上述四個月期限屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按要約條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須承擔證明法院應行使酌情權的義務，除非有證據顯示涉及欺詐或不誠實行為，或要約人與接納收購要約的股份持有人之間進行勾結以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能行使上述酌情權。

(s)　彌償保證

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可規定對高級職員及董事作出彌償保證的限度，惟法院認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對構成罪行的後果作出彌償保證的條文。

4.　一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問Appleby已向本公司寄發一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干方面。誠如附錄五「備查文件」一段所述，該函件連同開曼群島公司法的副本均可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解公司法與其更為熟悉的任何司法權區法律之間的差異，應諮詢獨立法律意見。

A. 有關本集團的其他資料

1. 本公司註冊成立

本公司根據公司法於二零一九年四月三日於開曼群島註冊成立為獲豁免公司。本公司的註冊辦公室位於Sertus Chambers, Governors Square, Suite #5-204, 23 Lime Tree Bay Avenue, P.O. Box 2547, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司已於香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心45樓4502室設立香港主要營業地點，並已於二零一九年七月十日根據公司條例第16部註冊為非香港公司。公司秘書嚴洛鈞先生已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司在香港接收法律傳票及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，我們的公司架構及細則須遵守開曼群島的相關法律及法規。開曼群島的相關法律及法規以及細則的概要載於本招股章程附錄三。

2. 本公司股本變動

本公司於註冊成立日期的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股名義或面值0.01港元的股份。以下載列自本公司註冊成立日期起至本招股章程日期止本公司的股本變動：

(a) 於二零一九年四月三日，一股股份獲配發及發行予初始認購人，而該股股份於同日獲轉讓予Silver Huang；

(b) 於二零一九年四月三日，本公司亦向Silver Wutong配發及發行一股股份；

(c) 於二零一九年五月二十八日，本公司分別向Silver Huang、Silver Wutong、Silver Dai、Silver Zhu、Silver Xie、Silver Ma、Silver Li及Silver Cao配發及發行4,805股、649股、1,743股、944股、725股、672股、336股及124股股份；及

(d) 於二零一九年十月十五日，藉增設額外1,962,000,000股每股名義或面值0.01港元的股份，將本公司的法定股本由380,000港元(分為38,000,000股每股名義或面值0.01港元的股份)增加至20,000,000港元(分為2,000,000,000股每股名義或面值0.01港元的股份)。該等股份將與所有現有股份享有同等地位。

假設全球發售成為無條件，緊隨資本化發行及全球發售完成後(未計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)，本公司已發行股本將為2,666,800港元，分為266,680,000股股份，將按已繳足或入賬列作繳足形式發行，而1,733,320,000股股份仍未發行。

除因超額配股權獲行使而將予發行的股份及本附錄「4.股東於二零一九年十月十五日通過的書面決議案」一節所載發行股份的一般授權外，董事現時無意自本公司法定但未發行股本中發行任何股份，且未經股東於股東大會上事先批准，不會進行任何實際改變本公司控制權的股份發行。

除上文及本招股章程「歷史、重組及公司架構－重組」一節所披露外，自本公司註冊成立日期及截至本招股章程日期，本公司的法定及已發行股本並無變動。

3. 附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司於本招股章程附錄一所載的會計師報告提述。除文內載列及於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，本公司任何附屬公司的股本於緊接本招股章程日期前兩年內概無任何變動。

4. 股東於二零一九年十月十五日通過的書面決議案

根據股東於二零一九年十月十五日通過的書面決議案：

(a) 待上市後並自上市起生效，大綱及細則獲批准及採納並自上市日期起生效：

(b) 藉增設額外1,962,000,000股股份，其於各方面與現有股份享有同等地位，將本公司的法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增加至20,000,000港元(分為2,000,000,000股股份)；

(c) 待本招股章程「全球發售的架構及條件」所載的條件達成或獲豁免後，且本公司股份溢價賬有足夠結餘，或因根據全球發售發行新股份而取得進賬額後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬為數1,999,900港元的進賬撥充資本向於二零一九年十月十五日名列本公司股東名冊的股東以其當時於本公司的持股比例(盡可能不涉及碎股)按面值配發及發行合共199,990,000股入賬列作繳足股份；

(d) 待本招股章程「全球發售的架構及條件」所載的條件達成或獲豁免後，全球發售及上市獲批准，而董事獲授權配發及發行發售股份；

(e) 授予董事一般無條件授權(「**發行授權**」),以行使本公司一切權利以配發(包括作出要約、協議的權力及授出將或可要求配發及發行股份的購股權)總面值不超過緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值之20%,但未計及因超額配股權獲行使而可能發行的股份數目(惟根據或由於供股或根據任何以股代息計劃或根據細則規定配發及行股份以代替股份的全部或部分股息的類似安排或其他類似安排,或根據股東於股東大會上授出的特別授權除外),該發行授權將一直有效直至下列最早時間止:(a)本公司下屆股東週年大會結束時;(b)根據細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會期間屆滿;或(c)股東於股東大會上通過普通決議案撤回、修訂或重續發行授權之時;

(f) 授予董事一般無條件授權(「**購回授權**」),以行使本公司一切權力於聯交所購回股份,總數不超過緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份數目的10%,但未計及因超額配股權獲行使而可能發行的股份數目,而建議該購回授權將一直有效直至下列最早時間止:(a)本公司下屆股東週年大會結束時;(b)根據細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會期間屆滿;或(c)股東於股東大會上通過普通決議案撤回、修訂或重續該購回授權之時;及

(g) 發行授權透過加入董事根據發行授權可能配發或有條件或無條件同意配發的股份數目以及本公司依據及根據購回授權購回的股份數目而擴大。

5. 重組

於籌備全球發售時,本集團已進行重組,詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構－重組」一節。

6. 附屬公司詳情

附屬公司詳情載於會計師報告附註1,其全文載於本招股章程附錄一。

7. 本公司購回證券

本段載有聯交所就本公司購回其本身證券而須包括在本招股章程中的資料。

(a) 上市規則的規定

上市規則准許以聯交所為第一上市地點的公司於聯交所購回其證券，惟須遵守若干限制，其中較重要者概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所為第一上市地點的公司的所有購回股份(須為繳足股份)建議，必須事先獲股東在股東大會通過普通決議案以一般授權或就特定交易的特別批准方式批准。

根據我們當時股東於二零一九年十月十五日通過的決議案，授予董事購回授權以行使本公司一切權力於聯交所購回股份，總數不超過緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份數目的10%，但未計及因超額配股權獲行使而可能發行的股份數目，而建議該購回授權將一直有效直至下列最早時間止：(a)本公司下屆股東週年大會結束時；(b)根據細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會期間屆滿；或(c)股東於股東大會上通過普通決議案撤回、修訂或重續該購回授權之時。

(ii) 資金來源

根據細則及開曼群島適用法律及法規，購回股份的資金須為合法作此用途的資金。上市公司不得以現金以外的代價或聯交所交易規則規定者以外的結算方式在聯交所購回其本身的證券。本公司購回股份的資金可自本公司的溢利或為購回而發行新股份所得款項或根據開曼公司法的規定以股本撥付，而有關購回股份應付的任何溢價，則以本公司溢利或本公司股份溢價賬的進賬金額或根據開曼公司法的規定以股本撥付。

(b) 購回的理由

董事相信，股東授予董事一般授權在市場購回股份乃符合本公司及股東的最佳利益。購回股份或會增加每股股份資產淨值及╱或每股盈利(視乎當時市況及資金安排而定)，並僅於董事認為購回對本公司及股東有利時方會進行。

(c) 購回的資金

購回證券時，本公司僅可動用根據細則、上市規則及開曼群島適用法律及法規可合法作此用途的資金。

按本招股章程所披露本公司現時的財務狀況，並考慮目前的營運資金狀況後，董事認為，全面行使購回授權或會對本公司的營運資金及╱或資產負債水平(與本招股章程披露的水平比較)有重大不利影響。然而，董事不擬過度行使購回授權以致對董事認為本公司應不時具備的營運資金需求或資產負債水平有重大不利影響。

根據緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行266,680,000股股份(假設超額配股權並無獲行使)計算，本公司於下列日期(以較早者為準)前期間(「**有關期間**」)全面行使購回授權將會購回最多26,668,000股股份：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)開曼公司法或細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或(iii)股東在股東大會以普通決議案撤回或修訂購回授權時。倘超額配股權獲全面行使，根據緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行267,682,000股股份計算，全面行使購回授權可能導致本公司於有關期間購回26,768,200股股份。

(d) 一般資料

董事及(經董事作出一切合理查詢後所知)彼等的任何聯繫人目前概無意向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律及法規行使購回授權。

倘購回股份導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則該增加根據收購守則會被視為一項收購。因此，一名或一組一致行動的股東或會取得或鞏固本公司的控制權，並須根據收購守則規則26提出強制收購建議。除上述情況外，董事並不知悉，根據購回授權進行購回將引致任何與收購守則有關的後果。

倘購回股份引致公眾持有的股份數目少於本公司當時已發行股份的25%，則該購回須獲聯交所批准豁免遵守上市規則上述有關公眾持股量的規定方可進行。除特殊情況外，聯交所一般不會授出該條文豁免。

概無關連人士知會本公司，倘行使購回授權，其目前有意向本公司出售股份，或承諾不會進行上述事宜。

B. 有關我們業務的其他資料

1. 重大合約概要

於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，本公司或本集團任何成員公司已訂立下列屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

(a) 南京銀城物業服務股份有限公司與南京寧瑞斯企業管理諮詢有限公司所訂立日期為二零一八年九月十日的公司股權轉讓協議，據此，南京銀城物業服務股份有限公司已同意轉讓而南京寧瑞斯企業管理諮詢有限公司已同意接納轉讓南京燦澤建設工程有限公司的30%股權，代價為人民幣300,000元；

(b) 南京銀逸潤企業管理諮詢有限公司、南京銀嘉安企業管理有限公司及南京銀城物業服務股份有限公司所訂立日期為二零一八年十二月二十六日的股權轉讓協議，據此，南京銀逸潤企業管理諮詢有限公司已同意向南京銀嘉安企業管理有限公司轉讓南京銀城物業服務股份有限公司的20%股權，代價為人民幣10,000,000元；

(c) 南京寧瑞斯企業管理諮詢有限公司與南京銀城物業服務股份有限公司所訂立日期為二零一九年三月十二日的股權轉讓協議，據此，南京寧瑞斯企業管理諮詢有限公司已同意向南京銀城物業服務股份有限公司轉讓南京燦澤建設工程有限公司的人民幣300,000元股權所附的一切權利及責任，代價為人民幣300,000元；

(d) 魏成彪、南京銀城物業服務股份有限公司及怡禾(無錫)物業服務有限公司所訂立日期為二零一九年三月四日的怡禾(無錫)物業服務有限公司股權轉讓協議，據此，魏成彪已同意向南京銀城物業服務股份有限公司轉讓怡禾(無錫)物業服務有限公司的全部股權，代價為人民幣3,380,000元；

(e) 南京榮邦餐飲投資管理發展有限公司與南京銀城物業服務有限公司所訂立日期為二零一九年四月十一日的股權轉讓協議，據此，南京榮邦餐飲投資管理發展有限公司已同意向南京銀城物業服務有限公司轉讓南京康城榮安物業服務有限公司的人民幣2,450,000元股權所附的一切權利及責任，代價為人民幣零元；

(f) 南京銀城物業服務有限公司、銀城地產集團股份有限公司及南京京禾農業發展有限公司所訂立日期為二零一九年四月十一日的股權轉讓協議，據此，南京銀城物業服務有限公司已同意向銀城地產集團股份有限公司轉讓南京京禾農業發展有限公司的全部股權，代價為人民幣1,500,000元；

(g) 南京銀城物業服務有限公司與銀城地產集團股份有限公司所訂立日期為二零一九年四月十五日的合夥權益轉讓協議，據此，南京銀城物業服務有限公司已同意轉讓而銀城地產集團股份有限公司已同意接納轉

讓南京銀城物業服務有限公司所持金石利璟股權投資(杭州)合夥企業(有限合夥)人民幣30,000,000元(包括已付出資額人民幣18,000,000元),連同附有相應的合夥權益的全部承諾出資額,代價為人民幣18,000,000元;

(h) 賈源、南京銀城物業服務股份有限公司及南京樂刷刷裝飾工程設計有限公司所訂立日期為二零一九年四月十七日的股權轉讓協議,據此,賈源同意向南京銀城物業服務股份有限公司轉讓南京樂刷刷裝飾工程設計有限公司的22%股權,代價為人民幣1元;

(i) 樊娟、南京銀城物業服務有限公司及南京寧億佳企業管理諮詢有限公司所訂立日期為二零一九年五月十四日的股權轉讓協議,據此,樊娟同意向南京銀城物業服務有限公司轉讓南京寧億佳企業管理諮詢有限公司的人民幣150,000元股權,代價為人民幣229,687.5元;

(j) 呂永華、南京銀城物業服務有限公司及南京寧億佳企業管理諮詢有限公司所訂立日期為二零一九年五月十四日的股權轉讓協議,據此,呂永華同意向南京銀城物業服務有限公司轉讓南京寧億佳企業管理諮詢有限公司的人民幣150,000元股權,代價為人民幣229,687.5元;

(k) 王維仲、南京銀城物業服務有限公司及南京寧億佳企業管理諮詢有限公司所訂立日期為二零一九年五月十四日的股權轉讓協議,據此,王維仲同意向南京銀城物業服務有限公司轉讓南京寧億佳企業管理諮詢有限公司的人民幣150,000元股權,代價為人民幣229,687.5元;

(l) 王穎、南京銀城物業服務有限公司及南京寧億佳企業管理諮詢有限公司所訂立日期為二零一九年五月十四日的股權轉讓協議,據此,王穎同意向南京銀城物業服務有限公司轉讓南京寧億佳企業管理諮詢有限公司的人民幣150,000元股權,代價為人民幣229,687.5元;

(m) 戴瑋、南京銀城物業服務有限公司及南京寧億佳企業管理諮詢有限公司所訂立日期為二零一九年五月十四日的股權轉讓協議，據此，戴瑋同意向南京銀城物業服務有限公司轉讓南京寧億佳企業管理諮詢有限公司的9.375%股權，代價為人民幣229,687.5元；

(n) 劉學勇、南京銀城物業服務有限公司及南京寧億佳企業管理諮詢有限公司所訂立日期為二零一九年五月十四日的股權轉讓協議，據此，劉學勇同意向南京銀城物業服務有限公司轉讓南京寧億佳企業管理諮詢有限公司的人民幣300,000元股權，代價為人民幣459,375元；

(o) 樊娟、南京銀城物業服務有限公司及南京創禾企業管理諮詢有限公司所訂立日期為二零一九年五月十七日的股權轉讓協議，據此，樊娟同意向南京銀城物業服務有限公司轉讓南京創禾企業管理諮詢有限公司的人民幣40,000元股權，代價為人民幣86,700元；

(p) 刁亞明、南京銀城物業服務有限公司及南京創禾企業管理諮詢有限公司所訂立日期為二零一九年五月十七日的股權轉讓協議，據此，刁亞明同意向南京銀城物業服務有限公司轉讓南京創禾企業管理諮詢有限公司的人民幣40,000元股權，代價為人民幣86,700元；

(q) 楊健、南京銀城物業服務有限公司及南京創禾企業管理諮詢有限公司所訂立日期為二零一九年五月十七日的股權轉讓協議，據此，楊健同意向南京銀城物業服務有限公司轉讓南京創禾企業管理諮詢有限公司的人民幣40,000元股權，代價為人民幣86,700元；

(r) 王穎、南京銀城物業服務有限公司及南京創禾企業管理諮詢有限公司所訂立日期為二零一九年五月十七日的股權轉讓協議，據此，王穎同意向南京銀城物業服務有限公司轉讓南京創禾企業管理諮詢有限公司的人民幣40,000元股權，代價為人民幣86,700元；

(s) 徐良、南京銀城物業服務有限公司及南京創禾企業管理諮詢有限公司所訂立日期為二零一九年五月十七日的股權轉讓協議，據此，徐良同意向南京銀城物業服務有限公司轉讓南京創禾企業管理諮詢有限公司的人民幣40,000元股權，代價為人民幣86,700元；

(t) 俞聖明、南京銀城物業服務有限公司及南京創禾企業管理諮詢有限公司所訂立日期為二零一九年五月十七日的股權轉讓協議，據此，俞聖明同意向南京銀城物業服務有限公司轉讓南京創禾企業管理諮詢有限公司的人民幣40,000元股權，代價為人民幣86,700元；

(u) 蔣本強、南京銀城物業服務有限公司及南京創禾企業管理諮詢有限公司所訂立日期為二零一九年五月十七日的股權轉讓協議，據此，蔣本強同意向南京銀城物業服務有限公司轉讓南京創禾企業管理諮詢有限公司的人民幣40,000元股權，代價為人民幣86,700元；

(v) 吳淑萍、南京銀城物業服務有限公司及南京創禾企業管理諮詢有限公司所訂立日期為二零一九年五月十七日的股權轉讓協議，據此，吳淑萍同意向南京銀城物業服務有限公司轉讓南京創禾企業管理諮詢有限公司的人民幣40,000元股權，代價為人民幣86,700元；

(w) 王林、南京銀城物業服務有限公司及南京創禾企業管理諮詢有限公司所訂立日期為二零一九年五月十七日的股權轉讓協議，據此，王林同意向南京銀城物業服務有限公司轉讓南京創禾企業管理諮詢有限公司的人民幣120,000元股權，代價為人民幣200,000元；

(x) 銀城地產集團股份有限公司與南京成城企業管理諮詢有限公司所訂立日期為二零一九年五月二十日的股權轉讓協議，據此，銀城地產集團股份有限公司已同意向南京成城企業管理諮詢有限公司轉讓南京銀城物業服務有限公司的人民幣90,000,000元股權所附的一切權利及責任，代價為人民幣103,500,000元；

(y) 南京銀嘉安企業管理有限公司與南京成城企業管理諮詢有限公司所訂立日期為二零一九年五月二十日的股權轉讓協議，據此，南京銀嘉安企業管理有限公司已同意向南京成城企業管理諮詢有限公司轉讓南京銀城物業服務有限公司的人民幣10,000,000元股權所附的一切權利及責任，代價為人民幣11,500,000元；

(z) 銀城地產集團股份有限公司與南京銀城物業服務有限公司所訂立日期為二零一九年六月一日的商標使用許可合同，據此，銀城地產集團股份有限公司同意授予南京銀城物業服務有限公司的許可，按個別將予協定的專利費於中國使用註冊商標；

(aa) 銀城地產集團股份有限公司與銀城生活服務有限公司所訂立日期為二零一九年六月二十六日的商標使用許可契據，據此，銀城地產集團股份有限公司同意不可撤回地授予銀城生活服務有限公司不可轉讓及非專有的許可，在毋須支付專利費情況下於香港使用註冊商標；

(bb) 由黃清平、Silver Huang Holding Limited及Silver Wutong Holding Limited(統稱「債務人」)就銀城生活服務有限公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)所簽立日期為二零一九年十月二十一日的不競爭契據，內容有關各債務人提供的若干不競爭確認及承諾；

(cc) 由黃清平、Silver Huang Holding Limited及Silver Wutong Holding Limited就銀城生活服務有限公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)所簽立日期為二零一九年十月二十一日的彌償保證契據，詳情載於本附錄「D.其他資料－1.遺產稅、稅項及其他彌償保證」一段；及

(dd) 香港包銷協議。

2. 本集團的知識產權

於最後可行日期，我們已註冊以下知識產權。

(a) 商標

於最後可行日期，我們為以下商標的擁有人或持牌人，而我們認為該等商標對我們的業務而言屬或可能屬重大：

編號	商標	註冊標號	類別	註冊/商標擁有人	註冊地點	註冊日期	到期日
1.		10490215	9	銀城物業服務	中國	二零一三年七月七日	二零二三年七月六日
2.		10494581	45	銀城物業服務	中國	二零一三年四月七日	二零二三年四月六日
3.		10490777	36	銀城地產	中國	二零一三年七月二十八日	二零二三年七月二十七日
4.		304652271	6、16、28、36、37、42、44	銀城地產	香港	二零一八年八月三十日	二零二八年八月二十九日

(b) 域名

於最後可行日期，本公司為下列域名的註冊人，我們認為該等域名對我們的業務而言屬或可能屬重大：

編號	域名	註冊人	註冊日期	到期日
1.	yinchenglife.hk	銀城物業服務	二零一九年六月二十四日	二零二零年六月二十四日

C. 有關董事及主要股東的其他資料

1. 董事與本集團交易的權益

除董事與本公司訂立的服務合約及委任書外，於往績記錄期間，概無董事或其緊密聯繫人與本集團進行任何交易。

2. 董事於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及╱或淡倉

緊隨全球發售及資本化發行完成後(未計及超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，於股份在聯交所上市後，各董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文彼被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條於股份在聯交所上市後須隨即登記於該條所述登

記冊或根據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於股份在聯交所上市後須隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	相關公司	權益性質	所持股份數目*(附註1)*	佔本公司權益概約百分比
黃先生	本公司	受控制法團權益*(附註2)*	109,120,000(L)	40.91%
謝先生	本公司	受控制法團權益*(附註3)*	14,500,000(L)	5.44%
馬先生	本公司	受控制法團權益*(附註4)*	13,440,000(L)	5.04%
朱力先生	本公司	受控制法團權益*(附註5)*	6,720,000(L)	2.52%

附註：

1. 「L」指所持股份的好倉。

2. 股份由Silver Huang及Silver Wutong分別持有，而Silver Huang及Silver Wutong由黃先生直接全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Silver Huang及Silver Wutong所持股份中擁有權益。

3. 股份由Silver Xie持有，而Silver Xie由謝先生直接全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，謝先生被視為於Silver Xie所持股份中擁有權益。

4. 股份由Silver Ma持有，而Silver Ma由馬先生直接全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，馬先生被視為於Silver Ma所持股份中擁有權益。

5. 股份由Silver Li持有，而Silver Li由朱力先生直接全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，朱力先生被視為於Silver Li所持股份中擁有權益。

3. 根據證券及期貨條例及主要股東所持的須予披露權益及╱或淡倉

除本招股章程「主要股東」一節所披露者外，董事並不知悉任何人士將於緊隨全球發售及資本化發行完成後(未計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，於股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接於本集團任何其他成員公司已發行有表決權的股份中擁有10%或以上權益。

4. 服務合約及委聘書的詳情

(a) 執行董事

各執行董事均已與本公司訂立服務協議，據此，彼等同意擔任執行董事，自上市日期起計初步為期三年。任何一方有權發出不少於三個月的書面通知終止服務協議。

根據本公司與執行董事訂立的服務合約的條款，各執行董事的年度薪酬(不包括酌情及表現花紅)如下：

姓名	薪金及津貼 *(人民幣元)*
李春玲先生	1,270,000
黃雪梅女士	590,000

本公司應付相關執行董事的基本月薪須由董事會及本公司薪酬委員會每年檢討。

各執行董事將享有酌情花紅及表現花紅，有關金額由本公司薪酬委員會不時經參考本公司財務表現以及相關執行董事的個人表現釐定。

(b) 非執行董事及獨立非執行董事

各非執行董事及獨立非執行董事均已與本公司簽訂委聘書，初步為期三年。

根據相關委聘書，本公司應付各非執行董事及獨立非執行董事的年度董事袍金如下：

姓名	董事袍金
非執行董事	
黃清平	人民幣80,000元
謝晨光	人民幣80,000元
馬保華	人民幣80,000元
朱力	人民幣80,000元
獨立非執行董事	
周兆恒	240,000港元
李友根	人民幣80,000元
茅寧	人民幣80,000元

除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務協議(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內予以終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約)。

(c) 董事薪酬

(i) 於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年以及二零一九年首四個月，我們向董事支付的薪酬總額(包括袍金、薪金、津貼及實物福利、表現花紅、退休金計劃供款及社會福利)分別約為人民幣1.5百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣0.4百萬元。

(ii) 根據現時生效的安排，就截至二零一九年十二月三十一日止年度我們應付董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、津貼及實物福利、表現花紅、退休金計劃供款及社會福利)估計約為人民幣2.1百萬元。

(iii) 於往績記錄期間，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付或應付任何薪酬，作為加入本公司或加入後的獎勵。於各往績記錄期間，我們概無向任何董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付或應付薪酬，作為與本公司任何附屬公司管理事務有關職務的離職補償。

(iv) 於往績記錄期間，概無董事已放棄或同意放棄任何薪酬。

(v) 除本招股章程所披露者外，於往績記錄期間，本集團任何成員公司概無向董事支付或應付任何其他款項。

5. 董事競爭權益

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

6. 已收取代理費用或佣金

除本招股章程「包銷－包銷安排及開支」一節所披露者外，緊接本招股章程刊發日期前兩年內，概無就發行或出售本公司或我們任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

7. 關聯方交易

除本招股章程附錄一所載會計師報告附註34所披露者外，於往績記錄期間，本集團並未從事任何其他重大關聯方交易。

8. 免責聲明

除本附錄所披露者外：

(a) 董事並未知悉任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)將於緊隨全球發售完成後(未計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益及╱或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被視為擁有的權益及╱或淡倉)，或預期將直接或間接擁有附帶權力可在所有情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；

(b) 於股份在聯交所上市後，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或於股份在聯交所上市後將根據證券

及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊，或於股份在聯交所上市後將根據上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所；

(c) 董事或名列於本附錄四「D.其他資料－10.專家資格」一節的任何人士概無在本公司的發起活動中直接或間接擁有權益，或於本公司或任何其附屬公司在緊接本招股章程刊發日期前兩年內收購或出售或租賃或本公司或任何其附屬公司擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益，亦無任何董事將以其本身名義或代名人名義申請認購發售股份；

(d) 名列於本附錄四「D.其他資料－10.專家資格」一節的任何人士概無在本招股章程刊發日期仍然生效，且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；

(e) 董事或名列本附錄四「D.其他資料－10.專家資格」一節的任何人士概無於緊接本招股章程刊發日期前兩年內就發行或出售本集團任何成員公司的任何資本而言，收取本集團任何代理費用、佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；

(f) 董事概無就於本招股章程刊發日期仍然生效，且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排擁有重大權益；及

(g) 名列本附錄四「D.其他資料－10.專家資格」一節的各方概無：

(i) 於本集團任何成員公司的任何證券擁有法定或實益權益；及

(ii) 擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論是否可依法強制執行)。

D. 其他資料

1. 遺產稅、稅項及其他彌償保證

遺產稅

董事已獲悉本公司或其任何附屬公司於開曼群島或英屬維爾京群島或香港或中國(即本集團旗下公司註冊成立地點)不大可能承擔重大遺產稅責任。開曼群島遺產稅並不適用於本公司。

印花稅

股份買賣須繳納香港印花稅。香港印花稅目前的從價稅率為股份代價或市值的較高者的0.1%,買方每次購買及賣方每次出售股份時均會收取費用。涉及股份的一般買賣交易目前須支付合共0.2%的印花稅。

彌償保證契據

控股股東(統稱「**彌償保證人**」)已與本公司以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人訂立彌償保證契據,據此,待本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所載條件獲達成後,則彌償保證人就(其中包括)以下事項作出彌償:

(a) 由於任何人士身故及由於我們的資產或任何該等資產因該人士於上市日期或之前任何時間正在或已向我們進行有關轉讓而就遺產稅而言被視為屬於該名人士的遺產,而導致我們根據香港法例第111章遺產稅條例第35及╱或43條(或香港境外任何司法權區的同等法例)應付或其後應付的任何稅項;

(b) 由於任何人士身故及由於我們的資產或任何該等資產因該人士於上市日期或之前正在或已向我們進行有關轉讓而就遺產稅而言被視為屬於該名人士的遺產,而導致我們根據香港法例第111章遺產稅條例第43(7)條條文(或香港境外任何司法權區的同等法例)就根據香港法例第111章遺產稅條例第43(1)(c)或43(6)條(或香港境外任何司法權區的同等法例)應付任何遺產稅而被追討的任何款項;

(c) 由於任何人士身故，另一間公司的資產或任何資產因該名人士正在或已向該公司進行有關轉讓而就遺產稅而言被視為屬於該名人士的遺產，而我們當中任何一方於該另一間公司作出香港法例第111章遺產稅條例(或香港境外任何司法權區的同等法例)所定義的分派時收取任何分派資產(在各情況下，發生於上市日期或之前任何時間)，則我們當中任何一方根據香港法例第111章遺產稅條例第43(1)(c)條(或香港境外任何司法權區的同等法例)須支付的任何稅款，惟此情況僅限於我們當中任何一方根據香港法例第111章遺產稅條例第43(7)(a)條條文(或香港境外任何司法權區的同等法例)未能就有關該稅款自任何其他人士收回一筆或多筆金額；

(d) 本集團任何公司因或就上市日期或之前或於上市日期或之前的任何事件所賺取、累計或收取的任何收入、利潤或收益而於全球各地產生的任何及所有稅項(包括遺產稅)，不論個別或連同其他情況，亦不論有關稅項是否可向任何其他人士收取或負責；

(e) 於上市日期或之前於本集團任何公司的業務及╱或營運(不論是否於本集團日常業務過程中)所導致或產生或引起或與之有關的任何性質的任何負債；

(f) 於香港或全球各地因於上市日期或之前進行本集團營運及╱或業務及╱或在進行過程中或與其有關而可能產生或將引致有關任何稅項、稅收、消費稅、關稅、支出、費用或開支的全部或任何負債；

(g) 根據或就本集團任何公司牽涉其中或以任何身份參與其中的任何法律行動或訴訟(不論任何性質、在任何地點提起及是否仍在進行或有關其他事項)而可能產生或應付的全部或任何負債、損失、成本、支出、費用、開支及利息(統稱「**負債**」)，(i)惟倘有關負債並無受本集團任何公司投購的相關保單所保障；或(ii)倘本集團公司並無就該等負債投購任何保單，而該等法律行動或訴訟程序的因由於上市日期前已發生；及

(h) 我們任何一方就以下各項可能合理招致的所有合理費用(包括所有法律費用)、開支或其他負債：

(i) 對彌償保證契據項下任何索償的調查、評估或抗辯；

(ii) 結付彌償保證契據項下任何申索；

(iii) 我們任何一方根據或就彌償保證契據作出申索而進行的任何法律程序，以及給予我們任何一方裁決的任何法律程序；或

(iv) 執行彌償保證契據項下任何申索的任何有關款項結付或判決，

則彌償保證人在下列情況毋須根據彌償保證契據承擔責任：

(i) 根據香港法例第111章遺產稅條例第42條因相關公司於彌償保證契據日期後不履行根據香港法例第111章遺產稅條例第42(1)條向遺產稅署署長提供資料的任何責任而對我們任何一方施加的任何罰款；

(ii) 於二零一九年四月三十日，在本公司經審核綜合賬目或本集團相關公司經審核賬目(「**該等賬目**」)內已就有關稅項或負債作出撥備；

(iii) 倘有關申索乃因香港稅務局或全球各地任何其他相關機關的任何法律或法規或慣例出現任何具追溯效力的變動，並於彌償保證契據日期後生效而出現或產生，或倘有關申索乃於彌償保證契據日期後產生具追溯效力的稅率增加而引致或增加；

(iv) 本集團任何公司在日常業務過程中或在收購及出售資本資產的日常過程中開展或進行的任何作為或不作為或該等公司自願進行的交易所引致的有關稅項或負債(任何政府機關提出的控訴除外)；

(v) 並非由於本集團任何公司自願作出的任何作為或不作為(不論為單獨或與若干其他作為、不作為或交易一併進行)且並無事先取得彌償保證人的書面同意或協議而將產生的有關稅項或責任；

(vi) 該等賬目中就稅項作出的任何撥備或儲備最終屬超額撥備或過多儲備者的情況，惟用於減少彌償保證人就有關稅項的任何有關撥備或儲備金額不得用於減少二零一九年四月三十日後產生的任何有關負債。

2. 重大申索或訴訟

除本招股章程「法律訴訟及合規」一節所披露者外，於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨對我們的業務、經營業績或財務狀況產生重大不利影響的重大訴訟或申索。

3. 無重大不利變動

除本招股章程所披露者外，董事確認，自二零一九年四月三十日(即本集團最近期經審核合併財務報表日期)起直至最後可行日期，本集團的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景並無重大不利變動。

4. 獨家保薦人

除1,000,000美元顧問費用將付予獨家保薦人作為上市保薦人的費用以及本招股章程「包銷」一節所披露根據包銷協議項下的責任而將付予聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及副牽頭經辦人的佣金外，獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及副牽頭經辦人或彼等各自的緊密聯繫人並無於本公司或其任何附屬公司的任何類別證券中擁有任何權益，或因上市而可能擁有任何權益(包括購股權或認購該等證券的權利)。

獨家保薦人已確認其符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。

5. 開辦費用

有關本公司註冊成立所產生或擬由本公司產生的估計開辦費用約為人民幣18,592.5元，並由本公司支付。

6. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。

7. 代理費用或佣金

除本招股章程所披露者外，於本招股章程日期前兩年內，概無就發行或銷售本集團任何成員公司的任何股份或借貸資本而已授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

8. 登記程序

本公司的股東名冊總冊將由Appleby Global Services (Cayman) Limited在開曼群島存置，而本公司的香港股東名冊分冊將由香港股份過戶登記分處在香港存置。除董事另行同意外，否則所有股份過戶及其他所有權文件須送交至本公司香港股份過戶登記分處登記，而非送交至開曼群島登記。

9. 股份持有人的稅項

股份買賣須繳納香港印花稅。買賣及轉讓股份須繳納香港印花稅，現行稅率為所出售或轉讓股份的代價或價值(以較高者為準)的0.2%。於香港買賣股份而賺取的溢利亦須繳納香港利得稅。

潛在股份持有人倘對認購、購買、持有或出售或買賣股份的稅務影響存有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。

本公司、董事或參與上市的其他各方對股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份而導致的任何稅務後果或責任概不負責。

10. 專家資格

於本招股章程提供意見或建議的專家(定義見香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例及上市規則)資格如下：

名稱	資格
工銀國際融資有限公司	獲准進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
浙江天冊律師事務所	本公司有關中國法律的法律顧問
Appleby	本公司有關開曼群島法律的法律顧問
弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司	行業顧問

11. 專家同意書

於本附錄上文「10.專家資格」一段所述的各專家已就刊發本招股章程發出其同意書，同意按本招股章程各自所載形式及文義刊載其聲明及／或其報告及／或函件及／或法律意見(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

「10.專家資格」一段所述的專家概無擁有本集團任何成員公司的任何股權或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(無論是否可依法強制執行)。

12. 合規顧問

根據上市規則的規定，本公司已委任英高財務顧問有限公司為合規顧問，以向本公司提供顧問服務，確保遵守上市規則的規定，任期由上市日期起至本公司就於上市日期後第二個完整財政年度的財務業績遵守上市規則當日為止，或直至合規顧問協議根據其所載條款及條件另行終止。

13. 其他事項

除本招股章程所披露者外，緊接本招股章程日期前兩年內：

(a) 董事或名列本附錄「10.專家資格」一段的任何人士概無於本集團任何成員公司的創辦過程中或於緊接本招股章程日期前兩年內本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益；

(b) 董事或名列本附錄「10.專家資格」一段的任何人士概無於本招股章程日期仍屬有效且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；

(c) 董事概無與本集團任何成員公司訂立任何現有或建議服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的合約)；

(d) 本集團任何成員公司的股本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；

(e) 我們並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份或任何未償還債券；

(f) 於本招股章程日期前兩年內，本集團的業務概無受到任何干擾而可能或已經對本集團財務狀況構成重大影響；

(g) 於本招股章程日期前兩年內，本公司或任何主要營運附屬公司概無發行、同意發行或擬發行繳足或未繳足的股份或借貸資本或債券，以換取現金或現金以外的代價；

(h) 我們並無未償還債券或可換股債務證券；

(i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人股份或管理層股份或遞延股份；

(j) 於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何資本而支付或授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款，亦無董事或名列本附錄「10.專家資格」一段的任何人士已收取任何有關付款或利益；

(k) 概無就認購或同意認購或促使或同意促使認購本公司任何股份而已付或應付任何佣金(不包括向包銷商支付的佣金)；

(l) 本集團旗下公司現時並無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統進行買賣；及

(m) 本公司已作出一切必要安排，使股份獲納入中央結算系統以進行結算及交收。

14. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，令所有相關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則條文除外)約束。

15. 雙語招股章程

根據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條規定的豁免規定，本招股章程分別刊發英文及中文版本。

送呈香港公司註冊處處長文件

本招股章程副本連同申請表格副本、本招股章程附錄四「D.其他資料－11.專家同意書」一段所述的同意書及本招股章程附錄四「B.有關我們業務的其他資料－1.重大合約概要」一段所述重大合約的核證副本已送呈香港公司註冊處處長登記。

備查文件

以下文件副本將於本招股章程日期起計14日(包括該日)內的正常營業時間，於胡百全律師事務所辦事處(地址為香港中環遮打道10號太子大廈12樓)可供查閱：

(a) 大綱及細則；

(b) 安永會計師事務所發出的本公司會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；

(c) 安永會計師事務所就未經審核備考財務資料發出的報告，其全文載於本招股章程附錄二；

(d) 本集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年四月三十日止四個月的經審核合併財務報表；

(e) 本公司有關開曼群島法律的法律顧問Appleby發出的意見函件，當中概述本公司章程文件及本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」所述開曼公司法的若干方面；

(f) 開曼公司法；

(g) 本公司有關中國法律的法律顧問浙江天冊律師事務所就本集團於中國的業務營運及物業權益發出的法律意見；

(h) 本招股章程附錄四「B.有關我們業務的其他資料－1.重大合約概要」一段內所述的重大合約；

(i) 本招股章程附錄四「D.其他資料－11.專家同意書」一段所述同意書；

(j) 本招股章程附錄四「C.有關董事及主要股東的其他資料－4.服務合約及委聘書的詳情」一段所述服務協議及委聘書；及

(k) 本招股章程「行業概覽」一節所述弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司編製的行業報告。

銀城生活服務有限公司
YINCHENG LIFE SERVICE CO., LTD.