

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。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，閣下須連同本文件全文一併閱讀，以確保其完整性。

閣下決定投資[編纂]前，務請閱畢整份文件。任何投資均存在風險。投資[編纂]的若干具體風險載列於「風險因素」。閣下決定投資[編纂]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。

概 要

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、滿意度及忠誠度，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	%								
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

(未經審核)

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，請參閱本文件「業務一

概 要

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	人民幣	千元	千	人民幣	千元	千	人民幣	千元	千	
	%	平方米	%	%	平方米	%	%	平方米	%	%	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%。

概 要

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，其應與本文件附錄一的合併財務資料(包括隨附附註)及本文件「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 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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
除稅前溢利	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，請參閱本文件「財務資料—若干合併損益及其他全面收益表項目的描述」。

概 要

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	<u>32,021</u>	<u>52,226</u>	<u>73,169</u>	<u>84,583</u>
權益總額	<u>32,021</u>	<u>52,226</u>	<u>73,169</u>	<u>84,583</u>

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	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	<u>144,736</u>	<u>202,532</u>	<u>121,368</u>	<u>53,209</u>	<u>71,097</u>

概 要

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，請參閱本文件「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。

概 覽

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 人民幣 千元	收益 %	建築 面積 千平方米	數目	收益 人民幣 千元	收益 %	建築 面積 千平方米	數目
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	44,643	12.1	2,181	11
—業委會	39,337	23.4	1,439	15	43,115	11.7	1,455	22
小計	64,500	38.2	3,014	23	87,758	23.9	3,636	33
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	17,774	4.8	2,203	11
—業委會	102,180	60.5	3,397	37	262,109	71.3	9,624	118
小計	104,449	61.8	3,600	40	279,883	76.1	11,827	129
總計	168,949	100.0	6,614	63	367,641	100.0	15,463	162
					35,001	22.6	4,092	38
					12,656	8.2	2,303	12
					107,266	69.2	13,220	147
					119,922	77.4	15,523	159
					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。

概 要

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				
<i>前期階段</i>				
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
<i>已落成的住宅物業</i>				
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(%)	-	-	-	-

概 要

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				
<i>前期階段</i>				
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
<i>已落成的住宅物業</i>				
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

概 覽

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	收益	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	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				
住宅物業	110,063	19,198	17.4	146,763	63.1	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	21.8	85,974	36.9	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	<u>168,949</u>	<u>100.0</u>	<u>19.0</u>	<u>232,737</u>	<u>100.0</u>	<u>10.2</u>	<u>367,641</u>	<u>100.0</u>	<u>28,460</u>	<u>7.7</u>	<u>105,569</u>	<u>100.0</u>	<u>12,263</u>	<u>11.6</u>	<u>154,923</u>	<u>100.0</u>	<u>16,770</u>	<u>10.9</u>	

(未經審核)

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，且該等項目預期待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。

概 要

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
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：

- 「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。
- 「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	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

概 要

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，請參閱本文件「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[編纂]及資本化發行完成後(假設[編纂]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[編纂]%。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[編纂]%權益，Silver Huang及Silver Wutong將分別直接持有本公司約[編纂]%及[編纂]%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[編纂]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[編纂]後將構成持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本文件「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，請參閱本文件「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」。

概 要

[編纂]統計數據⁽¹⁾

	根據[編纂] [編纂]港元計算	根據[編纂] [編纂]港元計算
股份市值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元
每股股份的未經審核備考經調整有形資產淨值 ⁽³⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 本表內所有統計數據均基於[編纂]未獲行使的假設。
- (2) 市值乃基於緊隨資本化發行及[編纂]完成後將予發行的[編纂]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[編纂]完成後有[編纂]股份(假設[編纂]未獲行使)按[編纂]獲發行計算得出。

未來計劃及[編纂]用途

我們估計，扣除我們就[編纂]應付的[編纂]費用及開支後，假設[編纂]未獲行使，我們將收取[編纂][編纂]淨額約[編纂]港元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即[編纂]範圍的中位數)。我們目前擬按下列方式動用[編纂]淨額：

- 約[編纂]%或約[編纂]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[編纂]%或約[編纂]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[編纂]%或約[編纂]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；

概 要

- 約[編纂]%或約[編纂]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[編纂]%或約[編纂]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，請參閱本文件「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，請參閱本文件「業務－競爭」。

風險因素

投資於[編纂]涉及若干風險。投資於[編纂]的若干特定風險的更多詳情載於本文件「風險因素」一節。在決定投資於[編纂]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。

概 要

[編纂]

有關[編纂]的[編纂]主要包括[編纂]佣金及專業費用。我們估計，有關[編纂]的開支總額(假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元)(即[編纂]範圍的中位數)且[編纂]未獲行使)將為人民幣[編纂]元。於往績記錄期間，我們已產生[編纂]人民幣[編纂]元，其中人民幣[編纂]元計入我們的行政開支及人民幣[編纂]元撥充資本化。我們預期將產生額外[編纂]人民幣[編纂]元，其中人民幣[編纂]元預期將確認為行政開支，而人民幣[編纂]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，請參閱本文件「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(即本文件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[編纂]元的[編纂]所致，其中人民幣[編纂]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文件日期，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文件日期，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(其全文載於本文件附錄一)中合併財務報表所示資料造成重大不利影響。