

歷史、重組及公司架構

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。

歷史、重組及公司架構

本集團重大里程碑事件

下表概述本集團業務發展的各项重大里程碑事件：

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

歷史、重組及公司架構

年份	里程碑事件
二零一七年	<p>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</p> <p>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</p>
二零一八年	<p>銀城物業服務於四月在NEEQ除牌</p> <p>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</p> <p>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</p>
二零一九年	<p>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</p>

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。

歷史、重組及公司架構

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)	重組完成後的	重組完成後的	主要業務活動
		的股本所有權 (概約百分比)	股本所有權 (概約百分比)	註冊資本	
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

歷史、重組及公司架構

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：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

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

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。

歷史、重組及公司架構

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。

歷史、重組及公司架構

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[編纂]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[編纂]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[編纂]，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[編纂]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。

歷史、重組及公司架構

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

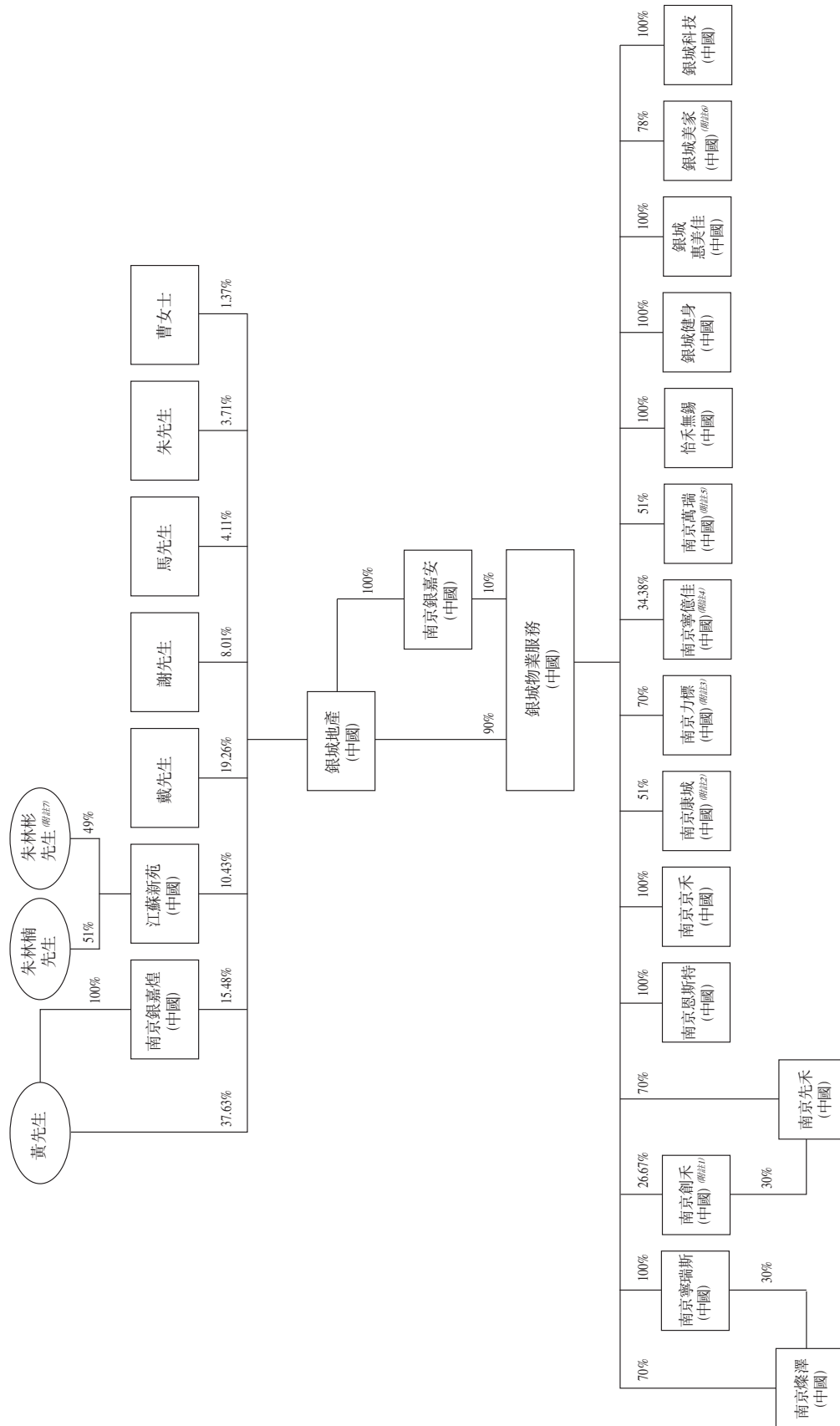
於二零一九年四月一日，銀城保安根據中國法律成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣1,050,000元，由K先生、銀城物業服務及L女士分別擁有45%、34%及21%權益。

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。

歷史、重組及公司架構

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：



歷史、重組及公司架構

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。

歷史、重組及公司架構

主要重組步驟

為籌備[編纂]，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

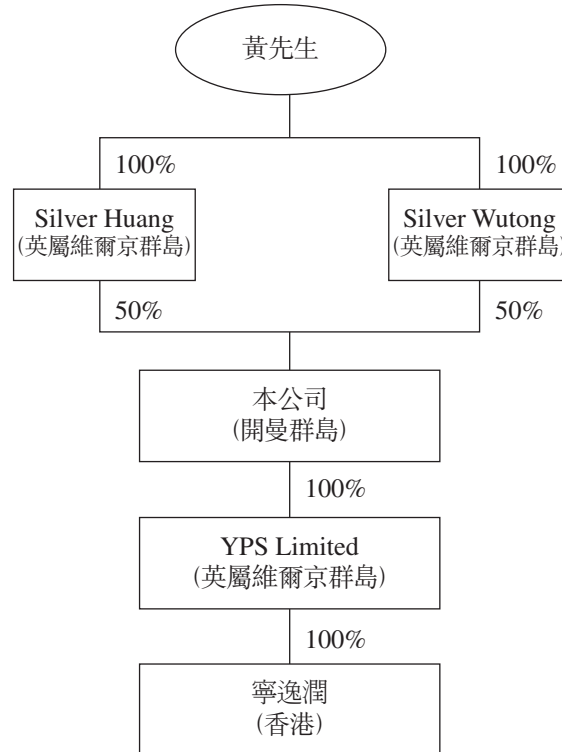
於二零一九年四月十一日，YPS Limited 根據英屬維爾京群島法例註冊成立為英屬維爾京群島商業公司，並獲授權發行最多 50,000 股每股面值 1.00 美元的一類股份。於同日，YPS Limited 悉數繳足的 50,000 股股份（相當於 YPS Limited 全部已發行股份）按面值獲配發及發行予本公司。於完成上述配發及發行股份後，YPS Limited 由本公司直接全資擁有。

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。

歷史、重組及公司架構

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。

歷史、重組及公司架構

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。

歷史、重組及公司架構

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。

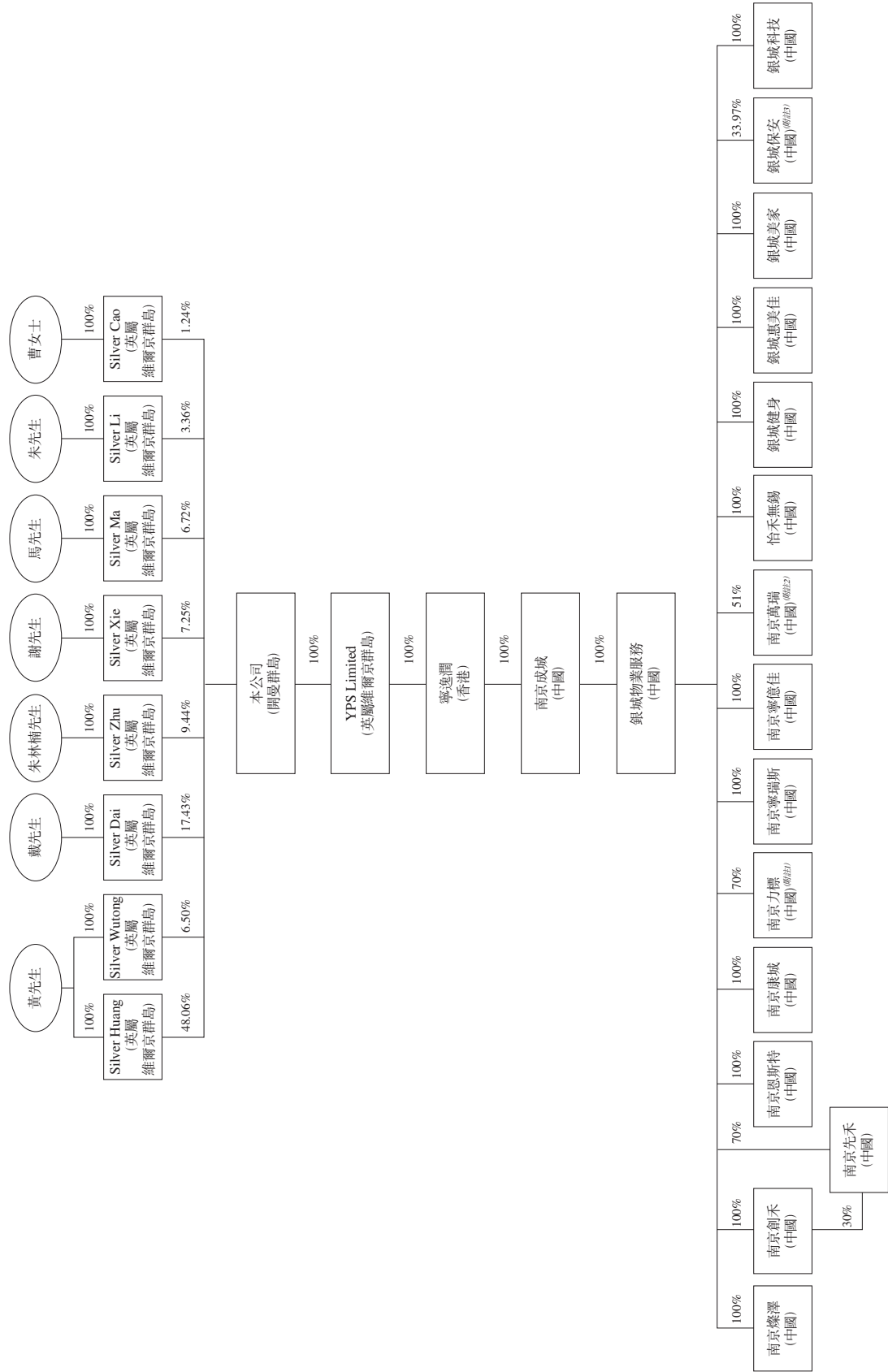
於二零一九年五月二十八日，本公司分別向Silver Huang、Silver Wutong、Silver Dai、Silver Zhu、Silver Xie、Silver Ma、Silver Li及Silver Cao配發及發行4,805股、649股、1,743股、944股、725股、672股、336股及124股股份，名義代價分別為48.05港元、6.49港元、17.43港元、9.44港元、7.25港元、6.72港元、3.36港元及1.24港元。於完成配發及發行股份後，Silver Huang、Silver Wutong、Silver Dai、Silver Zhu、Silver Xie、Silver 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[編纂]後可能採納的僱員股份激勵計劃。

就[編纂]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。

歷史、重組及公司架構

緊隨重組成後的公司的公司架構

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



歷史、重組及公司架構

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，上述人均為獨立第三方。

歷史、重組及公司架構

資本化發行及[編纂]

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，待本文件「[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]股按面值入賬列作繳足股份。

[編纂]

有關進一步詳情，請見本文件「[編纂]的架構及條件」。

歷史、重組及公司架構

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，上述人均為獨立第三方。

歷史、重組及公司架構

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。