

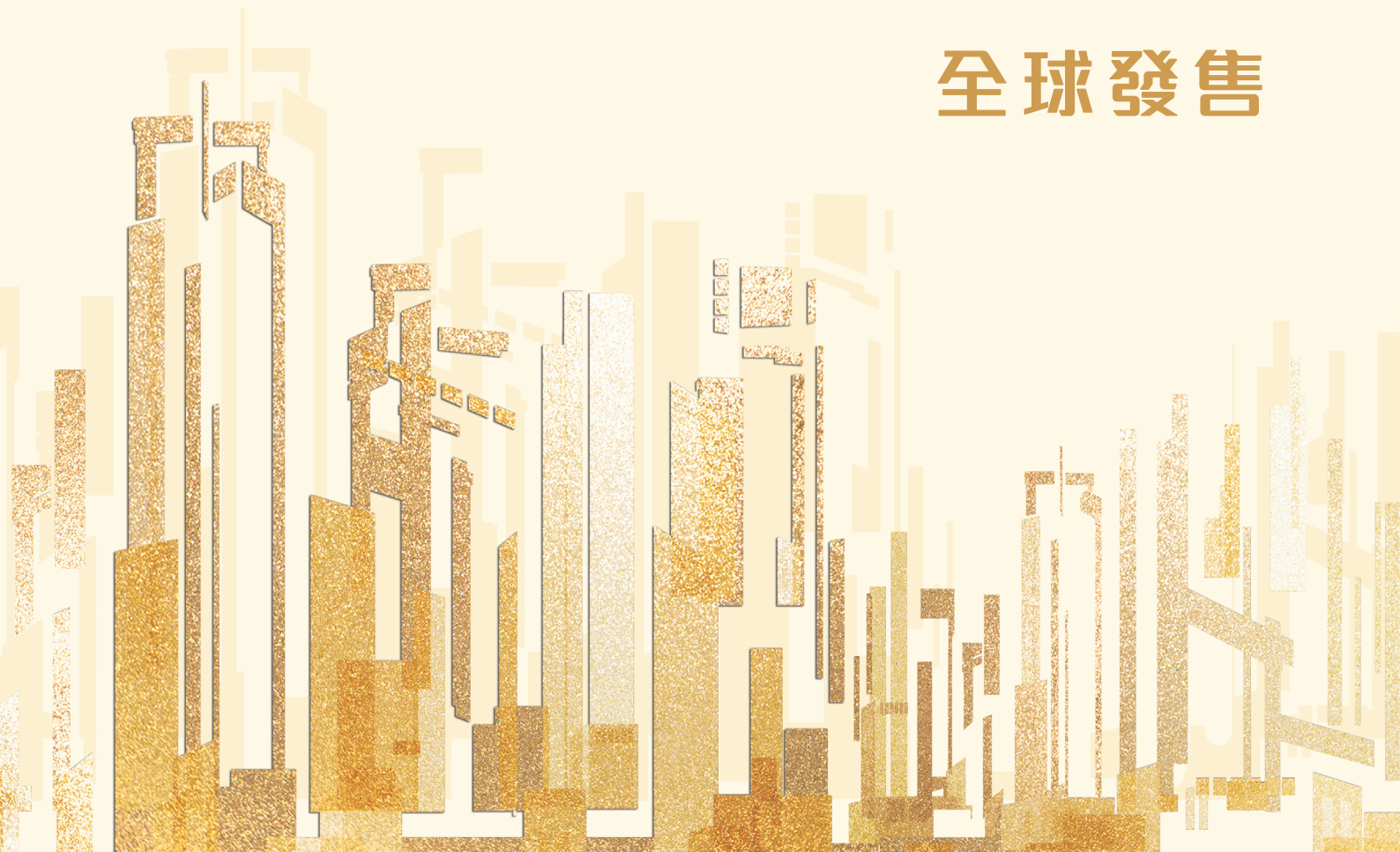
金融街物業股份有限公司

FINANCIAL STREET PROPERTY CO., LIMITED

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號：1502

全球發售



獨家保薦人



國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

獨家全球協調人



國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

ICBC  工银国际

 **絲路國際**
SILK ROAD INTERNATIONAL

 **盈泰證券有限公司**
WINTech SECURITIES LTD

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，應諮詢獨立專業意見。

FINANCIAL STREET PROPERTY CO., LIMITED

金融街物業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

全球發售

全球發售下發售股份總數：90,000,000股H股（視乎超額配股權行使與否而定）

香港發售股份數目：9,000,000股H股（可予調整）

國際發售股份數目：81,000,000股H股（可予調整及視乎超額配股權行使與否而定）

發售價：每股H股不超過7.56港元且預期每股H股不低於7.16港元，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（須於申請時按最高發售價以港元繳足，最終定價後多繳款項可予退還）

面值：每股H股人民幣1.00元

股份代號：1502

獨家保薦人



國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

獨家全球協調人



國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL



工銀國際



絲路國際
SILK ROAD INTERNATIONAL



盈泰證券有限公司
WINTech SECURITIES LTD

聯席牽頭經辦人



克而瑞證券
CRIC SECURITIES CO., LTD



瑞豐國際
RUI FENG SECURITIES LIMITED

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，並明確表示概不就因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。

本招股章程連同隨附本招股章程附錄七「送呈香港公司註冊處處長及備查文件－送呈香港公司註冊處處長文件」一段所指定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。

我們在中國註冊成立，並且大部分業務位於中國。潛在投資者應注意中國內地與香港在法律、經濟及金融體系方面的差異，以及投資於中國註冊成立的公司涉及的不同風險。潛在投資者亦應注意中國的監管架構與香港監管架構不同，同時亦須考慮H股的市場性質不同。有關差異及風險因素載於本招股章程「風險因素」、「附錄四－中國及香港主要法律及監管規定概要」及「附錄五－公司章程概要」。

發售價預期會由獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與我們於定價日通過協議釐定。定價日預期為2020年6月24日（星期三）（香港時間）或前後，且無論如何不遲於2020年7月2日（星期四）（香港時間）。發售價不會高於每股發售股份7.56港元且目前預計不會低於每股發售股份7.16港元，惟另有公佈者除外。倘獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與我們因任何理由未能於2020年7月2日（星期四）（香港時間）前協定發售價，全球發售將不予進行，並將告失效。

香港發售股份的申請人須於申請時繳付最高發售價每股香港發售股份7.56港元，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，倘最終釐定的發售價低於7.56港元，則可予退還。

獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）徵得我們同意後，在認為合適的情況下可於遞交香港公開發售申請截止日期上午前任何時間，將香港發售股份數目及／或指示性發售價範圍調至低於本招股章程所訂明者（7.16港元至7.56港元）。在此情況下，有關調低香港發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通知，將於作出有關調低決定後在實際可行的情況下盡快，且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午前，在本公司網站www.jrjlife.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」兩節。倘於遞交香港公開發售申請截止日期當日之前已提交香港發售股份的申請，而發售股份數目及／或指示性發售價範圍如上文所述般下調，則有關申請其後可予撤回。

倘於上市日期上午八時正前出現若干理由，獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）可終止香港包銷商於香港包銷協議下責任。有關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」一節。

發售股份並未且不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且僅根據美國證券法S規例在美國境外進行的離岸交易中發售及出售。

2020年6月19日

預期時間表⁽¹⁾

香港公開發售開始及白色及

黃色申請表格可供索取 2020年6月19日(星期五)
上午九時正起

根據白表eIPO服務通過指定網站

www.eipo.com.hk 完成電子認購

申請的截止時間⁽²⁾ 2020年6月24日(星期三)
上午十一時三十分

開始辦理申請登記⁽³⁾ 2020年6月24日(星期三)
上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格的截止時間 2020年6月24日(星期三)
中午十二時正

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 2020年6月24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⁽⁴⁾ 2020年6月24日(星期三)
中午十二時正

截止辦理申請登記⁽³⁾ 2020年6月24日(星期三)
中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾ 2020年6月24日(星期三)

(1) 通過多種渠道公佈香港公開發售的分配結果
(連同獲接納申請人的身份證明文件號碼(如適用))
(請參閱本招股章程「如何申請香港
發售股份－11.公佈結果」一節) 2020年7月3日(星期五)

(2) 在聯交所網站www.hkexnews.hk 及本公司
網站www.jrjlife.com 刊發載有發售價、國際發售的
認購踴躍程度、香港公開發售的申請水平
及香港公開發售的香港發售股份
的分配基準的公告及上文(1)
的香港公開發售完整公告 2020年7月3日(星期五)起

預期時間表⁽¹⁾

透過 www.iporesults.com.hk (或者：

英文網址 <https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>;

中文網址 <https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)

的「按身份證號碼搜索功能」查閱

香港公開發售的分配結果 2020年7月3日(星期五)起

根據香港公開發售就全部或部分

獲接納申請寄發／領取H股股票及

將H股股票存入中央結算系統⁽⁶⁾ 2020年7月3日(星期五)或之前

根據香港公開發售就全部或部分獲接納申請

(如適用)或全部或部分未獲接納申請寄發／

領取退款支票及白表電子退款指示⁽⁷⁾ 2020年7月3日(星期五)或之前

預期H股開始在聯交所買賣 2020年7月6日(星期一)

申請款項(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將由收款銀行代表本公司持有，而退款款項(如有)將於2020年7月3日(星期五)不計利息退還予申請人。投資者應注意，預計H股股份將於2020年7月6日(星期一)在聯交所開始買賣。

附註：

- (1) 除另有指明外，所有時間均指香港本地時間。
- (2) 於遞交申請截止日上午十一時三十分後，閣下不得透過指定網站www.eipo.com.hk遞交申請。倘閣下於上午十一時三十分前已經遞交申請並已從指定網站取得支付參考編號，閣下將獲准繼續辦理申請手續(完成支付申請款項)，直至遞交申請截止日中午十二時正(即截止辦理申請登記之時)止。
- (3) 倘於2020年6月24日(星期三)上午九時正至中午十二時正期間的任何時間，香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告及／或極端情況，則當日不會開始辦理申請登記。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」一節。
- (4) 向香港結算發出**電子認購指示**申請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」一節。
- (5) 定價日預期將為2020年6月24日(星期三)或前後，而於任何情況下均不遲於2020年7月2日(星期四)。倘因任何理由由本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)未能於2020年7月2日(星期四)前協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

預期時間表⁽¹⁾

- (6) 香港發售股份的H股股票預期將於2020年7月3日(星期五)發出，惟僅於上市日期(預期將為2020年7月6日(星期一))上午八時正前全球發售已在各方面成為無條件且包銷協議並無根據其條款終止，方為有效憑證。倘投資者於收取股票前或於股票成為有效憑證前，基於公開獲得的分配詳情買賣H股股份，則須自行承擔所有風險。
- (7) 倘若發售價低於申請時應付的價格，則全部或部分未獲接納的申請及獲接納的申請均會獲發送電子退款指示／退款支票。

上述預期時間表僅為概要。有關全球發售架構的詳情(包括全球發售的條件及申請香港發售股份的程序)，請參閱本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」兩節。

致潛在投資者的重要提示

本招股章程由我們僅就香港公開發售及香港發售股份而刊發，且除本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份外，並不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。本招股章程不得用作且不會構成任何其他司法管轄區或任何其他情況下的要約或要約邀請或招攬。概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法管轄區公開發售發售股份或分發本招股章程。在其他司法管轄區派發本招股章程及提呈發售及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，獲該等司法管轄區的適用證券法例准許，否則不得派發本招股章程及提呈發售及出售發售股份。

閣下應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。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、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、代表或者聯屬人士，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。載於我們網站www.jrjlife.com的資料並不屬於本招股章程的一部分。

頁碼

預期時間表	i
目 錄	iv
概要	1
釋義	15
詞彙表	30
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	66

目 錄

董事、監事及參與全球發售的各方	71
公司資料.....	77
行業概覽.....	79
監管概覽.....	94
歷史及公司架構	106
業務	121
與控股股東的關係	195
關連交易.....	210
董事、監事及高級管理層.....	220
主要股東.....	244
股本	246
財務資料.....	250
未來計劃及所得款項用途.....	331
基石投資者.....	343
包銷	350
全球發售的架構	362
如何申請香港發售股份	372
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 — 稅項及外匯.....	III-1
附錄四 — 中國及香港主要法律及監管規定概要	IV-1
附錄五 — 公司章程概要.....	V-1
附錄六 — 法定及一般資料.....	VI-1
附錄七 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件	VII-1

本概要旨在為閣下提供有關本招股章程所載資料的概覽。由於此僅為概要，並不包括對閣下而言可能屬重要的全部資料，故閣下須與本招股章程全文一併閱讀，以保證其完整性。

閣下於決定投資發售股份前，應閱讀整份文件。任何投資均涉及風險。投資發售股份的若干特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下於決定投資發售股份前，應細閱該節。

概覽

我們是一家中國國有綜合物業管理公司，於業內有25年以上經驗。我們以北京金融街區域的物業管理及相關服務為起點，已發展成為一家綜合物業管理公司，專注向位於國家各級金融管理中心的物業提供物業管理及相關服務。憑藉我們為商務物業提供物業管理服務的豐富經驗，我們已將業務擴大至中國重點地區。截至2019年12月31日，我們在中國擁有11家附屬公司及40家分支機構。我們的物業管理服務涵蓋多個物業類別，主要專注於商務物業。

根據中指院報告，我們就綜合實力而言在2020年中國物業服務百強企業中排名第16位。根據中指院報告，物業管理公司的綜合實力是通過評估每家物業管理公司的管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任來進行評核。截至2019年12月31日，我們為全國共144個物業項目提供物業管理及相關服務，涉及在管建築面積合共約19.9百萬平方米，其中40.8%位於北京地區。我們截至2019年12月31日的商務物業在管建築面積約為8.0百萬平方米，在2020年京津冀物業服務百強企業中排名第4位。我們截至2019年12月31日的辦公物業在管建築面積約為6.4百萬平方米，在2020年京津冀物業服務百強企業中排名第4位。

於往績記錄期，我們的收入、年內溢利及在管建築面積持續增長。我們的收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣756.7百萬元增長15.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣875.2百萬元，並進一步增長13.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣997.0百萬元。年內溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣82.7百萬元增長10.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣91.5百萬元，並進一步增長23.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣113.4百萬元。我們的在管建築面積亦由截至2017年12月31日的約13.2百萬平方米增至截至2018年12月31日的約16.4百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的約19.9百萬平方米。

我們來自金融街聯屬集團項目的收入貢獻佔比於往績記錄期略微減少。我們致力通過確保獲得獨立第三方的項目委聘來拓展我們的業務。於往績記錄期，來自獨立第三方項目的收入佔我們物業管理及相關服務總收入的百分比繼續上升，分別佔我們物業管理及相關服務總收入的16.5%、16.6%及18.9%。我們來自獨立第三方項目的在管建築面積由截至2017年12月31日的約3.6百萬平方米增加至截至2018年12月31日的約5.1百萬平方米，並進一步增加至截至2019年12月31日的約6.7百萬平方米，分別佔截至相應日期我們在管總建築面積的27.5%、30.9%及33.6%。

概 要

業務模式

我們向客戶（即物業開發商、業主、業主委員會、租戶及住戶）提供綜合物業管理及相關服務，主要包括：(i)客戶服務；(ii)保安服務；(iii)清潔及園藝服務；(iv)工程、維修及維護服務；(v)停車場管理服務；及(vi)其他相關服務。我們向以下類別的物業提供服務：

- 商務物業，包括辦公樓、綜合體、零售商業大樓及酒店；及
- 非商務物業，包括住宅物業、公共物業、醫院、教育物業及其他。

物業管理及相關服務					
核心服務			增值服務		
客戶服務	保安服務	清潔及園藝服務	工程、維修與維護服務	停車場管理服務	其他相關服務
為客戶提供包括前台接待、禮賓服務、入住及遷出服務、缺陷報告服務、裝修服務、定期收集客戶反饋及投訴建議處理在內的全套佔用／租賃服務。	提供全面的安全及消防保衛管理服務，包括建立安全管理體系、24小時監控、消防設施測試維護、定時巡視、訪客管控、應急救援行動預案及安全宣傳活動。	提供辦公區域、公共設施、共用區域、地面外牆清潔及維護服務、廢物管理、病蟲害防治服務、園藝和綠化服務。	提供各種樓宇、設施和設備的工程及維護服務及其日常維修與維護、設備設施使用更換管理、低碳減排及節能服務。	提供全方位的停車場管理服務，包括流量監控、車位管理、交通及車輛引導，以及車場設備設施管理。	提供資源管理服務、經營業務、諮詢服務、定制服務、資產管理服務及其他增值服務。

除物業管理及相關服務外，我們於往績記錄期通過以我們的專屬「怡己（IZEE）」品牌系列經營咖啡館、餐館及麵包店提供餐飲服務。

下表載列於所示年度我們物業管理及相關服務以及餐飲服務的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入	%	收入	%	收入	%
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
物業管理及相關服務：						
物業管理服務	602,700	79.7	688,815	78.7	776,915	77.9
增值服務 ⁽¹⁾	136,706	18.1	166,477	19.0	196,336	19.7
租賃服務	4,135	0.5	5,303	0.6	5,948	0.6
餐飲服務	13,141	1.7	14,604	1.7	17,815	1.8
總計	<u>756,682</u>	<u>100.0</u>	<u>875,199</u>	<u>100.0</u>	<u>997,014</u>	<u>100.0</u>

概 要

附註：

- (1) 增值服務收入包括(i)停車場管理服務收入，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣42.1百萬元、人民幣63.3百萬元及人民幣68.1百萬元，分別佔我們增值服務收入的30.8%、38.0%及34.7%；及(ii)來自其他各種相關服務的收入，例如售樓處及展示單位管理服務、為業主／租戶定制的清潔、安保、維修及保養服務、技術支持服務、會議服務、項目初期的諮詢服務、公共空間租賃、工程監控、與建設工程及室內裝飾有關的管理服務。

下表載列於所示年度我們物業管理服務及相關服務（按物業類別劃分）及餐飲服務所得收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
物業管理及相關服務⁽²⁾：						
商務物業						
辦公樓 ⁽³⁾	398,913	52.7	459,760	52.5	509,112	51.1
綜合體 ⁽⁴⁾	78,903	10.4	79,023	9.0	82,329	8.2
零售商業大樓及酒店 ⁽⁵⁾	54,023	7.1	52,495	6.0	55,403	5.5
非商務物業						
住宅物業 ⁽⁶⁾	161,258	21.3	208,567	23.8	221,853	22.3
公共物業、醫院、 教育物業及其他	50,444	6.8	60,750	7.0	110,502	11.1
餐飲服務	13,141	1.7	14,604	1.7	17,815	1.8
總計	756,682	100.0	875,199	100.0	997,014	100.0

附註：

- (1) 此包括租金收入，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元。
- (2) 根據中指院的資料，按照大部分用於某一特定用途的在管建築面積將混合用途物業劃分成辦公樓、零售商業大樓及酒店或住宅物業的做法並不罕見。
- (3) 就本招股章程而言，此指(i)純辦公單位；及(ii)辦公單位及零售單位／住宅單位多用途物業，其中辦公單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (4) 就本招股章程而言，此指包含至少三類物業單位的物業。
- (5) 就本招股章程而言，此指(i)純零售單位及酒店；及(ii)零售單位及辦公單位／住宅單位多用途物業，其中零售單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (6) 就本招股章程而言，此指(i)純住宅單位；及(ii)住宅單位及辦公單位／零售單位多用途物業，其中住宅單位佔物業的在管建築面積超過50%。

概 要

下表載列於所示年度按地理位置劃分物業管理及相關服務所得的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
華北						
北京	509,466	68.5	549,518	63.9	618,356	63.1
北京除外 ⁽²⁾	65,649	8.8	85,450	9.9	94,078	9.6
西南 ⁽³⁾	61,584	8.3	86,214	10.0	97,902	10.0
華東 ⁽⁴⁾	49,515	6.7	57,926	6.7	78,400	8.0
華南 ⁽⁵⁾	52,274	7.0	73,416	8.5	80,072	8.2
東北 ⁽⁶⁾	5,053	0.7	8,071	1.0	7,786	0.8
華中 ⁽⁷⁾	—	—	—	—	2,605	0.3
總計	<u>743,541</u>	<u>100.0</u>	<u>860,595</u>	<u>100.0</u>	<u>979,199</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 此包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元的租金收入。
- (2) 此指為天津以及河北省石家莊及廊坊的項目提供物業管理及相關服務所得的收入。
- (3) 此指為四川省成都、貴州省貴陽及重慶的項目提供物業管理及相關服務所得的收入。
- (4) 此指為上海、江蘇省淮安、泰州、南京、蘇州及山東省臨沂的項目提供物業管理及相關服務所得的收入。
- (5) 此指為廣東省廣州、惠州、佛山及東莞的項目提供物業管理及相關服務所得的收入。
- (6) 此指為黑龍江省哈爾濱的項目提供物業管理及相關服務所得的收入。
- (7) 此指為湖北省武漢的項目提供物業管理及相關服務所得的收入。

概 要

下表載列於所示年度中國金融管理中心及其他地區在管項目的物業管理及相關服務所得收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
金融管理中心：						
北京金融街區域	216,936	29.2	229,119	26.6	238,722	24.4
其他金融管理中心 ⁽²⁾	128,981	17.3	157,538	18.3	194,662	19.9
小計	345,917	46.5	386,657	44.9	433,384	44.3
其他地區	397,624	53.5	473,938	55.1	545,815	55.7
總計	<u>743,541</u>	<u>100.0</u>	<u>860,595</u>	<u>100.0</u>	<u>979,199</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 此包括租金收入，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元。
- (2) 於往績記錄期，我們已於天津環球金融中心、上海虹口區金融街海倫中心、重慶江北嘴金融城及淮安金融中心提供物業管理及相關服務。此外，我們亦透過我們持有非控制性權益的實體管理南京金融城。於往績記錄期內，該項目所產生的收入並無併入本集團的收入。

下表載列於所示年度我們按客戶類型劃分的物業管理及相關服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
物業開發商：						
金融街聯屬集團及其他關聯方 ⁽²⁾	51,181	6.9	71,399	8.3	107,441	11.0
獨立第三方	4,417	0.6	11,445	1.3	11,730	1.2
小計	<u>55,598</u>	<u>7.5</u>	<u>82,844</u>	<u>9.6</u>	<u>119,171</u>	<u>12.2</u>

概 要

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
業主、業主委員會及租戶：						
金融街聯屬集團及其他關聯方 ⁽²⁾	67,095	9.0	59,766	6.9	62,796	6.4
獨立第三方	620,848	83.5	717,985	83.5	797,232	81.4
小計	687,943	92.5	777,751	90.4	860,028	87.8
總計	<u>743,541</u>	<u>100.0</u>	<u>860,595</u>	<u>100.0</u>	<u>979,199</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 此包括租金收入，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元。
- (2) 此包括來自其中一名主要股東及聯繫人的收入，截至2018年及2019年12月31日止年度，分別為人民幣0.3百萬元及人民幣4.2百萬元。

我們與母公司集團的關係

於往績記錄期，我們的部分物業管理項目由金融街聯屬集團開發。

下表載列我們截至所示日期按項目來源劃分的在管建築面積及於所示年度的物業管理及相關服務收入明細：

	截至12月31日					
	2017年		2018年		2019年	
	在管建築面積 ⁽¹⁾	%	在管建築面積 ⁽¹⁾	%	在管建築面積 ⁽¹⁾	%
	千平方米		千平方米		千平方米	
來自下列各方的項目：						
金融街聯屬集團	9,565	72.5	11,342	69.1	13,189	66.4
獨立第三方	3,620	27.5	5,067	30.9	6,668	33.6
總計	<u>13,185</u>	<u>100.0</u>	<u>16,409</u>	<u>100.0</u>	<u>19,857</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 此包括我們持有非控制性權益的實體提供物業管理及相關服務的建築面積。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們持有非控制性權益的實體所管理的物業總建築面積分別約為1.4百萬平方米、1.5百萬平方米及2.7百萬平方米。

概 要

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
來自下列各方的項目：						
金融街聯屬集團	621,150	83.5	717,365	83.4	794,492	81.1
獨立第三方	122,391	16.5	143,230	16.6	184,707	18.9
總計	743,541	100.0	860,595	100.0	979,199	100.0

附註：

- (1) 此包括租金收入，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元。

於往績記錄期，我們大部分收入乃產生自我們向金融街聯屬集團的項目提供物業管理及相關服務。有關收入分別佔本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度物業管理及相關服務收入的83.5%、83.4%及81.1%。於往績記錄期，向金融街聯屬集團所開發物業提供物業管理及相關服務產生的收入佔比，呈現總體下降趨勢，顯示我們正逐步減少對金融街聯屬集團的依賴，主要是我們努力與獨立第三方建立關係的結果。我們為多元化發展收入來源而採取的措施包括(i)與現有獨立物業開發商維持合作及良好溝通，並通過提供定制及優質增值服務來擴展我們現有的服務範圍；(ii)進行研究，從各種渠道獲得客戶信息，接近我們具備定制方案的目標獨立物業開發商並積極參加投標程序；(iii)在我們的官方網站及媒體上刊登廣告贊助物業管理行業的活動，提高我們的品牌知名度；(iv)以參股的方式與獨立物業開發商合作，向其開發的項目提供物業管理及相關服務。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務－銷售及營銷」一節。經計及上述措施，董事認為我們將繼續減少對金融街聯屬集團的倚賴，因此，來自獨立第三方項目的收入貢獻所佔百分比預期於往績記錄期後及日後將繼續增加。

近年來，透過該等銷售及營銷舉措，我們成功探索市場機會使項目來源多元化。於往績記錄期，我們從獨立第三方項目所產生的收入以及該等項目的在管建築面積持續增加。此增長顯示我們與獨立第三方擴展市場的能力。更多詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

我們的客戶及供應商

於往績記錄期，我們的主要客戶為物業開發商、業主、業主委員會、租戶及住戶，包括銀行、金融機構及政府部門。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們來自五大客戶的收入合共為人民幣212.2百萬元、人民幣217.7百萬元及人民幣257.2百萬元，佔我們總收入的28.0%、24.9%及25.8%。於往績記錄期內，金融街聯屬集團一直為我們的最大客戶。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們來自金融街聯屬集團的收入分別為人民幣118.3百萬元、人民幣130.9百萬元及人民幣166.0百萬元，分別佔我們總收入的15.6%、15.0%及16.6%。於往績記錄期，我們與五大客戶的業務關係穩定。

於往績記錄期，我們的主要供應商包括公用事業供應商及為客戶提供清潔服務及保安服務的分包商。我們亦聘請分包商提供專業維修及維護服務，以及採購僱員在提供物業管理及相關服務的過程中所使用的消耗品。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的五大供應商的採購總額分別為人民幣41.6百萬元、人民幣58.0百萬元及人民幣74.9百萬元，分別佔我們採購總額的11.1%、13.5%及15.3%，而最大供應商的採購額分別為人民幣14.4百萬元、人民幣15.1百萬元及人民幣21.5百萬元，分別佔我們於相應年度採購總額的3.8%、3.5%及4.4%。於往績記錄期，我們與五大供應商的業務關係穩定。我們一般不會與我們的五大供應商簽訂任何長期協議。

競爭優勢

我們相信以下競爭優勢有助於我們成功並使我們在我們的競爭對手中脫穎而出：

- 強大的品牌形象，市場領先地位的先行者；
- 依托母公司集團多方資源優勢，我們能夠就多元化物業組合快速執行跨地區戰略計劃；
- 管理多元化物業類型組合，提供綜合物業管理及相關服務，盈利能力優勢日益凸顯；
- 團隊結構優化、穩定，管理團隊經驗豐富，完善的人才培養體系。

業務策略

我們透過以下策略旨在實現我們的願景：

- 進一步擴大物業管理業務規模及增加市場份額，鞏固行業地位，提高市場競爭力；
- 通過併購及創立合資企業，拓展物業管理及相關服務組合；
- 持續擴展高品質的多元化增值服務業務；
- 進一步提升業務數字化及標準化水平，提高服務質量及成本效益；
- 進一步提升人力資源管理水平，打造專業化團隊，以支持業務可持續發展。

概 要

歷史財務資料概要

下表載列摘錄自我們的綜合財務報表（其詳情載於本招股章程附錄一）的節選財務數據，其應與本招股章程附錄一所載財務資料（包括相關附註）及本招股章程「財務資料」一節所載資料一併閱讀。

綜合全面收益表概要

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	756,682	875,199	997,014
銷售及服務成本	(611,059)	(713,555)	(805,585)
毛利	145,623	161,644	191,429
經營溢利	108,694	115,420	139,275
年內溢利	82,655	91,536	113,410

綜合資產負債表概要

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產總值	79,420	81,400	107,123
流動資產總值	648,287	672,976	873,088
資產總值	727,707	754,376	980,211
權益總額	242,644	233,781	399,885
非流動負債總額	22,493	20,338	43,412
流動負債總額	462,570	500,257	536,914
負債總額	485,063	520,595	580,326
權益及負債總額	727,707	754,376	980,211
流動資產淨值	185,717	172,719	336,174
資產淨值	242,644	233,781	399,885

我們的資產淨值由截至2017年12月31日的人民幣242.6百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣233.8百萬元，主要是由於就收購金融街第一太平戴維斯的額外10%股權所支付超額代價及支付2018年的股息導致產生本公司擁有人應佔權益減少。

概 要

綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營活動所得現金淨額	98,807	111,115	146,350
投資活動所得現金流量			
投資活動所得／(所用)			
現金淨額	(30,456)	(23,306)	94,950
融資活動所得現金流量			
融資活動所得／(所用)			
現金淨額	(71,565)	(116,106)	31,071
現金及現金等價物			
增加／(減少)淨額	(3,214)	(28,297)	272,371
年初現金及現金等價物	425,260	422,017	393,744
現金及現金等價物的匯兌影響	(29)	24	8
年末現金及現金等價物	422,017	393,744	666,123

主要財務比率概要

下表載列截至所示日期或年度與本集團有關的若干財務比率：

	截至12月31日／截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
流動比率 ⁽¹⁾	1.40	1.35	1.63
資產負債比率 ⁽²⁾	0.67	0.69	0.59
資本負債比率 ⁽³⁾	不適用	不適用	不適用
權益回報率 ⁽⁴⁾	35.8%	38.4%	35.8%
總資產回報率 ⁽⁵⁾	12.2%	12.4%	13.1%

附註：

- (1) 流動比率乃按我們截至有關年度結束時的流動資產總值除以我們截至相應年度結束時的流動負債總值計得。
- (2) 資產負債比率乃按我們截至有關年度結束時的負債總額除以我們截至相應年度結束時的資產總值計得。
- (3) 我們於往績記錄期並無任何計息借款，因此資本負債比率對我們並不適用。
- (4) 權益回報率乃按我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的溢利，除以我們截至相應年度開始及結束時的平均權益總額，再乘以100%計得。
- (5) 總資產回報率乃按我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的溢利，除以我們截至相應年度開始及結束時的平均總資產值，再乘以100%計得。

我們的控股股東

截至最後實際可行日期，金融街集團通過其全資附屬公司華融綜合擁有本公司已發行股本47.52%的權益。全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），金融街集團通過其全資附屬公司華融綜合將持有我們已發行股本總額的35.64%權益。更多詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

未來計劃及所得款項用途

假設發售價為每股H股7.36港元（即指示性發售價範圍的中位數），經扣除我們就全球發售應付包銷費用、佣金及預期開支後並假設超額配股權未獲行使，我們估計將獲取的全球發售所得款項淨額將約為607.3百萬港元。

我們擬將全球發售的所得款項淨額按以下所載用途及金額應用：

- 所得款項淨額約60.0%或364.4百萬港元將用於在中國尋求戰略收購及投資機遇及新設分公司及附屬公司以擴大我們的業務規模；
- 所得款項淨額約20.0%或121.5百萬港元將用於發展我們的增值類服務業務；
- 所得款項淨額約10.0%或60.7百萬港元將用於信息技術及智能設施系統建設及升級；及
- 所得款項淨額約10.0%或60.7百萬港元將用於我們的營運資金及一般企業用途。

有關更多詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

倘發售價定於高於或低於指示性發售價範圍中位數的水平或超額配股權獲行使，我們將按比例調整上述全球發售所得款項淨額的分配。我們計劃以業務運營所得利潤彌補資金缺口。

倘所得款項淨額並無立即用於上述用途，我們擬將所得款項淨額存入短期活期存款及／或貨幣市場工具。

首次公開發售前投資

於2018年4月27日，北京德通天泰投資有限公司、北京德泰通達投資有限公司、國壽不動產及天泰置業與首次公開發售前投資者訂立股份轉讓協議，據此，北京德通天泰投資有限公司及北京德泰通達投資有限公司同意分別轉讓他們各自於天泰置業持有的60%及40%股權，而國壽不動產同意以人民幣509,000,000元的代價受讓天泰置業的100%股權，其中天泰置業擁有本公司29.49%權益的價值為人民幣267,280,000元。有關首次公開發售前投資及首次公開發售前投資者背景的更多詳情，請參閱本招股章程「歷史及公司架構－首次公開發售前投資」一節。

發售統計數據

	按發售價每股H股 7.16港元計算	按發售價每股H股 7.56港元計算
股份市值 ⁽¹⁾	2,577.6百萬港元	2,721.6百萬港元
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 ⁽²⁾	2.85港元	2.95港元

附註：

- (1) 市值乃按隨全球發售完成後預期已發行及發行在外360,000,000股股份計算（假設超額配股權並無獲行使）。
- (2) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃於作出「附錄二－未經審核備考財務資料」所述的調整後，按隨全球發售完成後預期已發行及發行在外360,000,000股股份計算。

本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值並不計及於2020年5月經股東大會批准的股息人民幣83.0百萬元。經計及宣派及派付上述股息後，按發售價分別為7.16港元及7.56港元（即下限及上限）計算，未經審核備考經調整每股有形資產淨值將為每股2.59港元（相等於人民幣2.32元）及2.69港元（相等於人民幣2.41元）。

上市開支

我們的估計上市開支主要包括有關上市的包銷費以及法律及專業費用。假設發售價為每股H股7.36港元（即指示性發售價範圍的中位數），本集團將承擔的上市開支估計將約為55.1百萬港元（即上市所得款項總額的8.3%），其中51.9百萬港元與新股份發行直接相關且根據相關會計準則入賬列作自權益扣除。餘下金額約3.2百萬港元預期將於2020年上市後作為開支扣除。估計上市開支須根據已產生或將產生的實際數額調整。在往績記錄期內，我們並無產生任何上市開支。

股息及股息政策

截至2019年12月31日止年度，本公司已向擁有人及已向非控制性權益宣派及派付的2018年股息分別為人民幣117.1百萬元及人民幣6.3百萬元。截至2018年12月31日止年度，本公司已向擁有人及已向非控制性權益宣派及派付的2017年股息分別為人民幣78.5百萬元及人民幣5.9百萬元。截至2017年12月31日止年度，本公司已向擁有人及已向非控制性權益宣派及派付的2016年股息分別為人民幣53.5百萬元及人民幣8.0百萬元。我們於2020年4月22日的董事會會議上建議人民幣83.0百萬元的股息，相當於本公司截至2019年12月31日的累計可分配保留溢利。建議股息其後於2020年5月6日的股東大會上獲批准。股息已於最後實際可行日期前悉數派付，並將反映為對截至2020年12月31日止年度保留盈利的分配。此外，我們的非全資附屬公司金融街第一太平京南亦於2020年3月向其當時的股東宣派人民幣1.6百萬元的股息，並已於最後實際可行日期前悉數派付。

全球發售完成後，我們預期於各個財政年度宣派及派付不低於年內溢利30%的年度股息。股息的派付及金額（倘有）將取決於我們的經營業績、股東權益、整體業務狀況、策略及未來擴展需要、我們的資金需求、附屬公司向本公司派付現金股息、可能對我們流動資金及財務狀況造成的影響，以及董事可能認為相關的任何其他條件，並須獲董事會或股東批准。我們無法保證任何金額的股息將於任何年度宣派或分派。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－股息及股息政策」一節。

近期發展及無重大不利變動

於2019年12月31日後及直至最後實際可行日期，我們已訂立11份新物業管理服務協議，涉及額外總建築面積約為1.5百萬平方米（佔截至最後實際可行日期總訂約建築面積約6.5%），全部均與金融街聯屬集團訂立，但我們並無訂約向獨立第三方提供任何物業管理服務。於2020年1月，我們通過開設一間怡己小廚(IZEECHEF)餐廳向位於北京金融街區域的企業食堂提供飯菜來擴展我們的「怡己(IZEE)」餐飲系列。於2020年4月，我們在上海的另一家怡己三矢堂開業。我們的收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣278.7百萬元增加約15.7%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣322.5百萬元，已由我們的申報會計師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料進行審閱」進行審閱。此收入增加主要由於我們的在管建築面積於截至2019年4月30日至2020年4月30日期間增加約11.1%。

COVID-19疫情的影響

由新型冠狀病毒(COVID-19)引起的呼吸道疾病於2019年底首次報告在中國湖北省武漢爆發，並在中國乃至全球範圍內蔓延。該疫情已造成重大人員死亡，並很可能對中國尤其是武漢及湖北省的民生及經濟造成不利影響。房地產市場的前景、經濟下滑及／或商業氣氛低迷可能對物業管理市場帶來潛在直接影響，例如我們的客戶拖欠或延遲支付物業管理費，而我們的業務營運及財務狀況亦可能受到不利影響。然而，隨著2020年3月以來中國經濟活動逐漸恢復，房地產置業及物業管理服務的需求開始逐漸回升。根據中指院的資料，就長遠看來，預計COVID-19疫情對中國物業管理行業的影響有限。有關更多詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－COVID-19疫情及其對中國物業管理行業的影響」一節。

我們的業務營運在以下方面遭受了不利影響：(i)我們在武漢的業務營運；(ii)我們的整體物業管理及相關服務；(iii)我們的餐飲服務；(iv)對客戶及供應商／分包商的影響；及(v)我們的未來業務擴張。

然而，董事認為近期COVID-19疫情預計不會對我們的營運及財務表現造成重大不利影響。為應對COVID-19疫情，我們在所管理物業執行應急計劃及採取增強衛生及預防措施。董事確認，與增強措施相關的額外成本將不會對本集團截至2020年12月31日止年度的財務狀況造成重大影響。據董事所知，截至最後實際可行日期，我們在中國範圍內所管理的物業中並無確診或疑似COVID-19病例。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務－COVID-19疫情的影響」一節。

由於COVID-19疫情繼續蔓延，尚無法確定何時及能否完全遏制COVID-19疫情。上述分析乃管理層根據有關COVID-19疫情的現有資料作出。我們無法保證COVID-19疫情不會進一步升級或對我們的業務營運造成重大不利影響。有關相關風險的更多詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－COVID-19疫情可能會影響我們的業務營運，COVID-19首次於中國武漢報告，並繼續於中國境內乃至全球範圍內蔓延」一節。

儘管如此，根據我們所進行的情境分析（假設(i)中國經濟及我們的未來業務表現仍將如同2020年第一季度而並無改善；(ii)我們將繼續根據截至2019年12月31日在管項目的各自條款管理該等項目但於往續記錄期後我們未能開始管理任何新項目；(iii)除已派付的本公司截至2019年12月31日的累計可分配保留溢利的股息外，我們將不會進一步宣派及派付股息；(iv)我們將不會向僱員支付酌情花紅；(v)我們將僅使用即時可

動用的現金及存款且並無借款或任何可用銀行融資；及(vi)並無計及全球發售任何所得款項)，董事認為，我們將自上市日期起計至少未來20個月內仍保持財務運營及擁有充足可用營運資金。

在我們的業務被迫完全中斷及暫停的情況下，即(i)不會產生收入；(ii)維持最低水平運營將會產生基本運營及行政開支；(iii)擴充計劃在有關情況下延遲；(iv)我們會收到截至2020年3月31日止三個月未經審核綜合財務報表所載貿易應收款項；(v)我們會結付截至2020年3月31日止三個月未經審核綜合財務報表所載貿易應付款項；(vi)除已派付的本公司截至2019年12月31日的累計可分配保留溢利的股息外，我們將不會進一步宣派及派付股息；(vii)我們將不會向僱員支付酌情花紅；及(viii)我們將僅使用即時可動用的現金及存款且並無借款或任何可用銀行融資，經計及全球發售所得款項淨額10%（發售價釐定為下限及超額配股權並無獲行使）擬用作營運資金及其他一般企業用途，董事認為，我們將自上市日期起計至少未來60個月內仍保持財務運營及擁有充足可用營運資金。

於往績記錄期後及直至本招股章程日期，我們的業務模式、收入及成本結構均無重大變動。除COVID-19疫情的上述影響外，董事確認，自2019年12月31日以來及直至本招股章程日期，我們的財務狀況或前景概無重大不利變動，亦並無發生任何事件會對本招股章程附錄一會計師報告所載的綜合財務報表所示的數據造成重大不利影響。

重大風險因素概要

我們的營運及全球發售涉及多項風險，其中很多風險並非我們所能控制。該等風險可分類為：(i)與我們的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。我們認為我們的主要風險包括：

- 我們的歷史業績不一定可作為我們未來前景和經營業績的指引，且我們未必能按計劃達成未來增長；
- 無法保證我們將繼續獲金融街聯屬集團委聘管理由其開發的物業，或我們將能夠按可接受條款或根本無法以來自獨立第三方的物業補足任何短缺物業；
- 我們無法向閣下保證我們能按對我們有利條款獲得或根本無法獲得新的物業管理服務協議或重續現有的物業管理服務協議；
- 我們於往績記錄期的大部分收入由向商務物業提供物業管理及相關服務所產生，我們未必能夠維持商務物業管理業務的現時增長或作進一步擴展；
- COVID-19疫情可能會影響我們的業務運營，COVID-19首次於中國武漢報告，並繼續於中國境內乃至全球範圍內蔓延。

閣下決定投資於發售股份前，應細閱本招股章程「風險因素」整節。

在本招股章程中，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義。

「聯屬人士」	指	就任何特定人士而言，直接或間接控制該特定人士或受該特定人士控制或與該特定人士受直接或間接共同控制的任何其他人士
「申請表格」	指	有關香港公開發售的 白色 申請表格、 黃色 申請表格及 綠色 申請表格，或如文義所指，其中任何一種申請表格
「公司章程」或「章程」	指	於2020年3月31日經本公司股東大會批准並將於上市日期生效的本公司之公司章程（經不時修訂或補充），其概要載於本招股章程附錄五
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「北京金融街區域」	指	根據《國務院關於北京城市總體規劃的批覆》，作為國家級金融管理中心，北京金融街區域位於北京阜成門至復興門的西二環路。國家級銀行總行及非銀行金融機構總部集中在該區域
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港的銀行一般開放辦理日常銀行業務的日子（星期六、星期日或香港公眾假期除外）
「複合年增長率」	指	複合年增長率

「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會，根據國務院於2018年3月24日發佈的《國務院關於機構設置的通知》(國發[2018]6號) 經整合其前身中國銀行業監督管理委員會及中國保險監督管理委員會後而組建的監管機構，包括(如適用) 其地方分支機構
「中央結算系統」	指	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	獲准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	獲准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	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或法團
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算就中央結算系統設立而不時生效的運作程序規則，當中載有有關中央結算系統運作和功能的慣例、程序及行政規定
「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
「中國」	指	中華人民共和國，但就本招股章程而言，且僅作地區參考，除文義所指外，本招股章程中凡提述「中國」之處，均不包括香港、澳門及台灣
「中國指數研究院」或「中指院」	指	中國指數研究院，我們的行業顧問

釋 義

「國壽不動產」	指	國壽不動產投資管理有限公司，一家於1994年12月29日在中國成立的有限責任公司
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「副牽頭經辦人」	指	長雄證券有限公司及瑯明金融集團有限公司
「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
「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
「本公司」	指	金融街物業股份有限公司（前稱北京金融街物業管理有限責任公司），於1994年5月20日在中國以全民與股份制聯營企業形式成立，於1999年7月8日改制為有限責任公司，並於2019年9月19日改制為股份有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，除文義另有所指外，指金融街集團及華融綜合或該兩家公司作為一組控股股東
「COVID-19」	指	2019年冠狀病毒疾病，由嚴重急性呼吸道綜合症冠狀病毒引起的病毒性呼吸道疾病，最初由中國武漢於2019年底報告

釋 義

「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督和規管中國全國證券市場的監管機構
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司發行的每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購和繳足
「企業所得稅法」	指	全國人大於2007年3月16日頒佈並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「極端情況」	指	香港政府公佈的因超強颱風引致的極端情況
「金融街聯屬集團」	指	我們的母公司集團及其合營企業和聯營公司，包括金融街控股，於最後實際可行日期，由母公司集團持有31.14%
「金融街集團」	指	北京金融街投資（集團）有限公司，一家國有企業，於1996年5月29日在中國註冊成立並由西城區國資委最終擁有，截至最後實際可行日期透過其全資附屬公司華融綜合間接持有本公司47.52%的股份，為我們的控股股東之一
「金融街控股」	指	金融街控股股份有限公司，一家於1996年6月18日在中國成立及在深圳證券交易所上市的有限責任公司（股份代號：000402）。截至最後實際可行日期，金融街控股由母公司集團持有31.14%

「金融街第一太平京南」	指	北京金融街第一太平戴維斯京南物業管理有限公司(前稱北京中壘金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司)，一家於2015年3月2日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「金融街住宅物業」	指	北京金融街住宅物業管理有限責任公司，一家於2007年4月29日在中國成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司
「金融街第一太平戴維斯」	指	北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司，一家於2002年6月17日在中國成立的有限責任公司，為本公司的直接非全資附屬公司
「中央結算系統一般規則」	指	聯交所頒佈的《中央結算系統一般規則》，經不時修訂
「全球發售」	指	香港公開發售和國際發售
「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寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其所有附屬公司，或如文義所指，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司前的期間而言，本公司現有附屬公司及有關附屬公司或其前身(視情況而定)經營的業務
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市股份，須以港元認購和買賣，本公司已就其申請批准在聯交所上市和買賣

釋 義

「H股證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「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	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港發售股份」	指	香港公開發售中按發售價初步提呈發售以供認購的9,000,000股H股(可根據本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以調整)
「香港公開發售」	指	根據及受限於本招股章程及申請表格所述條款及條件，按發售價(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)提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購，詳情載於本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售」一節
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港收購守則」	指	證監會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》經不時修訂、補充或以其他方式修改
「香港包銷商」	指	列於本招股章程「包銷－香港包銷商」一節的香港公開發售包銷商

「香港包銷協議」	指	由獨家保薦人、獨家全球協調人、香港包銷商、控股股東、工銀國際融資有限公司及本公司於2020年6月18日(星期四)就香港公開發售訂立的包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－香港包銷協議」一節
「華融綜合」	指	北京華融綜合投資有限公司(前稱北京華融綜合投資公司)，一家於1992年7月9日在中國註冊成立並由金融街集團全資擁有的國有企業。自2017年9月1日起，為西城區國資委的間接全資附屬公司，截至最後實際可行日期持有本公司47.52%的股份
「慧谷會議中心」	指	北京慧谷會議中心有限公司，一家於2012年8月1日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「個人所得稅」	指	中國個人所得稅
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)的任何實體或人士
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售按發售價初步提呈發售以供認購的81,000,000股H股(可根據本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以調整及重新分配)，連同(如相關)因超額配股權獲任何行使而可能發行的任何額外股份

釋 義

「國際發售」	指	國際包銷商依據S規例以離岸交易方式在美國境外或美國證券法的任何其他適用豁免登記規定按發售價提呈發售國際發售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際包銷商」	指	國際發售的包銷商
「國際包銷協議」	指	預期將由獨家保薦人、本公司、控股股東、獨家全球協調人及國際包銷商於2020年6月24日（星期三）或前後就國際發售訂立的國際包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷－國際發售」一節
「怡己(IZEE)」、 「怡己(IZEE)」品牌系列	指	我們的專屬品牌系列，包括「怡己(IZEE)」餐飲系列及「怡己(IZEE)」服務系列
「怡己(IZEE)」餐飲系列	指	我們以「怡己(IZEE)」品牌系列經營的一系列餐館
「怡己(IZEE)」服務系列	指	我們以「怡己(IZEE)」品牌系列提供的一系列服務
「怡己三矢堂」	指	北京怡己三矢堂餐飲管理有限公司，一家於2019年4月22日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「金通泰餐飲」	指	北京金通泰餐飲管理有限公司，一家於2009年1月6日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「金禧麗鄰」	指	北京金禧麗鄰健康管理有限責任公司，一家於2014年9月10日在中國成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司

「金禧麗泰」	指	北京金禧麗泰酒店管理有限責任公司，一家於2014年12月10日在中國成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司
「聯席賬簿管理人」	指	國泰君安證券(香港)有限公司、工銀國際融資有限公司、絲路國際資本有限公司及盈泰證券有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	國泰君安證券(香港)有限公司、工銀國際證券有限公司、絲路國際資本有限公司、盈泰證券有限公司、克而瑞證券有限公司及瑞豐國際證券有限公司
「最後實際可行日期」	指	2020年6月10日，即本招股章程刊發前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	H股於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	H股將於聯交所上市及H股將首次獲准於聯交所買賣的日期，預期為2020年7月6日(星期一)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	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，其獨立於聯交所GEM並與之並行營運。為免生疑問，主板不包括聯交所GEM

「《必備條款》」	指	由中國證券委員會（中國證監會的前身）與國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日頒佈的《到境外上市公司章程必備條款》，以載入到境外上市中國註冊成立公司的公司章程，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「人社部」	指	中華人民共和國人力資源和社會保障部
「住建部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「國家統計局」	指	中華人民共和國統計局
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國中小企業 股份轉讓系統」	指	全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司，中國公共公司股份買賣的場外系統
「不競爭承諾函」	指	金融街集團於2020年6月9日向本公司提供的《不競爭承諾函》，有關更多詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－不競爭承諾函」一節

「發售價」	指	每股發售股份的最終港元發售價格（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），香港發售股份將根據香港公開發售按此價格認購及國際發售股份將根據國際發售按此價格提呈發售，將按本招股章程「全球發售的架構－全球發售的定價」一段所述予以釐定
「發售股份」	指	香港發售股份和國際發售股份，連同（如相關）本公司因超額配股權獲行使而將予發行的任何額外H股
「運營中心」	指	北京金融街資本運營中心（前稱北京市西單商業區建設開發公司），一家於1992年9月16日在中國成立並由西城區國資委全資擁有的全民所有制企業，截至最後實際可行日期透過金融街集團持有本公司47.52%的股份
「超額配股權」	指	預期本公司將授予國際包銷商的購股權，可由獨家全球協調人（代表國際包銷商）於遞交香港公開發售申請截止日期起最多30日內行使，以要求本公司配發及發行最多13,500,000股額外新H股（合共佔初步發售股份的15%），以補足國際發售的超額分配（如有），詳情載於本招股章程「全球發售的架構－超額配股權」一節
「母公司集團」	指	北京金融街投資（集團）有限公司及其附屬公司（包括華融綜合但不包括本集團）
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行

釋 義

「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》，於1994年7月1日首次頒佈，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「中國公認會計準則」	指	中國的公認會計準則，包括《企業會計準則》
「中國政府」	指	中國的中央政府，包括所有政府分支機構（包括省級、市級及其他地區或地方政府實體）
「中國法律顧問」	指	北京觀韜中茂律師事務所，我們有關中國法律的法律顧問
「中國證券法」	指	《中華人民共和國證券法》，於1999年7月1日首次實施，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「定價協議」	指	本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商行事）將於定價日訂立的協議，以記錄和釐定發售價
「定價日」	指	為進行全球發售而釐定發售價的日期（預期為2020年6月24日（星期三），但無論如何不遲於2020年7月2日（星期四））或定價協議的訂約方可協定的其他日期
「省」	指	某個省份或（如文義所指）某個省級自治區或中國政府直接管轄的自治市
「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事會轄下薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「融路通諮詢」	指	北京融路通諮詢服務有限責任公司，一家於2000年7月25日在中國成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司
「融信合泰」	指	北京融信合泰企業管理股份有限公司，一家於2015年7月10日在中國成立的股份有限公司，截至最後實際可行日期持有22.99%的股份
「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
「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、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，包括H股和內資股
「股東」	指	股份持有人
「獨家全球協調人」	指	國泰君安證券(香港)有限公司
「獨家保薦人」	指	國泰君安融資有限公司(證券及期貨條例項下的持牌法團，可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)
「《特別規定》」	指	國務院於1994年8月4日頒佈的《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「穩定價格操作人」	指	國泰君安證券(香港)有限公司

釋 義

「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「監事」	指	本公司監事
「天泰置業」	指	北京天泰置業有限公司，一家於1998年6月24日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期持有29.49%的股份
「中國企業500強」	指	中國企業聯合會及中國企業家協會根據公司收入發佈的中國頂級企業排名
「往績記錄期」	指	截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個財政年度的期間
「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、屬地及歸其管轄的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	《1933年美國證券法》(經修訂)及據此頒佈的規則及規例
「增值稅」	指	中國增值稅
「白色申請表格」	指	供要求以申請人自身名義發行有關香港發售股份的公眾人士使用的香港發售股份申請表格

「白表eIPO」	指	通過白表eIPO服務供應商的指定網站 www.eipo.com.hk 在線遞交申請，並以申請人本身名義獲發行香港發售股份的申請
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「WHO」	指	世界衛生組織
「西城區國資委」	指	北京西城區人民政府國有資產監督管理委員會
「西單東南大廈」	指	北京市西單東南大廈物業管理有限公司，一家於1999年9月16日在中國成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司
「西馬物業」	指	北京市西馬物業管理有限責任公司，一家於1997年5月6日在中國成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司
「黃色申請表格」	指	供要求將有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士使用的香港發售股份申請表格
「%」	指	百分比

除非另有明確載述或文義另有所指，否則本招股章程中的所有日期均為截至本招股章程日期。

本招股章程所載的若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。因此，若干表格中顯示為總計的數字可能並非上列數字的算術總和。

為便於參考，本招股章程所載中國法律及法規、政府部門、機構、自然人或其他實體（包括我們的若干附屬公司）的名稱均有中英文版本，如有歧義，概以中文版本為準。中文公司名稱及其他詞彙的英文譯文僅供參考。

詞彙表

於本招股章程內，除文義另有所指外，本招股章程所用有關本集團及我們業務的若干詞彙的詮釋及釋義與以下所載者具有相同涵義。詞彙及其涵義未必與該等詞彙的標準涵義或用法一致。

「2020年京津冀物業服務百強企業」	指	2020年物業服務百強企業中總部註冊地位於京津冀地區的35家企業
「2020年物業服務百強企業」	指	2019年綜合實力排名前一百的物業服務企業
「年平均每平方米淨利潤」	指	按相關期間淨利潤總額除以於相應期間結束時的在管建築面積計得
「平均收支平衡期」	指	一家門店達到收支平衡點所需的平均時長，即連續兩個月門店的月收入至少等於其月開支
「平均現金投資回報期」	指	一家門店累計淨利潤加折舊及攤銷可涵蓋該門店開辦產生的成本所需的平均時長
「按包幹制收取的平均月度物業管理費」	指	就於相關期間按包幹制收費的項目按物業管理服務所得收入除以於相應期間結束時有關物業在管建築面積計得。計算按包幹制收取的平均月度物業管理費時，剔除以下項目： (a) 按佣金制收取的物業管理服務收入及相關在管建築面積，因為僅佣金確認為收入； (b) 停車場收入及其在管建築面積（按增值服務收入分部確認及呈報）；及

詞彙表

- (c) 物業管理服務由我們持有非控制性權益的實體提供的在管建築面積，因為該等項目產生的物業管理費並不確認為收入。

進行上述計算時，剔除提供增值服務及餐飲服務的收入。

「京津冀區域」	指	由河北省及北京市及天津市組成的區域
「商務物業」	指	包括辦公樓、綜合體、零售大樓及酒店
「酬金制」	指	物業管理服務的收入產生模式，據此，來自物業管理的費用收入，僅包含客戶應付物業管理費總額的一個特定百分比，而該物業管理費的餘額將用於彌補管理相關物業產生的開支，物業管理費如有任何剩餘或不足額（經扣除相關開支後），將由相關客戶擁有或承擔
「共用區域」	指	業主共同擁有的共用區域，主要包括停車場、游泳池及廣告牌
「合約建築面積」	指	根據物業管理協議管理或將管理或顧問服務安排下涵蓋的建築面積
「一線及二線城市」	指	根據中國國家統計局的資料，截至最後實際可行日期，一線城市包括中國的北京、上海、廣州及深圳，二線城市包括除中國一線城市以外的31個主要城市
「按公允價值計入其他全面收入的金融資產」	指	按公允價值計入其他全面收入的金融資產

詞彙表

「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	我們於相關日期開始提供物業管理服務及有權收取相關物業管理費的物業合約建築面積
「物聯網」	指	與電子器件、軟件、傳感器及網絡連接的實體裝置、載體、構建物及其他嵌入物的網絡，其能使該等物體收集及交換數據
「包幹制」	指	物業管理服務的收入產生模式，據此，收取預定物業管理費並確認為收入，而有關的物業管理費總額代表所提供物業管理服務的「全包」費用
「綜合實力」	指	中國指數研究院通過評估各物業管理公司的管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任以評核物業管理公司的綜合實力
「平方米」	指	平方米
「物業服務百強企業」	指	中國指數研究院公佈的中國物業服務企業綜合實力年度排名

前 瞻 性 陳 述

本招股章程包含前瞻性陳述。並非過往事實的陳述，包括並於我們對未來的意向、信念、期望或預測的陳述，即為前瞻性陳述。

於本招股章程內，有關我們或任何董事的意向的陳述或提述均於本招股章程刊發日期作出。任何該等意向均可能隨未來發展而改變。

本招股章程載有前瞻性陳述，闡明我們對未來的意向、信念、期望或預測，基於其性質使然，該等陳述受多項已知或未知重大風險、不確定因素及其他因素影響，當中部分並非我們所能控制，並可能令我們的實際業績、表現或成就或行業業績與前瞻性陳述所表達或引申的任何未來業績、表現或成就有重大不同。該等前瞻性陳述包括但不限於有關下列各項的陳述：

- 我們的經營及業務前景；
- 有關我們業務及業務計劃所有方面的中國中央及地方政府的法律、規則及法規以及相關政府部門的規則、法規及政策的任何變化；
- 我們的業務及經營策略以及我們實施有關策略的能力；
- 我們一站式服務平台及業務的發展；
- 我們控制或降低成本的能力；
- 我們物色及整合合適收購目標的能力；
- 中國物業管理行業及中國房地產行業的預計增長及變動；
- 我們與相關政府部門、我們的合作銀行或客戶維持穩固關係的能力；
- 我們的未來業務發展、經營業績及財務狀況；
- 中國物業管理行業及中國房地產行業的未來競爭環境；
- 釐定H股公允價值；
- 我們的股息政策；

前 瞻 性 陳 述

- 資本市場發展；
- 匯率波動及限制；及
- 本招股章程「風險因素」一節所述風險。

與我們有關的「旨在」、「預計」、「相信」、「可以」、「繼續」、「預期」、「估計」、「展望」、「擬」、「也許」、「計劃」、「預料」、「預測」、「潛在」、「尋求」、「將會」、「可能會」等字眼、該等詞匯的否定形式及類似表述用以表達若干前瞻性陳述。該等陳述反映現時管理層對日後事件的看法，並受若干風險、不確定因素及假設（包括本招股章程所述的風險因素）所影響。實際業績可能與前瞻性陳述所含資料存在重大差異，如果發生一個或多個有關的風險或不確定因素，或有關假設被證實為不正確，則我們的經營業績及財務狀況可能受到不利影響，而且與本招股章程所述預計、相信或預期者有重大差別。因此，該等陳述並不是對未來業績的一種保證，而閣下不應過於依賴有關前瞻性資料。此外，載入前瞻性陳述不應被視為我們將會達到或實現計劃及目標所作出的聲明。我們並無義務因存在新資料、發生未來事件或其他理由而更新或修訂任何前瞻性陳述。鑒於該等風險、不確定因素及假設，本招股章程所論述的前瞻性事件並不一定會發生。本節所述的警告聲明適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。

閣下於投資我們的H股前，應審慎考慮本招股章程的所有資料，包括下文所述的風險及不確定因素。閣下應特別注意，我們乃於中國註冊成立，而本集團的全部業務乃於中國經營，中國的法律及監管環境可能有別於在其他國家及地區現行者。我們的業務、財務狀況或經營業績可能因任何該等風險而受到重大不利影響。我們H股的市價可能因任何該等風險而大幅下跌，而閣下可能損失全部或部分投資。

我們相信我們的營運涉及若干風險，其中很多風險並非我們所能控制。我們已將該等風險及不確定因素分類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。我們現階段未知，或下文並無明示或暗示，或我們目前視為不重大的其他風險及不確定因素，亦可能損害我們的業務、財務狀況及經營業績。閣下應根據我們面對的挑戰（包括本節所討論的挑戰）考慮我們的業務及前景。

與我們的業務及行業有關的風險

我們的歷史業績不一定可作為我們未來前景和經營業績的指引，且我們未必能按計劃達成未來增長。如我們無法有效管理任何未來增長，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

儘管我們於往績記錄期間的收入及利潤增長穩定，但我們無法向閣下保證我們可以在未來維持這種增長。我們的盈利能力部分取決於我們能否控制成本和運營支出，而隨着業務的擴展，這些支出可能會增加。成本和運營支出增加所帶來的任何重大或不利影響可能影響我們的未來增長。此外，我們可能會繼續投入資源發展經營性業務，特別是開發我們專有的「怡己」品牌系列。這一舉措可能會對我們的短期盈利能力產生負面影響。如果我們發展經營性業務的努力無效而導致未能增加收入，則我們的業務、財務狀況和經營業績可能會受到負面影響。而且，我們可能基於各種原因而未能維持過往增長率、收入及毛利率，詳情如下：

- 中國整體經濟狀況，尤其是房地產行業及物業管理服務市場發生變化；

風 險 因 素

- 對我們收入和利潤增加的任何重大或不利影響可能影響我們的未來增長；
- 在市場競爭中失敗及喪失市場份額；
- 未能與現有客戶重續物業管理服務協議或獲得新物業管理服務協議；
- 未能維持與業務夥伴的關係；
- 中國勞工成本增加；及
- 應付第三方分包商的費用增加。

由於該等原因及其他因素，我們無法保證我們日後的收入會有所增加，或我們將繼續維持穩定的收入及利潤增長率。因此，投資者不應以過往業績作為我們未來財務或經營業績指標的依據。

自成立以來，我們一直力圖透過增加我們在現有及新市場所簽訂的物業管理服務協議的數目及相對應的在管建築面積而進行擴展。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的在管總建築面積分別約為13.2百萬平方米、16.4百萬平方米及19.9百萬平方米。更多詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的戰略－進一步擴大物業管理業務規模及增加市場份額，鞏固行業地位，提高市場競爭力」一節。然而，我們的擴展計劃乃基於對市場前景的評估。我們無法向閣下保證我們的評估可證實為準確或我們能按計劃擴展業務。除上述因素外，我們的擴展計劃可能受到多項因素（其中大部分非我們所能控制）影響。該等因素包括：

- 中國可支配個人收入的變動；
- 適用法律及法規變動；
- 物業管理及相關服務的供需變動；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們吸引、招聘、挽留及培訓符合崗位要求的僱員的能力；
- 我們挑選合適第三方分包商及供應商並與其合作的能力；

風 險 因 素

- 我們了解由我們提供物業管理及相關服務的物業開發商、業主、業主委員會、租戶和住戶需求的能力；
- 我們適應尚無經驗的新市場的能力，尤其是我們能否適應該市場的行政、監管環境以及稅務環境及符合合規要求；
- 我們在新市場利用品牌在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場的現有參與者（其可能比我們擁有更多資源及經驗）競爭時；及
- 我們改善管理、技術、營運及財務基礎設施的能力。

我們無法向閣下保證，我們將實現未來增長或能有效地管理我們的未來增長，倘無法達至此目標，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

無法保證我們將繼續獲金融街聯屬集團委聘管理由其開發的物業，或我們將能夠按可接受條款或根本無法以來自獨立第三方的物業補足任何短缺物業

於往績記錄期之前或期間，我們的大部分物業管理項目與金融街聯屬集團所開發的物業有關。我們在金融街聯屬集團中主要與我們的聯屬公司金融街控股進行合作。我們與金融街聯屬集團保持緊密關係，並為金融街聯屬集團開發的各種物業管理項目提供物業管理及有關服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們物業管理及有關服務產生的收入中分別有83.5%、83.4%及81.1%，及我們在管建築面積中分別有72.5%、69.1%及66.4%來自金融街聯屬集團所開發的物業。金融街聯屬集團經營的任何負面發展或其開發新物業的能力均可能影響我們獲得新物業管理項目的能力。

我們無法向閣下保證，金融街聯屬集團將聘請我們作為其物業管理服務提供商，或將在其開發的任何物業中將我們優先於其他服務提供商。倘我們無法以獨立物業開發商所開發的物業補足短缺業務，我們的增長前景可能會受到重大不利影響。

我們無法向閣下保證我們能按對我們有利條款獲得或根本無法獲得新的物業管理服務協議或重續現有的物業管理服務協議

我們的收入主要由我們為物業開發商、業主及業主委員會提供物業管理服務協議下的物業管理服務所產生。我們認為，我們擴大物業管理服務協議組合的能力對於維持業務的持續增長至關重要。於往績記錄期，我們透過招標、競標或磋商過程自金融街聯屬集團及獨立第三方獲得新物業管理服務協議。物業開發商、業主及業主委員會選擇物業服務企業取決於多項因素，包括但不限於物業服務企業所提供服務質量、聲譽、定價水平、經營歷史及提供定制服務的能力等。我們無法向閣下保證我們能夠在未來按對我們有利或可接受的條款獲得或根本無法獲得新的物業管理服務協議。我們的努力可能會受到我們無法控制因素阻礙，該等因素可能包括（其中包括）整體經濟狀況的變化、不斷演進的政府法規以及物業管理行業內的供求動態。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們提供物業管理及相關服務產生的收入分別佔總收入的98.3%、98.3%及98.2%。我們無法向閣下保證我們的物業管理服務協議不會於屆滿前終止，或會於合約年期屆滿時獲續約。大量物業管理服務協議終止或不獲續約，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。

我們於往績記錄期的大部分收入由向商務物業提供物業管理及相關服務所產生，我們未必能夠維持商務物業管理業務的現時增長或作進一步擴展。

於往績記錄期，我們的大部分收入乃由向商務物業提供物業管理及相關服務所產生。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，有關收入分別為人民幣531.8百萬元、人民幣591.3百萬元及人民幣646.8百萬元，分別佔我們總收入的70.3%、67.6%及64.9%。一般而言，我們向商務物業提供物業管理及相關服務的毛利率，於往績記錄期均高於向非商務物業提供服務的毛利率，於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，管理商務物業的毛利率分別為25.3%、22.5%及24.6%，而同年管理非商務物業的毛利率則分別為5.5%、11.9%及10.5%。然而，我們未必能夠維持商務物業管理業務的現時增長或作進一步擴展，從而將會對我們的毛利率造成不利影響。

COVID-19疫情可能會影響我們的業務運營，COVID-19首次於中國武漢報告，並繼續於中國境內乃至全球範圍內蔓延

由新型冠狀病毒(COVID-19)引起的呼吸道疾病於2019年底首次在中國湖北省武漢報告，並繼續於中國境內乃至全球範圍內蔓延。COVID-19這一新型病毒被認為具有極高的傳染性，並可能對公共衛生構成嚴重威脅。2020年1月23日，中國政府宣佈將武漢封城，旨在阻斷疫情向外擴散。自此，中國其他主要城市以及其他國家和地區採取了出行限制等嚴厲措施，以阻止COVID-19疫情。WHO正密切關注及評估疫情。2020年1月30日，WHO宣佈COVID-19疫情為國際關注的突發公共衛生事件。於最後實際可行日期，該病毒已擴散至全國以及全球其他國家及地區，死亡人數及感染人數持續攀升。該疫情已造成大量人員死亡，並很可能對中國尤其是武漢及湖北省的民生及經濟造生不利影響。中國尤其是武漢及湖北省的房地產市場可能受到不利影響。房地產市場的前景、經濟下滑及／或商業氣氛低迷可能對物業管理市場帶來潛在的直接影響，例如我們的客戶拖欠或延遲支付物業管理費，而我們的業務營運及財務狀況亦可能受到不利影響。儘管如此，持續COVID-19疫情可能因旨在減緩COVID-19進一步擴散而採取的嚴厲措施導致失業率上升，從而可能帶來嚴重的社會及經濟影響。根據國家統計局的資料，自COVID-19疫情以來，2020年1月、2月及3月的城鎮失業率分別為5.3%、6.2%及5.9%，而截至2019年底，城鎮失業率為5.2%。因此，物業管理及增值服務可能被視為是多餘的，住戶可能不願繳納及拖欠物業管理及增值服務費。截至2019年12月31日，我們在全國10個省份及直轄市共管理144項物業。截至最後實際可行日期，我們在湖北省武漢管理一個住宅物業售樓處及展示廳，截至2019年12月31日在管建築面積約3,600.0平方米，佔截至2019年12月31日我們在管總建築面積的約0.02%。由於COVID-19疫情，我們的業務營運面臨若干風險，其中包括：

- 近期我們可能因COVID-19無法如期向武漢及其他城市的客戶按時收取費用；
- 近期我們可能因COVID-19無法按計劃在湖北省及其他地區進一步擴張我們提供物業管理服務及增值服務業務，我們的招投標程序可能會推遲，這可能會對我們的業務擴張產生不利影響；
- COVID-19在我們的在管項目內傳播可能會損害我們的聲譽；

風 險 因 素

- 我們或會就我們所進行的預防措施及消毒工作而產生額外成本，這可能會導致虧損；
- 我們已訂約提供物業管理及相關服務的物業交付或會延遲交付；及
- 倘任何員工疑似感染流行病，我們或須隔離部分或全部員工，或須對社區進行消毒，以防止病情擴散。

發生上述任何事件均可能對我們的業務及經營業績造成不利影響。前往我們經營所在城市的海外患者可能會影響當地人口及我們在當地的業務營運。此外，有關疫情可能會嚴重影響並限制中國的經濟活動水平，因為我們營運所在各地區的政府均可能會採取監管或行政措施隔離受影響的地區，或採取其他措施控制傳染病的爆發，加之主要行業的業務中斷，可能會對中國的整體商業氛圍及環境造成不利影響，進而可能導致中國乃至世界整體經濟增長放緩。為應對COVID-19爆發，世界各地政府均已採取出行限制及／或封城以控制其傳播。隨著疫情持續蔓延至世界各地，更多的國家可能會採取類似或更嚴格的抑制措施。無法保證當前的抑制措施行之有效。然而，當前的抑制措施及任何未來的抑制措施均可能對全球範圍內的商品及服務的製造、進出口以及消費產生重大不利影響。供需下降可能對全球經濟增長產生重大不利影響。中國乃至世界經濟增長收縮或放緩可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景產生不利影響。

我們無法確定COVID-19疫情何時會得到完全控制，亦無法預測影響將是短期還是長期存在。若COVID-19疫情無法在短期內得到有效控制，我們的業務及財務狀況可能因房地產市場的前景轉變、經濟增長放緩、商業氣氛低迷或其他我們無法預見的因素而受到重大不利影響。儘管我們已密切跟蹤僱員的健康狀況，且並無收到任何COVID-19確診或疑似病例的報告，仍亦無法保證僱員不會受感染，在此情況下，我們的設施可能須停工，僱員或須隔離。此外，不能保證日後不會發生另一重大COVID-19或爆發其他疾病。倘若發生任何該等事件，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。

倘我們未能控制提供包幹制物業管理及相關服務的成本，則我們可能會蒙受損失及我們的利潤率可能會下降

我們主要以包幹制方式提供物業管理及相關服務產生收入，該收入分別佔截至2017年、2018年及2019年12月13日止年度我們物業管理及相關服務服務收入（不包括租金收入）的98.7%、98.8%及98.7%。以包幹制方式，我們按每月每平方米預定的固定價格收取物業管理費，即所提供物業管理及相關服務的「全包」費用。該等管理費用並無隨我們產生的實際物業管理費用金額而變化。我們將向業主或物業開發商收取的全部物業管理費用確認為收入，並將與提供服務有關的實際費用確認為銷售及服務成本。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－綜合全面收益表主要項目的說明－按收入模式劃分」一節。

倘我們按包幹制所收取的物業管理及相關服務費總額不足以補足我們物業管理及相關服務的所有成本，且我們未能通過節省成本的措施降低成本，我們無權向相關業主或物業開發商收取差額。因而，我們可能招致損失，進而導致利潤率下降。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們以包幹制方式管理的14、17及19項在管物業分別產生虧損。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，自該等虧損物業產生的虧損分別為人民幣13.5百萬元、人民幣13.0百萬元及人民幣10.8百萬元。該等虧損項目產生的虧損主要是由於緊隨新項目開始後就(i)僱用員工、(ii)翻新物業及採購設備的一次性費用；及(iii)升級系統以改善該等項目的整體狀況以達到我們的服務標準產生的相對較高的費用。隨著項目的推進，虧損可能逐年減少。截至2019年12月31日，截至2017年及2018年12月31日的14個及17個虧損項目中已分別有7個及12個因我們的成本節約措施而扭虧為盈。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的收入模式－按包幹制收取的物業管理費」一節。

倘扣除提供物業管理及相關服務的成本後存在營運資金短缺情況且我們無法提高物業管理費，我們會尋求削減成本以減少差額。然而，我們未必能夠成功地通過節省成本的舉措（如運營自動化措施以降低勞動成本及節能措施以降低能源成本）以減輕該損失，且我們節省成本的努力可能會對我們物業管理及相關服務的質量產生負面影響，進而會進一步降低物業開發商、業主、業主委員會、租戶及住戶支付物業管理費的意願。

我們可能無法向物業開發商、業主、租戶及住戶收取到物業管理費，因此可能導致應收款項減值虧損

我們可能在向物業開發商、業主、租戶及住戶收取物業管理費方面遇到困難。此外，我們無法向閣下保證收取逾期物業管理費的措施將有效或使我們能夠準確預測未來的收款率。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣3.2百萬元、人民幣6.1百萬元及人民幣8.4百萬元。我們的物業管理費收取率，是將我們在一段時間內自物業管理服務實際收到的物業管理費除以同期累積的應付給我們的物業管理費總額計算，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別約為95.3%、95.7%及94.0%。我們的管理層估計及相關假設已根據我們可獲得的資料作出，但若得悉新資料，此等估計或假設可能需要調整。倘實際可收回性低於預期，或我們過往的貿易應收款項減值撥備因任何新資料而變得不足，我們可能需要就貿易應收款項減值撥備作額外撥備，而這可能對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。倘我們無法向物業開發商、業主、租戶及住戶收取物業管理費或收取有關費用時受到重大拖延，我們的現金流量及我們滿足營運資金需求的能力可能會受到不利影響。

酬金制模式下我們可能無法代表所管理物業的業主、物業開發商、租戶及住戶收回所有款項

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們在酬金制模式下來自物業管理及相關服務的收入分別佔我們物業管理及相關服務總收入的1.3%、1.2%及1.3%。當我們簽訂合同以酬金制管理物業時，我們基本上作為物業開發商、業主及租戶的代理人。除部分商務物業的物業管理費存於公司名下與業主的共管賬戶外，由於部分物業的管理處沒有單獨的銀行賬戶，因此與這些管理處相關的交易均通過我們結算。截至報告期末，倘營運資金不足以補足產生並由我們支付的費用（為了在相關項目安排物業管理及相關服務之目的），根據我們對未來期間可收回性的評估，該差額將被確認為成本或應收款項。

一般而言，住宅物業的業主及租戶數目大於其他類型物業。因此，就住宅物業而言，管理層需要估計以確定代表業主及租戶作出的付款是否能收回。我們會考慮若干因素來確定代表業主及租戶作出的付款是否有減值損失的客觀證據，包括後續結算狀

況、歷來撇賬經驗及為了估算應收賬款的未來現金流量而確定的業主及租戶管理費收回率。例如，倘大量物業持續在管理處的應付賬款遠遠高於應收賬款，其財務和流動性狀況可能會惡化，這可能會影響我們代表業主及租戶作出的付款的可收回性。

倘實際可收回性低於預期，或者我們過去的壞賬準備因新信息而變得不足，我們可能需要對壞賬作出更多撥備或已確認虧損，這反過來可能對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

員工福利開支和分包成本的增加可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力

於往績記錄期，員工福利開支及分包成本為我們銷售及服務成本中最大的成本組成部分。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，員工福利開支分別佔我們銷售及服務成本的36.9%、37.3%和36.8%，而我們的分包成本分別佔我們相應年度銷售及服務成本的40.8%、42.5%和45.7%。為了維持和提高我們的利潤率，控制和降低勞動力成本以及其他運營成本對我們至關重要。我們面臨員工福利開支和分包成本上升的壓力，有關成本上升歸因於包括但不限於下列各項因素：

- **上調最低工資。**近年來，我們經營所在地區的最低工資大幅上調，直接影響我們的直接勞工成本以及我們向第三方分包商支付的費用。
- **人數增加。**隨着我們的業務擴展，我們的物業管理人員、銷售和營銷人員以及行政人員的人數將繼續增長。我們還需要留住並不斷招聘合格的員工，以滿足我們不斷增長的人才需求，這將進一步增加我們職工的總人數。此外，隨着我們繼續擴大業務規模，我們將需要越來越多的分包商。人員增加也增加了其他相關費用，例如與培訓、社會保險基金和住房公積金以及質量控制措施有關的費用。
- **延遲實施管理數字化、服務專業化、程序標準化和操作自動化。**我們開始為特定物業提供物業管理及相關服務，與對該物業實施管理數字化、服務專業化、程序標準化及操作自動化措施以降低勞工成本之間存在時間差。在我們大規模實施這些措施之前，我們能減輕勞工成本增加影響的能力有限。

我們無法向閣下保證，我們將能夠控制成本或提高效率。倘我們無法實現這一目標，我們的業務、財務狀況和經營業績可能會受到重大不利影響。

我們依賴第三方分包商進行某些物業管理及相關服務，並可能因此對向客戶提供不合標準的服務或與該等分包商發生的糾紛負責

我們將某些物業管理及相關服務（主要包括安保、清潔及維護服務）分包給第三方分包商。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的分包成本分別為人民幣249.6百萬元、人民幣303.6百萬元及人民幣367.8百萬元，佔相應年度我們銷售及服務成本總額的40.8%、42.5%及45.7%。我們可能無法像由我們自己直接提供服務那樣有效地監控他們提供的服務。他們可能會採取違反我們或客戶的指示或要求的行為，或者不能或不願履行其義務。因此，我們可能與我們的分包商發生爭議，或者可能需要對其行為負責，這些行為可能損害我們的聲譽，負擔額外費用和業務受干擾，並可能使我們面臨訴訟和損害索賠。

我們無法向閣下保證，在我們與現有第三方分包商的協議期滿後，我們將能夠按照對我們有利或我們可接受的條款續訂此類協議或及時找到合適的替代方案，或者根本不能。

此外，倘我們的第三方分包商未能維持穩定的合資格員工團隊，或者無法輕易獲得穩定的合資格員工或未能適當地或及時履行其義務，工作進程可能會中斷。第三方分包商工作進程的任何中斷可能會導致我們的客戶與我們之間的合同違約。任何此類事件都可能對我們的服務質量、聲譽以及業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

我們的物業管理服務協議有可能是在未通過必要招投標程序的情況下獲得

如我們的中國法律顧問所告知，根據中國法律及法規，訂立住宅物業的前期物業管理服務協議時通常需要經過招投標程序。根據相關地方部門的規定，訂立向商務物業提供物業管理服務的部分協議亦需要經過招投標程序。此外，若中國政府、公共機構及組織以公共財政資金委聘物業管理服務供應商以獲得物業管理服務，在中國法律法規的規定下亦可能需要經過公開招標程序。

截至2019年12月31日，我們有25⁽¹⁾份來自物業開發商的前期物業管理服務協議未按照《中華人民共和國招標投標法》全面通過招標投標程序，包括向地方當局報備招標結果。選擇物業管理服務供應商訂立上述物業管理服務協議時未進行相關招標投標程序並非由我們而是由有關物業開發商所致。據中國法律顧問告知，住宅物業開發商於訂立前期物業管理服務協議時如未遵從中國法律的招投標規定，則或須在限期內採取補救措施及繳付罰款。我們的中國法律顧問進一步告知，中國並無具體法律及法規訂明，物業服務企業未經招投標程序而簽訂物業管理服務協議會遭受行政處罰。此外，相關中國法律法規並無明確規定物業管理服務協議的有效性會否會因無招投標程序而受影響。根據《中華人民共和國合同法》的原則及最高人民法院的相關司法解釋，該等物業管理服務協議的有效性應不受影響。然而，未通過招投標程序取得的物業管理服務協議或會被地方法院判定為無效（視不同情況而定）。倘發生該情況，有關物業開發商可能須組織招投標程序以為其開發的項目選擇物業管理服務提供商。倘我們未能贏得招投標，我們可能無法繼續為有關項目提供物業管理及相關服務，因此，我們的收入及業務可能受到負面影響。

我們的未來兼併收購或投資不一定會成功

我們計劃持續不時評估機會，以兼併收購或投資其他物業服務企業、物業管理產業鏈下游服務提供商（如提供清潔及保安服務的公司）及與我們現有業務互為補充的其他業務，並將該等公司的業務與我們的業務整合。然而，我們無法向閣下保證我們將能覓得適當機遇。即使我們設法發現合適的機會，我們仍可能無法及時按照對我們有利的或我們所能接受的條款完成兼併收購或投資，甚或根本無法完成該兼併收購或投資。我們的擴展計劃亦可能由於COVID-19疫情而受到不利影響，COVID-19疫情於2019年底在中國武漢首次報告，並在中國及全球範圍內持續擴散。此外，兼併收購或投資於該等標的或會使我們面臨新的運營、監管及市場風險，以及與額外資本需求有關的風險。倘無法確定適當標的或完成該等交易，亦或對交易包含的相關風險應對失當，則可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

(1) 於2018年自金融街聯屬集團獲得的合約建築面積約為130,000平方米的一份前期物業管理服務協議所涉及的項目仍在開發中，故於截至2019年12月31日仍未由我們管理。

此外，即使我們成功地完成一項兼併收購或投資，我們也可能無法從該項交易中獲得預期利益。我們管理兼併收購或投資業務的能力可能受眾多因素影響，包括但不限於所兼併收購或投資業務的性質及規模、在新市場營運的風險、企業文化差異、無法挽留標的業務的人員、無法取得相關政府部門的批准，以及與兼併收購或投資相關的隱藏成本。該等風險亦可能導致我們未能從兼併收購或投資中取得預期利益，且我們可能無法收回就該等交易作出的投資。倘我們無法從該等交易中取得預期利益，可能會對我們的業務戰略及營運產生不利影響。

我們開展的新增值服務未必會按計劃實現增長

除物業管理服務外，我們目前亦提供增值服務，包括停車場管理服務及其他相關服務（即資源管理服務、經營業務、諮詢服務、定制服務、房地產運營服務及其他增值服務等）。於往績記錄期內，我們創設了「怡己」品牌系列，並在我們所管理的物業推廣該品牌相關服務。作為未來擴展「怡己」服務系列的計劃的一部分，我們計劃透過進入裝修及室內裝飾市場以多元化發展我們的增值服務組合。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的戰略」一節。

增值服務的未來發展取決於我們能否了解客戶（包括物業開發商、業主、業主委員會、租戶及住戶）的需求及喜好。由於客戶喜好不斷變化，我們須了解其新興的需求及消費者喜好，並成功預計可吸引現有及潛在客戶的產品及服務趨勢。開展新服務或拓展新市場須投入大量時間、資源及資金，且此舉未必能實現預期盈利。我們無法向閣下保證，我們將能夠成功開發及推出新服務來滿足客戶的喜好。該等新業務經營亦可能受各種中國法律法規所規限，從而影響我們運營各個方面。如我們未能遵守有關法律法規，可能導致監管機構對我們採取法律程序，情況嚴重時，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產可能發生變化，且該等資產的估值因使用不可觀察輸入數據而存在不確定性，從而可能對我們的財務表現產生不利影響

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，理財產品的投資公允價值收益分別為人民幣3.3百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣0.5百萬元。於往績記錄期，我們按公允價值計量的金融資產主要包括我們擁有的理財產品，因添置或出售有關資產及於損益中確認期內收益而可能於有關期間出現變動，而期內收益則。此外，有關資產的公允價值乃根據不可觀察輸入數據（如預期年利率）進行估計。任何不可觀察輸入數據的實際變動可能導致該等資產的估值發生變動。倘金融資產的估值變動導致該等金融資產公允價值減少，則我們的淨利潤將受到不利影響。截至2019年12月31日，本集團已將購買的理財產品全部贖回。截至最後實際可行日期，本集團並無持有任何理財產品。

合營企業及聯營公司的成功取決於非我們所能控制的多項因素，因此，我們未必能實現預期的經濟及其他利益

我們已與第三方成立合營企業及聯營公司，且日後可能會繼續如此行事。該等合營企業及聯營公司的表現已經影響並將繼續影響我們的經營業績及財務狀況。合營企業及聯營公司的成功取決於多項因素，其中部分非我們所能控制。因此，我們未必能自該等合營企業及聯營公司實現預期的經濟及其他利益。部分公司章程規定，股東大會決議案須經股東一致同意方可通過。因此，該等合營企業及聯營公司涉及多項風險，包括：

- 倘我們與業務合作夥伴出現任何分歧，我們未必能通過若干需要合營企業及聯營公司全體董事或股東一致同意的重要董事會決議案或股東大會決議案；
- 我們可能會與我們的業務合作夥伴就我們各自於合營安排下的責任範圍或其履行產生分歧；
- 我們的業務合作夥伴可能無法或不願意履行合營安排下的責任，包括其作出所需出資及股東貸款的責任（無論是出於財政困難或其他原因）；
- 我們的業務合作夥伴的經濟或商業利益、目標或商業理念或與我們的有衝突；

- 我們的業務合作夥伴採取的行動或會違背我們要求或指示，或與我們投資的政策或目標相悖；或
- 我們的業務合作夥伴可能會面對財務或其他困難，影響其履行相關合營安排下的責任。

由於我們對合營企業及聯營公司的業務及營運並無完全控制權，因此我們無法保證彼等過去一直或將會嚴格遵守所有適用的中國法律法規。我們無法向閣下保證，我們將不會遇到與我們的合營企業及聯營公司有關的問題，或我們的合營企業及聯營公司將不會違反中國法律法規，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。此外，倘並無分佔合營企業或聯營公司業績或股息，我們亦將承受流動資金風險，且我們的業務、財務狀況或經營業績可能會受到重大影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們於聯營公司的投資分別為人民幣21.0百萬元、人民幣22.5百萬元及人民幣22.5百萬元。於聯營公司及合營企業投資的可收回性受限於流動資金風險，並取決於該等被投資公司分派的股息。我們於聯營公司及合營企業的投資不如其他投資產品般容易變現，原因是即使聯營公司及合營企業根據權益會計法錄得溢利，我們於收到股息前並無現金流入。再者，我們因應經濟、財務及投資狀況不斷轉變而迅速出售我們於聯營公司或合營企業的全部或部分權益的能力受到限制。市場受整體經濟狀況、可得融資、利率及市場供求情況等各種因素影響，當中許多並非我們所能控制。我們無法預測能否以有利我們價格或條款出售我們的聯營公司或合營企業權益，或我們能否接納準買家給予的任何價格或其他條款。我們亦不能預測尋找買家及完成相關交易的所需時間。因此，我們於聯營公司或合營企業投資的流動性不足或會重大限制我們應對聯營公司及合營企業業績任何不利變動的能力。此外，倘聯營公司或合營企業不派股息，我們亦將面臨流動性風險，而我們的財務狀況或經營業績可能受到重大影響。

信息技術系統中斷風險及安全風險（包括安全漏洞及身份盜用）可能導致我們業務中斷並使我們面臨訴訟風險而或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響

我們維護若干內部管理系統用於業務經營、人力資源管理及財務會計。倘我們無法檢測出任何系統錯誤，持續升級信息技術系統及網絡基礎設施並採取其他措施提高信息技術系統效率，則可能出現系統中斷或延遲情況，從而可能對我們的經營業績造

成不利影響。此外，我們可能不時遭遇線上服務平台或客戶服務系統（即我們的微信公眾號及網站）出現系統中斷及延遲的情況。我們的微信公眾號相對較新，且正在不斷演變。我們的微信公眾號或網站的偶爾中斷及延遲將令應用程序（包括報修、投訴及通知服務等）受阻或難以存取，妨礙我們即時向客戶作出回應或提供服務，從而降低我們應用程序的吸引力，甚至給客戶招致損失，而我們的客戶可能就其損失賠償而向我們提出法律訴訟，這可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽產生重大不利影響。

營業中發生的意外可能令我們承擔責任及承受聲譽風險

業務過程中或會發生工傷事故及意外。我們通過自身僱員及第三方分包商為我們的在管物業的業主及租戶提供維修及維護服務。電梯保養等維修及維護服務涉及重型機械的操作，蘊含意外風險。發生該等風險可能對社區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任。於危險環境工作為我們的僱員及第三方分包商帶來風險。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商於提供維修及維護服務時疏忽或大意而可能引起的申索。我們或需要對僱員、分包商、住戶或其他第三方的傷亡負責。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變經營模式。任何上述情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

負面報道（包括互聯網、社交媒體及自媒體上出現的關於我們、股東、關聯方、我們的品牌、管理、所提供服務及客戶投訴的負面信息）或會對我們的業務、聲譽及H股交易價格造成重大不利影響

關於我們、股東、關聯方、我們的品牌、管理及所提供服務的負面報道可能會不時出現。網絡發帖及其他媒體關於我們所管理物業、所提供服務、業務經營及管理的負面言論可能會不時出現。例如，若客戶負面言論張貼或散佈在我們的微信公眾號、微信朋友圈及其他社交網絡平台，我們可能會遭受負面報道。我們無法向閣下保證日後不會出現其他類型的負面報道。此外，我們供應商或分包商亦可能因多種原因（如客戶對其產品及服務質量的投訴或涉及該等供應商或分包商的其他公共關係事件）而遭受負面報道，這或會對我們外包服務的營銷、推廣造成不利影響，從而間接影響我們的

聲譽。此外，關於我們的物業管理服務及相關服務的負面報道或會不時出現，從而導致客戶對我們所提供的服務失去信心。任何該等負面報道（不論真實與否）均可能會對我們的聲譽、業務、財務業績及H股交易價格造成重大不利影響。

我們未必能發現及防止我們的僱員或第三方所犯的欺詐或其他不當行為

我們面臨僱員、分包商、客戶或其他第三方的欺詐或其他不當行為的風險，從而可能使我們遭受財務損失及面臨政府機關的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，我們的僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方的盜竊行為可能會令我們承擔賠償責任，且將會損害我們的市場聲譽。

我們的管理信息系統及內部控制程序旨在監察營運及整體合規情況。然而，我們可能無法及時識別不合規情況及／或可疑交易，或完全無法識別該等情況。此外，我們未必能夠隨時檢測及預防欺詐及其他不當行為，而我們所採取的防範及檢測有關活動的預防措施亦未必有效。因此，欺詐及其他不當行為（包括負面報道）可能發生的風險將持續存在，從而可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的成功取決於執行董事及高級管理層的留任以及我們吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員的能力，故任何高級管理層人員或合資格且經驗豐富的僱員離任均可能會影響我們的營運

我們持續成功發展業務，在很大程度上取決於我們擁有物業管理行業經驗的執行董事及高級管理層團隊的努力。有關我們執行董事及高級管理層的更多詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。倘任何關鍵僱員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，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。此外，日後業務增長將部分取決於我們在各業務領域吸引及挽留合資格人員（包括企業管理及物業管理人才）的能力。倘我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未能保護知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成不利影響

我們將我們的知識產權視作維持客戶忠誠度的重要業務資產，對我們的未來增長非常重要。我們業務的成功很大程度上取決於我們持續有權使用金融街集團授權的「金融街」及「Financial Street」品牌、我們的自有商號及商標來提升品牌知名度及發展

我們品牌。知識產權終止及未經授權複製商號或商標的行為，可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務－知識產權」一節。

本集團已與金融街集團訂立品牌授權協議，據此，金融街集團同意分別授予本公司、金融街住宅物業及金融街第一太平戴維斯（作為獲授權人）獨立的非獨家、不可分發許可及不可轉讓授權使用「金融街」及「Financial Street」品牌。倘金融街集團不再向我們授权使用該等品牌及名稱，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。

我們保護知識產權的措施可提供有限的保護及監察未經授权使用專有信息，該等措施或會困難重重而又耗費不菲。此外，中國規管知識產權的法律在執行能力、範圍及有效性方面尚不確定且仍在不斷演變，可能對我們構成重大風險。倘我們未能發現未經授权使用或未能採取適當措施強制執行我們的知識產權，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。我們亦面臨第三方成功質疑授權人是否擁有或我們是否有權使用相關商標，或第三方未經授权使用該商標的風險。

我們的保險未必足以承保或可能完全無法承保我們可能遇到的損失及責任

我們不能保證我們的保險範圍將足以或可用於承保我們在業務過程中可能產生的損害賠償、責任或損失。此外，若干損失賠償在中國乃無法以商業上切實可行的條款獲得保險承保，例如因業務中斷、地震、颱風、洪水、戰爭或內亂而遭受的損失。倘我們須對任何該等損害賠償、責任或損失負責，且保險不足或有關損失未獲保險承保，則可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務－保險」一節。

隨着業務擴展，我們或須遵守國家、省級及地方政府頒佈的規章制度，從而增加我們的不合規風險

於2019年12月31日，我們藉我們、於中國境內的11家附屬公司及40家分支機構管理的144個項目將我們的地理覆蓋範圍擴大至中國的六個地區。隨着我們將業務經營擴展至新的地理區域並擴大所運營的服務範圍，我們須遵守的國家、省級及地方規章制度日漸增加。此外，由於我們於往績記錄期間的業務規模及範圍持續擴展，確保遵

守各項當地物業管理法規的難度日漸提高，因不合規而招致損失的機會亦日漸增加。倘未能遵守相關地方法規，我們可能遭受主管部門處罰。我們業務所適用的法律法規（不論是國家、省級或地方法規）亦可能會發生變動，導致合規成本大幅增加，而倘未能遵守該等法律法規，可能導致重大財務處罰，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

我們無法保證我們須繳納的社會保險費將不會增加或我們將不會因未能就社保、公積金登記及／或供款而遭受任何處罰或罰款，任何上述情況的出現均可能對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。

我們或會不時牽涉因營運而產生的法律及其他糾紛以及申索

我們或會不時與我們的客戶（包括我們向其提供物業管理以及增值服務的物業開發商、業主、業主委員會、租戶及住戶）產生糾紛並遭到其提出的申索。倘彼等對我們的服務感到不滿，則可能產生糾紛。此外，倘業主認為我們的服務與雙方商定的服務標準不符，業主可能會對我們採取法律措施。再者，我們或會不時與我們業務所涉及其他各方產生糾紛並遭到其提出的申索，當中包括我們的第三方分包商、供應商及僱員，或於到訪我們所管理物業時受傷或遭受損害的其他第三方。所有該等糾紛及申索均可能招致法律或其他程序或有損我們的公眾形象，從而可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關糾紛、申索或程序均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。

我們使用租賃物業的權利或會受到第三方質疑，或我們或會因所有權瑕疵被迫搬遷，或我們或須就未能登記租賃協議負責，這或會導致我們的營運中斷並使我們面臨罰款

截至2019年12月31日，我們根據22項租賃協議向出租人租賃物業，而該等出租人無法提供有效的所有權證書或其他充分的所有權文件。該等租賃物業均被用作辦公室及員工宿舍。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未經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、員工宿舍及「怡己(IZEE)」品牌系列店舖。倘我們的任何租約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。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、授權或許可，或就我們獲得或保有我們所使用物業的相關業權證書而對我們實施更加嚴格的規定。更多詳情，請參閱「業務－物業－租賃物業」。

截至2019年12月31日，我們並未完成80項租賃協議的行政備案。根據適用的中國有關政府部門規章，租賃協議的出租人及承租人須於訂立租賃協議後30日內將租賃協議於有關政府部門進行登記。誠如中國法律顧問所告知，租賃協議的有效性不會因未進行有關備案而受到影響。倘未進行備案，政府部門可要求在規定期間內完成備案，如未能做到，則政府部門可就未妥當備案的每項協議處以最高人民幣一萬元的罰款。根據相關規定，相關租賃的出租人需要向我們提供若干文件（如營業執照或身份證明信息）以完成行政備案。我們無法保證我們所租賃物業的出租人於完成備案過程中會合作。倘我們無法於有關政府部門規定的期間完成行政備案，且有關部門確定我們對未進行備案承擔責任，我們可能被有關部門處罰。

我們受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所規限

我們的營運受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，物業服務企業就某些類型的住宅物業及前期物業管理服務可能收取的費用受相關中國政府部門嚴格規管及監管。有關更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理企業的收費」一節。於2014年12月，中國國家發展和改革委員會頒佈《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），其規定各省級價格主管部門取締除保障性住房、房改房及老舊住宅小區以及前期物業管理服務協議以外的所有住宅物業相關價格控制及指導政策。保障性住房、房改房及老舊住宅小區的物業管理費和前期物業管理服務協議管理費，由各省級價格主管部門會同住房和城鄉建設行政主管部門決定實行政府指導價。

政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的勞動力及其他營運成本，可能對我們的溢利造成負面影響。倘若按包幹制模式管理物業，我們可能會面臨利潤率下跌。倘若以酬金制方式管理物業，假如所收取的費用於扣除酬金後仍不足以補足物業管理開支，業主有法律責任補足有關不足額。然而，根據過往經驗，收取額外的物業管理費

並不切實可行。我們可能因此被迫削減成本，以在所收取的物業管理費與提供服務的開支之間取得平衡，或撇銷未收取的付款。我們無法向閣下保證中國政府對費用及其他與我們行業有關事宜的法規將不會繼續對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們受中國政府有關中國房地產行業的法規所影響，該等法規可能會限制我們的業務增長

於往績記錄期，我們從物業管理及相關服務產生大部分收入。物業管理及相關服務業務的表現乃主要視乎我們所管理商務物業及非商務物業的總建築面積及數目而定。因此，我們物業管理及相關服務業務的增長受中國政府有關房地產行業的法規所影響，並很可能將繼續如是。

中國政府已實施一系列的措施，以控制近年來的經濟增長。具體而言，中國政府已持續推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。政府透過施行多項行業政策及其他經濟舉措，例如，對物業開發的土地供應加以控制、對外匯、物業融資、稅項及外商投資加以控制，對中國房地產行業的發展直接或間接帶來莫大影響。藉由此等政策及舉措，中國政府可限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買家授出貸款的能力施以限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。政府推行的任何該等規例及措施，均可能會影響中國房地產行業，繼而限制我們的業務增長，導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

我們的業務競爭激烈，存在眾多競爭對手，而倘我們未能與現有和新的競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績和前景可能受到重大不利影響

根據中指院的資料，中國物業管理行業競爭激烈且分散。我們的主要競爭對手包括大型全國性、地區性和當地物業服務企業。隨着我們的競爭對手擴展其服務或新競爭者進入我們現有的或新的市場，競爭可能會加劇。我們認為，我們與競爭對手在許多因素上存在競爭，主要包括業務規模、品牌認知度、財務資源、價格和服務質量。我們的競爭對手可能擁有更好的往績記錄、更長的運營歷史、更多的財務、技術、銷售、營銷、分銷和其他資源、更高的知名度和更大的客戶群。因此，這些競爭對手可能能夠投入更多資源來開發、推廣、銷售和支持他們的服務。除了來自成熟公司的競

爭之外，新興公司可能會進入我們現有的或新的市場。我們無法向閣下保證，我們將能夠繼續有效競爭或維持或提高我們的市場地位，而如若不能，則可能對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

與在中國經營業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能會影響我們的業務

中國的經濟在許多方面有別於大多數發達國家的經濟，該等方面包括結構、政府參與程度、發展水平、增長率、外匯管制及資源分配。過往，中國政府已實施多種措施鼓勵經濟發展及引導資源分配。其中一些措施有利於中國整體經濟，但亦可能對我們的經營產生負面影響。例如，我們的財務狀況及經營業績可能會因中國政府對資本投資的控制、物價控制或適用於我們的稅務法規或外匯管制變更而受到不利影響。

過往，中國政府實施了經濟改革措施，強調利用市場力量發展中國經濟。中國經濟近幾十年來顯著增長，但概不能保證該種增長將持續或繼續保持同步。然而，中國政府繼續在規範行業發展及配置、生產、定價及資源管理方面發揮重要作用。此外，對我們服務的需求以及我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到下列各項的不利影響：

- 中國政治不穩定或社會狀況變化；
- 法律、法規或政策，或對法律、法規或政策的詮釋發生變化；
- 可能採取控制通貨膨脹或通貨緊縮的措施；
- 稅率或徵稅方法變動；及
- 對貨幣兌換及境外匯款施加額外限制。

政府控制貨幣兌換可能會限制我們有效利用資本的能力

中國政府對人民幣兌換外幣及（在若干情況下）將貨幣匯出中國施加控制。有關更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－外匯相關法規」一節。我們大部分收入均以人民幣收取。在現行結構下，我們的收入主要來自中國附屬公司派付的股息。外匯管制制度可能妨礙我們獲得足夠的外幣來滿足貨幣需求。

中國政府亦可酌情限制日後通過經常賬戶交易獲得外幣。根據現行的中國外匯法規，在遵守若干程序規定的情況下，部分經常賬戶項目毋須獲得國家外匯管理局地區分局事先批准，即可以外幣作出付款。然而，如屬將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本開支（如償還以外幣計值的債務），則須獲得適當政府機關的批准。限制資本賬戶下的外匯交易亦可能影響我們通過債務或股權融資（包括由我們貸款或出資）獲得外匯的能力。

派付股息受中國適用法律所限

根據中國法律，股息僅可由中國公司的可分配利潤中派付。可分配利潤乃我們根據中國公認會計準則或香港財務報告準則釐定的利潤（以較低者為準），減去我們按規定必須彌償的任何累計虧損及各項法定以及其他公積金計提。因此，我們可能沒有足夠或任何可分配利潤使我們可向股東分派股息，尤其是在我們的財務報表顯示我們的運營無利可圖的期間。給定年度未分配的任何可分配利潤可被保留，並在隨後年度分派。

人民幣幣值波動或會對我們的業務造成不利影響

我們以人民幣進行絕大部分業務。然而，於全球發售後，我們亦或會以港元持有大部分發售所得的款項，直至其被用於我們的中國業務。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的幣值或會因中國政策及國際經濟以及政治發展變動而受到影響。基於該等因素以及貨幣政策的任何未來變動，匯率可能會出現波動，人民幣兌港元或其他貨幣可能會予以重新估值，或人民幣可能獲准完全或有限制的自由波動，而這均有可能導致人民幣兌港元或其他貨幣升值或貶值。匯率波動可能對我們換算或兌換為美元或港元（與

美元掛鈎)後的現金流量、收入、盈利的價值及財務狀況，以及我們中國附屬公司應付我們的任何股息及其價值造成不利影響。例如，若人民幣兌美元或港元升值，我們以人民幣計值的任何新投資或開支(倘我們須就此將美元或港元兌換為人民幣)的成本亦會上升。

中國法制的不明朗因素可能對我們造成不利影響，且可能限制可向投資者提供的法律保障

我們的資產及營運主要受中國法律法規監管。中國的法制以成文法為依據，而法院判決先例僅可用作參考。自1979年起，中國政府為發展一套全面的商業法制度，頒佈了有關外商投資、企業組織及管治、商業、稅項、金融、外匯及貿易等經濟事項的法律及法規。然而，中國尚未制定一套完備的法制，而近期制定的法律及法規未必足以涵蓋中國一切經濟活動範疇，或可能不清晰或不一致。具體而言，由於中國物業管理服務行業仍處於發展早期，有關此行業的法律法規仍不確定且可能不全面。由於已公佈的判決有限及其無約束力的性質，中國法律法規的詮釋及執行仍然不明確且可能不一致。即使中國存在足夠法律，基於現有法律執行現有法律或協議仍存有不明朗因素或不穩定性，且可能難以快速公正地執行中國法院的判決。此外，中國法制乃部分根據可能有追溯力的政府政策及內部規則(部分未有及時公佈甚或根本沒有公佈)而定。因此，我們可能在違反該等政策及規則後一段時間才知悉有關違規。最後，任何於中國的訴訟皆可能發生拖延，以致產生大筆開支以及分散資源及管理層的注意力。倘所有或任何該等不明朗因素實現，則我們的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

自然災害、戰爭、爆發傳染病以及其他災難可能影響我們的業務及中國的全國及地區經濟

我們的業務乃受中國整體經濟及社會狀況所影響。自然災害、傳染病(如人類豬型流感(亦名為甲型流感(H1N1))、H5N1禽流感、甲型人類豬流感(H1N9)、嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、中東呼吸綜合症冠狀病毒(MERS)或COVID-19等)以及非我們所能控制的其他自然災害可能對中國經濟、基建及民生造成不利影響，繼而對國內消費及我們的銷售造成不利影響。中國部分地區(包括我們運營所在的若干城市)正遭受水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災、旱災或傳染病的威脅。倘發生自然災害或其他該等事件，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，中國過往曾經歷自然災害，包括地震、洪水、山體滑坡及早災，導致人員死亡、重大經濟損失以及工廠、輸電線及其他財產的嚴重損害以及停電、交通及通信中斷及受影響地區的其他損失。未來的任何自然災害、公共衛生及公共安全危害可能對我們的營運造成重大不利影響或使我們的營運中斷。此外，有關自然災害、公共衛生及公共安全危害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、經營業績及前景造成重大不利影響。

國際貿易政策的變動及貿易壁壘或貿易戰的爆發可能對我們的業務及擴展計劃產生不利影響

國際市場狀況及國際監管環境過往受到各國之間的競爭及地緣政治分歧的影響。我們經營所在司法管轄區的貿易政策、條約及關稅出現變化，或認為可能出現該等變化，均可能會對我們經營所在司法管轄區的財務及經濟狀況以及我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

此外，貿易緊張局勢或貿易戰加劇，或認為可能出現該等加劇情況或爆發貿易戰，均可能不只會對牽涉其中的兩個國家的經濟造成巨大負面影響，同時亦會對全球整體經濟造成巨大負面影響。因此，我們的成本將增加，而我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到不利影響。

與全球發售有關的風險

全球發售H股的買家將面臨即時攤薄，而倘我們日後發行額外H股，彼等可能面臨進一步攤薄

我們H股的發售價高於緊接全球發售前每股綜合有形資產淨值。因此，全球發售H股買家的每股H股未經審核備考經調整有形資產淨值將遭即時攤薄。

為擴充業務，我們可能考慮於日後發售及發行額外H股。倘我們於日後發行額外H股的價格低於發行該等額外H股前的每股H股有形資產淨值，H股買家可能就彼等於H股的投資面臨每股H股有形資產淨值的攤薄。

我們的H股過往並無公開市場

我們的H股於全球發售前並無公開市場。H股的初步發行價範圍由我們與獨家全球協調人(代表包銷商)磋商達成，而發售價可能與全球發售後H股的市價有很大差

風 險 因 素

異。我們已申請H股於聯交所上市及買賣。然而，在聯交所上市並不保證H股將會形成活躍的交易市場，或即使形成活躍市場，也不能保證其在全球發售後持續活躍，亦不保證在全球發售之後H股的市價將不會下跌。

我們H股流通量和市價可能會有波動，從而可能使根據全球發售認購或購買H股的投資者蒙受重大虧損

我們H股的價格及成交量可能因下列因素及其他因素（於本節「風險因素」或本招股章程其他章節所討論者）出現波動，其中若干因素並非我們所能控制：

- 經營業績實際或預期的波動（包括匯率波動引致的變動）；
- 有關我們或我們的競爭對手招募或流失主要人員的消息；
- 公佈業內競爭局勢發展、收購或戰略聯盟；
- 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 整體經濟狀況變化或影響我們或行業的其他事態發展；及
- 國際股票市場的價格變動、其他公司及其他行業的經營及股價表現，以及我們無法控制的其他事件或因素。

倘我們經歷該等波動，可能會對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們H股的市價造成重大不利影響。

日後發行、發售或銷售H股可能對H股的現行市價造成不利影響

本公司日後發行H股或任何股東出售H股或預期可能進行有關發行或銷售，均可能對H股的現行市價造成不利影響。此外，日後於公開市場大量拋售或被視作大量拋售H股或其他與H股有關的證券，可能對H股市價造成不利影響，或對日後在我們認為合適的時間以合適價格募集資金的能力造成不利影響。倘我們在日後發售中發行額外證券，股東的股權可能會被攤薄。

於全球發售完成後，假設超額配股權未獲行使，本公司的股份將為270,000,000股內資股，佔本公司全部已發行股本75%；根據全球發售發行的H股將為90,000,000股，佔本公司全部已發行股本25%。此外，我們的非上市股份可轉換為H股，且該等經轉換的股份可於聯交所上市及買賣，惟於轉換及買賣該等經轉換股份前，須根據國務院證券監管機構的規定及有關境外證券交易所訂明的規例、規定及程序辦妥任何必要的內部批准程序，並獲得有關監管機構（包括中國證監會）的批准。轉換該等股份及經轉換股份於境外證券交易所上市及買賣毋須類別股東投票。可轉換股份的日後銷售或預期銷售可能會對H股的交易價產生不利影響。

買賣開始時H股市價可能因（其中包括）不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於發售價

發售價將於定價日釐定。然而，發售股份將在交付後方會於聯交所開始買賣，預期為定價日後第五個營業日。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式買賣發售股份。因此，發售股份持有人須承受買賣開始時發售股份的價格可能因不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於發售價的風險。

控股股東對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致

緊接全球發售完成前及緊隨全球發售完成後，控股股東將保持對本公司已發行股本權益的實際控制權。在公司章程、《中華人民共和國公司法》、適用法律法規及上市規則的規限下，我們的控股股東（憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權）將可透過於股東大會及董事會會議投票，對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。我們的控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘我們的控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能因我們控股股東的行動受到損失及損害。

投資者應細閱整本招股章程，而不應在並無審慎考慮本招股章程所載風險及其他資料的情況下考慮媒體所刊登報導中的任何特定陳述

媒體可能就全球發售及我們的業務作出報導。在刊發本招股章程前，報章及媒體曾出現有關我們及全球發售的報導，且在本招股章程日期後但於全球發售完成前，報章及媒體亦可能出現有關我們及全球發售的報導，當中載有（其中包括）有關我們及全球發售的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們不會就該等資料的準確性或完整性承擔任何責任，亦不就任何媒體所發佈任何資料的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。媒體上任何資料如與本招股章程所載者存在矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整本招股章程，而不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何資料。有意投資者應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。

前瞻性資料受風險及不確定因素影響

本招股章程載有關於我們及我們的業務與前景的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們現時的信念及假設以及現時所掌握的資料而作出。在本招股章程中採用「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「今後」、「擬」等字眼及類似措詞，且與我們或我們的業務相關時，乃用以識別前瞻性陳述。該等陳述反映了我們目前對未來事件的看法，並受各種風險、不確定因素及假設的影響，包括本招股章程所述的風險因素。倘一項或多項該等風險或不確定因素成為現實，或倘任何相關假設被證實為不正確，則實際結果可能與本招股章程所載的前瞻性陳述出現重大分歧。實際結果是否將會符合我們的預期及預測，須視乎多項風險及不確定因素而定，當中很多在我們控制範圍以外，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑒於該等及其他不確定因素，本招股章程所載前瞻性陳述不應被視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，投資者亦不應過份依賴該等前瞻性陳述。本節所載的警告聲明適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。除根據上市規則或聯交所其他規定須承擔的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。

我們日後可能不會就H股宣派股息

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本公司分別宣派股息人民幣53.5百萬元、人民幣78.5百萬元及人民幣117.1百萬元。我們於2020年4月22日的董事會會議上建議人民幣83.0百萬元的股息，此代表本公司截至2019年12月31日的累計可分配保留溢利。建議股息其後於2020年5月6日的股東大會上獲批准。股息於截至最後實際可行日期已悉數派付，並將反映為對截至2020年12月31日止年度保留盈利的分配。此外，我們的非全資附屬公司金融街第一太平京南亦於2020年3月向其當時的股東宣派人民幣1.6百萬元的股息，於截至最後實際可行日期已悉數派付。上市後，我們計劃每年派付相當於除稅後利潤不低於30%的股息。股息的派付及金額（倘有）將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們所派付股息的法定和監管限制、未來前景以及董事可能認為相關的任何其他條件，並須獲股東批准。我們無法保證任何金額的股息將於任何年度宣派或分派。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－股息及股息政策」及「財務資料－可供分派儲備」各節。

為籌備全球發售，本公司已尋求豁免嚴格遵守上市規則的下列相關條文：

管理層人員留駐香港

根據上市規則第8.12條及第19A.15條，發行人須有足夠的管理層留駐香港，並通常有至少兩名發行人的執行董事常居香港。

目前，本公司的所有業務及營運均在中國，而且執行董事常居中國。董事相信，執行董事繼續留駐總部所在地更具效率。安排執行董事遷到香港實際上屬困難，且從商業角度而言屬無必要。因此，我們並不會且在可見將來將不會有足夠的管理層人員留駐香港。

因此，我們已向聯交所申請，且聯交所已授出嚴格遵守上市規則第8.12條及第19A.15條之規定的豁免，條件是我們採納下列措施：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，彼等將作為我們與聯交所溝通的主要渠道，且確保授權代表始終遵守上市規則。該兩名獲委任的授權代表為其中一名執行董事孫杰先生（彼亦兼任主席及總經理）及其中一名聯席公司秘書湯雪芳女士。湯雪芳女士常居香港。孫杰先生及湯雪芳女士均隨時可予聯繫，以便即時處理聯交所的查詢，並可按聯交所的要求，在合理時間內與聯交所會面。兩名授權代表各自獲授權代表本公司與聯交所溝通。本公司已根據公司條例第16部註冊為非香港公司，而湯雪芳女士亦已獲授權代表本公司在香港接收法律程序文件及通知；
- (b) 倘聯交所擬就任何事宜聯絡董事，各授權代表均有方法可隨時立即聯絡全體董事（包括獨立非執行董事）。我們非常駐香港的董事持有或可以申請到訪香港的有效旅遊證件，有需要時將能在合理時間內與聯交所會面。為加強我們與聯交所的溝通，我們已實施以下措施，要求(a)各董事向我們的授權代表提供其手機號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址（倘適用）等聯絡資料；(b)倘董事預期將會外遊或因其他原因不在辦公室，彼將向授

權代表提供其居住地點的電話號碼或保持手機可隨時聯絡。我們已向聯交所提供全體董事及授權代表的聯絡資料(包括彼等各自的手機號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址(倘適用))；

- (c) 根據上市規則第3A.19條及第19A.05條，我們已委任國泰君安融資有限公司擔任合規顧問，其將會作為聯交所與我們之間的另一條溝通渠道，並可隨時與授權代表、董事及其他高級管理人員取得聯繫，以便確保我們可及時回覆聯交所的查詢；及
- (d) 聯交所可透過我們的授權代表或合規顧問，或直接與董事安排於合理時間內與董事會面。我們將盡快通知聯交所有關授權代表及／或合規顧問的任何變更。

聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及第8.17條，本公司的秘書必須為一名具備履行公司秘書職能所需知識及經驗的人士，並為(i)香港特許秘書公會會員、法律執業者條例(香港法例第159章)所界定的律師或大律師或專業會計師條例(香港法例第50章)所界定的會計師，或(ii)聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。

我們已委任陳曦先生擔任我們其中一名聯席公司秘書。陳曦先生於本公司營運及有關董事會的事宜方面擁有廣泛知識及經驗。有關陳曦先生的專業經驗及資格的更多詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層—高級管理層」一節。然而，由於陳曦先生並無持有上市規則第3.28條訂明的任何資格，彼未能符合上市規則第3.28條及第8.17條訂明擔任上市發行人公司秘書的資格。因此，我們已委任持有該等資格的湯雪芳女士擔任本公司另一名聯席公司秘書，自上市日期起為期三年，以便向陳曦先生提供支援及協助並使其獲取相關經驗(按上市規則第3.28條附註2的規定)，以妥善履行擔任本公司公司秘書的職務及責任。有關湯雪芳女士的專業經驗及資格的更多詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層—聯席公司秘書」一節。

因此，我們已向聯交所申請，而聯交所已批准我們就委任陳曦先生自上市日期起為期三年擔任本公司其中一名聯席公司秘書豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定，條件是湯雪芳女士（或另一名合資格人士）獲委任為本公司聯席公司秘書以於該期間協助陳曦先生。該豁免將於湯雪芳女士（或另一名合資格人士）終止提供該協助後即時失效。於三年期結束前，我們將與聯交所溝通，以令其評估陳曦先生在湯雪芳女士三年期間協助（或另一名合資格人士的協助）下是否獲取上市規則第3.28條附註2所界定的相關經驗，以妥善履行彼擔任本公司公司秘書的職務，故此毋須取得進一步豁免。

部分豁免及不獲豁免持續關連交易

本集團已訂立並預期於上市後繼續進行若干交易，該等交易將構成上市規則第十四A章下的部分豁免或不獲豁免持續關連交易。我們已向聯交所申請，而聯交所已批准我們就該等部分豁免或不獲豁免持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第十四A章所載的公告規定及（如適用）獨立股東批准規定。

有關該豁免的更多詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

董事責任聲明

本招股章程（董事對此共同及個別承擔全部責任）載有遵照公司（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》及上市規則規定提供的詳情，以向公眾提供有關我們的資料。董事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完備且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項致使本招股章程或其中所載任何聲明含誤導成分。

中國證監會批准

中國證監會已於2020年4月30日授予我們批准H股在聯交所上市以及進行全球發售。授出有關批准時，中國證監會對本公司的財務狀況是否穩健，或本招股章程及申請表格內所作任何陳述或表達的意見的準確性概不承擔任何責任。

據中國法律顧問告知，本公司已獲得中國有關全球發售及上市的所有必要批准和授權。

有關全球發售的資料

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聲明以及當中所載條款及條件發售。概無任何人士獲授權提供本招股章程所載以外的任何有關全球發售的資料或作出任何聲明，而且本招股章程並無載列的任何資料或聲明均不得視為已獲本公司、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他人士授權而加以依賴。

在任何情況下，交付本招股章程或據此作出的任何認購或收購，並不意味著自本招股章程刊發日期以來我們的狀況並無改變，或本招股章程所載資料於其後任何時間均屬正確。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」一節，申請香港發售股份的手續詳情則載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及相關申請表格。

本招股章程僅就構成全球發售一部分之香港公開發售而刊發。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之條款及條件。

包銷

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的條款有條件包銷，惟須由本公司與獨家全球協調人（代表包銷商）就發售價達成共識。與國際發售有關的國際包銷協議預計將於2020年6月24日（星期三）或前後訂立，惟須協定發售價。

倘本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）基於任何理由而未能就發售價達成協議，全球發售將不會進行並告失效。有關包銷商及包銷安排的更多詳情，請參閱本招股章程「包銷」一節。

發售及出售發售股份的限制

收購H股的每名人士將須確認，或因其購買H股而視為確認，已知悉本招股章程所述發售H股限制。

本公司並無採取行動，以獲准公開發售H股或於任何司法管轄區（不包括香港）普遍派發本招股章程及／或申請表格。因此，在不獲授權提呈發售或提出認購邀請的任何司法管轄區或任何情況下，或向任何人士提呈發售或提出此邀請即屬違法的情況下，本招股章程不可用作亦不構成提呈發售或認購邀請。在其他司法管轄區派發本招股章程以及提呈發售H股會受到限制，除非根據有關司法管轄區適用的證券法律及根據有關證券監管機關的登記或授權所准許或獲得豁免，否則不得進行有關活動。特別是，H股尚未於中國或美國直接或間接公開提呈發售或出售。

釐定發售價

H股將按獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與本公司於2020年6月24日（星期三）或前後（惟無論如何不得遲於2020年7月2日（星期四））釐定的發售價提呈發售。倘獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與本公司未能於該日期就發售價達成協議，則全球發售將不會進行。

申請股份在聯交所上市

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H股（包括可能根據超額配股權獲行使而發行的額外H股）上市及買賣。

我們的股份或借貸資本概無於任何其他證券交易所上市或買賣，且近期概無尋求或擬尋求有關上市或同意上市。

H股開始買賣

預期H股將於2020年7月6日（星期一）上午九時正開始在聯交所買賣。H股將以每手買賣單位1,000股H股進行買賣。H股股份代號將為1502。

H股將合資格納入中央結算系統

待聯交所批准H股上市及買賣且我們符合香港結算的股份收納規定後，H股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，可在中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間交易的交收須在任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行。中央結算系統的所有活動須依據不時生效的《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。由於有關安排可能影響彼等的權利及權益，投資者應就結算安排的更多詳情尋求彼等的股票經紀人或其他專業顧問的意見。本公司已作出一切必要安排，以使H股獲納入中央結算系統。

建議諮詢專業稅務意見

如有意投資者對認購、購買、持有或處置或買賣H股（或行使H股所附任何權利）涉及的稅務影響有任何疑問，應諮詢專業顧問意見。謹此強調，我們、獨家全球協調人、獨家保薦人、包銷商、任何我們或彼等各自的董事、高級職員或代表或參與全球發售的任何其他人士或各方均不會就認購、購買、持有或處置或買賣H股或行使H股所附任何權利而引致的任何稅務影響或債務承擔任何責任。

H股股東名冊及印花稅

依照香港公開發售及國際發售申請發行的全部H股將由我們的H股證券登記處香港中央證券登記有限公司登記於我們在香港置存的H股股東名冊。我們的股東名冊總冊由我們置存於中國總部。

於香港買賣於本公司H股股東名冊登記的H股須支付香港印花稅。

應付予H股持有人的股息

除非本公司另有決定，否則H股股息將以港元支付予名列我們H股股東名冊的股東，並以普通郵遞方式寄往各股東的登記地址，郵誤風險概由股東自行承擔。

H股的認購、購買和轉讓登記

我們已指示我們的H股證券登記處，而我們的H股證券登記處已同意不得以任何個人持有人名義登記任何H股的認購、購買或轉讓，除非且直至該持有人向我們的H股證券登記處交付有關該等H股的已簽署表格，該表格聲明持有人：

- (i) 向我們及我們各股東表示同意，且我們向各股東表示同意遵守並符合中國公司法、公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例、《特別規定》及公司章程；
- (ii) 向我們、我們各股東、董事、監事、經理及高級職員表示同意，且我們（代表本身及我們各董事、監事、經理及高級職員）向我們各股東表示同意，因公司章程而產生或因中國公司法或其他相關法律及行政法規賦予或授予的與我們的事宜有關的任何權利或義務而產生的所有分歧及求償，均依照公司章程規定提交仲裁，而一旦訴諸仲裁，則視為已授權仲裁機構公開聆訊並公佈裁決，有關裁決為最終裁定並具決定性。有關更多詳情，請參閱本招股章程「附錄四－中國及香港主要法律及監管規定概要」及「附錄五－公司章程概要」；
- (iii) 向我們及我們各股東表示同意持有人可自由轉讓H股；及
- (iv) 授權我們代表其與我們各董事、監事、經理及高級職員訂立合同，據此，有關董事、監事、經理及高級職員承諾遵守並符合公司章程所規定的彼等對股東應承擔的義務。

超額配股權及穩定價格

有關超額配股權及穩定價格的安排詳情，載於本招股章程「全球發售的架構－穩定價格」及「全球發售的架構－國際發售－超額配股權」各節。

本公司及控股股東的禁售承諾

有關本公司及控股股東的禁售承諾詳情載於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－根據上市規則向聯交所作出的承諾」一節。

匯率換算

除另有說明者外，本招股章程內以港元及人民幣計值的金額已按以下匯率換算為美元，僅供說明之用：

1.00美元：人民幣6.9618元（即美國聯邦儲備委員會於2019年12月31日的H.10統計數據所發佈的匯率）

人民幣1.00元：1.1163港元（即中國人民銀行於2019年12月31日設定的匯率中間價）

概不表示任何以港元及人民幣列值的金額已經或原可以或可以於當日或任何其他日期按上述匯率或任何其他匯率兌換為美元。

約整

本招股章程所載若干數額及百分比數字已作四捨五入調整。因此，若干表格內所示總額數字未必為其相應數字的算術總和。同樣，產品銷量及平均售價可能因四捨五入調整而有別於按產品類別劃分的收入。

語言

倘本招股章程的英文版本與中文翻譯出現任何歧義，概以英文版本為準。本招股章程所載且譯為英文的任何中國法律及法規、政府機關、機構、自然人或其他實體並無官方英文譯名，其英文譯名均為非官方翻譯，僅供閣下參考。

董事、監事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

執行董事

孫杰先生(董事長)	中國 北京市 朝陽區 管莊西里 79號樓2層1單元204室	中國
-----------	---	----

薛蕊女士	中國 北京市 朝陽區 望京 南湖西園 107號樓1403室	中國
------	--	----

非執行董事

沈明松先生	中國 北京市 朝陽區 安慧北里 逸園 25號樓403室	中國
-------	--	----

周鵬先生	中國 北京市 朝陽區 華僑城 金蟬歡樂園1號院 5號樓2單元2102室	中國
------	--	----

梁建平先生	中國 北京市 豐台區 東木樨園小區 13號樓209室	中國
-------	--	----

姜銳先生	中國 北京市 西城區 中信城二期 中信沁園 5號樓9單元1003室	中國
------	--	----

董事、監事及參與全球發售的各方

姓名	住址	國籍
獨立非執行董事		
宋寶程先生 (原名：宋寶成)	中國 北京市 朝陽區 安立路58號 中燦苑一區 6號樓2507室	中國
佟岩女士	中國 北京市 海淀區 法華寺 2號樓1106室	中國
陸晴女士	香港 北角 城市花園道32號 維港頌 5座12樓A室	中國

監事

姓名	住址	國籍
劉安鵬先生(主席)	中國 北京市 東城區 沙子口路甲48號院 華龍美晟 3號樓6單元1106室	中國
劉洪武先生	中國 北京市 朝陽區 黑莊戶鄉 雙樹北隊156號	中國
呂敏女士	中國 北京市 朝陽區 廣泰東路2號院 廣華新城三區 4號樓3單元401室	中國

有關董事及監事的更多詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。

參與各方

獨家保薦人

國泰君安融資有限公司

香港

皇后大道中181號

新紀元廣場

低座27樓

獨家全球協調人

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

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

工銀國際融資有限公司

香港

中環花園道3號

中國工商銀行大廈37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2906室

盈泰證券有限公司

香港

軒尼詩道139號

中國海外大廈20樓F室

聯席牽頭經辦人

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

工銀國際證券有限公司

香港

中環花園道3號

中國工商銀行大廈37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2906室

盈泰證券有限公司

香港

軒尼詩道139號

中國海外大廈20樓F室

克而瑞證券有限公司

香港

灣仔港灣道23號

鷹君中心2007及2403室

瑞豐國際證券有限公司

香港

灣仔港灣道1號

會展廣場辦公大樓18樓1807室

副牽頭經辦人

長雄證券有限公司

香港

上環干諾道中111號

永安中心

11樓1101至1102室及1111至1112室

塘明金融集團有限公司

香港

中環威靈頓街198號

The Wellington 18樓

本公司法律顧問

有關香港法例：

觀韜律師事務所(香港)

香港

鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座

18樓1801-3室

有關中國法律：

北京觀韜中茂律師事務所

中國

北京市

西城區

金融大街5號

新盛大廈B座18層

獨家保薦人及包銷商的法律顧問

有關香港法例：

金杜律師事務所

香港

中環

皇后大道中15號

置地廣場

告羅士打大廈13樓

有關中國法律：

天元律師事務所

中國

北京市

西城區

豐盛胡同28號

太平洋保險大廈B座10層

董事、監事及參與全球發售的各方

核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
太子大廈22樓

行業顧問

中國指數研究院
中國
北京市
豐台區
郭公莊中街
20號院A座

合規顧問

國泰君安融資有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場
低座27樓

收款銀行

招商永隆銀行有限公司
香港
德輔道中45號

公 司 資 料

註冊辦事處

中國
北京市
西城區
金融大街33號
通泰大廈

總部及中國主要營業地點

中國
北京市
西城區
西直門外大街1號
西環廣場T2座24層

根據公司條例第16部登記的 香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心46樓

網址

www.jrjlife.com
(網站所載資料並不構成本招股章程的一部分)

聯席公司秘書

陳曦先生
中國
北京市
石景山區
景陽東街65號院
6號樓2單元1101室

湯雪芳女士
(ACIS ACS)
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心46樓

授權代表

孫杰先生
中國
北京市
朝陽區
管莊西里
79號樓2層1單元204室

湯雪芳女士
(ACIS ACS)
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心46樓

董事委員會

審核委員會

佟岩女士 (主席)

姜銳先生

宋寶程先生

提名委員會

孫杰先生 (主席)

宋寶程先生

佟岩女士

薪酬委員會

陸晴女士 (主席)

沈明松先生

宋寶程先生

H股證券登記處

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1712-16號舖

主要往來銀行

中國民生銀行北京金融街支行

中國

北京市

西城區

金融大街33號

通泰大廈B座1層

招商銀行金融街支行

中國

北京市

西城區

金融大街35號

國際企業大廈C座一層

本節及本招股章程其他章節所載資料及統計數據均來自我們委託中指院就全球發售獨立編製的行業報告。我們相信，該等資料及統計數據來自適當的來源，且我們已採取合理謹慎態度摘錄及轉載該等資料。我們並無理由相信該等資料及統計數據在任何重大方面屬虛假或誤導。本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、參與全球發售的任何其他各方或其各自的董事、顧問及聯屬人士概無獨立核實該等資料及統計數據。因此，本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商、參與全球發售的任何其他各方或其各自的董事、顧問及聯屬人士概不就本招股章程所載該等資料及統計數據的正確性或準確性發表任何聲明。該等資料及統計數據或會不準確、不完整、過時或與中國境內或境外編撰的其他資料不一致。基於上述理由，閣下不應過分依賴本節所載資料。

中指院及其研究方法

我們以總成本約人民幣800,000元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利。中指院於2007年成立，是中國房地產研究機構，擁有逾600名分析師，覆蓋華北、華東、華南、華中及西南五個地區的多個城市。中指院擁有研究及追蹤中國物業管理行業的豐富經驗，並自2008年起即就物業服務百強企業進行研究。中指院的研究主要考慮過往三年內每年平均管理至少十項物業或總建築面積50萬平方米或以上的物業服務企業。中指院使用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括從物業服務企業收集的數據（包括來自申報統計數據、網站及市場資料的數據）、其進行的調查、從中國房地產指數系統收集的數據、過往數年物業服務百強企業的數據表、20座城市物業管理費的索引數據、房地產市場統計年鑒及國家統計局的公開數據及其為過往刊發的報告所收集的數據。中指院主要通過評估各物業服務企業的管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任，為物業服務企業的綜合實力確定排名。中指院主要在收入增長率、在管總建築面積增長率及合約總建築面積增長率、僱員總數及僱員構成方面評估物業服務企業的增長潛力。本節中的數據分析主要根據物業服務百強企業進行。

中國物業管理行業

概覽

中國物業管理行業的歷史可追溯至二十世紀八十年代初，從那時起，中國物業管理行業歷經快速發展。於2003年6月，《物業管理條例》獲頒佈，規定了物業管理行業的監管框架。截至2018年12月31日，中國物業管理行業約有127,000家物業服務企

業，而京津冀區域的物業管理行業有約14,000家物業服務企業。截至2019年12月31日，中國及京津冀區域物業管理行業的在管總建築面積分別約為239億平方米及23億平方米。於2019年，中國及京津冀區域物業管理行業的收益分別約為人民幣5,687億元及人民幣584億元。隨着更多法規的頒佈，該行業的公開公平市場制度得以確立，這進一步刺激中國物業管理行業的顯著增長。中國物業管理行業目前服務多類物業，包括住宅物業、商業物業、辦公大樓、公眾物業、產業園區、學校及醫院。

近年來，隨着城市化進程加快和人均可支配收入的持續增加，物業服務百強企業管理的建築面積和物業數目快速增長，按在管建築面積計，截至2019年12月31日所佔市場份額為43.6%。根據中指院的資料，物業服務百強企業在管物業的建築面積從2014年到2019年持續上升。截至2019年12月31日，物業服務百強企業在管物業的平均總建築面積增加至約42.8百萬平方米，自2014年起的複合年增長率為21.6%。預計中國物業管理行業在管物業的總建築面積將於2021年增加至266億平方米，而京津冀區域、長三角、大灣區及成渝城市群物業管理公司在管物業的總建築面積預計於2021年將達到24億平方米、57億平方米、21億平方米及31億平方米，2018年到2021年的複合年增長率分別為3.2%、4.5%、4.9%及6.3%。此外，預計物業服務百強企業所管理的平均總建築面積將於2021年增加至49.0百萬平方米，及按在管建築面積計，預計物業服務百強企業的市場份額將於2021年增加至44.1%。截至2019年12月31日，物業服務百強企業在管物業的平均數量增加至212項，自2014年起的複合年增長率為19.5%。承接聯屬物業開發公司的項目是物業服務百強企業擴展業務的重要方式。根據中指院的資料，於2019年，2020年物業服務百強企業中有約80.0%與聯屬物業開發公司擁有密切的業務關係，其在管建築面積中平均約有60.0%來自聯屬物業開發公司。

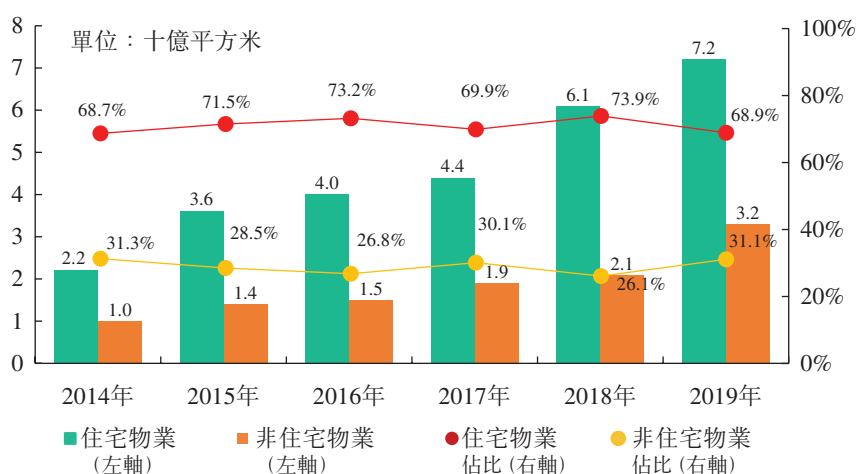
根據中指院的資料，基於(i)京津冀區域、長三角、大灣區及成渝城市群物業服務百強企業於2018年及2019年的在管建築面積；(ii)各城市群商品房的可銷售建築面積；(iii)物業服務百強企業於2021年的估計平均在管總建築面積；(iv)估計在建總建築面積及將由物業開發商於2020年及2021年開發的建築面積；(v)鑒於2020年3月以來中國經濟活動逐步恢復，長遠看來，COVID-19疫情對物業管理行業的影響有限；及(vi)中國政府實施的利好政策及區域性規劃，預計京津冀區域、長三角、大灣區及成渝城市群物業服務百強企業於2021年的在管總建築面積將分別約為9億平方米、21億平方米、11億平方米及12億平方米，自2018年起的複合年增長率分別為11.7%、12.4%、9.0%及14.4%，表明各城市群增長穩定。

京津冀區域、長三角、大灣區及成渝城市群
物業服務百強企業的在管總建築面積

	截至12月31日			
	2018年	2019年	2020年	2021年
			估計	估計
	(十億平方米)			
京津冀區域	0.7	0.8	0.8	0.9
長三角	1.5	1.7	1.9	2.1
大灣區	0.8	0.9	1.0	1.1
成渝城市群	0.8	0.9	1.1	1.2

根據中指院的資料，近年，物業服務百強企業的地域覆蓋範圍亦有所擴張。截至2019年12月31日，物業服務百強企業進入城市數量均值由2014年的24個增至2019年的31個。

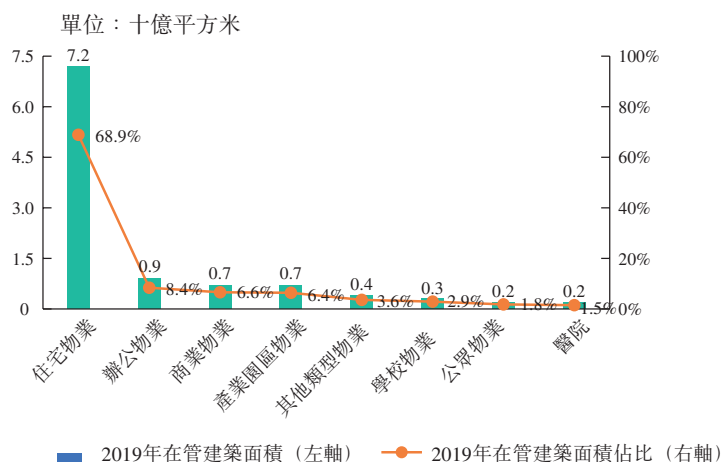
截至2019年12月31日，由物業服務百強企業管理的所有物業類型總建築面積達約104億平方米，2014年至2019年的複合年增長率為26.5%。截至2019年12月31日，物業服務百強企業的在管住宅物業總建築面積達到約72億平方米，佔物業服務百強企業在管總建築面積的68.9%，且在所有在管物業類型中佔比最大，從2014年至2019年的複合年增長率為26.6%。雖然於在管總建築面積中住宅物業仍佔比最大，物業服務百強企業也追求將在管物業類型多元化。截至2019年12月31日，物業服務百強企業的在管非住宅物業總建築面積約為32億平方米，佔在管總建築面積31.1%，2014年至2019年的複合年增長率為26.4%。



資料來源：中指院

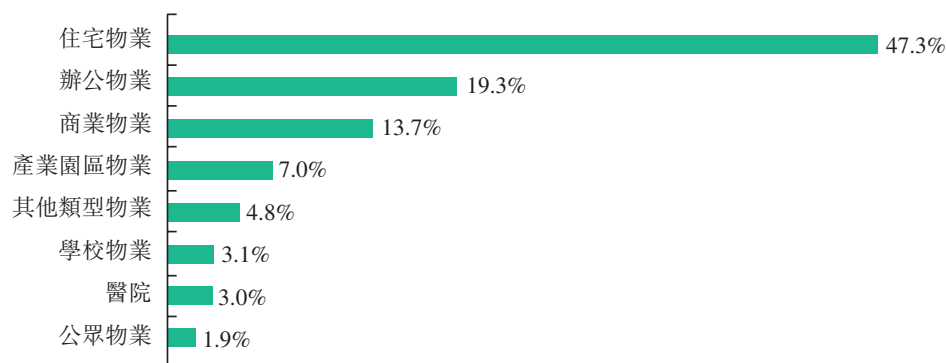
行業概覽

於2019年，在所有非住宅物業類型中，在管辦公樓建築面積佔2020年物業服務百強企業在管物業總建築面積的8.4%，在所有在管物業類型中佔第二大比例。下圖載列2020年物業服務百強企業的截至2019年12月31日各類型在管物業的總建築面積。



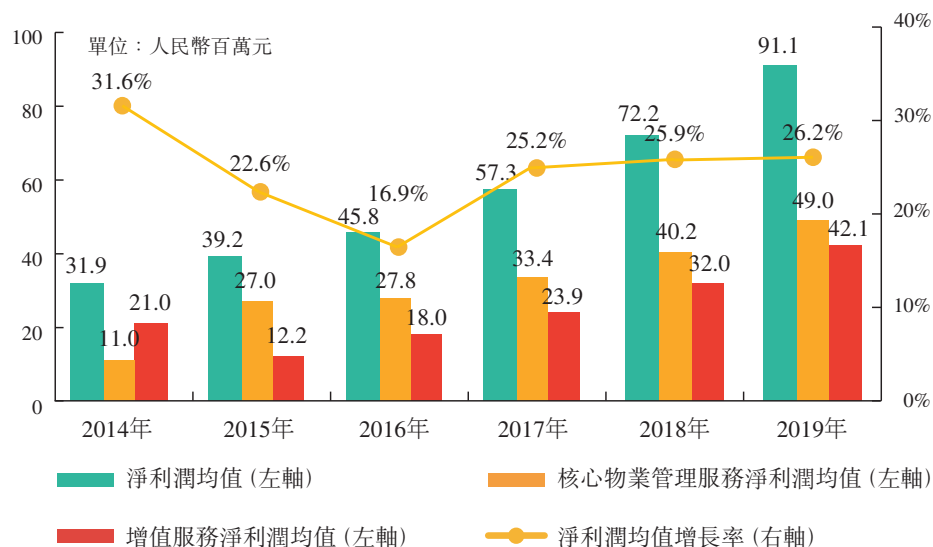
資料來源：中指院

以收入計，於2019年，2020年物業服務百強企業管理的住宅物業核心物業管理服務收入（不包括增值服務所得收入）佔其核心物業管理服務總收入的47.3%，其次是管理辦公大樓及商業物業所得的收入，分別佔19.3%及13.7%。下圖載列於2019年，2020年物業服務百強企業管理的各類在管物業的核心物業管理服務收入佔核心物業管理服務總收入的百分比。



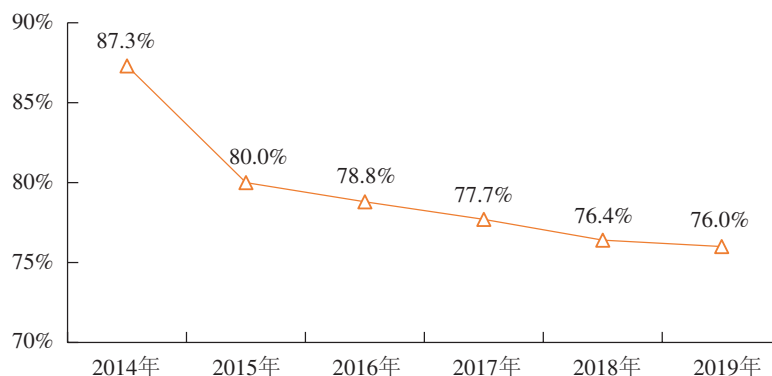
資料來源：中指院

根據中指院資料，2019年，物業服務百強企業淨利潤均值為人民幣91.1百萬元，2014年至2019年的複合年增長率為23.3%。其中，核心物業管理服務淨利潤均值為人民幣49.0百萬元，同比增長22.0%，增值服務淨利潤均值為人民幣42.1百萬元，同比大幅增長31.6%。



資料來源：中指院

通過開展多元化、標準化、自動化服務以及借助智能科技，物業服務百強企業能夠削減營運成本比率及達致成本效益。根據中指院資料，物業服務百強企業的營運成本比率從2014年的87.3%下降至2019年的76.0%。下圖載列所示年度物業服務百強企業的營運成本比率。



資料來源：中指院

COVID-19疫情及其對中國物業管理行業的影響

中國武漢2019年12月首次報告COVID-19疫情，世界衛生組織(WHO)於2020年1月30日宣佈其為國際關注的突發公共衛生事件。根據中指院的資料，預計COVID-19疫情將導致全國經濟在短期內出現一定的放緩。根據國家統計局的資料，2020年第一季度中國國內生產總值為人民幣206,504億元，較2019年第一季度下降6.8%。然而，長期來看物業管理行業受到的影響仍有限，原因如下：

- 依託政府支持政策，物業管理行業的抗風險及反週期能力較強。自2020年第一季度以來，政府頒佈了多項政策減免增值稅、消費稅、城市維護建設稅以及延遲／暫停養老保險、失業保險、工傷保險及住房公積金，以加快

恢復經濟活動。此外，中國採取了更加靈活的貨幣政策以減少COVID-19疫情的影響，包括降低銀行準備金率，降低利率及降低貸款最優惠利率，預期亦有利於物業管理市場；

- 於COVID-19疫情期間，物業管理公司在住宅物業與商務物業中實施社交距離及自我隔離方面擔當着前線角色，而業主、住戶及租戶更加依賴物業管理服務。進行嚴格檢疫及維持社交距離期間，物業管理公司人員一般與業主、住戶及租戶有較多互動，物業管理公司可藉此更頻密與業主、住戶及租戶溝通及更加了解其需要，從而改善服務質量及提升增值服務，且鑑於2020年3月以來中國經濟活動逐步恢復以及物業管理公司在收取費用方面的持續力度，物業管理費收取率將有所改善；及
- 該疫情於2020年1月至2月期間爆發後，自2020年1月23日以來中國31個省、自治區及直轄市啟動重大突發公共衛生事件一級響應，且中國農曆新年假期已被延長。自2020年2月22日起，中國政府開始將響應級別調整為二級且國民經濟活動逐步恢復。截至2020年2月，中國商品房物業的累計可銷售建築面積為84.7百萬平方米，較2019年減少39.9%。由於(i) COVID-19疫情於2020年3月逐步受到控制；(ii)中國政府頒佈有利政策；(iii)自2020年3月以來中國經濟活動已逐漸恢復；及(iv)中國房地產市場的旺季過往通常於3月開始直至年底為止，截至2020年3月，中國商品房物業的累計可銷售建築面積達219.8百萬平方米。因此，自2020年3月起對房地產購買及物業管理服務的需求開始逐漸恢復，此後物業管理市場將逐步恢復。

中國物業管理行業的主要收入模式

在中國，物業服務企業自核心物業管理服務及增值服務（包括諮詢服務、工程服務及社區增值服務，例如共用區域營運、家政服務、房屋經紀、社區金融、養老服務）產生收入。

在中國，物業管理費收費模式包括兩類：包幹制與酬金制。中國物業管理行業的主流物業收費方式為包幹制，特別是對於住宅物業而言。包幹制可通過省去業主和住戶對大額支出的若干集體決策程序，從而提升效率，並激勵物業管理服務供應商優化其業務，以提高盈利能力。對於非住宅物業，儘管通常採用包幹制，但一、二線城市的部分物業管理服務供應商逐漸由採用包幹制轉變為採用酬金制。

行業增長推動力

根據中指院的資料，中國物業管理行業的發展有賴於以下關鍵驅動因素。

優惠政策

2003年6月，中國政府頒佈《物業管理條例》，為物業管理行業建立監管框架。隨後，陸續有多部監管物業管理行業各個方面的法律及規則開始生效，並為促進物業管理行業的發展頒佈多項政策。2014年12月頒佈《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），該通知放開非保障性住房物業管理服務收費，同時建立補貼機制。2017年7月，住建部聯合國家發改委等八部門出台《關於在人口淨流入的大中城市加快發展住房租賃市場的通知》，鼓勵物業服務企業設立附屬公司拓展住房租賃市場。國務院亦於2017年6月頒佈《關於加強和完善城鄉社區治理的意見》，鼓勵物業服務企業擴大業務運營及擴展服務至農村地區。於2020年3月頒佈的《北京市物業管理條例》旨在解決部分社區物業管理費收取、使用住宅物業專用維修資金及缺乏物業管理服務等問題。其亦促進物業管理服務標準化，並提高物業管理信息的透明度。中指院預計，在政府鼓勵及自穩定監管框架形成後公開公平市場的發展下，中國物業管理行業將在全國範圍內持續發展。有關更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

需求增長

根據中指院的資料，中國的城鎮化及人均可支配收入顯著增長，成為物業管理行業的主要增長原動力。中國城鎮化率（即一定時期內城市人口規模變化的預期平均速率）從1999年的34.8%增至2019年的60.6%。預期中國物業管理行業將隨着城鎮化水平的不斷提高而持續增長。此外，根據國家統計局的數據，中國經濟快速增長推動城市人口的人均可支配收入持續增長，並於2019年增至每年人民幣42,359.0元，自2009年起複合年增長率為9.4%。中國消費者對更佳生活條件及優質物業管理服務的需求持續上升，這或會成為中國物業管理行業增長的另一相關驅動因素。中指院認為，中國城市人口的人均可支配收入增加及其購買力不斷提升將對中國物業管理服務的發展產生極大影響。

供應增長

隨着中國城鎮化進程加快、人均可支配收入不斷增長，商品房的供應亦急劇增加。根據國家統計局的數據，中國商品房銷售總建築面積從截至2014年12月31日的約1,206.5百萬平方米增至截至2019年12月31日的約1,715.6百萬平方米，複合年增長率為7.3%。

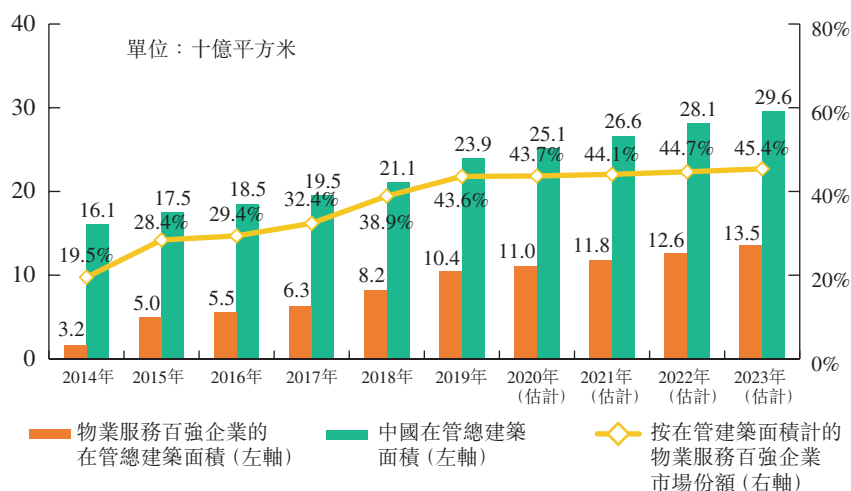
資本市場進一步發展

中國資本市場的進一步發展為物業管理行業帶來增長機會及多元化融資渠道。為改善資本市場的監管環境，多項規管資本市場的政策陸續出台，例如《關於進一步規範發行審核權力運行的若干意見》、《關於進一步推進全國中小企業股份轉讓系統發展的若干意見》和《全國中小企業股份轉讓系統掛牌公司分層管理辦法（試行）》。資本市場的發展讓物業服務企業能夠獲取更多資金、多元化資金來源及擴展業務，包括通過併購。

中國物業管理行業發展趨勢

市場集中度不斷提升

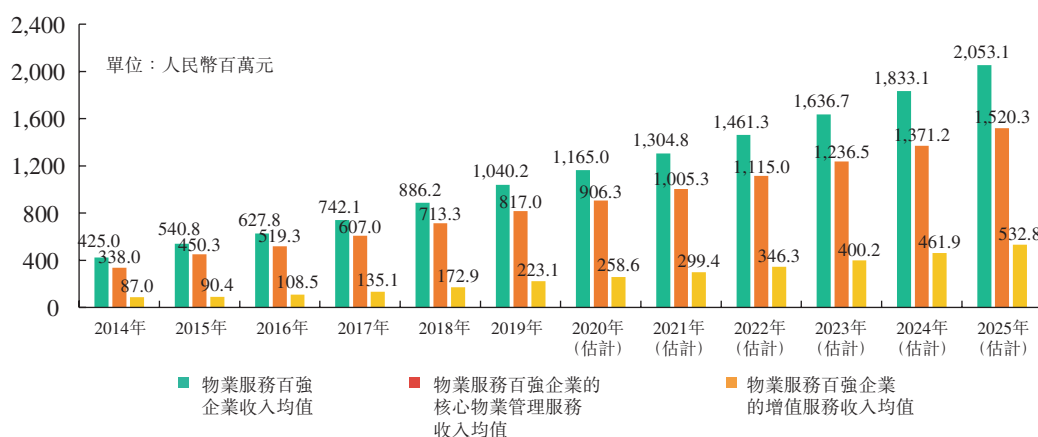
物業管理行業在經過幾十年的發展後，部分物業服務百強企業已加快創新其服務和擴大業務規模。此外，市場集中度不斷提升。在分散和充滿競爭的物業管理行業，大型物業服務企業積極改善其戰略佈局並加快其擴展速度，並主要透過有機增長及併購增加其市場份額並取得更好的經營業績。根據中指院的資料，物業服務百強企業在管建築面積佔中國物業管理行業總建築面積由2014年的19.5%增加至截至2019年12月31日的43.6%。根據中指院發佈的「中國房地產業中長期發展動態模型」，結合內外經濟環境分析，2023年物業服務百強企業的市場集中度估計將會達到45.4%，表明物業管理行業的集中度正不斷攀升。下圖載列於所示年度，中國物業服務企業及物業服務百強企業的在管歷史及預測總建築面積，以及物業服務百強企業的市場份額（按在管總建築面積計）。



資料來源：中指院

採用信息技術發展業務和多元化服務

藉助信息技術，例如雲端應用、電子商務、物聯網、大數據及人工智能，很多物業服務企業得以降低勞工成本及提高盈利能力。例如，利用人工智能技術（如智能門禁系統、智能樓控系統、智能能源管理系統、巡邏機器人、配送機器人及查詢機器人）大幅降低物業服務企業的勞工成本。此外，藉採用平台服務（例如微信公眾號及手機應用程序），物業服務企業能夠有效整合及分配資源，以提供多元化增值服務及進一步擴大服務範圍至共用區域管理、社區金融、房屋經紀、家政服務等。因此，來自增值服務的收入已逐漸成為物業服務企業的重要收入來源。根據中指院的資料，物業服務百強企業的收入均值於2014年至2019年按19.6%的複合年增長率增加，並預期於2020年至2025年按12.0%的複合年增長率增加。物業服務百強企業核心物業管理服務及增值服務的收入均值於2014年至2019年分別按19.3%及20.7%的複合年增長率增加。物業服務百強企業核心物業管理服務及增值服務的收入均值預期於2020年至2025年分別按10.9%及15.6%的複合年增長率增加。下圖載列所示年度按服務類別分類的物業服務百強企業的收入均值。



資料來源：中指院

對專業人才的需求日漸增加

物業服務企業致力建立專業團隊以提供優質服務及客戶體驗。由於物業管理服務廣泛採用信息技術，因此市場對具備多種技能（例如管理及信息技術）的專業人士的需求殷切。此外，物業服務企業亦逐漸將傳統勞動力集中工作外包給其他更專業化的公司（包括清潔、綠化及保安）。未來，物業服務企業仍將繼續着重人才引進及培訓以保持市場領導地位。

標準化服務以提升服務質量

物業管理服務供應商一直致力創新服務模式、提升服務質量、加大信息技術投資、制定標準化物業服務流程及降低集約化管理成本。技術投資將促進物業管理標準化。

隨着標準化服務的出現促進了物業管理行業的大力發展，領先物業服務企業藉助信息技術來規範和改善服務質量。標準化通過提高業務運營效率和基準化服務質量對物業管理行業的穩健發展起着至關重要的作用。此外，標準化在行業轉型、升級及可持續發展中發揮戰略性、引領性和支撐性作用。營運的標準化和服務質量的提升，可以提高業主居住滿意度，同時是未來物業管理行業發展的重要趨勢。

非住宅物業管理行業的增長潛力

在政府鼓勵下，更多有利非住宅物業管理行業的有利政策陸續出台。於2015年11月頒佈的《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》旨在促進物業管理服務標準化，此為中國首個促進生活服務業發展的政策。其對物業管理行業的各個方面（如服務質量、專業實踐及行業形象）產生重大影響。於2019年頒佈的《關於加快發展流通、促進商業消費的意見》鼓勵將經營困難的百貨商店、大型體育館及老舊工業廠轉變為綜合消費載體。其亦為城市規劃調整、公共基礎設施、土地翻新及擴張提供支持。其有利於商業物業改革及改造，並進一步規定商業物業管理服務的多元化需求。於2019年9月頒佈的《關於進一步擴大養老服務供給促進養老服務消費的實施意見》建議大力發展城市社區的養老服務，並積極培育家庭護理服務。其鼓勵物業管理行業進一步開發有關老年護理的增值服務。於2019年4月頒佈的《加大力度推動社會領域公共服務補短板強弱項提質量促進形成強大國內市場的行動方案》規定擴大有效的公共服務供應及提高公共服務的質量，鼓勵物業服務企業擴大其公共服務。於2020年2月頒佈的《關於促進消費擴容提質加快形成強大國內市場的實施意見》建議促進消費增長。其有效促進國民消費，並進一步提高對商業消費等多層次服務的需求，從而加強商業物業管理服務的未來發展。因此，我們窺見物業管理市場的更多商機，此亦使非住宅物業管理市場受益。此外，由於各類非住宅物業各具本身特點，非住宅行業公司須提供針對客戶不同需要而定制的專業服務。非住宅物業管理服務不斷呈現出專業性和特殊性。因此，通過按不同類型非住宅物業的特點提供服務，物業服務企業可以在市場上各展優勢。

歷史價格趨勢

勞動力是物業管理行業的主要成本。根據中指院的資料，截至2016年、2017年、2018年及2019年12月31日止年度，物業服務百強企業的勞工成本與銷售成本比率分別為53.4%、55.8%、57.8%及59.1%，即所有物業服務企業均面臨勞工成本增加壓力。這主要是由於政府要求提高最低工資及員工人數增加。隨着物業服務百強企業業務擴大，員工人數亦隨之增加。此外，包括培訓及管理在內的其他相關勞工成本隨員工人數增加而上升。

根據中指院的資料，物業服務企業可通過先進科技及增加外包安排以降低整體銷售成本。近年，物業服務百強企業已通過技術取代部分人工以降低成本。此外，亦透過自動化增加營運效率及提升服務質量。根據中指院的資料，外包可使物業服務企業降低整體勞工成本，發揮外包商在各自領域的專長及提升營運效率。

根據中指院的資料，2014年至2019年，位於北京且由物業服務百強企業管理的住宅物業及商務物業的平均月度物業管理費保持相對穩定。2014年至2019年，位於北京且由物業服務百強企業管理的住宅物業的平均月度物業管理費分別為人民幣2.85元／平方米、人民幣3.02元／平方米、人民幣2.89元／平方米、人民幣3.04元／平方米、人民幣3.01元／平方米及人民幣2.92元／平方米，預期2020年及2021年將約為人民幣3.00元／平方米。2014年至2019年，位於北京且由物業服務百強企業管理的商務物業的平均月度物業管理費分別為人民幣10.93元／平方米、人民幣11.56元／平方米、人民幣11.39元／平方米、人民幣11.61元／平方米、人民幣11.28元／平方米及人民幣11.87元／平方米，預期2020年及2021年將約為人民幣11.50元／平方米。

競爭

整體物業管理行業及辦公樓分部的市場潛力

過去幾年中國房地產市場快速發展，為物業管理行業創造發展空間。

根據中指院發佈的「中國房地產業中長期發展動態模型」，結合內外宏觀經濟環境，中指院估計到2025年，中國商品住宅物業累計可銷售建築面積將達約236億平方米。按2020年物業服務百強企業的平均月度住宅物業管理費人民幣2.09元／平方米計，2025年住宅物業的市場容量將為人民幣5,926億元。2025年的非住宅物業的累計可銷售建築面積將達約36億平方米。按2020年物業服務百強企業的平均月度非住宅物業管理費人民幣5.15元／平方米計，2025年的非住宅物業管理的市場容量將為人民幣2,231億元。因此，預計2025年核心物業管理服務總體市場容量將增加至人民幣8,157億元，2020年至2025年的複合年增長率為6.4%。此外，2019年中國社區增值服務的市場容量約為人民幣10,043億元。根據中指院的資料，根據2014年至2019年消費品零售總額8.6%複合年增長率、社區銷售在消費品零售總額中的比例以及社區銷售的市場規模，到2025年，社區增值服務的市場容量預計增加至人民幣1.8萬億元，自2020年起複合年增長率為10.0%。雖然COVID-19疫情對經濟帶來一定影響，但保持距離及隔離政策促進了居民對社區消費的需求，從而對社區增值服務的穩定增長形成支撐。由於COVID-19疫情逐漸得到控制，居民將保持以往的消費習慣，加之消費者的需求將受到政府政策的驅動，預計2020年至2025年社區增值服務的市場容量仍將按10.0%的複合年增長率增長。

在選擇商業物業或辦公樓物業服務企業時，客戶通常採用的標準比選擇住宅物業服務企業更高。他們會考慮許多因素，包括物業服務企業的經驗、提供專業服務的能力和發展能力。因此，良好的信譽對於一家物業服務企業擴大業務非常重要。此外，商業物業及辦公樓的管理費往往較住宅物業為高，增加了非住宅物業服務企業的收入。

根據中國國家統計局的數據，2019年售出的辦公樓可銷售建築面積約為37.2百萬平方米，自2014年起的複合年增長率為8.3%。考慮到對經濟增長率、城市化率、市場供需、投資狀況、政策及規劃以及2014年至2019年辦公樓建築面積增加的複合年增長率的綜合分析等多項因素，中指院估計2020年至2023年辦公樓可銷售建築面積將增加約182.5百萬平方米，複合年增長率為8.3%。因此，到2023年，預期在管辦公樓總建築面積為586.6百萬平方米。

競爭格局

中國的物業管理市場高度分散，但市場集中度不斷提升。在核心物業管理服務方面，我們的競爭對手主要來自大型全國性、地區和地方物業服務企業，而增值服務的競爭對手則是其他提供類似服務的公司。例如，我們向業主和住戶提供的增值服務可能與銷售食品和雜貨的供應商和電子商務企業競爭，我們的增值服務也可能與銷售和租賃服務的地產代理以及廣告服務公司競爭。

在過去的幾年里，中國主要的物業服務企業的在管建築面積穩步增長。大型物業服務企業的在管建築面積快速增長。2020年物業服務百強企業的在管總建築面積佔截至2019年12月31日所有物業服務企業在管總建築面積的43.6%。截至2019年12月31日，物業服務十強企業和物業服務30強企業分別控制市場的9.2%和29.7%。2019年，物業服務十強企業的在管平均建築面積約為221.0百萬平方米，是同期2020年物業服務百強企業對應面積的5.2倍。2019年，物業服務11-30強企業的在管平均建築面積約為80.2百萬平方米，是2020年物業服務百強企業對應面積的1.9倍。

至於物業管理市場的辦公樓分部，根據中指院的資料，由於辦公樓對核心物業管理服務收取的平均月度物業管理費高於其他類別物業的平均月度物業管理費，預期眾多物業服務企業將致力提高其在此分部的市場份額。

我們乃中國商務物業綜合物業管理服務中領先的物業服務企業之一，尤其在京津冀區域。根據中指院的資料，通過對各物業服務企業的管理規模、營運表現、服務質量、增長潛力及社會責任感的評估，以2019年的綜合實力計，我們在2020年物業服務百強企業中排名第16位。

根據中指院的資料，截至2019年12月31日，2020年京津冀物業服務百強企業的在管總建築面積為750.0百萬平方米，佔京津冀地區所有物業服務企業在管總建築面積23億平方米的32.6%。截至2019年12月31日，我們的在管建築面積達19.9百萬平方米，按在管建築面積計，在2020年物業服務百強企業中排名第78位及在2020年京津冀物業服務百強企業中排名第12位。我們於2019年的營業收入達人民幣997.0百萬元，按營業收入計，在2020年物業服務百強企業中排名第51位及在2020年京津冀物業服務百強企業中排名第8位。按淨利潤計，我們在2020年京津冀物業服務百強企業中排名第6位。

2019年按營業收入計我們在2020年京津冀物業服務百強企業中的排名

排名	物業服務企業	營業收入(人民幣百萬元)
1	公司A	逾5,000.0
2	公司B	逾2,500.0
3	公司C	逾2,000.0
4	公司D	逾1,800.0
5	公司E	逾1,600.0
6	公司F	逾1,200.0
7	公司G	逾1,000.0
8	本公司	約997.0

行業概覽

2019年按淨利潤計我們在2020年京津冀物業服務百強企業中的排名

排名	物業服務企業	淨利潤(人民幣百萬元)
1	公司A	逾700.0
2	公司B	逾250.0
3	公司E	逾205.0
4	公司D	逾200.0
5	公司H	逾115.0
6	本公司	約113.4

此外，我們在商務物業管理方面（尤其在中國辦公樓宇管理方面）處於領先地位。截至2019年12月31日，我們在2020年京津冀物業服務百強企業中，按商務物業的在管建築面積排名第四位及按辦公樓宇的在管建築面積排名第四位，凸顯了我們在辦公樓物業管理服務中突出的市場地位。

按截至2019年12月31日商務物業在管建築面積計本公司在2020年京津冀物業服務百強企業中的排名

排名	企業名稱	商務物業在管建築面積 (百萬平方米)
1	公司A	逾20.0
2	公司I	約10.0
3	公司J	約9.0
4	本公司	約8.0

按截至2019年12月31日辦公樓在管建築面積計本公司在2020年京津冀物業服務百強企業中的排名

排名	企業名稱	辦公樓在管建築面積 (百萬平方米)
1	公司I	逾9.0
2	公司J	約8.0
3	公司A	逾7.0
4	本公司	約6.4

2020年京津冀物業服務百強企業的主要參與者概覽

公司名稱	成立年份	入駐省市數量	訂約建築面積/ 在管建築面積	上市情況	公司資料	收入 (人民幣 百萬元)	按2019年 京津冀區域 在管 建築面積計 的市場份額
公司A	1997年	超過118座城市	訂約建築面積約 428.0百萬平方 米	未上市	管理住宅物業、商業物業、寫字 樓、學校、養老、長期租賃公 寓、交通樞紐、航空物流及新 型智慧城市。	逾5,000.0	逾6.0%

行 業 概 覽

							按2019年 京津冀區域 在管 建築面積計 的市場份額
公司名稱	成立年份	入駐省市數量	訂約建築面積／ 在管建築面積	上市情況	公司資料	收入 (人民幣 百萬元)	
公司B	1999年	15個省份、43座城市	在管建築面積超過 100.0百萬平方 米	未上市	管理住宅物業、市政物業、商業 物業、工業園區物業及辦公物 業。	逾2,500.0	逾9.0%
公司C	2012年	13個省份、22座城市	在管建築面積約 78.0百萬平方 米	未上市	一家專門從事物業管理服務的大 型國有企業。	逾2,000.0	約2.5%
公司D	1999年	60個一、二線城市以 及多個中大型城市	在管建築面積超過 60.0百萬平方 米	未上市	一家上市物業開發公司的全資附 屬公司。該公司的服務範圍包 括管理高端住宅物業、高端寫 字樓、商業綜合體、公共建築 設施及工業園區	逾1,800.0	約2.0%
公司E	2007年	超過30座城市	在管建築面積約 14.0百萬平方 米	未上市	一家全球500強公司的全資附屬公 司。管理的項目包括高端住宅 物業、高端寫字樓、大型商業 綜合體及政府辦公樓。	逾1,600.0	約1.0%
公司F	2000年	15個省份、43座城市	在管建築面積超過 60.0百萬平方 米	未上市	管理住宅物業、商業物業、工業 園區、旅遊地產、養老地產等 領域。	逾1,200.0	逾3.0%
公司G	2001年	9個省份、近20座城市	在管建築面積約 10.0百萬平方 米	未上市	一家國有物業開發公司的附屬公 司。該公司的服務範圍包括管 理高端住宅物業、別墅、寫字 樓及商業中心	逾1,000.0	約0.5%
公司H	2002年	超過22座城市	在管建築面積超過 15.0百萬平方 米	未上市	管理商業物業、寫字樓、城市綜 合體、別墅及中高端住宅物業	逾800.0	逾1.0%
公司I	2001年	8個省份	在管建築面積超過 16.0百萬平方 米	未上市	管理政府辦公樓、中高端住宅、 醫院及學校	逾700.0	約1.0%
公司J	2000年	10個省份、32座城市	在管建築面積超過 20.0百萬平方 米	未上市	管理政府辦公、商業物業、機 場、醫院、學校、高端住宅及 別墅。	逾500.0	逾1.0%

進入壁壘

根據中指院的資料，物業管理行業的部分進入壁壘包括：

- **品牌：**包括本公司在內的頂尖物業服務企業已通過幾十年的服務和運營建立起了品牌聲譽。與此相反，新進入者由於並無知名品牌及仍未與行業參與者建立良好的業務關係，在滲透市場方面會面臨越來越多的困難。
- **資本要求：**物業服務企業需要資本密集型投資以採用自動化、智能化的技術，並通過設備採購、智能社區管理和信息科技系統，以提高其管理效率。資本可用性成為具有有限融資能力的新進入者的障礙。

- **運營和管理專業化：**為了更好地控制成本和確保服務質量，物業服務企業需實現運營的標準化和自動化，以提升能力管理更多物業。大型物業服務企業比新進入者擁有更多資源投入運營的標準化和自動化。
- **人才專業化：**隨着互聯網和新技術的興起，物業管理行業對合資格僱員的需求量日益加大且員工經驗愈加豐富，而新物業服務企業則在招募和留住優質僱員方面面臨困難。

除上述物業管理行業進入壁壘外，物業管理行業的辦公大樓部分亦有自己的進入壁壘。辦公大樓部分對服務質量標準和管理水平的要求較其他類型的物業管理更高。為擴大辦公大樓管理業務，公司應通過精細服務並建立更好的智能管理機制，藉滿足商業客戶的特殊需要而獲益。此外，為了提高工作地方的效率和進駐率，物業服務企業可以利用辦公大樓的公共空間為客戶提供增值服務以滿足其各種需求。

董事確認

截至最後實際可行日期，董事在採取合理審慎措施之後確認，自本節所載各項數據的相應日期以來，市場信息並無任何可能限制、抵觸或影響本節所載資料的不利變動。

我們的業務活動主要在中國進行，因此，我們須遵守一系列中國法律法規以開展經營活動。本節載列適用於我們中國業務的主要法律、法規概要。

對物業管理服務的法律監管

外資准入相關規定

根據《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2019年版）》（中華人民共和國國家發展和改革委員會（「**國家發改委**」）及商務部於2019年6月30日聯合頒佈、並於2019年7月30日生效）（「**負面清單**」），物業管理行業屬於允許境外投資者投資的行業。

全國人民代表大會（「**全國人大**」）於2019年3月15日通過的《中華人民共和國外商投資法》（「**外商投資法**」）於2020年1月1日生效。根據外商投資法，國家對外商投資實施准入前國民待遇加負面清單管理制度，且將對負面清單以外的外商投資給予國民待遇。

物業服務企業的資質

根據《物業管理條例》（2018年修訂）（國務院於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂）（「**《物業管理條例》**」），對從事物業管理活動的企業廢除資質審查制度。根據該條例，從事物業管理活動的企業應具有獨立的法人資格。

根據《物業服務企業資質管理辦法》（原名《物業管理企業資質管理辦法》，建設部於2004年3月17日頒佈，於2004年5月1日生效，並於2007年11月26日及2015年5月4日修訂；由住房和城鄉建設部於2018年3月8日廢止），基於相關特定條件，物業服務企業資質等級分為一級、二級、三級。

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》(國務院於2017年1月12日頒佈，並於同日生效)，取消物業服務企業二級及三級資質核定。根據《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國務院於2017年9月22日頒佈，並於同日生效)，取消物業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》(於2017年12月15日頒佈，並於同日生效)，各地不再受理物業服務企業資質核定申請、變更、更換或補證申請，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。

物業服務企業的委任

根據《中華人民共和國物權法》(全國人大於2007年3月16日頒佈，並於2007年10月1日生效)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務企業或者其他管理人管理。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。物業服務企業或其他管理人根據業主的委託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》，於社區業主大會上，經專有部分佔有社區總建築面積過半數的業主且佔業主總人數過半數的業主同意，即可選聘和解聘物業服務企業。業主委員會可代表業主與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合同。在業主及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服務合同。

前期物業服務合同可以約定期限；但是，期限未滿、業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效的，則前期物業服務合同自動終止。

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》(建設部於2003年6月26日頒佈，並於2003年9月1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物業服務企業。投標人少於三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，建設單位可以採用協議方式選聘物業服務企業。住宅物業的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，由縣級或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。

評標由建設單位根據相關法律法規組建的評標委員會負責。評標委員會由建設單位代表和物業管理方面的專家組成，成員為5人或以上單數，其中招標人代表以外的物業管理方面的專家至少應佔成員總數的三分之二。評標委員會的專家成員應當從房地產行政主管部門建立的專家名冊中採取隨機抽取的方式確定。與投標人有利害關係的人不得進入相關項目的評標委員會。

《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》(最高人民法院於2009年5月15日頒佈，並於2009年10月1日生效)規定了法院關於審理業主與物業服務企業之間相關糾紛的司法解釋。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服務合同，以及業主委員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服務合同，對業主具有法律約束力；業主以其並非合約當事人為由提出抗辯的，法院不予支持。業主委員會或業主向法院提起訴訟，請求確認物業服務合同中免除物業服務企業責任、加重業主委員會或業主責任、排除業主委員會或業主主要權利的條款無效的，法院應予支持。

根據《北京市物業管理條例》(北京市人民代表大會常務委員會於2020年3月27日頒佈並將於2020年5月1日生效)，制定有關住宅物業管理的具體規定，街道辦事處及鄉鎮人民政府負責建立臨時代理物業管理委員會，組織業主共同確定物業管理事宜，並推進轄區內業主大會成立和業主委員會選舉換屆。物業服務費須視乎市場情況及時調整。

物業管理企業的收費

根據《物業服務收費管理辦法》(國家發改委與建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效)(「**收費辦法**」)，物業管理企業根據相關物業服務合同，對房屋及配套設施、設備及相關場地進行維修、養護及管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。

物業服務收費應當遵循合理、公開以及費用與服務水平相適應的原則，且應當區分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。具體定價形式由省級政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

業主與物業管理企業可以採取包幹制或者酬金制等形式約定物業服務費用。包幹制是指由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔。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給物業管理企業，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。

《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(「**放開服務價格意見**」)於2014年12月17日生效。根據該通知，非保障性住房的物業服務價格控制已取消。保障性住房、房改房、老舊住宅社區和前期物業管理服務的物業服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。該等政府指導價的基準價及價格浮動範圍因地區而異。

根據收費辦法，除實行政府指導價的情形外，物業管理服務收費實行市場調節價，具體的收費標準由物業管理企業及物業建設單位或業主協商確定。

根據《物業服務收費明碼標價規定》（國家發改委與建設部於2004年7月19日聯合頒佈，並於2004年10月1日生效），物業管理企業向業主提供服務（包括按照物業服務合同約定提供物業服務、以及根據業主委託提供物業服務合同約定以外的服務），應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。物業服務收費的標準等發生變化時，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）》（國家發改委及建設部於2007年9月10日聯合頒佈，並於2007年10月1日生效），政府價格主管部門制定或者調整實行政府指導價的物業服務收費標準，應對相關物業服務企業實施定價成本監審。物業服務定價成本包括人員費用、物業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《政府制定價格成本監審辦法》（國家發改委於2017年10月30日頒佈，並於2018年1月1日生效），定價機關實施成本監審，應當書面通知有關經營者，經營者收到書面通知後，有義務提供相關商品或者服務成本監審所需資料，並對所提供資料的真實性、合法性、完整性負責。

物業管理服務外包

根據《物業管理條例》，物業服務企業可以將物業管理區域內的專項服務業務委託給專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理一併委託給他人。

優惠政策

《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》於2015年11月19日頒佈及生效，提出加快發展生活性服務及消費結構升級的總體要求、主要任務及政策措施。主要任務包括重點發展貼近服務人民群眾生活、需求潛力大、帶動

作用強的生活性服務領域，推動房地產中介、房屋租賃經營、物業管理、搬家保潔、家用車輛保養維修等生活性服務標準化發展，提升養老服務體系建設水平，鼓勵養老服務與相關產業融合創新發展。

根據《加大力度推動社會領域公共服務補短板強弱項提質量促進形成強大國內市場的行動方案》（發改社會[2019]0160號）（國家發展改革委員會及17個其他政府機構於2019年1月23日頒佈並生效），到2020年，基本公共服務能力全覆蓋、質量全達標、標準全落實、保障應擔盡擔。到2020年，非基本公共服務付費可享有、價格可承受、質量有保障、安全有監管。以居家為基礎、社區為依託、機構為補充、醫養相結合的養老服務體系更加完善，養老床位中護理型床位比例不低於30.0%。家政培訓標準化程度進一步提升，行業規範化建設進一步鞏固。

根據《關於加快發展流通、促進商業消費的意見》（國務院辦公廳[2019]42號）（國務院辦公廳於2019年8月16日頒佈並生效），國務院提出20條有關促進消費支出的意見，包括活躍夜間商業和市場、鼓勵主要商圈和特色商業街與文化、旅遊、休閒等緊密結合，適當延長營業時間，開設深夜營業專區、24小時便利店和「深夜食堂」等特色餐飲街區。

根據《關於進一步擴大養老服務供給促進養老服務消費的實施意見》（民發[2019]88號）（中華人民共和國民政部於2019年9月20日頒佈並生效），到2022年力爭所有街道至少建有一個具備綜合功能的社區養老服務機構，有條件的鄉鎮也要積極建設具備綜合功能的社區養老服務機構，社區日間照料機構覆蓋率達到90.0%以上。

統籌使用各級投入社區的資金，優化財政支持養老服務發展的支出結構，相關資金更多用於支持社區養老服務。到2022年養老機構護理型床位佔比不低於50.0%。

根據《關於促進消費擴容提質加快形成強大國內市場的實施意見》(國家發展和改革委員會[2020]293號)(國家發展和改革委員會及22個其他政府機構於2020年2月28日頒佈並生效)，23個部委提出19項促進消費的意見，包括持續推動都市圈建設，不斷提升都市圈內公共服務共建共享和基礎設施互聯互通水平，加快推進成熟商圈上檔升級，形成若干區域消費中心。

對本公司其他主要業務的監管

對房地產經紀業務的監管

根據《房地產經紀管理辦法》(住建部、國家發改委、人社部於2011年1月20日頒佈，於2011年4月1日生效，並於2016年3月1日修訂)，房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到相關建設(房地產)主管部門備案。房地產經紀服務實行明碼標價制度。房地產經紀機構應當遵守價格法律及法規的規定，在經營場所醒目位置標明房地產經紀服務項目、服務內容、收費標準以及相關房地產價格和信息。

根據放開服務價格意見，已取消對房地產經紀服務的價格控制。

餐飲服務的監管

根據《中華人民共和國食品安全法(2018修正)》(全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)頒佈，於2009年6月1日生效，並於2015年4月24日及2018年12月29日修正)及《食品經營許可管理辦法(2017修正)》(國家食品藥品監督管理總局頒佈，2015年10月1日生效，最近於2017年11月7日修正)，在中國境內從事食品銷售和餐飲服務活動，應當依法取得食品經營許可。食品經營許可實行一地一證原則，即食品經營者在一個經營場所從事食品經營活動，應當取得一個食品經營許可證。食品經營者應當符合食品安全標準，建立健全食品安全管理制度，對職工進行食品安全知識培訓，加強食品檢驗工作，建立並執行從業人員健康管理制度、原料控制要求，對其經營食品的安全負責。

勞動及社會保障相關法律法規

根據《中華人民共和國勞動法》(全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，最近於2018年12月29日修正)，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。

根據《中華人民共和國勞動合同法》(全國人大常委會於2007年6月29日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2012年12月28日修正且於2013年7月1日生效)及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院於2008年9月18日頒佈，並於同日生效)，用人單位與勞動者建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同。用人單位支付勞動者的工資不得低於當地最低工資標準，且須按時支付給勞動者。用人單位須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件。與勞動者充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的其他情況下，用人單位可依法解除勞動合同，並解僱勞動者。

根據人力資源和社會保障部於2014年1月24日頒佈並於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》，用工單位只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用被派遣勞動者，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。

根據《中華人民共和國社會保險法》(全國人大常委會於2010年10月28日頒佈，於2011年7月1日生效，並於2018年12月29日修正)，中國建立基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險、生育保險等社會保險制度。用人單位應當根據規定的基數和比例，按時足額為職工繳納社會保險，並代扣代繳職工個人承擔的社會保險。根據《住房公積金管理條例》(國務院於1999年4月3日頒佈，最近於2019年3月24日修訂)，單位應當向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續，並根據規定的基數和比例，按時足額為職工繳納住房公積金，並代扣代繳職工個人應繳納的住房公積金。

知識產權相關法律法規

商標

根據《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會於1982年8月23日頒佈，於1983年3月1日生效，最近於2019年4月23日修正並於2019年11月1日生效)，經國家知識產權局商標局核准註冊的商標為註冊商標。商標註冊人就核准註冊的商標和核定使用的商品，享有商標專用權，受法律保護。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。

域名

根據《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部於2017年8月24日頒佈，並於2017年11月1日生效)，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。任何組織或者個人認為他人註冊或者使用的域名侵害其合法權益的，可以向域名爭議解決機構申請裁決或者依法向人民法院提起訴訟。

專利

根據《中華人民共和國專利法》(全國人大常委會於1984年3月12日頒佈，於1985年4月1日生效，並於1992年9月4日、2000年8月25日及2008年12月27日修訂)，發明、實用新型、外觀設計可以獲得專利權保護。國家知識產權局負責統一受理和審查專利申請，依法授予專利權。專利權人對其專利產品或者專利方法的實施享有專有權。專利權人以外的任何單位或個人要實施他人的專利，除法律另有規定外，必須取得專利權人的許可。

著作權

根據《中華人民共和國著作權法》(2010年修正)(全國人大常委會於1990年9月7日頒佈並於1991年6月1日生效，最近於2010年2月26日修正並於2010年4月1日生效)，中國公民、法人或其他組織的作品，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權人可以許可他人行使著作權相關權利，並依照約定或者法律規定獲得報酬。除非法律另有規定，使用他人作品應當同著作權人訂立許可使用合同。

稅務法律法規

所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(全國人大於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效，其後分別於2017年2月24日及2018年12月29日修訂)以及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效，並於2019年4月23日修訂)，企業所得稅納稅人包括居民企業及非居民企業。居民企業是指依中國法律在中國境內成立，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。非居民企業是指依照外國(地區)法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構及場所的企業，以及在中國境內未設立機構及場所，但有來源於中國境內所得的企業。

一般企業所得稅稅率為25%。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按10%的減免稅率繳納企業所得稅。

股息預提所得稅

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》(國家稅務總局(「**國家稅務總局**」)於2006年8月21日頒佈，並於2006年12月8日生效)，若股息受益人為香港居民企業且於前述企業直接持有中國公司不低於25%的股權時，所分派股息應按5%稅率進行徵稅。倘收取股息者為持有中國公司25%以下股權的香港居民，則中國公司向該香港居民派付的股息所適用的預提稅率為10%。

根據《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》(國家稅務總局於2019年10月14日頒佈、並於2020年1月1日生效)，非居民納稅人自行判斷符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，同時按照規定歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續管理。

增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效，最近於2017年11月19日修訂)，在中國境內銷售貨物或者加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，應當依照該條例的規定繳納增值稅。

根據《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日頒佈並於2019年4月1日生效)，生活性服務業納稅人取得的銷售額佔全部銷售額的比重超過50%的納稅人應按照當期可抵扣進項稅額加計10%，抵減應納稅額。

根據財政部及國家稅務總局於2019年9月30日頒佈並生效的《關於明確生活性服務業增值稅加計抵減政策的公告》(財政部及國家稅務總局[2019]87號公告)，2019年10月1日至2021年12月31日，允許提供生活服務取得的銷售額佔全部銷售額的比重超過15%的納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計15%，抵減應納稅額。

外匯相關法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效，並於2008年8月5日修訂)及相關規定，對經常性國際支付和轉移不予限制，經常項目外匯收支(例如貨物貿易、服務貿易收支及對外支付利息及股息)應當具有真實、合法的基礎，憑真實有效的交易單證可以直接到銀行辦理。資本項目(例如直接股權投資、貸款)外匯收支，應遵循相關法規的規定，相關法規要求經外匯管理機關批准或登記的，應辦理批准或登記手續。資本項目外匯及結匯資金，應當按照有關主管部門及外匯管理機關批准的用途使用。

根據《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈，並於同日生效)，對於按相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入(包括外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等)，可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定100.0%。國家外匯管理局可根據收支形勢適時對上述比例進行調整。

根據《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》(國家外匯管理局於2019年10月23日發佈，並於同日生效)，允許經營範圍不含投資業務的外商投資企業在不違反現行外商投資准入特別管理措施(負面清單)且境內所投項目真實、合規的前提下，依法以外匯資本金結匯為人民幣並以該人民幣資金進行境內股權投資。

概覽

我們的歷史可追溯至1994年5月20日，當時本公司在中國北京以「北京市金融街物業發展公司」的名稱設立為一家全民與股份制聯營企業並開始提供物業管理服務。

為反映我們整個歷史的不同發展時期，我們於1996年10月14日將中文公司名稱由「北京市金融街物業發展公司」更名為「北京建融物業發展公司」，於1997年5月9日更名為「北京市建融物業管理公司」及於1999年7月8日更名為「北京金融街物業管理有限責任公司」。於1999年7月8日更名的同時，本公司改制為有限責任公司。於2019年9月19日，本公司改制為股份有限公司，並更名為「金融街物業股份有限公司」。有關改制的更多詳情，請參閱本節「一 本公司股權結構及註冊資本變動」分節。

業務發展及里程碑

下文載列我們業務發展歷史中的重要里程碑：

年份	事件
1994年	本公司於北京成立及註冊，並開始在北京金融街區域提供物業管理服務。
1999年	本公司改制為有限責任公司。
2001年	本公司成為中國物業管理協會會員單位。
2002年	本公司與第一太平戴維斯（中國）有限公司設立一家合營公司金融街第一太平戴維斯。 本公司首次獲ISO9001質量管理體系及ISO14001環境管理體系認證。
2004年	本公司首次獲職業健康安全管理體系認證。

歷史及公司架構

年份	事件
2005年	本公司獲住建部授予物業服務企業一級資質證書。
2008年	本集團開始開拓北京以外的華北市場。
2009年	本集團開始開拓西南市場。
2010年	本集團首次進入北京以外的西南及華北市場。
2011年	本集團首次進入東北市場。
2015年	本集團首次進入華南及華東市場。
2016年	本公司獲委聘為北京市政府政府機構指定物業管理服務提供商之一。
2017年	本公司獲中指院評為2017中國物業服務百強企業第20名。 本集團在管物業總面積超過約13百萬平方米。
2018年	本公司獲中指院評為2018中國物業服務百強企業第19名。
2019年	我們的品牌「金融街物業」獲中指院認定為「2019年中國物業服務專業化運營領先品牌企業」之一，品牌價值人民幣21億元，由中指院採用BVA（品牌附加值）的科學方法進行品牌價值研究評定。 本公司獲中指院評為2019中國物業服務百強企業第17名。

年份

事件

我們所管理的通泰大廈和金融街•萬科豐科等多個項目被中指院評為2019中國物業服務行業示範基地。

2020年

本公司獲中指院評為2020中國物業服務百強企業第16名。

本公司股權結構及註冊資本變動

本公司於1994年5月成立時的註冊資本為人民幣500,000元。自本公司於1999年7月改制為有限責任公司（「**1999年改制**」）以來，當時本公司的註冊資本為人民幣2,658,800元，我們的股東進行過多次股權轉讓及對本公司進行過多次增資，使本公司的股權結構發生變動，詳情如下：

- (1) 於2000年12月25日，我們時任股東北京市金融街建設開發有限責任公司以人民幣1,382,580元的代價將本公司的52%股權轉讓予華融綜合（「**2000年轉讓**」），截至轉讓日期，轉讓人及承讓人均為國有企業。
- (2) 於2003年6月25日，我們時任股東北京市金環實業有限責任公司以人民幣1,920,000元的代價將本公司的48%股權轉讓予天泰置業。於2009年12月29日，華融綜合自時任股東北京融泰嘉業諮詢服務有限責任公司收購本公司18%股權，代價為人民幣3,953,700元（「**2009年轉讓**」）。
- (3) 於2015年7月23日，為增強我們的資本及股東基礎，本公司的註冊資本由人民幣30,000,000元增加至人民幣52,500,000元，一名現任股東及一名時任新股東以人民幣61,121,300元的總代價認購資本總額人民幣22,500,000元，該代價乃經參考本公司資產淨值於2014年12月31日的經評估公允價值釐定。時任新股東融信合泰為一家在此次轉讓不久前於2015年7月10日成立的公司，其成立目的是通過作為融信合泰股東由員工於本公司間接持股而激勵本集團僱員，因為根據融信合泰的公司章程，本公司股份是允許融信合泰擁有的唯一資產。融信合泰的股份轉讓將受限於其公司章程的規定，

歷史及公司架構

當中規定融信合泰股東只可以將其股份出售予融信合泰，而定價須參考本公司於最近一個財政年度末的經審核每股資產淨值（經扣減已分派溢利後）釐定。增資的進一步詳情列於下表：

名稱	增資日期	增加的資本 (人民幣元)	完成後股權	與本公司及 關連人士的關係
華融綜合	不適用	0	40%	現任股東
天泰置業	2015年7月17日	6,750,000	30%	現任股東
融信合泰	2015年7月17日	15,750,000	30%	時任新股東

- (4) 於2018年11月29日，為進一步增強我們的資本基礎，本公司的註冊資本由人民幣52,500,000元增加至人民幣68,500,000元，兩名現任股東以人民幣176,093,379.05元的總代價認購資本總額人民幣16,000,000元，該代價乃經參考本公司於2018年6月30日的淨資產估值釐定。該代價於2019年1月3日結清。增資的進一步詳情列於下表：

名稱	協議日期	增加的資本 (人民幣元)	資本結清日期	完成後股權	與本公司 及關連人士 的關係
華融綜合	2018年 11月28日	11,550,000	2019年 1月3日	47.5%	現任股東
天泰置業	2018年 11月28日	4,450,000	2019年 1月3日	29.5%	現任股東
融信合泰	不適用	0	不適用	23%	現任股東

- (5) 於2019年9月19日，本公司改制為股份有限公司，並更名為「金融街物業股份有限公司」，三名時任股東作為發起人。完成此次改制後，我們的註冊資本為人民幣270,000,000元，分為270,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份。本公司以截至2019年2月28日全部經審計的淨資產轉換設立，所有股

份均以截至2019年2月28日經審計淨資產折股的方式繳足。我們的中國法律顧問已確認本公司已取得此次轉換的必要批准。於同日，本公司採納其英文名「Financial Street Property Co., Limited」。

於最後實際可行日期，本公司的註冊資本為人民幣270,000,000元，我們的股東及其各自持股如下：

編號	名稱	緊接全球發售前內資股 數目（及持股百分比）	
1	華融綜合	128,299,270	(47.52%)
2	天泰置業	79,620,438	(29.49%)
3	融信合泰	62,080,292	(22.99%)

有關本公司股本變動的更多詳情，請參閱本招股章程「附錄六—法定及一般資料—A.有關本公司的進一步資料—2.本公司股本變動」一段。

經中國法律顧問確認，本公司已根據中國相關法律及法規的規定，就本公司改制為股份有限公司取得主管部門的所有必要批准，並遵守適用程序。

就上述歷史股權轉讓及本公司的資本架構變更而言，我們尚未(i)就1999年改制取得相關工會或其代表的批准，及(ii)根據中國國有資產轉讓評估的適用規則規定就2000年轉讓及2009年轉讓辦理評估立項及評估批准手續（「**程序瑕疵**」）。

我們的中國法律顧問認為，由於以下原因，程序瑕疵不會對上市產生任何重大中國法律障礙：

- (1) 就1999年改制而言，本公司已取得金融街集團的確認書，確認1999年改制不涉及任何勞務安排，且1999年改制的評估結果已獲得北京市人民政府國有資產監督管理委員會的批准；

- (2) 本公司已取得金融街集團的確認書，確認並無涉及程序瑕疵的任何行政處罰、訴訟、仲裁及其他法律程序；及
- (3) 西城區國資委在批准本公司於2015年增加註冊資本及本公司於2019年9月改制為股份有限公司的過程中並無對程序瑕疵提出任何疑問。

首次公開發售前投資

於2018年4月27日，北京德通天泰投資有限公司、北京德泰通達投資有限公司、國壽不動產及天泰置業訂立股份轉讓協議（「**天泰股份轉讓協議**」）。根據天泰股份轉讓協議，北京德通天泰投資有限公司及北京德泰通達投資有限公司同意分別出售他們各自於天泰置業持有的60%及40%股權，而國壽不動產（「**首次公開發售前投資者**」）同意以人民幣509,000,000元的代價購買天泰置業合共100%的股權（「**首次公開發售前投資**」），其中天泰置業所持本公司約29.49%權益應佔價值為人民幣267,280,000元。天泰置業主要於中國從事物業投資，註冊資本為人民幣69,000,000元。就董事所知，天泰置業並無參與物業管理業務。

首次公開發售前投資的投資者國壽不動產為中國人壽保險（集團）公司持有的間接全資附屬公司。

下表載列首次公開發售前投資的詳情：

首次公開發售前投資者名稱	國壽不動產
天泰股份轉讓協議日期	2018年4月27日
根據天泰股份轉讓協議所付的代價	人民幣509,000,000元，其中天泰置業所持本公司約29.49%權益應佔價值為人民幣267,280,000元，按2018年4月27日的人民幣兌港元通行匯率計折合331,266,832港元
本公司約 29.49% 權益應佔代價的釐定基準	於2017年12月31日根據本公司的收入分析對本公司的股權價值進行評估

代價的支付日期	2019年12月23日
根據首次公開發售前投資所付 每股內資股概約成本 (每股內資股港元) ¹	4.16
較發售價範圍中位數概約折讓	43.47%
首次公開發售前投資完成時 於本公司的間接持股 概約百分比	29.49%
緊隨全球發售完成(及假設超額 配股權並無獲行使)後於本公司 的間接持股概約百分比	22.12%
首次公開發售前投資 所得款項用途	不適用 ²
禁售期	無
特別權利及義務	無
公眾持股量	不適用
對本公司的戰略益處	董事認為本集團可從此次首次公開發售前投資中獲益，因為其可作為對本集團表現、實力及前景的認可。

附註：

1. 僅作說明用途，基於透過天泰置業所持的內資股，但不計及因超額配股權獲行使而將予發行的任何H股。
2. 首次公開發售前投資的所得款項並非支付予本公司。

首次公開發售前投資者背景

國壽不動產為一家於1994年12月29日在中國成立的公司，由財政部透過中國人壽保險(集團)公司最終擁有。中國人壽保險(集團)公司為《財富》全球500強企業之一及世界500強品牌之一。國壽不動產主要從事商業大樓租賃、工程項目管理及房地產投資。就董事所知，國壽不動產並無參與物業管理業務。

天泰股份轉讓協議乃按一般商業條款訂立，代價乃經公平磋商後釐定。國壽不動產透過天泰置業持有的內資股將佔全球發售完成後本公司全部已發行股本約22.12% (假設超額配股權並無獲行使)，且於全球發售完成後不計入公眾持股量的一部分。

首次公開發售前投資於2019年9月16日完成股權變動的工商登記，首次公開發售前投資的代價已於2019年12月23日支付。據董事作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，除首次公開發售前投資外，首次公開發售前投資者及其最終實益擁有人為獨立第三方，且過去或現時均與本集團及／或任何關連人士並無關係。

獨家保薦人確認

獨家保薦人已確認，首次公開發售前投資者的投資符合聯交所於2012年1月發出及於2017年3月更新的指引信HKEX-GL29-12、聯交所於2012年10月發出以及於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEX-GL43-12以及聯交所於2012年10月發出及於2017年3月更新的指引信HKEX-GL44-12。

我們的主要附屬公司

截至最後實際可行日期，我們的主要附屬公司詳情載列下文：

金融街第一太平戴維斯

於2002年6月17日，金融街第一太平戴維斯於中國成立為有限公司並開始營業，註冊資本為人民幣1百萬元。金融街第一太平戴維斯主要從事物業管理。金融街第一太平戴維斯成立後，本公司及第一太平戴維斯(中國)有限公司(一家於香港註冊成立的股份有限公司，為獨立第三方)分別持有金融街第一太平戴維斯的55%及45%股權。

於2009年6月，第一太平戴維斯(中國)有限公司將金融街第一太平戴維斯的15%股權轉讓予本公司(「**2009年金融街第一太平戴維斯轉讓**」)。另外，通過將截至2008年12月31日止年度未分配利潤及其他儲備予以資本化，金融街第一太平戴維斯的註冊資本由人民幣1百萬元增加至人民幣5百萬元。

於2018年5月14日，本公司與第一太平戴維斯(中國)有限公司訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意向第一太平戴維斯(中國)有限公司收購金融街第一太平戴維斯的10%股權(「**2018年第一太平戴維斯轉讓**」)，總代價為人民幣14,826,247元，乃參考金融街第一太平戴維斯的經評估資產淨值公允價值釐定。2018年第一太平戴維斯轉讓已於2018年9月26日在有關主管部門登記。2018年第一太平戴維斯轉讓的代價已由本公司於2018年9月30日悉數支付。2018年第一太平戴維斯轉讓完成後，金融街第一太平戴維斯成為本公司擁有80%權益的附屬公司。

於2019年3月20日，本公司與第一太平戴維斯(中國)有限公司訂立合資經營合同，據此，訂約方確認其協定以高達各方認繳的出資額對金融街第一太平戴維斯的債務承擔有限責任，各方按其各自的出資額在註冊資本中的比例分享利潤，分擔風險和虧損，本公司與第一太平戴維斯(中國)有限公司的總共出資額分別為人民幣4,000,000元及人民幣1,000,000元。

截至最後實際可行日期，金融街第一太平戴維斯的註冊資本為人民幣5百萬元，其80%股權由本公司擁有。

西馬物業

於1997年5月6日，西馬物業於中國成立為一間有限責任公司並開始營業，註冊資本人民幣1百萬元。西馬物業主要從事物業管理。西馬物業成立時，北京市金融街建設開發有限責任公司(「**金融街建設**」)、北京市宏運實業集團公司、北京市金環實業有限責任公司(「**金環實業**」)及北京市新道遠商貿有限責任公司分別持有西馬物業50%、20%、20%及10%股權。北京市宏運實業集團公司及北京市新道遠商貿有限責任公司均為獨立第三方，而金融街建設及金環實業均為前股東。於2000年11月10日，金融街建設同意以人民幣500,000元向本公司轉讓西馬物業的50%股權，及金環實業同意以人民幣200,000元向本公司轉讓西馬物業的20%股權(「**2000年西馬轉讓**」)。該等轉讓於2000年12月14日在有關部門完成登記。

於2018年4月16日，本公司與北京市宏運實業集團公司及北京新道遠商貿有限責任公司訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意向北京市宏運實業集團公司收購西馬物業的20%股權，總代價為人民幣466,667元，及向北京新道遠商貿有限責任公司收購西馬物業的10%股權，總代價為人民幣233,333元（「**2018年西馬轉讓**」）。2018年西馬轉讓的代價乃參考西馬物業資產淨值的經評估公允價值釐定，並已由本公司於2018年9月11日悉數支付。2018年西馬轉讓已於2018年8月21日在有關主管部門登記。2018年西馬轉讓完成後，西馬物業成為本公司的全資附屬公司。

截至最後實際可行日期，西馬物業的註冊資本為人民幣1百萬元，其全部股權由本公司擁有。

就我們附屬公司的上述歷史股權轉讓而言，本公司尚未提交或批准根據中國國有資產轉讓評估的適用規則規定就2009年金融街第一太平戴維斯轉讓及2000年西馬轉讓進行評估的結果（「**附屬公司程序瑕疵**」）。我們的中國法律顧問認為，由於以下原因，附屬公司程序瑕疵不會對上市產生任何重大中國法律障礙：

- (1) 本公司已取得金融街集團的確認書，確認金融街集團對金融街集團批准西馬轉讓及上市並無相異議；及
- (2) 西城區國資委在批准本公司於2019年9月改制為股份有限公司的過程中已批准有關改制的估值報告。

歷史及公司架構

截至最後實際可行日期，我們在中國有11家附屬公司，下表載列該等附屬公司的詳情：

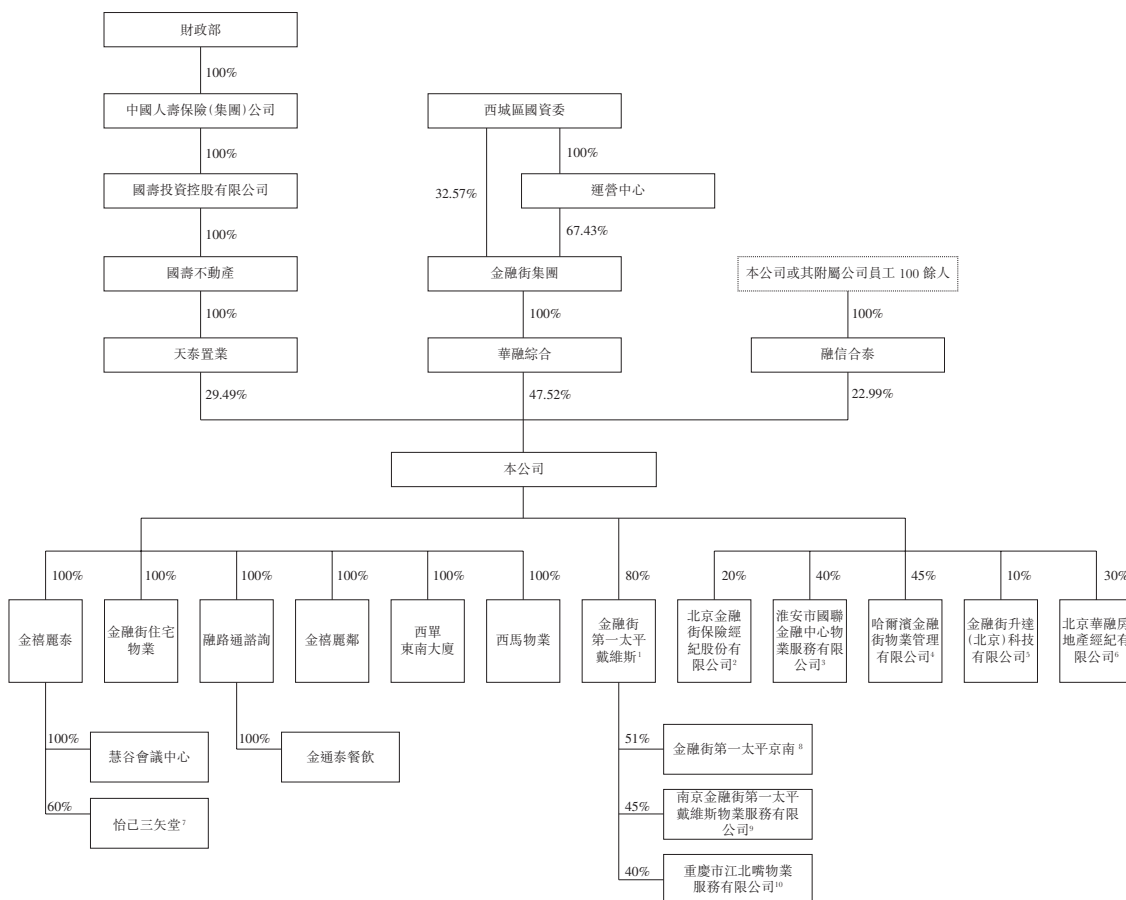
編號	附屬公司名稱	成立地點	成立日期	於最後實際 可行日期的 註冊資本 人民幣千元	本公司 持股	主要業務活動
1.	金融街住宅物業	中國	2007年4月29日	6,000	100%	住宅物業管理
2.	金禧麗鄰	中國	2014年9月10日	2,000	100%	老年護理服務
3.	金禧麗泰	中國	2014年12月10日	10,000	100%	酒店和餐飲管理
4.	慧谷會議中心	中國	2012年8月1日	800	100%	物業管理
(附註1)						
5.	怡己三矢堂	中國	2019年4月22日	1,000	60%	餐飲管理
(附註1)						
6.	西馬物業	中國	1997年5月6日	1,000	100%	物業管理
7.	西單東南大廈	中國	1999年9月16日	1,010	100%	物業管理
8.	金融街第一太平戴維斯	中國	2002年6月17日	5,000	80%	物業管理
9.	金融街第一太平京南	中國	2015年3月2日	5,000	51%	物業管理
(附註2)						
10.	融路通諮詢	中國	2000年7月25日	100	100%	停車場管理
11.	金通泰餐飲	中國	2009年1月6日	500	100%	餐飲管理
(附註3)						

附註：

1. 本公司通過其全資附屬公司金禧麗泰間接持有；
2. 本公司通過其附屬公司金融街第一太平戴維斯間接持有。於2017年3月15日，本公司通過金融街第一太平戴維斯收購金融街第一太平京南的51%股權。收購完成後，金融街第一太平京南成為本公司的間接非全資附屬公司。該項收購的現金代價總額為人民幣2,550,000元，已支付予金融街第一太平京南的前股東；
3. 本公司通過其全資附屬公司融路通諮詢間接持有。

於全球發售前的股權架構

下圖載列緊接全球發售前本集團的股權架構（圖內所有實體於中國成立）：



附註：

1. 金融街第一太平戴維斯的餘下20%股權由獨立第三方第一太平戴維斯（中國）有限公司持有。
2. 北京金融街保險經紀股份有限公司的餘下股權由長城人壽保險股份有限公司及華融綜合分別持有51%及29%。華融綜合為一名控股股東，而長城人壽保險股份有限公司為金融街集團（亦為一名控股股東）的附屬公司。
3. 淮安市國聯金融中心物業服務有限公司的餘下股權由獨立第三方淮安市國聯服務業企業管理有限公司及淮安市金融中心投資建設有限公司分別持有30%及30%。
4. 哈爾濱金融街物業管理有限公司的餘下55%股權由獨立第三方哈爾濱哈投物業有限責任公司持有。
5. 金融街升達（北京）科技有限公司的餘下90%股權由金融街控股（我們的關連人士之一）的全資附屬公司北京金融街房地產顧問有限公司持有。

歷史及公司架構

6. 北京華融房地產經紀有限公司的餘下70%股權由控股股東華融綜合持有。
7. 怡己三矢堂的餘下40%股權由獨立第三方三矢堂(深圳)管理有限公司持有。
8. 金融街第一太平京南的餘下49%股權由獨立第三方中壘投資集團有限公司持有。
9. 南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司的餘下55%股權由獨立第三方南京金融城建設發展股份有限公司及南京國資資產處置有限責任公司分別持有40%及15%。
10. 重慶市江北嘴物業服務有限公司的餘下60%股權由獨立第三方重慶市江北嘴置業有限公司持有。

附註：

1. 金融街第一太平戴維斯的餘下20%股權由獨立第三方第一太平戴維斯(中國)有限公司持有。
2. 北京金融街保險經紀股份有限公司的餘下股權由長城人壽保險股份有限公司及華融綜合分別持有51%及29%。華融綜合為一名控股股東，而長城人壽保險股份有限公司為金融街集團(亦為一名控股股東)的附屬公司。
3. 淮安市國聯金融中心物業服務有限公司的餘下股權由獨立第三方淮安市國聯服務業企業管理有限公司及淮安市金融中心投資建設有限公司分別持有30%及30%。
4. 哈爾濱金融街物業管理有限公司的餘下55%股權由獨立第三方哈爾濱哈投物業有限責任公司持有。
5. 金融街升達(北京)科技有限公司的餘下90%股權由金融街控股(我們的關連人士之一)的全資附屬公司北京金融街房地產顧問有限公司持有。
6. 北京華融房地產經紀有限公司的餘下70%股權由控股股東華融綜合持有。
7. 怡己三矢堂的餘下40%股權由獨立第三方三矢堂(深圳)管理有限公司持有。
8. 金融街第一太平京南的餘下49%股權由獨立第三方中墨投資集團有限公司持有。
9. 南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司的餘下55%股權由獨立第三方南京金融城建設發展股份有限公司及南京國資資產處置有限責任公司分別持有40%及15%。
10. 重慶市江北嘴物業服務有限公司的餘下60%股權由獨立第三方重慶市江北嘴置業有限公司持有。

概覽

我們是一家中國國有綜合物業管理公司，於業內有25年以上經驗。我們以北京金融街區域的物業管理及相關服務為起點，已發展成為一家綜合物業管理公司，專注向位於國家各級金融管理中心的物業提供物業管理及相關服務。憑藉我們為商務物業提供物業管理服務的豐富經驗，我們已將業務擴大至中國重點地區。截至2019年12月31日，我們在中國擁有11家附屬公司及40家分支機構。我們的物業管理服務涵蓋多個物業類別，主要專注於商務物業。

根據中指院報告，就綜合實力而言，我們在2020年中國物業服務百強企業中排名第16位。截至2019年12月31日，我們為全國共144個物業項目提供物業管理及相關服務，涉及在管建築面積合共約19.9百萬平方米，其中40.8%位於北京地區。我們截至2019年12月31日的商務物業在管建築面積約為8.0百萬平方米，在2020年京津冀物業服務百強企業中排名第4位。我們截至2019年12月31日的辦公物業在管建築面積約為6.4百萬平方米，在2020年京津冀物業服務百強企業中排名第4位。於往績記錄期，我們的在管總建築面積均有穩步增長。

我們向客戶（包括物業開發商、業主、業主委員會、租戶及住戶）提供綜合物業管理及相關服務，包括(i)客戶服務；(ii)保安服務；(iii)清潔及園藝服務；(iv)工程、維修及維護服務；(v)停車場管理服務；及(vi)其他相關服務。我們向以下類別的物業提供服務：

- 商務物業，包括辦公樓、綜合體、零售商業大樓及酒店；及
- 非商務物業，包括住宅物業、公共物業、醫院、教育物業及其他。

除物業管理及相關服務外，我們於往績記錄期亦通過經營咖啡館、餐廳及專屬「怡己(IZEE)」品牌系列下的麵包店提供餐飲服務。

業 務

下表載列於所示年度的物業管理及相關服務以及餐飲服務所得收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入	%	收入	%	收入	%
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
物業管理及相關服務：						
物業管理服務	602,700	79.7	688,815	78.7	776,915	77.9
增值服務 ⁽¹⁾	136,706	18.1	166,477	19.0	196,336	19.7
租賃服務	4,135	0.5	5,303	0.6	5,948	0.6
餐飲服務	13,141	1.7	14,604	1.7	17,815	1.8
總計	756,682	100.0	875,199	100.0	997,014	100.0

附註：

- (1) 增值服務收入包括(i)停車場管理服務收入，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣42.1百萬元、人民幣63.3百萬元及人民幣68.1百萬元，分別佔我們增值服務收入的30.8%、38.0%及34.7%；及(ii)來自其他各種相關服務的收入，例如售樓處及展示單位管理服務、為業主／租戶定制的清潔、保安、維修及維護服務、技術支持服務、會議服務、項目初期的諮詢服務、公共空間租賃、工程監控、與建設工程及室內裝飾有關的管理服務。

於往績記錄期，我們的收入、年內溢利及在管建築面積持續增長。我們的收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣756.7百萬元增長15.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣875.2百萬元，並進一步增加13.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣997.0百萬元。年內溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣82.7百萬元增長10.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣91.5百萬元，並進一步增加23.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣113.4百萬元。我們的在管建築面積亦由截至2017年12月31日的約13.2百萬平方米增至截至2018年12月31日的約16.4百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的約19.9百萬平方米。

我們的競爭優勢

我們相信，我們的成功主要歸因於以下競爭優勢：

強大的品牌形象，市場領先地位的先行者

我們於1994年成立，在中國物業管理行業擁有逾25年經驗。我們自設立之初便專注於為北京金融街區域的物業提供物業管理及相關服務。我們的客戶包括國家金融管理機構、銀行總部、內外資金融機構和投資集團，以及高端奢侈品品牌等。我們乃中國為商務物業（特別是辦公樓）提供綜合管理服務的引領者之一。截至2019年12月31日，我們的商務物業在管建築面積約8.0百萬平方米，在2020年京津冀物業服務百強企業中排名第四位。商務物業中，截至2019年12月31日辦公樓在管建築面積約為6.4百萬平方米，在2020年京津冀物業服務百強企業中排名第四位，佔在管總建築面積的32.1%。得益於我們豐富的經驗及服務質量，我們的品牌在業內廣為人知。我們榮獲中指院「2020年中國辦公物業管理領先企業」、「2020年中國物業服務百強服務質量領先企業」及「2020年中國特色物業服務領先企業－商務物業管理服務」等榮譽。此外，我們的部分在管物業（包括金融街（長安）中心、月壇金融街中心、通泰大廈和金融街·萬科豐科）獲中指院評為中國物業服務行業示範基地。

多年來，我們在物業管理行業的市場地位及行業聲譽已得到鞏固。我們於2005年獲住建部授予物業服務企業一級資質證書。根據中指院的資料，按綜合實力計，於2016年、2017年、2018年及2019年，我們分別名列中國物業服務百強企業第20位、19位、17位及16位。

憑藉我們向商務物業提供物業管理及相關服務的豐富經驗，我們已將北京金融街區域的物業管理模式複製至全國重點地區的其他金融管理中心。我們已將物業管理業務延伸至六大區域（即華北、西南、華東、華南、東北及華中）。截至2019年12月31日，我們向其提供物業管理及相關服務的金融管理中心包括重慶江北嘴金融城、南京金融城⁽¹⁾、淮安金融中心、天津環球金融中心及上海虹口區金融街海倫中心等。截至

(1) 南京金融城由我們持有非控制性權益的實體管理，於往績記錄期內，該項目所產生的收入並無併入本集團的收入。

2019年12月31日，我們在中國境內有11家附屬公司及40家分支機構。我們集中於中國的一、二線城市的市場，帶動周邊區域，為我們未來發展提供商機。

我們認為，我們的業務重心、品牌、聲譽、管理能力及優質服務為我們行業競爭力帶來極大優勢。根據中指院的資料，2019年我們在管項目的年平均每平方米淨利潤為人民幣5.7元，在2020年物業服務百強企業中排名第二十四位。我們認為，我們領先的市場地位及強大的品牌形象將使我們能夠把握市場發展帶來的中國物業管理行業的機遇及擴大業內的市場份額。

依託母公司集團多方資源優勢，我們能夠就多元化物業組合快速執行跨地區戰略計劃

母公司集團為中國企業500強之一，專門從事全國範圍的房地產、金融、教育、醫療及其他行業。我們著力利用該等資源進行業務發展，以實現跨業態跨區域發展。

我們的聯屬公司金融街控股為深圳證券交易所上市公司（股份代號：000402），是中國知名的地產開發商。於往績記錄期，我們與金融街控股保持緊密的合作關係，為其（包括其合營企業及聯營企業）所開發的眾多項目提供物業管理服務及增值服務。金融街控股專注深耕中國五大城市群⁽¹⁾，已完成中國16個重點城市佈局。根據金融街控股的2019年年度報告，截至2019年12月31日，其有預留建築面積約23.7百萬平方米的80個房地產項目及在建建築面積約7.2百萬平方米（包括2019年已開工項目及已恢復項目的建築面積）的房地產項目，其於截至2019年12月31日止年度的總收入約為人民幣262億元。我們相信，我們與金融街控股的關係有助於我們獲得其在建項目、待開發項目等新項目，推動商務物業及非商務物業項目組合的持續發展。我們認為，金融街控股穩健的發展，包括土地儲備量的不斷擴大，將為我們未來的可持續發展打下堅實基礎。

(1) 五大城市群指珠三角、長三角、京津冀區域、長江中游和成渝城市群。

此外，隨着母公司集團的業務拓展，往績記錄期內，我們亦與母公司集團內的一家教育領域的公司進行合作。截至2019年12月31日，我們已為該公司所運營的9所學校及幼兒園提供物業管理及相關服務，並就未來的合作簽署一份戰略合作協議。我們相信，母公司集團的教育及醫療領域將持續快速發展，並為我們的可持續發展提供更多機遇及資源。

管理多元化物業類型組合，提供綜合物業管理及相關服務，盈利能力優勢日益凸顯

憑藉我們在為商務物業（尤其是辦公樓）提供物業管理及相關服務方面的豐富經驗及行業認可，我們將物業管理及相關服務向多業態物業組合延伸。於往績記錄期，我們所管理的物業包括(i)商務物業，包括辦公樓、綜合體、零售商業大樓及酒店；(ii)非商務物業，包括住宅物業、公共物業、醫院、教育物業及其他。

我們的物業管理及相關業務主要包括客戶服務、保安服務、清潔及園藝服務、工程、維修及維護服務，以及一系列配套增值服務，包括停車場管理服務及其他相關服務（即資源管理服務、經營業務、諮詢服務、定制服務、房地產經營服務以及其他增值服務）。我們為物業開發商提供的服務包括前期定位、規劃及交付後的運營管理。由於我們已通過參與項目的初期階段及提供該等服務，我們能夠對項目有全面了解及廣泛認識，這使我們可為業主、租戶及住戶提供個性化管理及其他定制服務，以提高服務質量及客戶滿意度。

此外，我們著力擴大我們以「怡己(IZEE)」品牌系列為客戶提供的服務範圍，以滿足彼等不斷變化的需求。於往績記錄期內，我們創設了「怡己(IZEE)」品牌系列，並在我們所管理的物業推廣該品牌相關服務。截至最後實際可行日期，我們在中國的「怡己(IZEE)」品牌系列共有43家店舖。我們的「怡己(IZEE)」餐飲系列及「怡己(IZEE)」服務系列旨在為北京金融街區域的租戶及遊客提供「零距離服務」，從而提升我們的綜合服務能力。2015年第一家怡己咖啡(IZEECUP)店在北京金融街區域正式開業。截至最後實際可行日期，我們共運營7家怡己咖啡店。為滿足不斷變化的市場需求及考慮到業務發展，「怡己(IZEE)」餐飲系列又陸續推出了怡己烘坊(IZEEBAKE)及怡己三矢堂(IZEE-Mitsuyado)來經營烘焙坊及餐廳。根據我們現有的系統及記錄，我們於截至2018年及2019年12月31日止年度分別錄得客戶光顧我們「怡己(IZEE)」餐飲系列店舖約127,000及212,000次。我們已推出包括怡己收發(IZEEPOST)、怡己舖仔(IZEEBOX)及

怡己車坊(IZEEAUTO)業務在內的「怡己(IZEE)」服務系列，通過「最後100米」物流服務、販賣機及汽車清潔美容服務滿足商業社區的住戶及租戶的需求。根據我們現有的系統及記錄，我們於截至2018年及2019年12月31日止年度分別錄得約100,000次及逾699,000次服務。

團隊結構優化、穩定，管理團隊經驗豐富，完善的人才培養體系

我們的管理團隊經驗豐富，在提供物業管理及相關服務方面擁有良好的往績記錄。我們的管理團隊由執行董事孫杰先生領導，彼自1997年起一直服務於我們的母公司集團，在物業管理、酒店管理及資產管理行業擁有豐富經驗。孫先生自2014年1月起開始主管本公司業務，獲北京企業聯合會及北京市企業家協會授予2017-2018北京優秀企業家稱號。我們高級管理層團隊於物業管理行業平均擁有逾18年經驗。有關更多詳情，請參閱本招股章程內「董事、監事及高級管理層」一節。我們認為，管理團隊所擁有的深厚行業知識及管理技能對我們的業務擴張與企業文化的提升至關重要。我們認為這將有助於我們從競爭對手中脫穎而出，並保持穩步增長。

我們的員工受過良好培訓，以便提供優質服務，從而提高客戶滿意度。為優化管理架構，我們已建立完善的人力資源體系，該體系整合了僱員管理體系、培訓體系及人才儲備庫體系。我們的職工學院與多家教育機構合作，吸收及挽留物業管理市場的人才，提高員工的專業技術技能。通過實施內部培訓計劃及外部招募合作，我們着力優化團隊建設。我們相信，一支擁有優質人員的優秀的運營團隊將使我們能夠改善服務質量、實現長期增長、增強我們的競爭力及市場地位，從而幫助我們拓展新市場。

我們的戰略

為實現可持續發展，我們於中國提供優質專業的物業管理及相關服務。我們計劃提供廣泛的物業管理服務及增值服務，並憑藉我們強大的品牌認知度、豐富的經驗及專業的管理專長擴大我們的地域覆蓋範圍，從而擴展業務。我們擬實施以下策略，以進一步提高我們的市場地位並擴大業務規模。

進一步擴大物業管理業務規模及增加市場份額，鞏固行業地位，提高市場競爭力

我們致力於憑借優質商務物業管理服務在中國進一步擴大我們在商務物業管理行業的市場份額，尤其於北京金融街區域以及其他金融管理中心、商業中心和產業園區。依托我們的市場地位，我們計劃將我們的地域覆蓋擴展至全中國商務物業管理行業的新區域。

同時，我們亦致力於改進非商務物業管理及相關服務，擴大我們在住宅等非商務物業管理行業的市場份額，以提高我們在中國物業管理行業中的整體市場地位。我們將透過積極拓展增值服務以吸引更多客戶及業務夥伴，繼續豐富我們的服務組合。我們將繼續保持我們與金融街聯屬集團的合作關係，以鞏固我們的發展基礎。此外，通過利用我們聲譽良好的品牌、業務重心、優質的多元化物業管理及相關服務及穩固的客戶關係，我們將積極參與公開招標及競標程序，並從獨立第三方處獲取新業務。

於2019年底在中國湖北省武漢首次報告了新型冠狀病毒（COVID-19）所引起的呼吸道疾病爆發，並在中國乃至全球範圍內蔓延。根據中指院的資料，預計COVID-19疫情對中國物業管理行業的影響有限。有關更多詳情，請參閱本節「—COVID-19疫情的影響」。

通過尋求兼併收購及創立合資企業，拓展物業管理及相關服務組合

根據中指院的資料，近幾十年來，物業服務百強企業加快彼等業務規模的擴張，物業管理市場的集中度日益提高。大型物業服務企業為提高市場份額並達致更好的經營業績而積極改進戰略佈局及加速擴張。面對日益加劇的市場集中度，為鞏固及不斷增強我們的競爭力及市場地位，通過利用我們在提供物業管理及相關服務方面的豐富經驗，我們預期將通過併購及成立合資企業的方式加快業務擴展，擴大地理覆蓋範圍及增加市場份額。我們計劃在京津冀區域、長三角、大灣區、成渝城市群及其他一二線城市擴張新市場並擴大現有市場份額，以過往有機增長的戰略佈局作補充。我們擬收購的公司如下：(i)與我們擁有相同的合法業務運營、科學管理及人本領導力的企業

文化和價值，以及適合我們發展或補充我們業務的物業管理公司；(ii)最近一個財政年度收入至少為40.0百萬港元的物業管理公司；(iii)最近一個財政年度淨利潤至少為4.0百萬港元的物業管理公司；(iv)在管物業的建築面積至少為一百萬平方米的物業管理公司；及(v)股權結構清晰，且無重大法律糾紛的物業管理公司。此外，我們的董事認為，在有組織地擴展至新市場的同時，我們可能因地區文化及市場環境差異而面臨業務不確定性，導致更高擴充成本。因此，戰略投資及併購可能是有效擴充至新市場的另一可行方法，從而節省成本及時間，增加地理市場覆蓋。

根據我們的研究及內部調研，通過有機增長將物業管理服務組合擴展至新市場通常約需12個月的時間，包括(i)考察區域市場以及組建分公司或附屬公司約需兩個月的時間；(ii)招聘及培訓員工約需六個月的時間；及(iii)進行業務擴張活動以獲取項目約需四個月的時間。另一方面，完成對一家知名物業管理公司的併購通常約需八個月的時間，包括(i)進行估值、盡職調查及洽談約需六個月的時間；及(ii)訂立及完成相關協議約需兩個月的時間。根據中指院的資料，儘管2020年物業服務百強企業中有約80.0%由物業開發公司擁有或與之相關聯，但中國的物業管理行業仍然高度分散且合併時機並已成熟。截至2018年底，中國物業管理市場中約有127,000家物業管理公司。因此，董事預計物業管理市場中具有足夠的潛在目標。此外，根據中指院的資料，物業管理公司收購由物業開發公司所擁有或與之相關聯的目標公司的股權並不罕見。因此，如符合上述其他標準，我們亦可能將該等公司視作目標公司。有關更多詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

此外，董事認為，收購完成後，併購將因我們可輕易獲取目標公司的現有客戶群而令我們得以多元化我們的客戶基礎。該擴充方法亦將(i)加強資源利用而達致更佳的資源分配及更強大的業務聯盟；(ii)擴大我們的服務組合及業務規模；及(iii)鞏固我們的市場地位。我們亦積極尋求通過組建合資企業與上游物業開發商（包括國有房地產公司及大型房地產上市公司）合作的商機。

此外，我們亦可就下游服務供應商（尤其是保安服務、清潔服務及園藝服務供應商）考慮合適的併購機會。我們認為，該等收購將產生協同效應並有利於我們目前的業務，這將(i)優化我們的業務架構及擴大我們所提供的服務範圍至直接提供保安服務、清潔服務及園藝服務，從而為我們創造額外的收入來源及增加我們的收入規模；(ii)令我們實現客戶群多元化，此乃由於收購後我們可輕易獲取目標公司的現有客戶群，包

括當地物業開發商及當地事業機構；(iii)使我們得以更了解當地市場以及該市場上潛在客戶的需求，令我們能夠更好地將物業管理及相關服務擴展至新市場；及(iv)通過更好的信息共享、資源分配及成本共攤、更好地控制服務質量及更強大的業務聯盟來提高資源利用率。

持續擴展高品質的多元化增值服務業務

我們認為，我們的成就歸功於我們的品牌價值、多元化服務及客戶滿意度高。由於我們客戶的需求不斷變化，我們將持續多元化服務種類以實現未來增長。基於我們現有的服務組合，我們致力於開發我們品牌系列下的新增值服務，提升品牌價值。我們在向商務物業提供物業管理及相關服務方面的實力將使我們能夠參與物業開發商的初期規劃及決策過程，包括安保管理、設備及設施篩選、園藝設計及監控佈局。我們亦將積極推廣我們的「怡己(IZEE)」品牌系列服務，擴大「怡己(IZEE)」餐飲系列和「怡己(IZEE)」服務系列的業務規模，以更好地服務我們在管物業的客戶。作為「怡己(IZEE)」服務系列未來擴展計劃的一部分，我們計劃通過進入裝修及室內裝飾市場來多元化增值服務的組合。作為於往績記錄期內所提供增值服務的一部分，我們一直提供諮詢服務，並在物業管理項目初期協助監督施工、裝修及室內裝飾工程的進度。我們相信，我們的管理層及員工具有充分經驗及專業知識經營及管理該等業務。我們有一個在建築工程、自動化行業、室內設計與裝飾、電氣工程與自動化、施工管理以及互聯網應用及服務方面具備教育背景及工作經驗的內部員工團隊。該團隊的負責人在項目管理方面擁有16年經驗，包括協助監督施工、裝修及室內裝飾工程的進度。我們的管理層在物業管理及相關增值服務行業中亦有20多年經驗。憑藉我們經驗豐富的管理層及技術嫺熟的員工團隊，我們相信我們在裝修及室內裝飾市場的業務擴充將取得成功。我們將適時申請經營有關業務所需的相關執照及許可證。

此外，為提升我們的服務質量及支持我們的業務增長，我們擬加大對智能物業及科技物業的物業管理服務相關研發投入。我們認為，我們物業管理初期階段的擴充以及後期階段的經營服務、資產管理及定制服務可滿足我們在管物業的業主、租戶及用戶的多樣化需求。因此，我們認為多元化服務可為客戶創造額外價值，加強我們與第三方開發商及供應鏈上其他服務提供商的合作，並從長遠來看能豐富我們的收入來源。我們亦計劃將我們的服務整合至我們的線上平台（我們的微信公眾號）及線下平台（我們的「怡己(IZEE)」品牌系列），以促進與業主、租戶和用戶之間的有效互動。誠如中國法律顧問告知，我們的業務（包括如本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節

所述我們擬拓展的該等業務) 不受外國所有權限制，且於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已就運營我們的線上及線下平台獲得一切所需牌照，且運營符合中國所有適用的法律及法規。

進一步提升業務數字化及標準化水平，提高服務質量及成本效益

我們將落實「新經濟、新技術及新理念」的理念，開發創新性物業管理及相關服務，持續改進我們的服務質素以滿足不斷變化的客戶需求。

通過提供標準化及數字化服務，我們從能源及人工成本兩方面實現經營成本的降低，同時提高服務質量。於往績記錄期內，我們實施了節能計劃等一系列標準化能源管控措施。在人工成本控制方面，我們持續更新技術系統，制定標準化工作流程計劃以及採用自動化管理系統。我們將進一步升級數字化設備，包括中央監控平台、用於履行接待、內部郵件／文件流轉、清潔及保安巡邏功能的機器人等AI設備，以及用於履行如智能訪問控制等功能的智能設備，以減少對人力的依賴。我們將提供的節省成本措施包括：(i)鼓勵員工參加在職培訓，學習各項專業技能並取得專業證書，提倡「一專多能」，及(ii)對外包予分包商的服務(如保潔、園藝、電梯維護、保安服務)實行標準化、數字化監管，確保服務質量。有關詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。為密切監控及不斷提高服務質量，我們將委聘一間獨立諮詢公司就我們的整體客戶滿意度進行第三方滿意度調查。

進一步提升人力資源管理水平，打造專業化團隊，以支持業務可持續發展

我們致力於建立一支高技能、專業且具備高效執行能力的團隊，共享我們的價值及企業文化。我們相信，我們吸引及留住人才的能力是我們發展及取得成功的關鍵。我們將繼續通過公開招聘系統提供機會來招募員工，透過採用外部招聘及內部培訓相結合的機制提供具有競爭力的薪酬待遇、系統的培訓計劃及建設性的職業發展機遇。我們致力於搭建一支符合商業戰略需求且具有創新管理能力的多層次專業化人才隊伍。我們已於2018年成立了融澤培訓中心，以向本集團的所有員工提供有關企業管理、專業技能、思維技巧及團隊建設的系列課程以及針對不同崗位的課程。此外，我

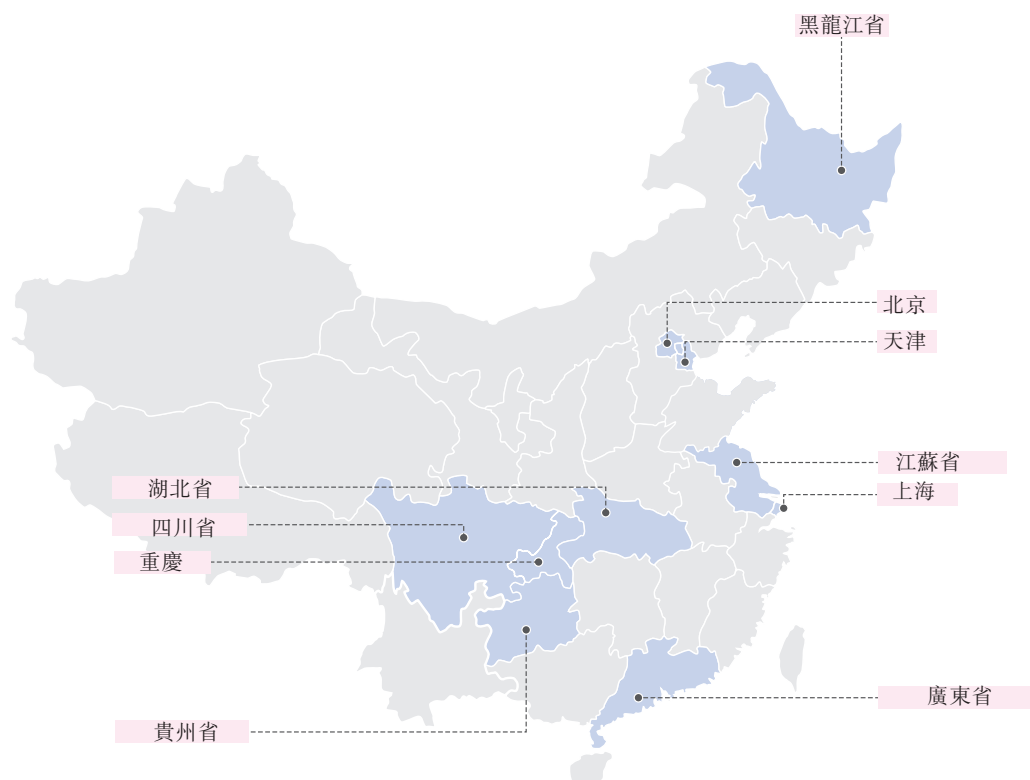
們與提供物業管理及相關服務培訓的專業教育機構訂立合作協議。我們亦與高等教育機構合建一所職業學院。我們已推出一個在線培訓平台「金融街物業線上學院」，使得員工均可隨時隨地接受線上培訓。我們旨在提高員工的綜合能力及專業技術技能，以支持我們的業務增長。

我們的在管物業

地理範圍

我們的業務始於1994年，為位於北京金融街區域的辦公樓提供物業管理及相關服務。我們於2010年首先涉足天津市場提供物業管理及相關服務而擴大在北京以外的業務，截至2019年12月31日已將業務的地理範圍擴展至遍佈中國華北、西南、華東、華南、東北及華中等六個地區的10個省市。截至2019年12月31日，我們在中國境內有11家附屬公司及40家分支機構。

下圖闡述截至2019年12月31日我們在管項目⁽¹⁾的所在省市：



附註：

(1) 此包括我們持有非控制性權益的實體所管理的項目。

業 務

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別管理89項、116項及144項物業，包括截至相關日期7項、8項及15項我們持有非控制性權益的實體所管理的物業。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們持有非控制性權益的實體所管理物業的建築面積分別約為1.4百萬平方米、1.5百萬平方米及2.7百萬平方米。下表載列於所示日期的物業數目及在管建築面積及於所示年度的物業管理及相關服務所得總收入按地理區域劃分的明細：

	截至12月31日								
	2017年			2018年			2019年		
	在管			在管			在管		
	建築面積 ⁽¹⁾	%	物業數目	建築面積 ⁽¹⁾	%	物業數目	建築面積 ⁽¹⁾	%	物業數目
	千平方米			千平方米			千平方米		
華北									
北京	5,434	41.2	46	6,671	40.7	57	8,099	40.8	69
北京除外 ⁽²⁾	1,353	10.3	7	1,674	10.2	11	1,560	7.8	9
西南 ⁽³⁾	2,914	22.1	13	3,140	19.1	18	3,494	17.6	23
華東 ⁽⁴⁾	1,409	10.7	5	2,114	12.9	10	3,070	15.5	15
華南 ⁽⁵⁾	1,853	14.0	15	2,597	15.8	18	3,349	16.9	24
東北 ⁽⁶⁾	222	1.7	3	213	1.3	2	281	1.4	3
華中 ⁽⁷⁾	—	—	0	—	—	0	4	—	1
總計	<u>13,185</u>	<u>100.0</u>	<u>89</u>	<u>16,409</u>	<u>100.0</u>	<u>116</u>	<u>19,857</u>	<u>100.0</u>	<u>144</u>

附註：

- (1) 此包括我們持有非控制性權益的實體提供物業管理及相關服務的建築面積。
- (2) 此指位於天津以及河北省石家莊及廊坊的在管項目建築面積。
- (3) 此指位於四川省成都、貴州省貴陽及重慶的在管項目建築面積。
- (4) 此指位於上海、江蘇省淮安、泰州、南京及蘇州以及山東省臨沂的在管項目建築面積。
- (5) 此指位於廣東省廣州、惠州、佛山及東莞的在管項目建築面積。
- (6) 此指位於黑龍江省哈爾濱的在管項目建築面積。
- (7) 此指位於湖北省武漢的在管項目建築面積。

業 務

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
華北						
北京	509,466	68.5	549,518	63.9	618,356	63.1
北京除外 ⁽²⁾	65,649	8.8	85,450	9.9	94,078	9.6
西南 ⁽³⁾	61,584	8.3	86,214	10.0	97,902	10.0
華東 ⁽⁴⁾	49,515	6.7	57,926	6.7	78,400	8.0
華南 ⁽⁵⁾	52,274	7.0	73,416	8.5	80,072	8.2
東北 ⁽⁶⁾	5,053	0.7	8,071	1.0	7,786	0.8
華中 ⁽⁷⁾	—	—	—	—	2,605	0.3
總計	<u>743,541</u>	<u>100.0</u>	<u>860,595</u>	<u>100.0</u>	<u>979,199</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 此包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元的租金收入。
- (2) 此指為天津以及河北省石家莊及廊坊的項目提供物業管理及相關服務所得的收入。
- (3) 此指為四川省成都、貴州省貴陽及重慶的項目提供物業管理及相關服務所得的收入。
- (4) 此指為上海、江蘇省淮安、泰州、南京及蘇州以及山東省臨沂的項目提供物業管理及相關服務所得的收入。
- (5) 此指為廣東省廣州、惠州、佛山及東莞的項目提供物業管理及相關服務所得的收入。
- (6) 此指為黑龍江省哈爾濱的項目提供物業管理及相關服務所得的收入。
- (7) 此指為湖北省武漢的項目提供物業管理及相關服務所得的收入。

業 務

下表載列於所示年度中國金融管理中心及其他地區在管項目產生的物業管理及相關服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
金融管理中心：						
北京金融街區域	216,936	29.2	229,119	26.6	238,722	24.4
其他金融管理中心 ⁽²⁾	128,981	17.3	157,538	18.3	194,662	19.9
小計	345,917	46.5	386,657	44.9	433,384	44.3
其他地區	397,624	53.5	473,938	55.1	545,815	55.7
總計	743,541	100.0	860,595	100.0	979,199	100.0

附註：

- (1) 此包括租金收入，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元。
- (2) 於往績記錄期，我們已於天津環球金融中心、上海虹口區金融街海倫中心、重慶江北嘴金融城及淮安金融中心提供物業管理及相關服務。此外，我們亦通過我們持有非控制性權益的實體來管理南京金融城。於往績記錄期內，該項目所產生的收入並無併入本集團的收入。

業 務

客戶類型

下表載列於所示年度按客戶類型劃分的物業管理及相關服務所得收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
物業開發商：						
金融街聯屬集團						
及其他關聯方 ⁽²⁾	51,181	6.9	71,399	8.3	107,441	11.0
獨立第三方	4,417	0.6	11,445	1.3	11,730	1.2
小計	55,598	7.5	82,844	9.6	119,171	12.2
業主、業主委員會及租戶：						
金融街聯屬集團						
及其他關聯方 ⁽²⁾	67,095	9.0	59,766	6.9	62,796	6.4
獨立第三方	620,848	83.5	717,985	83.5	797,232	81.4
小計	687,943	92.5	777,751	90.4	860,028	87.8
總計	743,541	100.0	860,595	100.0	979,199	100.0

附註：

- (1) 此包括租金收入，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元。
- (2) 此包括其中一名主要股東及聯繫人的收入，截至2018年及2019年12月31日止年度，分別為人民幣0.3百萬元及人民幣4.2百萬元。

業 務

物業類別

憑藉我們於提供物業管理及相關服務的豐富經驗，我們管理多種物業，包括(i)商務物業及(ii)非商務物業。下表載列於所示年度來自我們物業管理及相關服務（按物業類別劃分）及來自餐飲服務所得收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
物業管理及相關服務⁽²⁾：						
商務物業						
辦公樓 ⁽³⁾	398,913	52.7	459,760	52.5	509,112	51.1
綜合體 ⁽⁴⁾	78,903	10.4	79,023	9.0	82,329	8.2
零售商業大樓及酒店 ⁽⁵⁾	54,023	7.1	52,495	6.0	55,403	5.5
非商務物業						
住宅物業 ⁽⁶⁾	161,258	21.3	208,567	23.8	221,853	22.3
公共物業、醫院、教育物業及其他	50,444	6.8	60,750	7.0	110,502	11.1
餐飲服務	13,141	1.7	14,604	1.7	17,815	1.8
總計	756,682	100.0	875,199	100.0	997,014	100.0

附註：

- (1) 此包括租金收入，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元。
- (2) 根據中指院的資料，按照大部分用於某一特定用途的在管建築面積將混合用途物業劃分成辦公樓、零售商業大樓及酒店或住宅物業的做法並不罕見。
- (3) 就本招股章程而言，此指(i)純辦公室單位；及(ii)辦公室單位及零售單位／住宅單位多用途物業，而辦公室單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (4) 就本招股章程而言，此指包含至少三類物業單位的物業。
- (5) 就本招股章程而言，此指(i)純零售單位及酒店；及(ii)零售單位及辦公室單位／住宅單位多用途物業，而零售單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (6) 就本招股章程而言，此指(i)純住宅單位；及(ii)住宅單位及辦公室單位／零售單位多用途物業，而住宅單位佔物業的在管建築面積超過50%。

於往績記錄期，我們大部分收入來自為商務物業提供物業管理及相關服務，其中，為辦公樓提供物業管理及相關服務佔為商務物業提供物業管理及相關服務所得收入75.0%以上，以及佔我們總收入50.0%以上。我們向商務物業提供物業管理及相關服務產生的收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣531.8百萬元增至截至2018年12月31日止年度的人民幣591.3百萬元，及進一步增至截至2019年12月31日止年度的人民幣646.8百萬元，其中，向辦公樓提供物業管理及相關服務的收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣398.9百萬元增至截至2018年12月31日止年度的人民幣459.8百萬元，及增至截至2019年12月31日止年度的人民幣509.1百萬元。於截至2017年12月31日止年度，我們向非商務物業提供物業管理及相關服務的收入為人民幣211.7百萬元，佔我們總收入的28.1%，於截至2018年12月31日止年度增至人民幣269.3百萬元，佔我們總收入的30.8%，及於截至2019年12月31日止年度進一步增至人民幣332.4百萬元，佔我們總收入的33.4%。

商務物業在管建築面積由截至2017年12月31日的約6.5百萬平方米增至截至2018年12月31日的約6.8百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的約8.0百萬平方米。我們非商務物業（尤其是住宅物業）的在管建築面積亦實現增長。非商務物業在管建築面積由截至2017年12月31日的約6.7百萬平方米（佔我們在管建築面積的51.1%）增至截至2018年12月31日的約9.6百萬平方米（佔我們在管建築面積的58.4%），並進一步增至截至2019年12月31日的約11.8百萬平方米（佔我們在管建築面積的59.7%）。來自非商務物業的收入及其在管建築面積的比例有所增加主要由於我們致力於將我們的物業管理組合多樣化為不同類型的物業，如醫院及教育物業等。我們預期，商務物業及非商務物業在管建築面積將繼續與我們的業務增長保持同步增長。有關更多詳情，請參閱本節「— 我們的戰略 — 進一步擴大物業管理業務規模及增加市場份額，鞏固行業地位，提高市場競爭力」分節。

我們的物業管理費主要按包幹制支付予我們，而小部分則按酬金制支付。有關更多詳情，請參閱本節「— 我們的收入模式」分節。

業 務

下表載列截至所示日期我們按物業類別劃分的物業數目及在管建築面積明細：

	截至12月31日								
	2017年			2018年			2019年		
	在管			在管			在管		
	建築面積 ⁽⁶⁾	%	物業數目	建築面積 ⁽⁶⁾	%	物業數目	建築面積 ⁽⁶⁾	%	物業數目
	千平方米			千平方米			千平方米		
物業管理及相關服務⁽¹⁾：									
商務物業									
辦公樓 ⁽²⁾	4,383	33.2	35	5,194	31.7	42	6,375	32.1	49
綜合體 ⁽³⁾	1,442	10.9	5	1,011	6.2	4	1,011	5.1	4
零售商業大樓 及酒店 ⁽⁴⁾	628	4.8	3	626	3.8	3	625	3.1	3
小計	6,453	48.9	43	6,831	41.6	49	8,011	40.3	56
非商務物業									
住宅物業 ⁽⁵⁾	5,701	43.2	32	7,221	44.0	42	8,875	44.7	49
公共物業、醫院、 教育物業及其他	1,031	7.8	14	2,357	14.4	27	2,971	15.0	39
小計	6,732	51.1	46	9,578	58.4	67	11,846	59.7	88
總計	13,185	100.0	89	16,409	100.0	116	19,857	100.0	144

附註：

- (1) 根據中指院的資料，按照大部分用於某一特定用途的在管建築面積將混合用途物業劃分成辦公樓、零售商業大樓及酒店或住宅物業的做法並不罕見。
- (2) 就本招股章程而言，此指(i)純辦公室單位；及(ii)辦公室單位及零售單位／住宅單位多用途物業，而辦公室單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (3) 就本招股章程而言，此指包含至少三類物業單位的物業。
- (4) 就本招股章程而言，此指(i)純零售單位及酒店；及(ii)零售單位及辦公室單位／住宅單位多用途物業，而零售單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (5) 就本招股章程而言，此指(i)純住宅單位；及(ii)住宅單位及辦公室單位／零售單位多用途物業，而住宅單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (6) 就本招股章程而言，此包括我們持有非控制性權益的實體提供物業管理及相關服務的建築面積。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們持有非控制性權益的實體所管理的物業建築面積分別約為1.4百萬平方米、1.5百萬平方米及2.7百萬平方米。

下表載列我們於往績記錄期根據項目認知度、地點、租戶類型及性質及有關建設及物業管理的特色選定的代表性在管項目的若干資料。⁽¹⁾

截至12月31日止年度														
物業類型	代表性 在管項目	地點	地理區域	在管 建築面積 平方米	2017年			2018年			2019年			獲選為我們代表性 在管項目的原因
					收入	對總收入		收入	對總收入		收入	對總收入		
						人民幣千元	%		人民幣千元	%		人民幣千元	%	
商務物業 辦公樓	富凱大廈	北京	華北	118,771	9,595	1.3	9,588	1.1	16,933	1.7	核心服務及配套增值服務，以協助銀行、證券公司、咖啡廳及其他設施的運營。	位於北京金融街區域，有一家國家金融監管部門為我們在該樓宇中服務的租戶之一		
	金融街中心	北京	華北	141,440	44,177	5.8	40,699	4.7	43,731	4.4	核心服務、初期諮詢服務、設備設施運維、安保服務、保潔服務、會議服務及綠植租擺服務	位於北京金融街區域，主要客戶為銀行、證券公司及金融機構		

附註：

(1) 本表中的「不適用」指該項目於有關年度並非由我們管理。

截至12月31日止年度										
物業類型	代表性 在管項目	地點	地理區域	在管 建築面積 平方米	2017年		2018年		2019年	
					對總收入		對總收入		對總收入	
					收入	%	收入	%	收入	%
					人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
德勝國際 中心	北京	華北		229,500	52,009	6.9	51,788	5.9	52,244	5.2
					物業管理及相關服務，客戶包括國家級銀行、大型國有企業及金融機構。於2018年被評為中國物業服務行業示範基地。					
					包括清潔、保安、工程維護服務以及客戶服務及禮賓服務。					
天津環球 金融 中心	天津	華北		344,200	2,502	0.3	4,384	0.5	6,782	0.7
					客戶服務、禮賓服務、該樓宇為一棟地標式保安服務、清潔、綠植租擺及其他服務。					
					該樓宇符合能消耗高及維護水平高的高層寫字樓需求。					
綜合體	北京	華北		368,740	6,851	0.9	5,936	0.7	5,183	0.5
	金融街 長安 中心					管家式服務，以及時滿足住戶要求，並將服務從單一的樓宇管理擴展為貼合客戶需求的全方位管家服務。				
					建築面積約368,740平方米，為集辦公樓、酒店及商業為一體的都市綜合體。					

截至12月31日止年度

物業類型	代表性 在管項目	地點	地理區域	在管 建築面積 平方米	2017年		2018年		2019年		獲選為我們代表性 在管項目的原因
					對總收入		對總收入		對總收入		
					收入	對總收入 的貢獻	收入	對總收入 的貢獻	收入	對總收入 的貢獻	
					人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
零售商業 大樓及酒店	金融街 購物 中心	北京	華北	173,454	9,855	1.3	9,960	1.1	13,373	1.3	接待及禮賓服務、保潔、安保服務、工程運維及綠植養護服務。 為北京的地標式高端購物中心。該樓宇的租戶包括需要高質量服務的國際奢侈品牌、時裝店、餐廳及娛樂中心。
	懷柔 酒店項目	北京	華北	31,435	25,916	3.4	25,164	2.9	25,166	2.5	接待服務、管家服務、餐飲服務、宴會及會議管理、娛樂相關服務，以及維護、安保、保潔及園林養護等核心服務。我們亦對此項目的森林區域提供安全控制管理。

截至12月31日止年度														
物業類型	代表性 在管項目	地點	地理區域	在管 建築面積	2017年			2018年			2019年			獲選為我們代表性 在管項目的原因
					收入	對總收入 的貢獻	%	收入	對總收入 的貢獻	%	收入	對總收入 的貢獻	%	
非商務物業														
住宅物業	天津融湖 景苑	天津	華北	199,900	不適用	不適用	2,862	0.3	0.3	4,772	0.5	初期諮詢、巡視、售樓位於天津市，結合東麗處及展示單位管理、景觀與水系管理以及物業運維。我們為客戶提供特色管家式服務，採用集客戶服務、24小時安全控制及社區活動服務為一體的服務模式。		
	金色 漫香郡	北京	華北	281,323	5,948	0.8	9,049	1.0	1.0	8,308	0.8	初期諮詢服務，管理工程圖紙，制定各項物業管理政策、維修及維護服務以及物業、配套設施及相關場地管理，相關區域內的衛生維護及保安服務。		

截至12月31日止年度

物業類型	代表性 在管項目	地點	地理區域	在管 建築面積	2017年		2018年		2019年		我們於往續記錄期 提供的服務	獲選為我們代表性 在管項目的原因
					對總收入		對總收入		對總收入			
					收入	%	收入	%	收入	%		
公共物業、 醫院、教育 物業及其他	北京天橋 藝術 中心	北京	華北	75,000	13,990	1.8	17,800	2.0	21,072	2.1	物業管理及相關服務，擁有一個1,600座的現代化綜合性大型劇場，包括清潔、工程維護、能源管理、劇場演出安全控制及疏散服務，協助該中心進行演出季的各項日常營運工作。	一個1,000座的中型劇場，一個400座的小型劇場及一個300座的多功能大廳。為國際及中國藝術表演場所。
					不適用	不適用	不適用	不適用	3,319	0.3	為國際醫療部提供接待服務，為整個西院區提供醫療後勤監管，包括工程維護、衛生保潔、垃圾清運監督，全方面協助院方開展總體後勤運行工作。	
	北京協和醫院 (西院區)	北京	華北	60,000	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
	中央音樂學院	北京	華北	171,000	不適用	不適用	不適用	不適用	5,393	0.5	會議服務、教學輔助服務、圖書館管理、設施設備運維、保潔、學生公寓管理及音樂廳演出管理服務。	中國音樂教育領域的頂尖高等學府之一。

– 144 –

業 務

項目來源

於往績記錄期，我們在管物業主要由金融街聯屬集團開發，及餘下物業乃由獨立第三方開發。下表載列截至所示日期的物業數目及在管建築面積明細以及於所示年度按項目來源劃分的物業管理及相關服務收入明細：

	截至12月31日								
	2017年			2018年			2019年		
	在管建築			在管建築			在管建築		
	面積 ⁽¹⁾	%	物業數目	面積 ⁽¹⁾	%	物業數目	面積 ⁽¹⁾	%	物業數目
	千平方米			千平方米			千平方米		
來自下列各方的項目：									
金融街聯屬集團	9,565	72.5	61	11,342	69.1	78	13,189	66.4	98
獨立第三方	3,620	27.5	28	5,067	30.9	38	6,668	33.6	46
總計	<u>13,185</u>	<u>100.0</u>	<u>89</u>	<u>16,409</u>	<u>100.0</u>	<u>116</u>	<u>19,857</u>	<u>100.0</u>	<u>144</u>

附註：

- (1) 此包括我們持有非控制性權益的實體提供物業管理及相關服務的建築面積。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們持有非控制性權益的實體所管理的物業總建築面積分別約為1.4百萬平方米、1.5百萬平方米及2.7百萬平方米。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%
	人民幣 千元		人民幣 千元		人民幣 千元	
來自下列各方的項目：						
金融街聯屬集團	621,150	83.5	717,365	83.4	794,492	81.1
獨立第三方	122,391	16.5	143,230	16.6	184,707	18.9
總計	<u>743,541</u>	<u>100.0</u>	<u>860,595</u>	<u>100.0</u>	<u>979,199</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 此包括租金收入，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元。

來自金融街聯屬集團項目的收入貢獻佔比於往績記錄期略微減少。基於我們於往績記錄期與金融街聯屬集團訂立的物業管理服務協議，我們並不知悉在與我們訂立物業管理服務協議後存在任何條款令金融街聯屬集團據此可保留選擇物業管理服務供應

商的權利。我們致力通過確保獲得獨立第三方的項目委聘來拓展我們的業務。於往績記錄期，來自獨立第三方項目的收入佔我們物業管理及相關服務總收入的百分比繼續上升。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，來自獨立第三方項目的收入分別佔我們物業管理及相關服務總收入的16.5%、16.6%及18.9%。來自獨立第三方項目的在管建築面積由截至2017年12月31日的約3.6百萬平方米增加至截至2018年12月31日的約5.1百萬平方米，並進一步增加至截至2019年12月31日的約6.7百萬平方米，分別佔相應年度我們在管建築面積的27.5%、30.9%及33.6%。

我們的業務模式

於往績記錄期，我們主要從向商務物業及非商務物業提供物業管理及相關服務產生收入，主要包括以下核心服務及增值服務：

物業管理及相關服務					
核心服務			增值服務		
客戶服務	保安服務	清潔及園藝服務	工程、維修及維護服務	停車場管理服務	其他相關服務
為客戶提供包括前台接待、禮賓服務、入住及遷出服務、缺陷報告服務、裝修服務及定期收集客戶反饋及投訴建議處理在內的全套佔用／租賃服務。	提供全面的安全及消防保衛管理服務，包括建立安全管理體系、24小時監控、消防設施測試維護、定時巡視、訪客管控、應急救援行動預案及安全宣傳活動。	提供辦公區域、公共設施、共用區域、地面外牆清潔及維護服務、廢物管理、病蟲害防治服務、園藝和綠化服務。	提供各種樓宇、設施和設備的工程及維護服務及其日常維修與維護、設備設施使用更換管理、低碳減排及節能服務。	提供全方位的停車場管理服務，包括流量監控、車位管理、交通及車輛引導，以及車場設備設施管理。	提供資源管理服務、經營業務、諮詢服務、定制服務、資產管理服務及其他增值服務。

除物業管理及相關服務外，我們於往績記錄期亦通過以我們的專屬「怡己(IZEE)」品牌系列經營咖啡館、餐廳及麵包店提供餐飲服務。

物業管理及相關服務

我們為物業開發商、業主、業主委員會、租戶及住戶提供的物業管理及相關服務主要包括六個類別：(i)客戶服務、(ii)保安服務、(iii)清潔及園藝服務、(iv)工程、維修及維護服務、(v)停車場管理服務及(vi)其他相關服務。

客戶服務

我們於整個佔用／租賃過程中為業主、租戶及住戶提供客戶服務，包括禮賓服務、入住及遷出服務、缺陷報告服務、裝修服務、定期收集客戶反饋及投訴建議處理等。我們亦提供會議服務、機器人技術及前台接待服務，以滿足客戶的各種個性化需要。

保安服務

我們主要為在管物業提供全面的安全管理及消防管理服務，包括建立安全管理體系、24小時監控、消防設施測試與維護、定期檢查、來訪管理、應急救援行動預案及安全宣傳活動等服務。在部分物業管理服務協議中，我們提供24小時防火巡邏，並根據客戶要求定期安排防火及人員疏散演習。於往績記錄期，我們將部分保安服務外包予分包商，而自有僱員則主要負責管理監控室、監督及監察該等保安服務。除日常保安服務外，我們與客戶緊密合作以識別其策略性保安的需求，並按其需求及需要制定有效的安全及消防安全解決方案。

清潔及園藝服務

我們的清潔及園藝服務一般包括為我們所管理物業的辦公區域、公共設施、共用區域、地面及外牆提供的清潔養護服務。我們亦提供專業清潔、石材養護、外牆清洗、廢物管理、滅蟲消殺、園藝及綠化服務以滿足業主、租戶及住戶的個性化需求。於往績記錄期，我們將部分清潔及園藝服務外包予分包商，並擁有一批具穩健往績記錄的認可第三方分包商，負責提供清潔及園藝服務。

工程、維修及維護服務

我們的工程、維修及維護服務主要包括(i)對各種樓宇、設施和設備提供工程及管理服務；(ii)管理樓宇、設施及設備的日常維修與維護、使用、更換及管理；及(iii)對

樓宇能源進行管控，以技術改造或管理提升為手段，降低能源消耗及碳排放水平。我們的工程、維修及維護服務通常涵蓋我們所管理物業的建築外牆、公共區域、公用設備及設施等，主要包括給排水系統、機電系統、消防系統，以及電梯及鍋爐等特種設備。於往績記錄期內，我們將部分設備及設施的工程、維修及維護服務外包予擁有必要資質或牌照的分包商。例如受中國法律監管的消防系統、配電系統及電梯等設施均應由具備相應資質或牌照的專業分包商提供維修維護服務。

我們亦為客戶制定全年整體工程服務的維修及保養管理計劃，旨在(i)維持所管理物業的樓宇設備設施，使之能夠在最理想狀態下運行，及(ii)盡量減少發生故障或損壞的機會。我們一般就物業管理服務協議指定的定期物業或設施管理服務範圍以外的定制臨時維修及特別清潔要求另行收費。

增值服務

我們向物業開發商、業主、租戶及住戶提供廣泛的增值服務，作為對我們核心物業管理服務的補充，以(i)迎合客戶的多樣化需求，(ii)優化在管物業的公共區域使用，及(iii)進一步提升我們的服務質量。有關服務包括：

(A) 停車場管理服務

我們提供停車場管理服務，包括(i)交通監控及車位管理，(ii)交通及車輛引導，(iii)車場設備設施管理。我們亦在我們管理的停車場收取臨時停車費，當中部分停車場乃向金融街集團及其聯營公司租賃。

(B) 其他相關服務

(a) 資源管理服務

我們通過租賃大堂、接待處及電梯內等公共區域作廣告用途向客戶提供資源管理服務。我們亦根據客戶需求提供垃圾清運服務及安全檢測服務。

我們亦向物業開發商提供售樓處及展示單位管理服務，包括保潔、訪客停車、接待、安保及園藝等，並協助物業開發商進行預售活動。

(b) 運營服務

我們的運營業務包括搬家服務、空氣淨化服務、家裝服務，同時亦包括我們專屬「怡己(IZEE)」服務系列下的怡己收發(收發服務)、怡己舖仔(售貨服務)及怡己車坊(汽車清洗及保養服務)等服務。有關更多詳情，請參閱本節「我們的品牌建立」分節。

(c) 諮詢服務

我們在商務物業開發的初期階段的樓宇設施系統的規劃、設計、設備設施及系統維護規劃的選擇及節能與資源可持續性規劃為物業開發商提供諮詢服務。我們亦就建設工程、物業管理服務缺陷、物業管理計劃及人力資源管理向其他物業管理公司提供意見。我們擬定修正規劃、設施及設備的作業標準、相關維護標準及節能規劃。我們亦於各種設備完成測試後參與工程質量的監督。

(d) 定制服務

我們提供定制化的技術支持服務、環保服務、安保服務、會議服務、禮賓服務及工程項目監測服務。

我們(尤其為上市儀式及簽約儀式)提供禮儀服務，包括場地佈置服務。我們亦為滿足不同會議類型的多樣化需求而配備設施。

(e) 資產管理服務

我們通過為經委託物業提供日常保潔、維護及其他服務向業主提供資產管理服務。我們通常會在管理訪客停車、向地面商舖提供物業管理服務及為銷售與租賃物業提供物業中介服務方面提供幫助。

餐飲服務

截至最後實際可行日期，我們經營「怡己 (IZEE)」餐飲系列的咖啡館、餐廳及麵包店，即怡己咖啡 (IZEECUP)、怡己三矢堂 (IZEE-Mitsuyado)、怡己小廚 (IZEECHEF) 及怡己烘坊 (IZEEBAKE)。截至最後實際可行日期，我們經營七間怡己咖啡 (IZEECUP) 咖啡館、兩間怡己三矢堂 (IZEE-Mitsuyado) 餐廳、一間怡己小廚 (IZEECHEF) 餐廳及一間怡己烘坊 (IZEEBAKE) 麵包店。有關餐飲服務的更多詳情，請參閱本節「我們的品牌建立」分節。

我們的收入模式

於往績記錄期內，我們就提供物業管理及相關服務所收取的費用主要是按包幹制或酬金制收取。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們提供物業管理及相關服務所收取的費用中，(i)按包幹制收取的金額分別佔我們的物業管理及相關服務收入（不包括租金收入）的98.7%、98.8%及98.7%；及(ii)按酬金制收取的金額分別佔我們的物業管理及相關服務收入（不包括租金收入）的1.3%、1.2%及1.3%。

下表載列所示年度按收入模式劃分的物業管理及相關服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%	收入 ⁽¹⁾	%
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
物業管理及相關服務：						
包幹制	729,597	98.7	845,071	98.8	960,626	98.7
酬金制	9,809	1.3	10,221	1.2	12,625	1.3
總計	<u>739,406</u>	<u>100.0</u>	<u>855,292</u>	<u>100.0</u>	<u>973,251</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的租金收入分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元，並無計入本表格的物業管理及相關服務收入。

業 務

於往績記錄期，我們的在管建築面積中超過80.0%的物業管理及相關服務按包幹制收費，其餘則按酬金制收費。下表載列截至所示日期按收入模式劃分的在管建築面積明細：

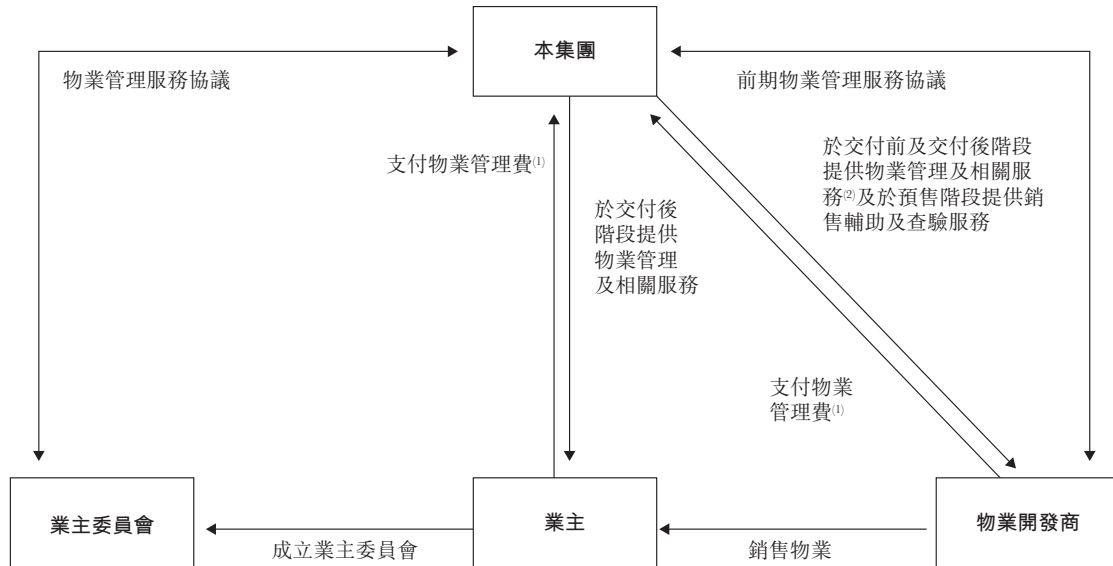
截至12月31日						
2017年		2018年		2019年		
在管建築		在管建築		在管建築		
面積 ⁽¹⁾	%	面積 ⁽¹⁾	%	面積 ⁽¹⁾	%	
千平方米		千平方米		千平方米		
物業管理及相關服務：						
包幹制	10,768	81.7	14,081	85.8	16,434	82.8
酬金制	2,417	18.3	2,328	14.2	3,423	17.2
總計	<u>13,185</u>	<u>100.0</u>	<u>16,409</u>	<u>100.0</u>	<u>19,857</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 此包括我們持有非控制性權益的實體提供物業管理及相關服務的建築面積。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們持有非控制性權益的實體所管理物業的建築面積分別約為1.4百萬平方米、1.5百萬平方米及2.7百萬平方米。

我們在釐定選擇按包幹制或酬金制收取物業管理及相關服務的費用時會逐項考慮多項因素，包括地方法規、客戶指定的定制需求、當地市況及個別物業的性質及特性。我們通過評估物業管理項目產生的估計成本、過往收費比率、預期盈利能力以及過往提供物業管理及相關服務的費用是否按包幹制或酬金制收取等關鍵因素評估潛在客戶。

下圖說明我們與物業管理及相關服務協議項下不同訂約方的關係及包幹制與酬金制收入模式的主要差異：



(1) 按包幹制：所有合約費用確認為收入，而開支由本集團承擔。

按酬金制：預先釐定的費用百分比或固定費用確認為本集團的收入，餘額歸屬於業主及住戶及用作營運資金，而開支由業主及住戶承擔。

(2) 於交付後階段，我們就待售單位向物業開發商提供物業管理服務。

按包幹制收取的物業管理費

根據中指院的資料，包幹制收入模式為中國收取物業管理費的主要方式。根據包幹制收入模式，我們按月就物業管理服務（透過我們的自身僱員及第三方分包商提供）收取固定的「全包」費用。我們有權將向物業開發商、業主委員會及住戶收取的全額物業管理費保留為收入及承擔就提供物業管理服務產生的成本並將有關成本確認為銷售及服務成本。

於磋商及訂立物業管理服務協議前，我們會進行市場調研及可行性研究以盡可能精確地對服務成本作出估計。成本包括勞工成本、清潔及園藝開支、公用專業開支及維護成本等。由於我們自行承擔該等成本，我們的利潤率受能否準確預估成本以及實際控制服務成本影響。倘銷售及服務成本高於預期，我們將無法自客戶收取額外款項維持利潤率。有關包幹制收入模式產生的風險的更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－倘我們未能控制提供包幹制物業管理及相關服

業 務

務的成本，則我們可能會蒙受損失及我們的利潤率可能會下降」一節。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別因包幹制收取費用造成14處、17處及19處物業的虧損。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，管理上述虧損物業產生分別為人民幣13.5百萬元、人民幣13.0百萬元及人民幣10.8百萬元的總虧損。下表載列往績記錄期內按包幹制收取的虧損項目數量及按項目來源劃分的虧損金額明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	項目數量	虧損金額	項目數量	虧損金額	項目數量	虧損金額
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
來自下列各方的項目：						
金融街聯屬集團	12	12,037	14	8,422	18	10,103
獨立第三方	2	1,436	3	4,579	1	653
總計	14	13,473	17	13,001	19	10,756

上述虧損項目產生的虧損大部分來自住宅物業。該虧損主要是由於緊隨新項目開始後就(i)僱用員工、(ii)翻新物業及採購設備的一次性費用；及(iii)升級系統以改善該等項目的整體狀況以達到我們的服務標準產生相對較高的費用。截至2019年12月31日，於2017年及2018年12月31日的14個及17個虧損項目中已分別有七個及12個扭虧為盈，此乃由於我們實施多項成本控制措施，包括(其中包括)制定預算計劃、優化員工結構以解決勞工短缺事宜及控制勞工成本、採取批量採購以減少原材料成本及採取節能措施。我們一直與能夠以具競爭力的價格提供優質服務的分包商洽談更優惠的價格。我們已建立增強的內部措施，以避免參與虧損項目。於接手新項目前，我們將對潛在項目進行盡職審查工作並評估各項因素，包括但不限於有關潛在項目的風險、成本及估計營業額等因素。訂立物業管理服務協議後，我們將按年度及月度基準制定預算，並定期審查整體表現。倘我們遭遇銷售及服務成本出現不可預見的增加，我們可能會與客戶協商增加物業管理費。我們日後擬通過(i)各種成本節約措施，包括通過自動化和硬件升級提高運營效率及降低運營成本及(ii)提供增值服務以補充物業管理服務收入，從而逐步提高該等虧損項目的盈利能力。

按酬金制收取的物業管理費

根據酬金制，我們(i)按客戶每月支付的物業管理費總額的固定比例(於往績記錄期通常介乎5.0%至8.0%)或(ii)所預定的固定金額收取費用，我們將所收取的費用確認為收入(「酬金」)，而有關物業管理費的餘下部分則用作營運資金以撥付我們在提供物業管理服務中產生的成本。與提供物業管理(如現場工作人員及分包安排)相關的有關費用通常由我們的客戶承擔，且我們實質上就此擔任客戶代理。因此，在一般情況下，我們並無確認按酬金制收入模式收費的物業管理項目的任何成本。於扣除佣金後，我們無權獲得客戶已付的物業管理費中超出與提供物業管理及相關服務有關的成本及費用的任何盈餘。倘扣除相關物業管理開支後，營運資金仍有盈餘，有關盈餘一般結轉至下一年度期間且有關結餘將於我們資產負債表內加至代業主、租戶及物業開發商收款項下。

倘營運資金不足以支付相關物業管理成本，我們可能需要先代表客戶付款，再隨後向住戶或業主尋求補償，並收回不足的金額。為評估不足金額的可收回性，我們考慮多種因素，包括但不限於(i)項目階段、(ii)未來物業管理費因收款率或物業管理費水平上升而增加的可能性、(iii)我們預期將於日後實施的成本控制措施及(iv)我們客戶的信譽度及過往付款記錄。基於上述情況，倘有可能收回不足金額，我們則將不足金額確認為「應收款項」，因其符合香港會計準則第38號資產的定義。否則將不足金額確認為「成本」。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別有三個、三個及一個物業管理項目錄得不足金額。在評估該等不足金額的可收回性時，我們已將該等不足金額確認為相應年度的成本。儘管我們已將不足金額入賬記錄作成本，惟我們繼續評估有關不足金額的可收回性，並僅於不足金額獲收回且先前的會計估計出現變化時撥回，有關變化須根據香港會計準則第8號於當年度的損益反映。於往績記錄期內，截至2017年及2018年12月31日錄得的所有不足金額均已於其後收取及於2019年收回，而截至2019年12月31日錄得的不足金額已於其後收取及於截至最後實際可行日期收回，且相關成本已分別於相應期間末撥回。截至最後實際可行日期，我們的在管物業管理項目並無錄得任何不足金額。相關風險，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－酬金制模式下我們可能無法代表所管理物業的業主、物業開發商、租戶及住戶收回所有款項」一節。

我們的若干物業管理服務協議要求我們就物業管理及相關服務維持營運資金聯名賬戶。倘物業管理服務協議並無就此作出規定，則根據我們的內部控制政策，我們將就每個物業管理項目維持單獨的銀行賬戶或單獨的賬戶分類賬。根據我們的內部控制

政策，我們不得將客戶所支付的物業管理費用於物業管理服務協議所規定用途以外的其他用途，且我們不得將該等資金用於投資或財資用途。

下表載列按包幹制及酬金制所收取物業管理服務費的重大差異：

	包幹制	酬金制
我們的收入	我們將物業開發商、業主及住戶支付的物業管理費悉數確認為收入。	我們將已付的物業管理費的預先釐定的百分比（於往績記錄期通常介乎5.0%至8.0%）或所預定的固定金額確認為收入。
我們提供物業管理服務產生的成本	我們承擔提供物業管理服務所產生的成本。	物業管理費的餘下部分用作營運資金以支付我們提供物業管理服務產生的成本，而我們一般毋須承擔提供物業管理服務產生的成本。
物業管理服務費與我們提供物業管理服務產生的成本之間的差額或盈餘	倘所收取的物業管理費不足以支付產生的所有成本，我們無權要求物業開發商、業主及住戶向我們支付差額。	倘出現任何不足金額，我們將評估其於未來期間的可收回性，並相應地將該不足金額確認為成本或應收款項。 倘扣除相關物業管理開支後營運資金出現盈餘，盈餘一般會結轉至下個年度期間，而結餘則加至我們資產負債表內的代業主、租戶及物業開發商收款項下。

餐飲服務收費

除提供物業管理服務及相關服務外，我們亦提供餐飲服務。我們直接向使用此類服務的客戶收取每次實際發生的費用。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們提供餐飲服務所產生的收入分別為人民幣13.1百萬元、人民幣14.6百萬元及人民幣17.8百萬元，分別佔我們總收入的1.7%、1.7%及1.8%。

我們的定價政策

物業管理服務

我們一般對物業管理服務定價所計及的因素包括(i)當地定價規例；(ii)毗鄰及可資比較社區收取的管理費；(iii)物業的品質、設施及所應用的軟件系統；(iv)我們計及特定項目的估計成本後的目標利潤率；(v)服務範圍及品質要求。我們定期評估財務狀況，確保我們收取足夠的物業管理費以維持我們的盈利能力。於物業管理服務協議重續磋商期間，我們可建議提高物業管理費來維持及提升我們的盈利能力。

物業管理費乃按當前市價收取。物業管理公司應業主要求，按照商業運作模式估算物業管理服務費，並通過招投標／洽商等方式與業主確定最終物業管理費。

中國物價管理及建設管理部門共同負責監督及管理物業管理服務的收費，我們亦受到中國政府頒佈對住宅物業的定價控制的限制。於2014年12月，國家發改委頒佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（「通知」），規定省級價格主管部門廢除所有住宅物業相關價格控制或指導政策，惟若干情況除外。有關更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－對物業管理服務的法律監管」一節。我們預期，隨著有關地方部門通過實施通知的法規，住宅物業的定價控制將逐步放開。有關風險詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所規限」一節。

根據前期物業管理服務協議，我們通常向物業開發商及業主收取相同的物業管理費。經計及(i)某特定物業項目的佔用率、(ii)我們提供物業管理服務所需資源及(iii)我們與物業開發商進行的商業磋商後，我們可能會根據相關前期物業管理服務協議所

述按逐項基準向物業開發商提供物業管理費折扣。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別對22個、26個及30個項目提供物業管理費折扣，當中包括分別來自金融街聯屬集團的17個、22個及26個項目以及分別來自獨立第三方的5個、4個及4個項目。相比來自獨立第三方的項目，我們向更多來自金融街聯屬集團的項目提供折扣，原因是相比來自獨立第三方的項目，我們來自金融街聯屬集團的在管項目佔比較重。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們就該等項目提供的折扣通常分別為15.0%至100.0%、15.0%至80.0%及15.0%至80.0%。下表載列截至下列所示日期本集團給予物業開發商的物業管理費折扣明細：

折扣百分比(%)	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	項目數量		
項目來自：			
金融街聯屬集團			
0至30	1	4	8
>30至50	8	10	9
>50至<80	6	7	8
80至100	2	1	1
獨立第三方			
0至30	1	1	1
>30至50	1	1	1
>50至<80	2	2	2
80至100	1	—	—
總計	22	26	30

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們按包幹制收取的整體平均月度物業管理費分別為每平方米人民幣5.54元、每平方米人民幣5.11元及每平方米人民幣4.94元，且相應年度我們就以下方面按包幹制收取的平均月度物業管理費：(i) 商務物業分別為每平方米人民幣10.91元、每平方米人民幣10.53元及每平方米人民幣12.66元；及(ii) 非商務物業分別為每平方米人民幣2.30元、每平方米人民幣2.30元及每平方米人民幣2.11元。根據中指院的資料，於2019年，2020年中國百強物業管理公司按包幹制收取的整體月均物業管理費為每平方米人民幣3.26元。因此，我們於2019年

按包幹制收取的整體月均物業管理費每平方米人民幣4.94元在2020年中國物業服務百強企業中處於平均水平之上。誠如中指院進一步建議，2020年中國物業服務百強企業於2019年就辦公樓、零售商業大樓及酒店、住宅物業及公共物業、醫院、教育物業及其他按包幹制收取的月均物業管理費分別為每平方米人民幣6.71元、每平方米人民幣6.26元、每平方米人民幣2.10元及每平方米人民幣3.53元，而我們於2019年就該等類別的物業按包幹制收取的月均物業管理費分別為每平方米人民幣14.91元、每平方米人民幣7.00元、每平方米人民幣1.93元及每平方米人民幣2.78元。

增值服務

我們通常按交易基準就向客戶提供增值服務收取費用，該費用乃經考慮服務的性質及範圍、我們調配的員工人數及職位以及所涉及物業的規模、位置及定位後按實際成本或固定總價確定。由於增值服務屬定制性質，因此我們並無增值服務合約的標準條款，且我們的增值服務合約期限通常根據相關協議的條款到期。

付款及信用期

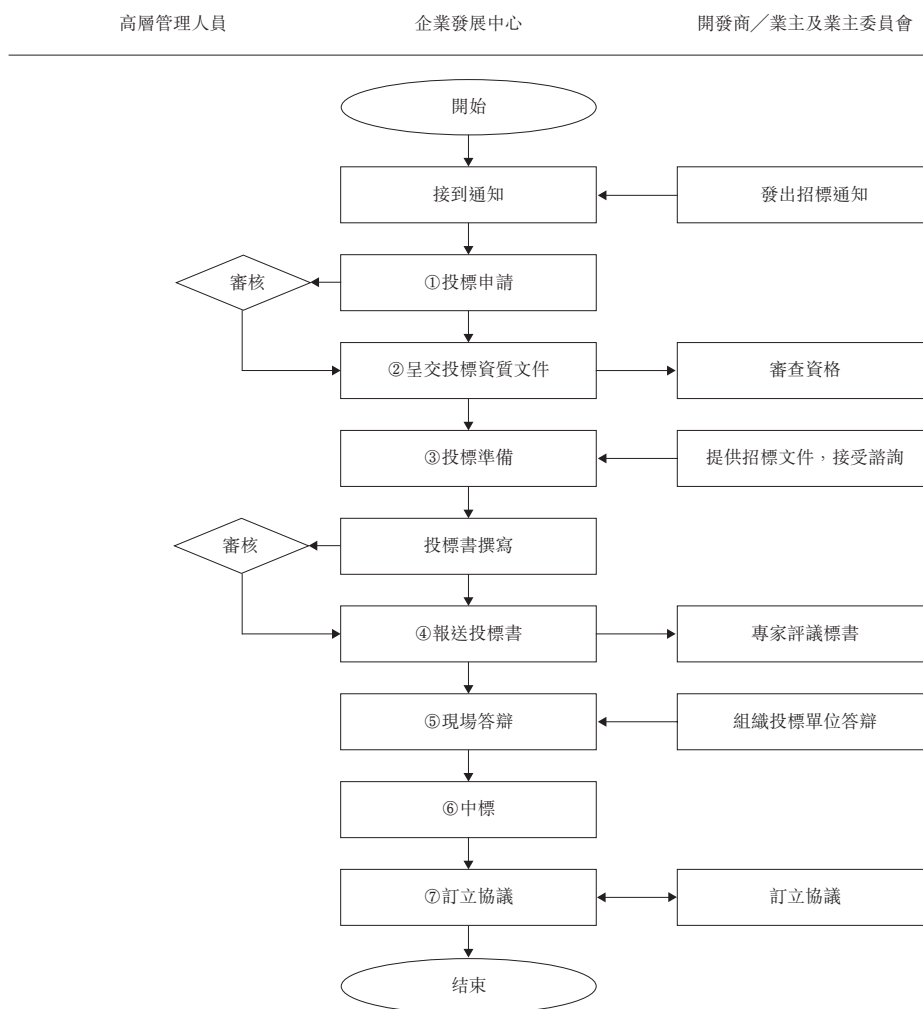
我們可按年度、季度或月度收取物業管理費，取決於物業管理服務協議的條款。一旦我們發出年度、季度或月度繳費單，客戶應支付物業管理費。有關貿易應收款項的會計政策的更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－主要會計政策、估計及判斷」一節。除根據相關中國法律及法規所協定的物業管理費外，我們向業主及住戶按其所佔用在管建築面積的比例收取於公共區域消耗水及電的公共事業費。

我們主要接受透過銀行轉賬及第三方平台（如微信支付及支付寶）支付物業管理費。為促進物業管理費及其他款項的及時收取，我們可透過短信及書面通知等渠道，定期提醒物業開發商、業主及住戶。就收取尚未支付的物業管理費而言，我們將以口頭及／或書面形式提醒尚未支付款項的客戶。就逾期付款嚴重的客戶而言，我們將增加提醒頻率。為確保我們符合中國訴訟時效的規定，我們會每年發一份繳款通知書，並可通過訴訟索回尚未支付的款項。

招標、競標或磋商過程

我們透過招標、競標或磋商過程自物業開發商、業主及業主委員會獲得物業管理服務協議。招標邀請通常由物業開發商、業主及業主委員會發出，經對多個物業服務企業進行評估後選擇。

以下流程圖概述我們獲得物業管理服務協議的典型招標流程的簡要流程：



截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們分別就獨立第三方開發／擁有的物業參與了13場、25場及24場招投標程序，於相應年度的中標率分別為61.5%、44.0%及37.5%。來自獨立第三方的物業管理項目的中標率有所下降主要由於：(i)我們致力於通過參與越來越多的招投標程序尋求來自獨立第三方的更多商機；及(ii)我們致力於通過參與數據中心及主題公園等物業的招投標程序將我們的物業管理組合多樣化為不同類別的物業。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們就金融街聯屬集團開發的物業投標的中標率分別為100.0%、100.0%及92.3%。截至2019年12月31日止年度的中標率下降乃由於項目的甄選準則對本地物業管理服務提供商更為有利，導致我們未能就金融街聯屬集團所開發的一項物業中標。因此，一家本地服務提供商獲授該項目的物業管理服務協議。有關更多詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－我們與金融街聯屬集團的業務關係」一節。

於往績記錄期，(i)我們按適用中國法律要求，通過招標程序，自物業開發商獲得前期物業管理服務協議；及(ii)我們亦根據當地相關機構要求，通過招標程序，自物業開發商、業主及業主委員會獲得物業管理服務協議。對於相關法律或地方機構未強制要求招標程序的物業管理服務，我們通常通過商業磋商獲得該等物業管理服務。截至2019年12月31日，我們有25⁽¹⁾份來自物業開發商的前期物業管理服務協議未按照《中華人民共和國招標投標法》全面通過招投標程序，包括向地方當局備案招標結果。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，該等前期物業管理服務協議所產生的收入分別為人民幣61.2百萬元、人民幣71.2百萬元及人民幣84.9百萬元，分別佔相應年度我們總收入的8.1%、8.1%及8.5%。

下表載列於往績記錄期按項目來源劃分的與來自物業開發商的上述25⁽¹⁾份前期物業管理服務協議相關的協議數目、在管建築面積及所產生收入明細：

	於12月31日／截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	在管建築			在管建築			在管建築		
	協議數目	面積	收入	協議數目	面積	收入	協議數目	面積	收入
			人民幣			人民幣			人民幣
		千平方米	千元		千平方米	千元		千平方米	千元
項目來源：									
金融街聯屬集團	14	1,931	61,245	17	2,108	68,632	23	2,798	76,944
獨立第三方	-	-	-	1	84	2,535	1	84	7,945
合計	14	1,931	61,245	18	2,192	71,167	24	2,882	84,889

董事確認，選擇相關物業管理項目的物業管理服務提供商時未進行相關招投標程序並非由我們而是由有關物業開發商所致。據我們的中國法律顧問所告知，中國法律法規並無對未透過招投標程序訂立前期物業管理服務協議的物業管理公司施加行政處罰的明確規定。據我們的中國法律顧問進一步告知，訂立相關物業管理項目的前期物業管理服務協議時未進行招投標程序不會影響該等協議在《中華人民共和國合同法》中所規定的有效性。董事亦確認，根據我們的中國法律顧問所作出的意見且考慮到上述

(1) 於2018年自金融街聯屬集團獲得的合約建築面積約為130,000平方米的一份前期物業管理服務協議所涉及的項目仍在開發中，故於截至2019年12月31日仍未由我們管理。

前期物業管理服務協議項下的項目的合約建築面積佔比有限，該等項目未進行必要的招投標程序不會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生任何重大不利影響。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的物業管理服務協議有可能是在未通過必要招投標程序的情況下獲得」一節。

當我們就現有協議的續簽直接與客戶磋商時，若根據有關中國法律及當地法規需進行招標程序，我們會通過該等程序取得項目。

物業管理服務協議

物業管理服務協議的主要條款

我們的物業管理服務協議包括與物業開發商的前期物業管理服務協議及與業主或業主委員會的物業管理服務協議，通常包括以下主要條款：

服務期限	期限一般為固定三年或一年或無期限直至業主委員會成立為止。我們的大多數固定期限協議規定，當業主委員會與我們簽訂的新物業管理服務協議生效時，其將自動終止；
終止	協議將通常於到期時自動終止。就與物業開發商簽訂的前期物業管理服務協議而言，其通常並不賦予該協議訂約方權利可在並無違約的情況下終止該協議，故我們經商業磋商後須與相關物業開發商訂立終止協議。就與單一業主簽訂的物業管理服務協議而言，倘當前業主將物業出售給新業主，則協議須提前2個月通知終止，新業主須與我們簽訂新物業管理服務協議。

我們的義務	我們一般負責提供核心物業管理服務（協議所規定的範圍和標準）。在若干物業管理服務協議中，我們亦須提供我們與客戶之間專門安排的其他增值服務。我們可靈活滿足客戶在此方面的需求和要求。
服務範圍及標準	協議載列我們管理的區域和在管建築面積，主要包括物業的共用區域（包括屋頂、走廊及過道、大廳、洗手間及停車場）及共用設施（通常包括水管、電梯、自動扶梯、供水管道系統、照明設備、電力系統、空調系統及消防系統）。協議亦載列我們物業管理服務的預期標準，例如服務的頻率（包括清潔公共區域及檢查公共設施）。
服務費	協議載列物業管理費的金額，由物業開發商、業主、業主委員會、租戶或住戶以包幹制或以酬金制支付。物業開發商負責支付尚未售出單位的物業管理費。
風險分配	我們對在提供物業管理服務過程中因我們的過失而對所管理的物業或人員造成的損害負責。我們可向任何直接造成有關損害的第三方索賠，並可在支付有關損害賠償後索賠保險。
分包	我們獲准將部分專業物業管理服務外判予我們的分包商，但我們必須主要負責物業管理的表現，並負責分包商的表現。
爭議解決方案	雙方通常須在開始訴訟之前首先通過談判解決任何合約糾紛。

我們一般與物業開發商、業主及業主委員會等客戶訂立物業管理服務協議。就物業開發商而言，我們通常會於物業開發項目預售或銷售前與彼等訂立前期物業管理服務協議。前期物業管理服務協議的有效期通常至該協議到期／終止及／或與業主委員會訂立的物業管理服務協議生效為止。

物業開發商向業主交付物業後，業主可組建及授權業主委員會，代表業主行事。《中華人民共和國物權法》、《物業管理條例》及《業主大會和業主委員會指導規則》規定，在取得擁有佔社區總建築面積一半以上的專屬區域且佔業主總人數一半以上的業主的贊成票後可在業主大會上成立業主委員會。據我們的中國法律顧問告知，根據《物業管理條例》，同一個物業管理區域內的物業，應在當地政府部門的指導下成立業主委員會，但當中並無條款明確規定必須成立有關業主委員會。此外，亦無法律規定就住宅及商務物業成立有關業主委員會的指定時限。

業主委員會獨立於我們。為確保並繼續獲得物業管理服務協議，我們必須一貫地以具競爭力的價格提供優質服務。業主可通過業主委員會，通過招標程序聘請新的物業管理服務提供商，亦可根據有關服務條款及條件、質量及價格的特定標準選擇一家提供商。根據《物業管理條例》，業主在取得擁有佔社區總建築面積一半以上的專屬區域且佔業主總人數一半以上的業主的贊成票後，可聘用或解僱物業管理企業。倘業主通過業主委員會選擇了我們，我們將與業主委員會簽訂新的物業管理服務協議。

倘物業交付後並無成立業主委員會，我們與物業開發商簽訂的前期物業管理服務協議將繼續有效，並責成業主和住戶直接向我們支付物業管理費。倘前期物業管理服務協議的初始期限屆滿，且並無成立業主委員會，則(i)前期物業管理服務協議將自動續期，直至我們與業主委員會訂立物業管理服務協議為止（如有適當的有效條款）；或(ii)前期物業管理服務協議的各方可在合約中並無任何自動續約條款的情況下協商延長服務。同時，我們亦通過投標（包括公開投標及邀請投標）或商業洽談直接與業主或透過業主委員會訂立物業管理服務協議。此外，根據《物業管理條例》，在沒有業主委員會的情況下，業主在取得擁有佔社區總建築面積一半以上的專屬區域且佔業主總人數一半以上的業主的贊成票後，可聘用或解僱物業管理企業。

我們物業管理及相關服務的發展

於往績記錄期，我們主要通過自物業開發商或業主委員會獲得新服務委聘來拓展我們的物業管理業務。下表說明於往績記錄期我們(i)合約建築面積及(ii)在管建築面積的變動：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	合約	在管	合約	在管	合約	在管
	建築面積	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	千平方米
截至期初	10,944 ⁽¹⁾	10,366	14,145 ⁽²⁾	13,185	17,473 ⁽⁴⁾	16,409
新委聘	3,201	2,819	4,038	3,698	3,976	3,641
終止	—	—	710 ⁽³⁾	474	80 ⁽⁵⁾	193
截至年末	<u>14,145</u>	<u>13,185</u>	<u>17,473</u>	<u>16,409</u>	<u>21,369⁽⁶⁾</u>	<u>19,857</u>

附註：

- (1) 截至2017年年初，240份物業管理服務協議，其中包括46份前期物業管理服務協議及194份業主委員會／業主階段物業管理服務協議。上述240份物業管理服務協議中，有17份須於2017年續簽並均已成功續簽。因此，按2017年已續簽物業管理服務協議的數量除以同年須續簽的物業管理服務協議數量計算，續簽率為100.0%。
- (2) 截至2018年年初有307份物業管理服務協議，其中包括62份前期物業管理服務協議及245份業主委員會／業主階段物業管理服務協議。上述307份物業管理服務協議中，有98份須於2018年續簽，其中82份已成功續簽。因此，按2018年已續簽物業管理服務協議的數量除以同年須續簽的物業管理服務協議數量計算，續簽率約為83.7%。

- (3) 於2018年內，16份物業管理服務協議失效，其中兩份為前期物業管理服務協議。該兩份與獨立第三方的前期物業管理服務協議乃根據本集團與相關物業開發商的相互協議而終止。由於相關前期物業管理服務協議並無賦予其訂約方權利可在並無違約的情況下終止有關協議，我們經商業磋商後已與相關物業開發商訂立終止協議。因此，我們能將資源調配至利潤更高的委聘工作，並優化物業管理組合。該14份處於業主委員會／業主階段的物業管理服務協議中，(i)其中兩份於相關協議屆滿前已終止，原因是該等協議訂約方已遷出該等物業，而我們其後已與該等物業的新佔有人訂立物業管理服務協議；及(ii)其中12份已根據相關物業管理服務協議屆滿。
- (4) 截至2019年年初有340份物業管理服務協議，其中包括79份前期物業管理服務協議及261份業主委員會／業主階段物業管理服務協議。上述340份物業管理服務協議中，有93份須於2019年續簽，其中79份已成功續簽。因此，按2019年已續簽物業管理服務協議的數量除以同年須續簽的物業管理服務協議數量計算，續簽率約為84.9%。
- (5) 於2019年內，14份物業管理服務協議根據相關物業管理服務協議屆滿，其中一份為前期物業管理服務協議。
- (6) 截至2019年年末有368份物業管理服務協議，其中包括92份前期物業管理服務協議及276份業主委員會／業主階段物業管理服務協議。

下表載列截至2019年12月31日我們簽約管理的物業的物業管理服務協議的到期時間表：

	合約 建築面積 千平方米	物業管理服務 協議的數目
無固定期限的物業管理服務協議	9,822	180
於下列日期到期的固定期限 物業管理服務協議		
截至2020年12月31日止年度	6,388	129
截至2021年12月31日止年度	2,358	36
截至2022年12月31日止年度	2,564	19
截至2023年12月31日止年度	235	3
截至2024年12月31日止年度	2	1
已到期的物業管理服務協議	—	—
總計	21,369	368

據我們的中國法律顧問告知，根據《物業管理條例》，同一個物業管理區域內的物業，應在當地政府部門的指導下成立業主委員會，但當中並無條款明確規定必須成立有關業主委員會。此外，亦無法律規定就住宅及商務物業成立有關業主委員會的指定時間。截至2019年12月31日，我們的八項在管物業已成立業主委員會（包括七項住宅物業及一項辦公樓），約佔截至同日我們在管物業總數的5.5%。於往績記錄期間，於有關提供該等物業管理及相關服務的前期物業管理服務協議到期後，與業主委員會訂立物業管理服務協議的成功率為100.0%。

我們的品牌建立

我們根據與母公司集團的品牌授權協議，主要以「金融街」及「Financial Street」的品牌提供我們的核心物業管理服務。

除物業管理服務外，我們創立專屬「怡己 (IZEE)」品牌系列（包括「怡己」服務系列（包括怡己收發、怡己舖仔及怡己車坊）及「怡己」餐飲系列（包括怡己咖啡、怡己三矢堂、怡己小廚、怡己烘坊及怡己咖啡+九刻牛排），滿足業主及租戶的需求。我們提供餐飲服務以及快遞收發服務及自動售貨機銷售服務等諸多增值服務，根據樓宇的不同需求及情況定制配套服務，為不同需求的客戶提供差異性服務。我們提供配套服務，為辦公大樓內客戶提供便利服務，令彼等既能獲取更佳體驗及提升客戶滿意度，又能充分利用時間及資源。截至最後實際可行日期，我們共運營「怡己 (IZEE)」品牌系列下43間店舖，包括11間⁽¹⁾「怡己 (IZEE)」餐飲系列店舖及32間「怡己 (IZEE)」服務系列店舖。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們分別在「怡己 (IZEE)」服務系列下開設了零、17及15間店舖。下表列出於往績記錄期各年末按服務類型劃分的「怡己 (IZEE)」餐飲系列下運營的店舖變動：

(1) 除上表所列的十間店舖外，於2020年1月，我們已通過開設一間怡己小廚 (IZEECHEF) 餐廳向位於北京金融街區域的企業食堂提供飯菜擴展我們的「怡己 (IZEE)」餐飲系列。於2020年4月，我們在上海的另一家怡己三矢堂 (IZEE-Mitsuyado) 餐廳開業，而一間怡己咖啡+九刻牛排 (IZEECUP-Steak House) 餐廳停業。

業 務

		怡己咖啡 (IZEECUP)	怡己三矢堂 (IZEE- Mitsuyado)	怡己烘坊 (IZEEBAKE)	怡己咖啡+ 九刻牛排 (IZEECUP- Steak House)
	「怡己(IZEE)」 餐飲系列				
2017年	現有	3	—	—	—
	新開設	1	—	—	—
	關閉	—	—	—	—
		4	—	—	—
2018年	現有	4	—	—	—
	新開設	4	—	—	1
	關閉	1	—	—	—
		7	—	—	1
2019年	現有	7	—	—	1
	新開設	2	1	1	—
	關閉	2	—	—	—
		7	1	1	1

- 怡己收發(IZEEPOST)：怡己收發旨在為客戶提供加急服務。我們與多家快遞供應商合作，在有關物業處設立快遞收發站點，提供快遞收發服務及臨時保管服務。除快遞服務外，怡己收發還將業務擴展至不同領域。其亦與搬家公司合作，向企業及個人提供搬運及物流服務。
- 怡己舖仔(IZEEBOX)：怡己舖仔已發展成一個提供多元化生活配套服務的平台。利用閒置空間資源，怡己舖仔收購了多個品牌及多家供應商提供的多類優質服務，已發展成一個每週7天每天24小時營業的自動售貨機。怡己舖仔迎合客戶追求美食的需求，供應多種茶點、奶製品、水果、鮮肉及包裝休閒食品，價格親民。在所有怡己舖仔店舖，客戶可通過面部掃描系統或條形碼掃描機等自助功能付款。
- 怡己車坊(IZEEAUTO)：怡己車坊為我們在管物業的業主及租戶提供標準化汽車美容及清潔服務。
- 怡己咖啡(IZEECUP)：怡己咖啡最初乃一家咖啡連鎖店，為獲取更廣闊市場，其一直採用面向市場的經營模式。怡己咖啡主要從事向商業樓宇及商業綜合體的客戶提供優質咖啡及小食，同時亦為一個社區社交平台。

- 怡己三矢堂(IZEE-Mitsuyado)：怡己三矢堂供應不同類型的日式菜肴，例如蘸面、蓋飯、小食及清爽可口的日式酒水，此乃我們引入優質海外餐飲體驗的舉措之一。
- 怡己烘坊(IZEEBAKE)：怡己烘坊著力為辦公樓的客戶提供多類中西式烘焙麵包、糕點以及三明治。
- 怡己咖啡+九刻牛排(IZEECUP-Steak House)：怡己咖啡+九刻牛排為於2018年底設立的品牌，是一間結合供應優質牛排的餐廳的咖啡廳。該店鋪位於大興區凱德MALL購物中心。

我們的微信公眾號

為更好地服務客戶，我們運營一個「96018金融街生活在線」微信公眾號，為客戶免費提供一個多功能綜合線上平台，以提高客戶忠誠度。我們向客戶提供全面信息，其中包括天氣報告、快遞信息及交通處罰信息。我們亦發佈有關健康指導和即將舉辦社區活動的消息、信息及貼士來吸引業主、租戶、住戶及服務供應商等客戶。該公眾號亦作為客戶就我們的物業管理服務提出投訴或建議的平台。在運營微信公眾號時，我們可能會被動地獲取客戶的信息，例如微信賬戶名及客戶在微信中自願披露的其他信息，而客戶亦知悉我們獲取到該等信息。誠如我們的中國法律顧問所建議，由於我們於運營期間並無保留或使用該等信息，故我們的運營已符合相關中國法律及法規。為改善我們的在線服務，我們分析客戶訪問我們微信公眾號的頻率及各類在線服務的點擊率。我們的信息技術中心負責在我們安全管理委員會的監督下保護我們日常運營中獲得的信息。為避免內部數據洩露，我們通過根據員工的級別及職能應用多層訪問控制來限制數據訪問，從而增強安全性。根據我們的內部政策，僅具備所需資格的授權管理員才能訪問數據，同時我們已採用防火牆及防毒軟件等數字化數據管理系統以確保數據的安全性及保密性。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無發生任何會對我們的營運造成不利及重大影響的數據洩露。我們的中國法律顧問確認我們的業務並不受限於任何外國所有權限制，且於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已就運營微信公眾號取得所有必需的許可證，且我們上述在線平台的運營符合中國所有適用法律法規。

供應商及分包商

往績記錄期的主要供應商

於往績記錄期，我們的主要供應商包括公用事業供應商及為客戶提供清潔服務及保安服務的分包商。我們亦聘請分包商提供專業維修及維護服務，以及採購僱員在提供物業管理及相關服務的過程中所使用的消耗品。

下表載列於往績記錄期我們五大供應商的概況：

截至2017年12月31日止年度：

供應商名稱	供應商的 業務性質	購買額	估年內 採購總額 的概約百分比	提供的 主要服務	供應商首次 與本集團 開始建立業務 關係的曆年	信用期 ⁽¹⁾
		人民幣千元	%			
供應商A	服務供應商	14,447	3.8	清潔服務	2005年	10-15天
供應商B	公用事業供應商	10,353	2.8	供熱	2003年	30天
供應商C	公用事業供應商	6,660	1.8	電力	2003年	不適用
供應商D	服務供應商	5,250	1.4	清潔服務	2013年	每季度下個月的20個 營業日
供應商E	服務供應商	4,872	1.3	清潔服務	2012年	收到發票後次月的10日前
	總計	<u>41,582</u>	<u>11.1</u>			

附註：

(1) 「不適用」指協議並無訂明信用期。

業 務

截至2018年12月31日止年度：

供應商名稱	供應商的 業務性質	購買額	估年內 採購總額 的概約百分比	提供的 主要服務	供應商首次 與本集團 開始建立業務 關係的曆年	信用期 ⁽¹⁾
		人民幣千元	%			
供應商A	服務供應商	15,088	3.5	清潔服務	2005年	10-15天
供應商B	公用事業供應商	14,033	3.2	供熱	2003年	30天
供應商C	公用事業供應商	13,696	3.2	電力	2003年	不適用
供應商F	服務供應商	8,025	1.9	保安服務	2016年	次月10日前
供應商G	服務供應商	7,132	1.7	保安服務	2015年	收到發票後7日內
	總計	<u>57,974</u>	<u>13.5</u>			

附註：

(1) 「不適用」指協議並無訂明信用期。

截至2019年12月31日止年度：

供應商名稱	供應商的 業務性質	購買額	估年內 採購總額 的概約百分比	提供的 主要服務	供應商首次 與本集團 開始建立業務 關係的曆年	信用期 ⁽¹⁾
		人民幣千元	%			
供應商C	公用事業供應商	21,496	4.4	電力	2003年	不適用
供應商H	服務供應商	19,519	4.0	清潔服務	2019年	10天
供應商B	公用事業供應商	12,868	2.6	供熱	2003年	30天
供應商F	服務供應商	10,659	2.2	保安服務	2016年	次月10日前
供應商I	服務供應商	<u>10,362</u>	<u>2.1</u>	保安服務	2017年	10天
	總計	<u>74,904</u>	<u>15.3</u>			

附註：

(1) 「不適用」指協議並無訂明信用期。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的銷售及服務成本分別為人民幣611.1百萬元、人民幣713.6百萬元及人民幣805.6百萬元，主要包括分包成本、僱員福利開支、公用事業及用於物業管理及相關服務的原材料及零件等。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的五大供應商的購買總額分別為人民幣41.6百萬元、人民幣58.0百萬元及人民幣74.9百萬元，分別佔我們總採購額的11.1%、13.5%及15.3%，而最大供應商的採購額分別為人民幣14.4百萬元、人民幣15.1百萬元及人民幣21.5百萬元，分別佔我們於相應年度總採購額的3.8%、3.5%及4.4%。於往績記錄期，我們與五大供應商保持穩定業務關係。我們一般不會與五大供應商簽訂任何長期協議。

於往績記錄期，概無董事、監事、彼等各自的緊密聯繫人或就董事所悉及所信，於截至最後實際可行日期擁有我們超過5%股本的任何股東於任何五大供應商中擁有任何權益。

分包商的管理

我們持有一份合格的分包商名單。我們通常通過競爭性招標程序聘請我們的分包商，該程序由我們的內部評標委員會管理。評標委員會成員均篩選自管理層團隊、財務部門、行政及人力資源部門以及項目管理人員。內部評標委員會評估所提交的投標，並考慮以下因素，如價格、專業資格、行業聲譽和資質、財務實力和價格競爭力。

一旦選定的分包商開始提供分包服務，我們會定期監控和評估其表現。分包商的表現記錄也將不時更新。倘表現多次不達標，相關分包商的服務將被終止。

我們與分包商合作，為客戶提供物業管理及相關服務。我們一直並將繼續外包若干勞動密集型服務予分包商，主要是保安、清潔、園藝，以及若干維修和維護服務。根據相關中國法律法規的要求，我們聘請專業分包商維修某些設施，其維修和維護工作必須由具有必要資質的分包商進行。

另一方面，我們監察、評估及管理分包商，以及協調及管理不同分包商的表現。我們的分包商所提供的服務專業，運作效率高。我們相信，該等分包安排將使我們能夠利用分包商的人力資源和技術專長、降低員工成本及提升我們運營的整體盈利能力。我們亦可投入更多資源來改善我們的服務質量。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，分包成本（包括我們就外包給分包商的服務所支付的費用）分別為人民幣249.6百萬元、人民幣303.6百萬元及人民幣367.8百萬元，分別佔相應期間我們銷售及服務成本的40.8%、42.5%及45.7%。

我們分包協議的主要條款

我們按公平基準以商業條款與個別分包商訂立分包協議。我們一般的分包協議的主要條款包括如下：

服務期限	分包協議的期限一般為一年。終止後，我們會根據所提供的實際服務向分包商支付未付的服務費。
我們的義務	我們一般負責監督分包商提供的服務，並向現場員工提供必要的設備。

分包商的義務	分包商負責按照分包協議中規定的範圍和標準提供服務，並遵守所有適用的法律法規。倘表現不達標，分包商必須在我們規定的期限內採取必要的整改措施。倘其未能做到，我們有權單方面終止分包協議。分包商必須管理提供分包服務的員工，且本集團與分包商的員工之間不存在僱傭關係。
風險分配	分包商應對分包商在提供分包服務過程中的過失造成的任何財產損失或人身傷害負責。分包商亦須根據中國法律及法規為其員工支付社會保險，如有違反適用的中國法律或行業標準，則須承擔責任。我們通常要求分包商就對我們管理的物業、該等物業的租戶及住戶以至本集團造成的任何損害向我們作出彌償保證。
採購原材料	原材料可由分包商或由我們採購，取決於分包協議的條款。倘分包商負責採購原材料，則成本通常會在分包費用之外加上。
分包費用	分包費用通常參考與採購原材料相關的成本、勞工成本及分包商產生的其他成本確定。

客戶

我們擁有龐大的客戶群。於往績記錄期，我們的主要客戶是物業開發商、業主、業主委員會、租戶及住戶，包括銀行、金融機構及政府部門。

下表載列於往績記錄期來自我們五大客戶的收入：

截至2017年12月31日止年度：

客戶名稱	客戶的 業務性質	收入	佔本集團於 年內收入的 概約百分比	向客戶提供的 主要服務	客戶首次與 本集團開始 建立業務 關係的曆年	信用期 ⁽¹⁾
		人民幣千元	%			
金融街 聯屬集團 ⁽²⁾	物業開發商	118,276	15.6	物業管理及 相關服務	1994年	主要在180天內， 按逐項基準確定
客戶A	銀行及金融機構	27,976	3.7	物業管理及 相關服務	2009年	每月25日前
客戶B	銀行及金融機構	25,916	3.4	物業管理及 相關服務	2011年	不適用
客戶C	銀行及金融機構	24,816	3.3	物業管理及 相關服務	2014年	不適用
客戶D	政府部門	15,218	2.0	物業管理及 相關服務	2014年	不適用
	總計	<u>212,202</u>	<u>28.0</u>			

附註：

(1) 「不適用」指協議並無訂明信用期。

(2) 收入不包括其中一名主要股東及聯營公司於截至2017、2018年及2019年12月31日止年度分別零、人民幣0.3百萬元及人民幣4.2百萬元的收入。

業 務

截至2018年12月31日止年度：

客戶名稱	客戶的 業務性質	收入	佔本集團於 年內收入的 概約百分比	向客戶提供的 主要服務	客戶首次與 本集團開始 建立業務 關係的曆年	信用期 ⁽¹⁾
		人民幣千元	%			
金融街 聯屬集團 ⁽³⁾	物業開發商	130,864	15.0	物業管理及 相關服務	1994年	主要在180天內， 按逐項基準確定
客戶A	銀行及金融機構	29,494	3.4	物業管理及 相關服務	2009年	每月25日前
客戶B	銀行及金融機構	25,164	2.9	物業管理及 相關服務	2011年	不適用
客戶E ⁽²⁾	物業開發商	16,981	1.9	物業管理及 相關服務	2015年	5-10天
客戶D	政府部門	15,218	1.7	物業管理及 相關服務	2014年	不適用
	總計	<u>217,721</u>	<u>24.9</u>			

附註：

- (1) 「不適用」指協議並無訂明信用期。
- (2) 客戶E分別由運營中心及金融街集團間接持有約60.0%及約40.0%權益。
- (3) 收入不包括其中一名主要股東及聯營公司於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的收入零、人民幣0.3百萬元及人民幣4.2百萬元。

業 務

截至2019年12月31日止年度：

客戶名稱	客戶的 業務性質	收入	佔本集團於 年內收入的 概約百分比	向客戶提供的 主要服務	客戶首次與 本集團開始 建立業務 關係的曆年	信用期 ⁽¹⁾
		人民幣千元	%			
金融街 聯屬集團 ⁽³⁾	物業開發商	165,992	16.6	物業管理及 相關服務	1994年	主要在180天內， 按逐項基準確定
客戶A	銀行及 金融機構	31,444	3.2	物業管理及 相關服務	2009年	每月第25天前
客戶B	銀行及 金融機構	25,166	2.5	物業管理及 相關服務	2011年	不適用
客戶E ⁽²⁾	物業開發商	18,575	1.9	物業管理及 相關服務	2015年	5至10天
客戶F	銀行及 金融機構	16,032	1.6	物業管理及 相關服務	2015年	不適用
	總計	<u>257,209</u>	<u>25.8</u>			

附註：

- (1) 「不適用」指協議並無訂明信用期。
- (2) 客戶E分別由運營中心及金融街集團間接持有約60.0%及約40.0%權益。
- (3) 收入不包括其中一名主要股東及聯營公司於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的收入零、人民幣0.3百萬元及人民幣4.2百萬元。

於2017年、2018年及2019年，我們來自五大客戶的收入分別為人民幣212.2百萬元、人民幣217.7百萬元及人民幣257.2百萬元，分別佔我們總收入的28.0%、24.9%及25.8%。於往績記錄期內，金融街聯屬集團一直為我們的最大客戶。於2017年、2018年及2019年，來自金融街聯屬集團的收入分別為人民幣118.3百萬元、人民幣130.9百萬元及人民幣166.0百萬元，分別佔同期我們總收入的15.6%、15.0%及16.6%。於往績記錄期內，我們與五大客戶保持穩定業務關係。

於往績記錄期，除金融街聯屬集團及客戶E外，概無董事、監事、其各自的緊密聯繫人或就董事所悉及所信，於截至最後實際可行日期擁有我們超過5.0%股本的任何股東於任何五大客戶中擁有任何權益。

銷售及營銷

我們的銷售及營銷團隊負責規劃和制定我們的整體營銷策略，進行市場調查，開展營銷活動以獲得新客戶，並維持和加強我們與現有客戶的關係。我們的總部負責制定我們的整體銷售及營銷策略並監督執行。我們的區域附屬公司和分支機構負責根據有關策略開展銷售及營銷活動。

我們針對不同類別客戶採取量身定制的銷售及營銷措施：

物業開發商

我們的母公司集團

於往績記錄期，我們的大部分物業管理及相關服務收入來自我們母公司集團開發的物業。我們預計，於可預見的未來，母公司集團開發的物業管理項目將繼續成為我們的主要收入來源。我們計劃加強與母公司集團的合作，尤其在教育及醫療領域的合作。

獨立第三方

我們致力於利用品牌價值和提供優質的綜合服務能力來開發獨立的第三方客戶。於往績記錄期，我們開展的銷售及營銷活動包括：(i)與現有獨立物業開發商維持合作及良好溝通，並通過向彼等提供定制及優質增值服務來擴展我們現有的服務範圍；(ii)進行研究，從各種渠道獲得客戶信息，接近我們具備定制方案的目標獨立物業開發商並積極參加投標程序；(iii)在我們的官方網站及媒體上刊登廣告贊助物業管理行業的活動，提高我們的品牌知名度；(iv)以參股的方式與獨立物業開發商合作，向其開發

的項目提供物業管理及相關服務。於2017年，我們收購一家有限責任公司金融街第一太平京南的51%股權，總投資額為人民幣2.55百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，金融街第一太平京南在管項目產生的收入分別為零、人民幣2.5百萬元及人民幣7.9百萬元，及截至各相應年度末，項目的在管總建築面積分別約為0.06百萬平方米、0.14百萬平方米及0.14百萬平方米。儘管該項目的在管建築面積於2018年至2019年相同，但其產生的收入有所增加，此乃與2019年向客戶額外提供物業管理及相關服務有關；及(v)參加公開招標，並成為政府項目物業管理及相關服務的指定供應商。

業主、住戶及租戶

我們為我們所管理物業的業主、住戶及租戶提供服務，我們的所管理物業包括辦公樓、綜合體、零售大樓及酒店、住宅物業、公共物業、醫院及教育物業。我們總部制定年度營銷計劃，而我們的區域辦事處則負責因應當地市場需要開展各類營銷活動。我們定期進行客戶現場回訪，根據回訪結果設計服務提升方案，以提高服務品質。我們亦積極與業內其他公司分享經驗，並參加各種社會活動，提高我們聲譽及市場認可度。

質量控制

我們優先考慮我們的服務質量並認為質量控制是業務長期致勝的關鍵。我們成立標準管理委員會，負責制定符合行業專業標準的服務標準並對其進行監控；成立質檢組，負責每季對我們的所有在管物業的服務進行檢查，以確保服務質量及該等標準在物業管理及相關服務的各個方面得到一致應用。

對服務的質量控制

我們符合由ISO9001質量標準、ISO14001環境標準與OHSAS18001職業健康安全標準構成的「三標合一」的管理體系。我們於2016年獲得ISO9001:2015認證，此乃對我們服務質量的認可。為確保交付優質服務，我們已制定一套服務質量監控政策，旨在改善我們全部在管物業的服務。我們對所有在管物業採用標準化內部政策及服務程

序。我們一般要求我們的物業管理員工在每輪定期檢查後填妥檢查核對表，以監控和記錄物業的最新狀況。該核對表專門為不同類型的裝置、設備及服務而設計。我們亦已採用由內部監督及外部反饋所組成的雙重評價體系，使我們有效地管理我們的服務質量並提高客戶的體驗。

對分包商的質量控制

我們通常會在與分包商所訂合約中納入待提供服務的詳細質量標準。我們定期監控和評估分包商的表現，並在分包商的服務未能達到約定的標準時要求其採取必要的整改措施或向我們支付罰金。我們亦就分包商所提供服務的質量進行年度調查。我們有合同權利根據該等調查的結果來調整分包費用及決定是否繼續分包合同。有關更多詳情，請參閱本節「－ 供應商及分包商 － 分包商的管理」分節。

反饋及投訴管理

在日常業務營運過程中，我們會不時收到客戶對我們的服務提出的諮詢、建議及投訴等。我們已建立完善的內部投訴處理程序，並通過客戶關係管理 (CRM) 系統來記錄、處理及應對客戶提出的投訴及建議。為了改善客戶體驗及提升我們的客戶服務，我們為在管物業提供了服務熱線及微信公眾號。通過該熱線及微信公眾號，我們的客戶可以向我們投訴及反饋以及了解我們的最新服務發展動態。所有投訴均按照「接訴即辦」原則，客戶的所有請求及投訴都應即時得到響應，並在規定時限內解決。倘必要，我們將安排實地回訪以瞭解投訴性質。每天收到的所有投訴及受理有關投訴的進度應於該日結束前予以審閱以避免投訴被延遲受理。問題解決後統一通過服務熱線對客戶進行回訪與案例審查，從而確保客戶對結果感到滿意，並恢復其對我們服務的信心。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在服務或產品方面並未遭遇任何將會對我們的運營或財務業績造成重大不利影響的客戶投訴。

獎項

下表載列我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期獲得的若干獎項：

獎項或

殊榮年份：	獎項或殊榮名稱	頒發實體
2020年	2020中國物業服務百強企業第16名	中指院
2020年	中國特色物業服務領先企業－商務物業服務	中指院
2020年	2020中國物業服務百強服務質量領先企業	中指院
2020年	中國辦公物業管理領先企業	中指院
2020年	中國主要城市物業服務優秀企業－北京 TOP10	中指院
2019年	2019中國物業服務百強企業第17名	中指院
2019年	中國特色物業服務領先企業－商務物業服務	中指院
2019年	2019中國物業服務百強服務質量領先企業	中指院
2019年	中國主要城市物業服務優秀企業－北京 TOP10	中指院
2019年	中國辦公物業管理領先企業	中指院
2019年	2019中國物業服務專業化運營領先品牌企業 之一，品牌價值人民幣21億元	中指院

業 務

獎項或

殊榮年份：	獎項或殊榮名稱	頒發實體
2019年	中國物業服務行業示範基地－通泰大廈	中指院
2019年	中國物業服務行業示範基地－金融街•萬科豐科	中指院
2018年	2018中國物業百強企業第19名	中指院
2018年	2018中國物業服務專業化運營領先品牌企業之一，品牌價值人民幣17億元	中指院
2018年	中國物業服務行業示範基地－德勝國際中心	中指院
2018年	中國物業服務行業示範基地－上海海倫中心	中指院
2018年	北京市安全生產標準化二級達標項目天橋藝術大廈、新盛大廈、金融街中心	北京市住建委、北京市應急辦公室及北京市物業管理服務指導中心
2017年	2017中國物業服務百強企業第20名	中指院
2017年	中國物業服務行業示範基地－金融街（長安）中心	中指院

獎項或

殊榮年份：	獎項或殊榮名稱	頒發實體
2017年	北京市安全生產標準化二級達標項目德勝尚城	北京市住房和城鄉建設委員會、北京市安全生產監督管理局、北京市物業服務指導中心

競爭

根據中指院報告，中國物業管理行業競爭高度激烈，市場參與者數目龐大及行業集中度逐年提高。根據中指院報告，2020年中國物業服務百強企業按2019年在管建築面積計算的市場份額約為43.6%。

根據中指院報告，就綜合實力而言，我們在2020年中國物業服務百強企業中排名第16位。我們相信，主要競爭因素包括經營規模、價格及服務質素、品牌認知度及財務資源等因素。

有關我們營運所在行業及市場的更多詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

COVID-19疫情的影響

由新型冠狀病毒(COVID-19)引起的呼吸道疾病於2019年底首次報告在中國湖北省武漢爆發，並在中國乃至全球範圍內蔓延。該新型冠狀病毒被認為具有極高的傳染性，並可能對公共衛生構成嚴重威脅。於2020年1月23日，中國政府宣佈封鎖武漢，實施防疫隔離。自此，中國其他主要城市以及其他國家及地區同時實施旅遊限制等嚴謹措施，以致力遏止COVID-19疫情。WHO現正緊密監察及評估情況。於2020年1月30日，WHO宣佈COVID-19疫情為國際關注的突發公共衛生事件。於最後實際可行日期，該病毒已擴散至全國以及全球其他國家及地區，死亡人數及感染人數持續攀升。

為應對COVID-19疫情，我們在所管理物業執行應急計劃及採取增強衛生及預防措施。該等措施包括：(i)定期對我們所管理物業的共用區域進行清潔及消毒；(ii)通過測量訪客體溫來監控我們所管理物業的訪客的醫學症狀；(iii)要求員工穿戴合適的防護裝備，如手套及口罩；及(iv)促進員工以及我們所管理物業的業主、住戶及租戶的個人衛生。於COVID-19疫情期間，我們在保持社交距離及自我隔離方面起到表率作用，且我們就此採取了相應的必要措施，其中包括：(i)分隔出入口進行人群控制；(ii)在入口處設置警戒線及等候區，確保人與人之間保持足夠距離；(iii)在入口處放置消毒腳墊對鞋底進行消毒。我們預計此方面的成本不會大幅增加。董事確認，與增強措施相關的額外成本不會對本集團截至2020年12月31日止年度的財務狀況造成重大影響。據董事所知，截至最後實際可行日期，我們在中國境內所管理的物業中並無確診或疑似COVID-19病例。

該疫情已造成大量人員死亡，並很可能對中國尤其是武漢及湖北省的民生及經濟造成不利影響。中國物業市場（尤其是武漢及湖北省）亦可能受到不利影響。同時，由於為遏制COVID-19進一步擴散而制定嚴格措施，COVID-19疫情或會導致失業率上升，社會及經濟將會受到重大影響。根據國家統計局的資料，自COVID-19疫情爆發以來，城鎮失業率分別於2020年1月、2月及3月上升至5.3%、6.2%及5.9%，而截至2019年底，城鎮失業率為5.2%。在中國失業率上升的情況下，物業管理及增值服務可能會被視作多餘，住戶可能會不情願及拖延支付物業管理及增值服務費用。房地產市場的前景、經濟下滑及／或商業氣氛低迷可能對物業管理市場產生的直接影響，例如我們的客戶拖欠或延遲支付物業管理費，而我們的業務營運及財務狀況亦可能受到不利影響。根據國家統計局的資料，中國2020年第一季度的國內生產總值為人民幣206,504億元，較2019年第一季度下降了6.8%。2020年4月、2020年3月、2020年2月及2020年1月物業開發的投資額較2019年相應月份分別減少了3.3%、7.7%、9.7%及11.2%。2020年4月、2020年3月及2020年2月已動工物業開發項目的建築面積較2019年相應月份分別減少了18.4%、27.2%及44.9%。該項減少可能會對物業管理服務的需求產生潛在的負面影響。然而，隨著2020年3月以來中國經濟活動逐漸恢復，房地產置業及物業管理

服務的需求開始逐漸回升。截至2020年4月30日止四個月的物業開發投資以及2020年首四個月期間的已動工物業開發項目之建築面積逐步增加，反映出降幅較2019年首四個月有所收窄，分別為3.3%及18.4%。此外，考慮到以下各項，中指院認為就長遠而言，COVID-19疫情對中國物業管理行業的影響有限：

- (i) 依託政府支持政策，物業管理行業的抗風險及反週期能力較強。自2020年第一季度以來，政府頒佈了多項稅收減免及社保延遲／暫停繳費政策以加快恢復經濟活動。此外，中國採取了更加靈活的貨幣政策以減少COVID-19疫情的影響，包括降低銀行準備金率、降低利率及降低貸款最優惠利率，預期亦有利於物業管理市場；
- (ii) 於COVID-19疫情期間，物業管理公司在住宅物業與商務物業中實施社交距離及自我隔離方面擔當着前線角色，而業主、住戶及租戶更加依賴物業管理服務。進行嚴格檢疫及維持社交距離期間，物業管理公司人員一般與業主、住戶及租戶有較多互動，物業管理公司可藉此更頻密與業主、住戶及租戶溝通及更加了解其需要，從而改善服務質量及提升增值服務，且鑑於2020年3月以來中國經濟活動逐步恢復以及物業管理公司在收取費用方面的持續力度，物業管理費的收取率將不會受不利影響；及
- (iii) 該疫情於2020年1月至2月期間爆發後，自2020年1月23日以來中國31個省、自治區及直轄市啟動重大突發公共衛生事件一級響應，且中國農曆新年假期已被延長。自2020年2月22日起，中國政府開始將響應級別調整為二級且國家經濟活動逐步恢復。截至2020年2月，中國商品房物業的累計可銷售建築面積為84.7百萬平方米，較2019年2月減少39.9%。由於(i) COVID-19疫情於2020年3月逐步受到控制；(ii)中國政府頒佈有利政策；(iii)自2020年3月以來中國經濟活動已逐漸恢復；及(iv)中國房地產市場的旺季過往通常於3月開始直至年底為止，截至2020年3月，中國商品房物業的累計可銷售建築面積達219.8百萬平方米。因此，自2020年3月起對房地產購買及物業管理服務的需求開始逐漸恢復，此後物業管理市場將逐步恢復。

於往績記錄期後及直至最後實際可行日期，我們的業務運營遭受了以下不利影響：

- (i) **我們在武漢的業務運營：**截至最後實際可行日期，我們在湖北省武漢管理一個住宅物業項目的銷售處及展示單位，其於截至2019年12月31日的在管建築面積約為3,600平方米，約佔我們截至2019年12月31日的在管總建築面積的0.02%。我們自2019年5月開始管理該項目，並就截至2019年12月31日止年度產生收入人民幣2.6百萬元，佔我們截至2019年12月31日止年度總收入的0.3%。由於來自武漢上述項目的收入對我們整體業務的貢獻不大，故董事認為武漢封城及上述項目暫停將不會對我們的整體業務運營及經營業績產生重大影響。
- (ii) **我們的整體物業管理及相關服務：**該疫情的爆發並無且預期將不會對我們現有在管建築面積及我們所收取的物業管理費產生重大影響。同樣，對於我們向物業開發商提供的服務，我們對有關服務收取的費用一般按合同釐定，因此，我們來自有關服務的收入將不太可能受到影響。對於不久將來由我們提供物業管理服務的物業的交房時間表，我們從金融街聯屬集團獲悉，儘管其預計中國政府為遏制COVID-19疫情而延長歇業令整體物業開發進度出現一定延誤，但金融街聯屬集團仍預期其有充足資源、實力及能力追上開發進度且預計完成開發上述物業不會有重大延誤。因此，我們預計，金融街聯屬集團於2020年如期將該等物業交付予我們管理將不會出現任何重大延誤。截至最後實際可行日期，我們獲金融街聯屬集團告知，原預期於2020年4月交付的位於上海的一個銷售處及展示單位項目將押後至2020年6月交付。截至2020年12月31日止年度，來自該項目的估計收入較預期相應減少約人民幣0.6百萬元。董事相信，上文所述略微延誤不會對我們的財務狀況產生重大不利影響。除上述項目外，截至最後實際可行日期，董事並不知悉客戶交付物業有任何潛在重大延誤。有別於因COVID-19疫情而可能在一段時間內廣泛甚至完全停業的零售及製造業等其他行業，鑑於我們的業務運營性質，董事認為本集團須暫停營運的風險微乎其微。受COVID-19疫情影響，我們的物業管理費延遲結算，導致截至2020年3月31日止三個月的貿易應收款項平均周轉天數延長至約67.2天（按年化計）（根據未經審核綜合財務報表），而截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度則分別為35.4天、42.6天及44.5天。然而，根據未經審核綜合財

務報表，我們的貿易應收款項平均周轉天數有所改善並縮短至截至2020年4月30日止四個月約63.2天（按年化計）。此外，儘管出現COVID-19疫情，我們於2020年首四個月並無錄得逾期繳付物業管理費的顯著升幅。截至2020年4月30日，逾期1至90天的貿易應收款項佔我們貿易應收款項總額約9.6%。

- (iii) **我們的餐飲服務：**於2020年1月至2月的一段時期，作為遏制COVID-19疫情所採取措施的一部分，我們的「怡己(IZEE)」餐飲系列暫停營運。我們已自2020年2月起恢復營運。未來，我們的「怡己(IZEE)」餐飲系列可能亦會因COVID-19疫情而暫停營運。由於我們來自「怡己(IZEE)」餐飲系列的收入對整體業務貢獻不大，故董事認為我們餐飲服務的上述暫停營運將不會對我們的整體業務運營及經營業績產生重大影響。
- (iv) **對客戶及供應商／分包商的影響：**由於COVID-19疫情，儘管我們持續向客戶收取物業管理費，但我們的客戶結付物業管理費的時期較長，導致2020年首季的應收款項平均周轉天數較上述往績記錄期為長。然而，鑒於中國經濟活動自2020年3月起逐漸恢復，我們向客戶收取物業管理費的收款率自2020年4月起逐步改善。此外，交付上海一個銷售處及展示單位項目的時間表稍微延誤約兩個月（資料來源自金融街聯屬集團）。除上述項目外，截至最後實際可行日期，董事並不知悉客戶交付物業有任何潛在重大延誤。

董事確認，自COVID-19疫情以來及截至最後實際可行日期，我們的供應商／分包商概無暫停或終止與我們的合作關係，而我們在獲取分包商服務方面並無遇到任何重大延誤或中斷。此外，我們備存一批具有可靠往績記錄的認可第三方分包商，因此，我們將可以有限成本或毋須額外成本而及時覓得合適的替代供應商／分包商。因此，董事認為COVID-19疫情在我們供應商／分包商就物業管理服務提供下游服務時不會對彼等造成重大不利影響。

- (v) **我們的未來業務擴張：**由於COVID-19疫情爆發，我們預計在湖北省的業務擴張將會放緩。然而，我們擴大區域分佈及業務至中國一線和二線城市的業務戰略將會繼續。我們認為，本節「－我們的戰略」所討論的業務擴張計劃乃屬可行，鑒於自2020年3月起中國COVID-19病例數回落及中國經濟活動逐漸恢復，本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述的全球發售所得款項的擬定用途將保持不變。有關更多詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－COVID-19疫情及其對中國物業管理行業的影響」一節。董事認為，COVID-19疫情對我們業務策略及擴張計劃的影響有限。

基於上文所述，董事認為近期COVID-19疫情預計不會對我們的營運及財務表現造成重大不利影響。

環境事務

我們致力根據適用環境保護法律法規經營業務並已根據適用中國法律法規的規定標準實施相關環境保護措施。鑒於我們的業務性質，我們認為我們不會產生重大環境責任風險或合規成本。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未因在中國違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

社會責任及對社會的貢獻

我們關心社會福祉及珍視社會責任。北京市西城區月壇融澤養老照料中心是一家事業編制單位。我們自2015年開始在該中心提供養老服務。我們根據老人的實際健康狀況及需求，在該中心提供日間護理、文娛活動、精神慰藉、康復鍛鍊及健康教育等服務。我們亦向西城區住宅社區的獨居老人提供家居服務及日常探訪。該中心已自老人及其家人收到多面錦旗，以表彰我們對社會的貢獻。

僱員

我們十分重視招募高素質人才。我們自大學及其他公司招聘人才，並為我們的僱員提供持續培訓及發展機遇。

業 務

我們與僱員訂立個別僱傭合約，其條款及條件包括任期、工作地點、工作範圍、工作時數、薪金、僱員福利、工作場所安全與衛生狀況、商業秘密保密責任及終止理由。根據適用中國法律法規，我們為中國僱員作出社會保險（包括養老、醫療、失業、生育及工傷保險）及住房公積金供款。

於往績記錄期間，本公司及其於中國的部分附屬公司未按照中國法律的規定對社會保險基金及住房公積金作出足額供款。我們的中國法律顧問表示，於往績記錄期間我們並無發生重大不合規事件，我們於往績記錄期間亦未遭受有關社保基金或住房公積金供款的任何重大訴訟或巨額行政處罰。

截至2019年12月31日，我們在中國共擁有4,048名全職僱員。下表載列截至2019年12月31日按職能劃分的僱員明細：

	僱員人數	佔總人數的百分比
董事會辦公室	15	0.4
人力資源及行政部	109	2.7
財務部	111	2.7
信息技術、公司發展及其他職能部門	75	1.9
物業管理服務人員	173	4.3
物業運營服務人員	3,565	88.1
總計	4,048	100.0

下表載列截至2019年12月31日按地理位置劃分的全職僱員明細：

	僱員人數	佔總人數的百分比
公司總部	73	1.8
華北	2,786	68.8
東北	6	0.1
華東	199	4.9
西南	573	14.2
華南	396	9.8
華中	15	0.4
總計	4,048	100.0

於往績記錄期間，我們亦聘用多名派遣員工提供物業管理及相關服務。根據我們的中國法律顧問的意見，我們於往績記錄期間並無遭受任何與勞務派遣工有關的重大行政處罰。

截至最後實際可行日期，我們的僱員已成立工會。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無遭遇任何重大罷工或與僱員產生任何勞資糾紛，亦無自相關政府機關或第三方收到任何重大投訴、通告或頒令，亦無遭遇任何有關社會保險或住房公積金的重大申索。

招聘及培訓

我們通過獵頭、網站招聘、政府非營利性工作轉介網絡、日常招聘會等外部招聘及內部推薦努力招募市場上有才能的僱員。我們亦與高校合作，將其作為寶貴的人才資源。

我們為新僱員提供綜合培訓課程以令彼等掌握其職務所需的技能及知識，並對現有僱員提供持續定期培訓以加強彼等的技能組合。僱員培訓課程主要涵蓋業務營運的主要領域，包括（但不限於）企業文化、政策、特定職務所需的技術知識、領導能力及有關服務性質的一般知識。我們亦定期委聘外部專家向僱員提供培訓課程。

現金管理政策

我們位於北京總部的財務管理部門已制定一套管理現金流入及流出的政策，該等政策適用於所有附屬公司及分支機構。我們的總部負責監控我們附屬公司及分支機構的現金流動，並批准其在區域分支機構中開設銀行賬戶。根據我們的現金付款政策，現金付款僅在以下情況下進行：(i)低於銀行轉賬最低限額的付款；(ii)於供應商並無就其所提供的服務或交付的貨物接受銀行轉賬時；(iii)向僱員支付的臨時勞工成本或報銷款；(iv)根據中國人民銀行的政策必須以現金支付的任何其他付款。

為了提高資金管理的安全性，我們的財務總監及財務經理執行管理現金流入及現金流出職責劃分。所有現金付款必須獲得不同的高級職員（包括財務總監）的批准。一般而言，我們的總部已設定可於管理處存放的每日現金額度上限。倘該場所現金存放量超過有關限額，則須於同日將其存入銀行賬戶。

保險

我們認為，我們的承保範圍符合中國的行業慣例。我們針對業務運營所引致的重大風險及責任投保，主要包括(i)就僱員及第三方因我們的業務運營所遭受或與之相關的財產損失或人身傷害而承擔責任的責任保險；(ii)為我們所擁有或託管的動產及不動產的損害提供保障的財產保險；及(iii)為我們部分僱員購買團體人壽保險、商業補充醫療保險及補充養老保險。我們要求分包商為其向本集團提供服務的僱員購買意外保險。根據我們與分包商訂立的協議，分包商須對其僱員遭受的所有工傷負責，惟直接因我們造成的傷害除外。

我們認為，我們已維持財產及責任保險，且其保障範圍符合中國類似公司的慣例。然而，我們的承保範圍可能不足以保障我們免受若干運營風險及其他危害的影響，而該等風險及危害可能會對我們的業務造成不利影響。有關更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的保險未必足以承保或可能完全無法承保我們可能遇到的損失及責任」一節。

證書、執照及許可

據中國法律顧問告知，董事確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們已就我們在中國的業務運營從中國相關機關取得所有重要執照、批文及許可。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在續領該等執照、許可或證書方面並無遭遇任何重大困難，且目前我們預計在辦理到期執照、許可或證書的續期時不會遭遇任何重大困難。

物業

我們就業務營運在中國佔用若干物業。該等物業並非用作上市規則第5.01(2)條所界定的物業活動。

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6(2)條，本招股章程獲豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例第342(1)(b)條有關公司（清盤及雜項條文）條例附表3第34(2)段的規定（其規定須就本集團於土地或樓宇的全部權益提供估值報告），原因是截至2019年12月31日，本集團概無賬面值佔我們總資產15%或以上的物業權益。根據上市規則第五章，本招股章程亦無須載列我們物業的估值。

自有物業

截至最後實際可行日期，我們於中國擁有一項建築面積約為256.3平方米的物業作投資用途，我們已取得該物業的房屋所有權證。有關該自有物業的詳情如下：

地址	概約建築面積 平方米	使用期限
山東省臨沂市蘭山區 北城新區齊魯園廣場3號樓420室	256.3	至2052年 8月2日為止

我們的中國法律顧問認為，我們對上述物業具法定擁有權，因此根據適用中國法律及法規有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該物業。

租賃物業

截至2019年12月31日，我們在中國已訂立89項租賃協議，其中大多數用作我們的辦公室、員工宿舍及經營「怡己(IZEE)」品牌系列的店舖。在租賃協議中，

- 就67項租賃協議而言，出租人已取得相關業權證書，包括房屋所有權證。據我們的中國法律顧問告知，出租人與我們就有關物業訂立的租賃協議屬合法及有效。我們於該等租賃合約下的權利受中國法律保護。
- 就22項租賃協議而言，如租賃協議所訂明，出租人無法提供相關業權證書（如房屋所有權證）或主管當局允許出租人租賃物業的許可。我們無法確認(i)該等出租人為有關租賃協議的合適訂約方，(ii)該等租賃協議屬合法及有效，或(iii)我們於有關租賃協議下的權益受中國法律保護。然而，該等物業的出租人通常已在相關租賃協議中聲明或保證其為租賃物業的法定所有人。

有關更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們使用租賃物業的權利或會受到第三方質疑，或我們或會因所有權瑕疵被迫搬遷，或我們或須就未能登記租賃協議負責，這或會導致我們的營運中斷並使我們面臨罰款」一節。

董事確認，倘我們無法強制執行租賃協議，且因租賃物業的業權缺陷或租賃協議無效而須搬遷，我們將能找到合適的替代物業。董事確認，雖然我們可能因此產生額外搬遷成本，但對我們的業務或財務狀況或此次全球發售並無重大影響。董事認為，業權缺陷不會單獨或共同對我們的業務產生重大不利影響，原因是(i)在出租人尚未取得相關業權證書(包括房屋所有權證)或主管當局所發出允許出租人租賃物業的許可的上述22項租賃協議中，出租人通常已在相關租賃協議中聲明或保證其為租賃物業的法定所有人；(ii)由於上述22項物業的規模較小，我們認為其對我們的核心業務而言並不重要；及(iii)我們相信，我們能及時以最低開支搬遷，且這不會對我們的業務或財務狀況造成重大影響。

此外，董事認為，即使出租人取得相關業權證書，上述22項租賃協議下存在業權缺陷的物業的租金成本亦不會有重大差異。

知識產權

知識產權乃我們強大品牌認知度的關鍵要素，亦為我們業務不可或缺的一部分。我們為85項商標的註冊擁有人，並認為該等商標對我們在中國的業務至關重要，我們正在中國申請註冊我們認為對業務屬重要的另外5項商標。此外，我們視我們的三個網站為我們服務平台的額外渠道。有關我們知識產權的進一步詳情載於本招股章程附錄六「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.我們的知識產權」一段。

如本招股章程附錄六「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.我們的知識產權」一段所載，本集團已與金融街集團訂立品牌授權協議，據此，金融街集團同意分別授予本公司、金融街住宅物業及金融街第一太平戴維斯(作為獲授權人)獨立的非獨家、不可分發許可及不可轉讓授權使用「金融街」及「Financial Street」品牌。更多詳情，請參閱本招股章程「關連交易－(A)獲全面豁免遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易－1.品牌授權協議」一節。

截至最後實際可行日期，我們概不知悉任何有關以下各項的重大侵權事件：(i)我們侵害第三方擁有的任何知識產權；或(ii)任何第三方侵害我們擁有的任何知識產權。

法律程序與合規

法律程序及監管事項

經我們的中國法律顧問告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除本節已披露的相關情況外，我們已就我們的業務營運從相關政府部門取得所有重要的批文、許可、牌照及證書（全部當前均屬有效），且我們已於所有重大方面遵守適用的中國法律法規。

經我們的中國法律顧問告知，於往績記錄期間，我們並未就我們業務遭致涉及違反任何中國法律法規的任何重大訴訟或重大行政處罰。

我們可能不時於日常業務過程中牽涉法律訴訟或爭議，如與我們客戶及供應商的合作爭議。

於最後實際可行日期，並無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針對我們或我們任何董事的未決或潛在訴訟或仲裁程序或行政程序。

風險管理及內部控制

為籌備上市，我們已委聘一名獨立的內部控制顧問（「內部控制顧問」）對我們於2019年8月進行的財務報告內部控制的選定領域進行審查（「內部控制審查」）。我們、獨家保薦人及內部控制顧問之間就內部控制顧問進行的內部控制審查的範圍達成一致。內部控制顧問審查了我們財務報告內部控制的選定領域，包括實體級控制及業務流程級控制，包括銷售及收入管理、採購管理、人力資源管理、資產管理、庫存管理、財務報告管理、稅收管理、保險管理及信息技術的整體控制。在內部控制審查過程中，內部控制顧問提供了其發現結果及建議。因此，我們已採取經加強的內部控制措施以作出改進。內部控制顧問於2019年12月進行跟進審查，以審查我們為處理內部控制審查的發現結果所採取的管理行動狀況（「跟進審查」）。內部控制顧問在跟進審查中並無提供任何進一步建議。內部控制審查及跟進審查乃根據我們所提供的信息進行，及內部控制顧問並無就內部控制發表任何保證或意見。於考慮實施增強措施及該跟進審查的結果後，董事信納我們的內部控制制度就我們當前的運營環境而言乃屬足夠且有效。

我們已實施各項風險管理政策與措施，以識別、評估及管理營運產生的風險。管理層所確認的風險類別、內部和外部報告機制、補救措施以及意外事件管理詳情已被編入我們的政策。有關我們管理層所確認的主要風險的更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險」一節。

此外，我們面臨各項財務風險，包括在日常業務過程中出現的利率、信貸及流動資金風險。有關該等財務風險的討論，請參閱本招股章程「財務資料－關於市場風險的定性及定量披露」一節。

為在全球發售後進行監控風險管理政策及企業管治措施的持續實施情況，我們已或將採取（其中包括）下列風險管理及內部監控措施：

- 成立審核委員會，負責監督我們的財務記錄、內部控制程序及風險管理系統。有關該等委員會成員的資質與經驗以及審核委員會職責的更多詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層－董事委員會－審核委員會」一節；
- 為確保遵守上市規則而執行的政策，包括與風險管理、持續關連交易及信息披露有關的政策；
- 建立公司問責制舉報政策，其就反腐敗、反賄賂、反洗錢及舉報人保護等事項制定了指引。違反舉報政策的行為將遭到相應紀律處分；
- 適用於我們全體僱員的行為準則，其中規定了標準化業務實踐及預期道德標準；
- 為防止風險而就我們的服務及分包商採取的質量控制及監督措施及程序。有關更多詳情，請參閱本節「－質量控制」分節；及
- 處理客戶投訴的內部程序。

董事及獨家保薦人意見

基於實施經改進內部政策、補救行動、本集團業務性質及營運規模，董事認為(i)本集團的內部控制措施對於防止不合規事件乃屬充分及有效；及(ii)本集團已制定充分有效的內部控制程序。考慮到已有效採用及實施上述經改進的內部政策及補救措施，獨家保薦人就此認同我們董事的觀點。

概覽

緊隨全球發售（假設超額配股權未獲行使）完成後，金融街集團通過其全資附屬公司華融綜合擁有本公司已發行股本約35.64%的權益。金融街集團和華融綜合各自將被視為上市規則第1.01條項下本公司的控股股東。

運營中心是一家由西城區國資委持有100%權益的全民所有制企業。運營中心是北京市西城區人民政府的國有資產整合、融資、投資和管理中心，構成上市規則下的中國政府機關。

如運營中心章程所載，其業務範圍包括但不限於以下活動：體育活動管理；酒店管理；組織文藝交流活動（表演除外）；物業管理；項目投資；投資管理；投資顧問；資產管理；金融數據諮詢；房地產開發；西單區房地產物業運營及銷售。雖然其章程並無限制運營中心從事任何商業活動，但運營中心為西城區國資委成立的投資控股平台，且不涉及其參股企業的運營及管理。

運營中心為西城區國資委的國有資本運營平台，僅以股權投資的被動投資者及代表西城區國資委的控股公司的身份行事。根據中國國有資產的相關規則及法規，各級國有資產監督及管理委員會、國有運營平台及國有企業的一項一般責任為保護及提升國有資產的價值。保護及提升國有資產的價值可通過多種方式實現，而無需參與公司業務運營，其中包括促進新產業、企業重組及國有資產證券化。為此，西城區國資委、運營中心及參股公司均有責任保護及提升國有資產的價值。涉及對國有資產價值造成任何變動的重大決定，須經西城區國資委批准，並由相關參股公司按此執行。

如中國法律顧問所告知，運營中心為全民所有制企業，根據中華人民共和國企業國有資產法成立。根據中華人民共和國全民所有制工業企業法，運營中心不設董事或監事。運營中心由西城區國資委委任的經理管理，經理直接向西城區國資委匯報。

西城區國資委負責提名運營中心參股公司董事及監事，而參股公司的所有重大決定須經西城區國資委同意及指示作出。根據運營中心章程，經理可酌情(i)批准運營中心管理架構，(ii)任免運營中心員工，及(iii)監督運營中心日常管理，但其餘一切重大決定須向西城區國資委匯報及備案並經其批准。

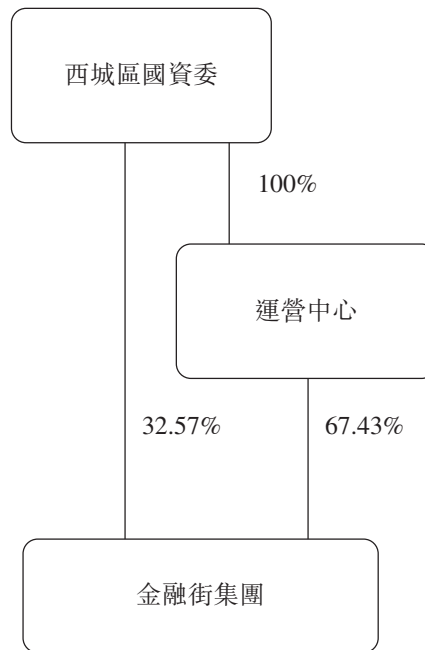
如中國法律顧問所告知，根據北京市西城區國有資產重大事項管理暫行辦法，涉及運營中心或其主要附屬公司的以下活動（其中包括）須經西城區國資委批准、向其備案或匯報：

- (i) 合併、分拆、重新註冊成立、解散或公開發售任何證券；
- (ii) 股本增減；
- (iii) 發售債務證券；
- (iv) 修訂其章程；
- (v) 戰略計劃及年度投資計劃；
- (vi) 修訂主要附屬公司的章程文件；
- (vii) 運營中心及主要附屬公司的收入分配計劃；
- (viii) 運營中心及主要附屬公司的重大投融資；
- (ix) 運營中心及主要附屬公司的任何會計政策變動；
- (x) 運營中心及主要附屬公司經理績效檢討，以及其薪酬控制計劃及年度花紅；
- (xi) 運營中心註冊成立新企業；及
- (xii) 涉及重大訴訟、違反安全規定或高級管理層涉及犯罪活動。

與控股股東的關係

鑒於上文所述，營運中心概無參與商業運營，而其作為一家「機構」，符合上市規則第19A.04條「中國政府機關」定義中(c)分節的定義。此外，倘情況出現任何變化，而會影響上文所披露有關營運中心的資料，或倘相關中國法律法規出現任何變動，聯交所將於適當時評估上市規則第19A.04條「中國政府機關」定義是否仍然適用於運營中心。

截至最後實際可行日期，金融街集團由運營中心持有67.43%股權。西城區國資委是金融街集團的實際控制人和直接管理人。上述股權架構載列於下圖：



我們與金融街聯屬集團的業務關係

於往績記錄期間，雖然我們大部分物業管理項目與金融街聯屬集團開發的物業管理有關，但我們對金融街聯屬集團的依賴程度一直在下降。於往績記錄期間各年，本集團在管總建築面積中的72.5%、69.1%及66.4%分別歸屬於金融街聯屬集團開發的物業，而收入的83.5%、83.4%及81.1%來自向金融街聯屬集團開發的物業提供物業管理及相關服務。該下降趨勢主要是由於(i)本集團成功嘗試探索並與獨立客戶建立新業務關係；及(ii)本集團成功將物業管理組合多元化，並拓寬來自獨立開發商的收入來源。

於往績記錄期，我們將物業管理組合多元化為非商務物業，包括公共物業、醫院及教育物業，其中大部分項目均來自獨立客戶。我們致力於參與獨立第三方所開發物業的更多招標，以多元化我們的物業管理組合。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們分別參與獨立第三方物業的13、25及24個招標。我們來自獨立第三方的總在管建築面積由截至2017年12月31日的約3.6百萬平方米增至截至2019年12月31日的約6.7百萬平方米，複合年增長率為23.0%。有關記錄增長表明本公司具有與第三方物業開發商、業主委員會及個體業主進行市場拓展的能力。

根據金融街集團提供的資料及公開可得資料，金融街聯屬集團開始挑選於往績記錄期各年提供13、14及14個項目的物業管理服務提供商：(i)金融街聯屬集團於往績記錄期各年分別對提供13、13及14個項目的物業管理服務進行了招標，我們參與了金融街聯屬集團組織的其中9、11及13個招標。於往績記錄期間各年，金融街聯屬集團開發的物業的招標中標率分別為100.0%、100.0%及92.3%。截至2019年12月31日止年度的中標率下降，原因是挑選標準對當地物業管理服務提供商而言更為有利，導致我們未能就一項由金融街聯屬集團開發的物業中標。因此，一名當地服務提供商獲簽該項目的物業管理服務協議；及(ii)金融街聯屬集團於2018年有一個項目是以商務談判約定的方式挑選物業管理服務提供商，而該項目由我們獲得。¹雖然物業管理服務提供商（包括本集團）主要通過招標程序獲得新的物業管理服務合約，而其成功與否取決於多種因素，包括但不限於服務質量、定價及投標人的經營歷史，但中指院收集及分析的歷史

附註1：如金融街聯屬集團所告知，金融街聯屬集團於截至2016年12月31日止三個年度各年開發了15、9及10個項目：(i)金融街聯屬集團於截至2016年12月31日止三個年度各年分別對提供7、4及8個項目的物業管理服務進行了招標，我們參與了金融街聯屬集團組織的其中7、4及8個招標。於截至2016年12月31日止三個年度各年，金融街聯屬集團開發的物業的招標中標率分別為100.0%、100.0%及100.0%；及(ii)於各相應年度，本集團亦以商務談判約定的方式獲金融街聯屬集團授予4、3及1個項目。因此，截至2016年12月31日止三個年度各年，我們分別獲得金融街聯屬集團開發的15、9及10個項目中的11、7及9個項目，而於相應年度各年，金融街聯屬集團分別將金融街聯屬集團開發的15、9及10個項目中餘下的4、2及1個項目以商務談判約定的方式授予其他各方。

數據表明，屬物業開發商聯屬人士的物業管理服務提供商，在有關物業開發商基於長期合作關係及相互信任的基礎上組織的招標中往往具有較高的中標率。有關相互信任及雙贏的合作關係對於物業開發商及物業管理服務提供商實屬重要，原因是(i)確保向物業開發商開發的物業提供穩定、一致及可靠的物業管理服務，及(ii)為物業管理服務提供商提供可持續的收入。尤其是，我們認為，聘請聲譽卓著的物業管理服務提供商（例如本集團）是業主將考慮的一個重要因素，因為這對於物業的保值至關重要。

除物業管理服務外，我們亦向金融街聯屬集團提供增值服務，其中包括售樓處及展示單位管理服務，以增強潛在業主的到訪體驗。此外，我們在整個物業開發過程中向金融街聯屬集團提供諮詢服務，包括規劃、建築設施及系統的設計以及開發初期的設備選擇，並於竣工後就物業缺陷及建築質量提供建議。我們認為，該等服務對金融街聯屬集團的整體物業開發及銷售過程至關重要，這為金融街聯屬集團的成功及聲譽作出貢獻。

經考慮上述情況，鑒於(i)自1994年以來，我們一直向金融街聯屬集團提供物業管理及相關服務；(ii)於往績記錄期，我們已受邀參與並已獲授金融街聯屬集團組織的大多數招標；(iii)受益於此長期合作關係，我們熟悉金融街聯屬集團的戰略、標準及要求，因此能夠向彼等提供增值服務（包括售樓處及展示單位管理服務、在整個物業開發過程的諮詢服務，包括規劃、樓宇設施與系統設計及開發初期挑選設備，以及於竣工時就物業瑕疵及工程質量提供意見）以滿足彼等的特定需求；及(iv)金融街聯屬集團一直受益於我們服務的質量及可靠性，董事認為我們與金融街聯屬集團的關係已變得互惠互惠，因此，本集團與金融街聯屬集團之間的關係不大可能發生重大不利變化或被終止。

為進一步減少對金融街聯屬集團的依賴，我們將繼續(i)參與金融街聯屬集團以外的物業開發商項目的招標；(ii)加強我們與現有獨立客戶的關係；(iii)探索並與獨立客戶建立新關係；及(iv)如「業務－我們的戰略」一節所述，倘可確定適當的目標，考慮通過併購擴大我們的業務。

獨立於控股股東

經考慮下列因素，董事相信本集團有能力於上市後獨立於母公司集團開展業務。

經營獨立性

獨立業務運營

我們的業務運營獨立於我們的控股股東及彼等各自緊密聯繫人，並有明確區分。除本招股章程「關連交易」一節所載的本集團日常業務過程中進行的若干持續關連交易外，董事預計於上市完成後或短期內並無任何本集團與控股股東或彼等各自緊密聯繫人之間的任何其他持續關連交易。持續關連交易乃根據本集團、控股股東及彼等各自緊密聯繫人的定價政策按一般商業條款進行，且不會損害任何一方的利益。

與控股股東的關連交易

本招股章程「關連交易」一節載列本集團與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人的持續關連交易，其將於全球發售完成後持續，所有該等交易乃經公平磋商後按正常商業條款訂立。釐定本集團與控股股東或彼等各自聯繫人之間的服務費用時，已計及諸如項目位置及狀況、服務範圍、人工及其他成本（如適用）等因素。該等費用經參照現行市場價格而釐定。我們與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人的持續關連交易的總金額於上市後作為本公司部分總收入，仍與歷史趨勢相若。因此，預期有關持續關連交易將不會對我們的整體營運獨立性產生影響。

前期物業管理業務的取得方式

截至2019年12月31日止年度，本集團在管總建築面積約66.4%及本集團提供的物業管理及相關服務所產生的收入的約81.1%來自金融街聯屬集團開發的物業。本集團通過(i)招標（包括公開招標及邀請招標）及(ii)商業談判符合物業管理服務業務的行業規範。然而，就選擇前期物業管理服務提供商採取的具體方法通常由開發商決定。我們就物業管理服務的定價符合行業規範。

根據我們參與金融街聯屬集團組織的招標及投標過程的經驗，據董事所知，金融街聯屬集團在評估投標時將通常考慮各種因素，包括但不限於：(i)員工管理類似類型項目的經驗；(ii)定價；(iii)服務質量及(iv)品牌。誠如我們於2020年物業服務百強企業中排名第16名所佐證，我們將我們在物業管理方面的品牌、規模及經驗視為我們的競爭優勢，可使我們獲得由金融街聯屬集團開發的項目。這可由我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度就金融街聯屬集團開發的物業的招標中標率分別為100.0%、100.0%及92.3%所證實。

趨向擁有更大的經營獨立性

歷史趨勢顯示，我們的收入來源中對金融街聯屬集團開發物業的依賴程度一直降低，這證明我們與母公司集團之間的經營獨立性逐漸增強。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，自金融街聯屬集團的物業管理項目所產生的收入分別為人民幣621.2百萬元、人民幣717.4百萬元及人民幣794.5百萬元，分別佔於同期來自物業管理及相關服務收入的83.5%、83.4%及81.1%。我們致力透過尋求更多機會擴充業務以向獨立第三方提供物業管理服務。我們的收入以及向獨立第三方提供物業管理服務帶來的收入貢獻持續增加，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣122.4百萬元、人民幣143.2百萬元及人民幣184.7百萬元，分別佔物業管理及相關服務收入的16.5%、16.6%及18.9%。

運營所需的牌照

我們持有對我們業務運營屬重要的所有相關牌照及許可，並享有從中的利益。

運營設施

截至最後實際可行日期及除本招股章程「關連交易」一節所披露者外，我們業務運營所需的所有必要物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人。

僱員

截至最後實際可行日期，所有全職僱員主要透過獨立招聘方式（如招聘網站、校園招聘計劃、報章廣告及招聘代理）招聘。

因此，董事認為，本集團的業務運營獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人。

財政獨立性

本集團將會有能力維持財政獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人，理由如下：

概無對控股股東及彼等各自緊密聯繫人的財政依賴

截至最後實際可行日期，我們並無結欠控股股東的借款，以及概無控股股東或彼等各自緊密聯繫人就我們的借款作出的任何股份質押或擔保。此外，我們備有獨立的內部控制、會計及財務部門、獨立的現金收款及付款的制度和規範及獨立的集資渠道。

獨立的財務團隊

雖然我們與金融街集團共用一套財務及會計系統，我們估計僅需投入人民幣2,460,000元就可複製具有相同功能的財務及會計系統，其成本已包括歷史數據轉移，並且該系統每年的維護費用估計不超過人民幣200,000元。董事認為該重置成本無關緊要，在複製獨立財務及會計系統方面將不會有實際困難。

我們擁有獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人的自身財務及會計團隊。本集團將按照自身業務需要及財務狀況獨立履行會計職能及作出財務決擇。基於上述，我們將能夠獨立為自身經營及運作提供資金，而毋須依賴控股股東及彼等各自緊密聯繫人。

與控股股東的關係

管理獨立性

董事會的組成

董事會由九名董事組成，其中兩名為執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。

下表載列於最後實際可行日期董事及監事在控股股東或彼等各自緊密聯繫人擔任的職位：

董事／ 監事姓名	在本公司擔任的職位	在控股股東及彼等附屬公司擔任的職位		
		公司名稱	與控股股東的關係	職位
孫杰	執行董事、董事長 兼總經理	北京華融房地產經紀有限公司	華融綜合的70%附屬公司，其餘30%權益由本公司持有，因此，北京華融房地產經紀有限公司為本公司的聯屬公司	董事長
		北京金昊房地產開發有限公司	金融街集團的間接全資附屬公司	執行董事兼總經理
周鵬	非執行董事	北京華利佳合實業有限公司	金融街集團的85%附屬公司	董事兼總經理
梁建平	非執行董事	金融街集團	—	辦公室主任
姜銳	非執行董事	金融街集團	—	戰略發展部副總經理
		北京華融基礎設施投資有限責任公司	金融街集團的全資附屬公司	董事
劉安鵬	監事會主席	金融街集團	—	法律事務部總經理

與控股股東的關係

執行董事、董事長兼總經理孫杰先生擔任北京華融房地產經紀有限公司的董事長和北京金昊房地產開發有限公司的執行董事兼總經理，並將在上市後繼續在上述公司擔任該等現有職務。北京華融房地產經紀有限公司（其主要業務為房地產經紀）是我們其中一名控股股東華融綜合的附屬公司，而北京金昊房地產開發有限公司（其主要業務為房地產開發）是我們其中一名控股股東金融街集團的全資附屬公司。

我們的董事確認，本公司是孫杰先生與其簽訂僱傭合同的唯一僱主。作為本公司的全職員工，孫先生擔任本公司董事兼總經理，須將大部分工作時間用於辦公室工作，處理與本集團業務管理有關的事宜，而其擔任北京華融房地產經紀有限公司和北京金昊房地產開發有限公司的職務，預期不會影響孫杰先生專心致力監督及管理我們的業務。

本公司董事周鵬先生、梁建平先生及姜銳先生雖然於上述公司任職，但彼等為非執行董事，彼等並無及於上市後將不會參與本公司日常管理。

除上述所言外，概無董事在控股股東或彼等各自緊密聯繫人擔任任何其他董事或高級管理層的職務。

董事會成員的角色

兩名執行董事（其中一名兼任總經理）將向董事會匯報，並將在本集團承擔專門責任及監督本集團的日常業務及管理。預期非執行董事於制定發展計劃時將擔當向我們提供意見的戰略角色，尤其是在發展本集團與控股股東及彼等各自緊密聯繫人之間可能存在的進一步協同效應方面。

放棄參與

倘控股股東及／或彼等各自緊密聯繫人與本集團之間出現任何實際或潛在利益衝突，則在控股股東或彼等各自緊密聯繫人擔任董事及／或高級管理層職務的董事將於相關董事會決議案中放棄參與董事會討論及投票，而其他董事將會投票決定相關事宜。此外，倘董事於控股股東或其附屬公司擔任職位，則我們的提名委員會將審查各有關董事在履行其董事職責時的獨立性，以確保有效管理利益衝突。

提名委員會的結構有助於有效管理利益衝突。提名委員會由三名成員組成，包括主席孫杰先生及身為獨立非執行董事的其他兩名成員（即宋寶程先生及佟岩女士，均獨立於金融街聯屬集團，且並非金融街聯屬集團的董事、監事或僱員）。根據將於上市後生效的提名委員會的職權範圍，對任何將討論事項感興趣的提名委員會成員均須放棄出席該有關會議及於會上投票。上述職權範圍亦規定，其大多數成員應為獨立非執行董事及提名委員會會議的法定人數應至少為其成員的三分之二，此應於提名委員會中提供有效的權力制衡。鑒於上文所述，董事認為，且獨家保薦人同意，能夠有效管理本集團與金融街聯屬集團以及我們控股股東的潛在利益衝突。

鑒於以上所述安排，董事相信：(i)各控股股東及彼等各自的緊密聯繫人與本集團互相獨立管理及經營，符合彼等各自股東的整體利益；及(ii)本公司擁有其本身的管理團隊，可維持其獨立於金融街聯屬集團及我們的控股股東。

與控股股東的業務區分

本集團主要在中國從事物業管理服務（「**主要業務**」），其佔本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度收入的逾98.3%、98.3%及98.2%。有關主要業務的更多詳情，請參閱本招股章程「業務」一節。

除下述若干獨立及分離的業務外，控股股東及彼等各自緊密聯繫人所從事業務與本集團主要業務不會重疊：

母公司集團的主要業務

母公司集團主要從事房地產開發、投資控股、金融、教育及醫療健康（「**母公司集團業務**」）。

截至最後實際可行日期，金融街集團作為主要股東於超過160間公司擁有直接或間接權益。目前，母公司集團並無從事向公開市場提供的物業管理服務。就母公司集團於往績記錄期間從事物業管理而言，母公司集團管理其自有及／或自用建築物及物業。母公司集團成員中，目前僅北京華融冰寶廣場體育文化發展有限公司（「**華融冰寶**」）有具體計劃在未來從事物業管理服務，具體而言，其成立的唯一目的為配合北京

市政府2022年冬季奧運會的計劃而投資、建設及經營西外體育中心，該計劃將令西外體育中心成為一個綜合體育、文化及娛樂中心。我們的主要業務與華融冰寶業務區分清晰無誤。除了將由華融冰寶管理的物業類型與本集團通常管理的物業類型有重大差異外（即公共基礎設施與辦公大樓的分別），華融冰寶並無可能與我們競爭客戶，因為華融冰寶為單一目的實體，以西外體育中心作為其唯一管理物業。華融冰寶將於2022年開始營運，而截至最後實際可行日期，華融冰寶尚未訂立任何物業管理服務協議、履行任何物業管理服務，或產生任何與物業管理相關的收入。鑒於與我們相關主要業務運營之間的差異，董事認為，我們的主要業務與母公司集團業務之間存在明確區分，而母公司集團業務與我們的主要業務將不會構成或預期不會構成直接或間接競爭。

為減少日後可能出現的潛在競爭，金融街集團已以本公司為受益人作出多項有關競爭業務或活動的不競爭承諾函。有關更多詳情，請參閱本節下文「一 不競爭承諾函」分節。

不競爭承諾函

於2020年6月9日，金融街集團（「**承諾人**」）向本公司出具不競爭承諾函，據此，承諾人及其直接或間接持有10%或以上股權的實體（「**聯屬人士**」）不會直接或間接從事或參與、或協助從事或參與對本集團的主要業務構成競爭或可能構成競爭的業務或活動。

新業務機會選擇權

根據不競爭承諾函，承諾人承諾，於不競爭承諾函生效期間，如果承諾人發現任何可提供予承諾人或任何聯屬人士且與本集團主要業務構成或可能構成直接或間接競爭的新業務機會，承諾人應立即書面通知本集團，並向本集團提供考慮是否從事前述新業務機會所需要的充足信息，並盡力促使該業務機會按合理和公平的條款和條件提供給本集團。倘本集團決定接受相關新業務機會，應當在承諾人規定的期限內書面答覆。承諾人未規定答覆期限的，應當在30日內書面答覆。本集團需在承諾人規定的期限之內（承諾人未規定期限的，答覆期限為30日）以書面方式通知承諾人接受或不接受從事有關新業務的機會。

承諾人收到本集團書面確認其不接受有關新業務機會之後，或本集團未在上述期內作出書面答覆，承諾人可以自行經營有關的新業務機會。相關承諾的涵蓋範圍亦包含承諾人的聯屬人士。

董事會（包括獨立非執行董事）或授權董事委員會須負責檢討及決定是否接納該等由承諾人或其聯屬人士提供的新商業機會，並考慮該等新業務機會的商業條款、估計服務成本、地點及從商業角度來看與本集團策略及前景的相容性等因素。倘承諾人或其聯屬人士向我們發出任何新商業機會的通知，我們須立即向獨立非執行董事匯報，彼會於特定時間內答覆承諾人或其聯繫人（如適用）。

本公司將就我們接納或拒絕任何新業務機會的決定及基準刊登公告，並於年度報告內作出充分披露。

優先購買權

根據不競爭承諾函，於不競爭承諾函生效期間，如果承諾人或任何聯屬人士擬向第三方轉讓、出售、出租、許可使用或以其他方式轉讓或允許使用競爭性業務的任何股權、資產或其他權益（「轉讓」）與本集團的主要業務構成或可能構成直接或間接競爭的新業務，承諾人應事先向本公司發出書面通知（「轉讓通知」）。

本集團在收到承諾人的轉讓通知後，可以在轉讓通知規定的期限內（轉讓通知未規定期限的，答覆期限為30日）向承諾人作出書面答覆。如果本集團拒絕根據轉讓通知的條款接受該新競爭性業務或其權益的轉讓，或在上述期限內未就轉讓通知答覆承諾人，則承諾人可按照不優於轉讓通知所載的同等條件向第三方轉讓該新競爭性業務或其任何權益。

承諾人承諾在收到本集團關於拒絕接受該新競爭性業務或其任何權益轉讓的書面答覆之前，承諾人不得向任何第三方發出任何轉讓通知或有關轉讓的意向。有關承諾的涵蓋範圍亦包含承諾人的聯屬人士。

董事會（包括獨立非執行董事）或授權董事委員會須負責審閱及考慮行使上述優先購買權與否，並考慮（包括但不限於）商業條款、估計服務成本、地點及從商業角度

看與本集團發展策略及前景的相容性等因素。根據上市規則構成關連交易的任何選擇權及／或優先購買權行使根據上市規則須符合適用披露規定及獲獨立股東批准（如適用）。

董事相信，獨立非執行董事於評估新業務機會及考慮行使任何選擇權及／或優先購買權與否擁有豐富經驗。此外，獨立非執行董事可能諮詢專業財務顧問或可就行使避免不競爭承諾函項下任何選擇權及／或優先購買權須予考慮的事宜提供意見的其他專家。

不競爭承諾函將於上市日期具有充分效力，直至發生下列事項（以較早者為準）：

- (a) 承諾人不再是本公司的控股股東；或
- (b) 本公司的H股不再於聯交所上市（因任何原因暫停或終止本公司股票買賣除外）。

企業管理措施

本公司已採納下列措施管理本集團與控股股東及彼等緊密聯繫人之間潛在競爭（如有）產生的利益衝突：

- (a) 獨立非執行董事將每年審查不競爭承諾函（包括轉讓通知及本節於「一 不競爭承諾函－新業務機會選擇權」分節所述的新業務機會選擇權）；
- (b) 金融街集團已承諾向本公司提供就獨立非執行董事執行及遵守不競爭承諾函的年度審查的一切所需資訊；
- (c) 倘董事會須就會否接納不競爭承諾函項下的新業務機會轉讓通知及選擇權作出決定，該決定須由於該業務機會並無任何重大權益及／或於金融街集團並無擔任任何現任管理層或董事職務的董事（視乎情況而定）作出；
- (d) 金融街集團將於年度報告中提供有關遵守不競爭承諾函項下承諾的確認書；

與控股股東的關係

- (e) 本公司將於年報及／或以公告方式披露獨立非執行董事就遵守及執行不競爭承諾函審查所作出的決定及／或事宜（包括董事會就是否根據不競爭承諾函項下新業務機會的轉讓通知及選擇權接受業務機會作出的任何決定）；
- (f) 董事將遵守公司章程，要求擁有權益的董事於任何批准彼或彼等的任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或其他建議書的董事會決議案中放棄投票（或計入法定人數）；
- (g) 董事（包括獨立非執行董事）將有權在合適情況下向外部人士尋求獨立專業意見，一切開支由本公司支付；
- (h) 董事(i)將於知悉涉及控股股東及其緊密聯繫人的任何利益衝突或潛在衝突後儘快向我們獨立非執行董事匯報；(ii)召開董事會會議審查及評估該衝突的影響及風險；及(iii)監察任何重大不正常業務活動。涉及衝突的董事將被要求放棄參與討論有重大潛在利益衝突的決議案的董事會會議；
- (i) 本公司將會監察本集團與關連人士之間的潛在或建議交易，並確保遵守上市規則第十四A章，包括（如適用）公告、申報、年度審閱及獨立股東批准的規定；
- (j) 本公司已委任國泰君安融資有限公司擔任本集團的合規顧問，以就遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職務及內部監控的不同規定）提供意見及指引；及
- (k) 審核委員會將每年就上述內部監控措施的有效性進行審閱。

根據上市規則第十四A章，我們或我們附屬公司的董事、監事、主要股東及總經理、於上市日期前12個月曾擔任董事或我們任何附屬公司董事的任何人士及前述人士之任何聯繫人將於上市後成為本公司的關連人士。上市後，根據上市規則第十四A章，我們與該等關連人士進行的交易將構成關連交易。我們已與該等關連人士訂立多份協議，詳情載於下文。於上市後，本節披露的交易將構成上市規則第十四A章項下我們的持續關連交易。

(A) 獲全面豁免遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 品牌授權協議

於2017年6月19日，金融街集團（作為授權人）分別與本公司、金融街住宅物業及金融街第一太平戴維斯訂立獨立的品牌授權協議（經2020年5月21日彼等各自的補充協議補充）（統稱為「**品牌授權協議**」），據此，只要金融街集團仍為本公司控股股東且對本公司行使實際控制權，同時只要本公司仍為金融街住宅物業及金融街第一太平戴維斯的控股股東且對金融街住宅物業及金融街第一太平戴維斯行使實際控制權（如適用），金融街集團同意分別授予本公司、金融街住宅物業及金融街第一太平戴維斯（作為獲授權人）獨立的非獨家、不可分發許可及不可轉讓授權在物業管理及相關業務中適當使用「金融街」及「Financial Street」品牌（「**該等品牌**」），惟須遵守使用指引及限制，授權費分別為每年人民幣10,000元、每年人民幣10,000元及每年人民幣30,000元，期限為一年，可按年自動續期並維持有效，直至訂約各方互相同意另行終止為止。該等品牌均為於中國註冊的商標。於最後實際可行日期，品牌授權協議仍存續。

我們的董事認為，由於本集團在日常業務過程中需要持續不間斷地使用與「金融街」及／或「Financial Street」相關的品牌，訂立為期超過三年的品牌授權協議對本集團的業務營運至關重要，有利於股東整體利益。我們的董事認為，該類協議採用超過三年的期限屬一般商業慣例。

金融街集團為我們的控股股東之一，故根據上市規則其為本公司的關連人士。因此，上市後品牌授權協議項下的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司符合最低豁免水平的交易。

由於上市規則第十四章項下有關品牌授權協議項下交易的適用百分比率（按年度基準）低於0.1%，根據上市規則第14A.76(1)(a)條，該交易構成符合最低豁免水平的關連交易及持續關連交易，並獲全面豁免遵守上市規則第十四A章項下有關股東批准、年度審核及所有披露的規定。

2. 國壽物業管理協議

於2019年10月31日，本公司與國壽不動產重續物業管理服務協議（「**國壽物業管理協議**」），據此，本公司同意於2019年4月1日至2022年3月31日在國壽不動產擁有的北京寫字樓內提供物業管理服務。根據國壽物業管理協議的條款，國壽不動產於2019年4月1日至2019年7月31日向本公司支付每月人民幣107,278.50元（含稅）的費用。自2019年8月1日起及國壽物業管理協議年期剩餘時間，月費為人民幣112,014.99元（含稅）。董事確認，國壽物業管理協議於本集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

國壽不動產為我們的主要股東之一，故根據上市規則其為本公司的關連人士。因此，上市後國壽物業管理協議項下的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司符合最低豁免水平的交易。

由於上市規則第十四章項下有關國壽物業管理協議項下交易的適用百分比率（按年度基準）低於5%，且代價少於3百萬港元，根據上市規則第14A.76(1)(c)條，該交易構成符合最低豁免水平的關連交易及持續關連交易，並獲全面豁免遵守上市規則第十四A章項下有關股東批准、年度審核及所有披露的規定。

(B) 部分豁免持續關連交易

租賃框架協議

(a) 交易概述

於2020年2月10日，本公司與金融街集團訂立租賃框架協議（「租賃框架協議」），期限為上市至2022年12月31日，據此，我們可租賃金融街集團及其聯繫人持有的房地產（現時包括辦公室物業、零售物業和停車場）。根據租賃框架協議，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立獨立租賃協議，該等協議將載列具體條款及條件。

我們根據租賃框架協議應支付的租金將於參考往績記錄期間的歷史交易金額及位於類似地區的類似性質物業的現行市場租金後公平磋商釐定，且不得遜於獨立第三方所提供者。

(b) 歷史交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本集團向金融街集團及其聯繫人就物業租賃應付的歷史租金總額分別約為人民幣7,553,600元、人民幣13,493,300元及人民幣17,155,800元，詳情載於下表：

	截至以下年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
辦公室物業	313.6	2,352.7	4,977.8
零售物業	3,240.0	3,504.2	4,241.7
停車場	4,000.0	7,636.4	7,936.4
總計	<u>7,553.6</u>	<u>13,493.3</u>	<u>17,155.8</u>

(c) 未來交易金額的年度上限

董事估計，本集團根據租賃框架協議於截至2022年12月31日止三個年度各年的租金年度上限將分別不超過人民幣30,000,000元、人民幣35,000,000元及人民幣42,000,000元。

上述年度上限經計及(i)於2019年第三季度與金融街集團及其聯繫人訂立的租賃於2020年帶來全年租金付款；(ii)金融街集團及其聯繫人項目的數目預計將保持其歷史增長速度；(iii)我們對截至2020年12月31日止年度應付金融街集團及其聯繫人的總租金開支的預測取決於基於我們與金融街集團及其聯繫人的現時討論合理預計將以年度租金開支約人民幣7,000,000元簽署停車場租約，以及以年度租金開支約人民幣1,600,000元簽署多個零售商舖的租約；及(iv)考慮到基於與金融街集團及其聯繫人的現有租賃協議的過往租金付款，截至2021年及2022年12月31日止年度向金融街集團及其聯繫人支付的租金預計分別同比增加約16%及12%，以及考慮到基於與金融街集團及其聯繫人的現有租賃協議的過往租金付款，於租賃物業臨近地區的類似物業的市場租金預期不斷上漲後釐定。

(d) 上市規則涵義

框架協議下的租賃將被視為香港財務報告準則／國際財務報告準則第16號項下的持續關連交易。如上文所述，金融街集團為上市規則所指的本公司的關連人士。因此，上市後租賃框架協議項下的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則預計上市規則項下有關租賃框架協議項下年度上限總額的一項或多項適用百分比率將超過0.1%但低於5%，故租賃框架協議項下的租賃根據上市規則第14A.76(2)(a)條獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，但仍須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核及公告規定。

(C) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務框架協議

(a) 交易概述

於2020年2月10日，本公司與金融街集團訂立服務框架協議（經日期為2020年6月10日的補充協議所補充）（「物業管理服務框架協議」），期限為上市至2022年12月31日，據此，本公司直接或透過附屬公司間接同意向金融街集團及其聯繫人的如下類型物業提供物業管理服務及相關服務（「物業管理服務」）：

- (i) 金融街集團及其聯繫人所有或有權使用的物業；及
- (ii) 金融街集團及其聯繫人已開發但未售出的物業，或金融街集團及其聯繫人已開發及售出但未交付的物業。

根據物業管理服務框架協議收取的物業管理費須考慮項目地點、預計運營成本（包括（其中包括）勞工成本、材料成本及行政成本），經參考市場上類似服務及類似項目類型的物業管理費後公平磋商釐定。物業管理費須按一般商業條款釐定，且價格不優於向獨立第三方客戶提供的價格。

(b) 歷史交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年，金融街集團及其聯繫人向本集團支付的物業管理服務費用總額分別約為人民幣118,276,000元、人民幣130,864,000元及人民幣165,992,000元。

(c) 未來交易金額的年度上限

董事估計截至2022年12月31日止三個年度各年，金融街集團及其聯繫人就本集團根據物業管理服務框架協議提供的物業管理服務應付本集團的最高年度費用分別不超過人民幣180,000,000元、人民幣200,000,000元及人民幣230,000,000元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列在相應情況下被視為合理正當的因素：

- (i) 基於往績記錄期間與金融街集團及其聯繫人的現有物業管理項目的歷史交易金額；
- (ii) 對金融街集團及其聯繫人物業管理服務需求的估計，我們預計，經考慮金融街集團及其聯繫人推出及推廣的物業項目數量，該需求將按與以往相同的速度增加；
- (iii) 金融街集團及其聯繫人要求本集團提供物業管理服務的數量佔金融街集團及其聯繫人要求的物業管理服務總數的比例將維持穩定；
- (iv) 經考慮(a)基於截至2019年12月31日與金融街集團及其聯繫人的現有物業管理項目的歷史交易金額；(b)按照總合約建築面積預計增加計，自金融街集團及其聯繫人獲得的現有項目將於2020年竣工及交付的估計新期數／單位將產生的額外收入；及(c)按照總合約建築面積預計增加計，將自金融街集團及其聯繫人獲得且已於2020年交付的估計新物業管理項目將產生的額外收入後，截至2020年12月31日止年度物業管理服務的估計交易金額；及
- (v) 經考慮(a)截至2020年12月31日止年度的估計交易金額及(b) 2017年至2019年物業管理及相關服務收入的過往複合年增長率約14.8%後，截至2021年及2022年12月31日止兩個年度的交易金額估計分別增加約11%及15%。

(d) 上市規則涵義

金融街集團為我們的控股股東之一，故根據上市規則金融街集團及其聯繫人為本公司的關連人士。因此，上市後物業管理服務框架協議項下的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則預計上市規則項下有關物業管理服務框架協議項下之物業管理服務的年度上限總額的適用百分比率將超過5%，故物業管理服務框架協議項下的交易須遵守上市規則第十四A章項下有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

2. 存款服務框架協議

(a) 交易概述

於2020年6月5日，本公司與北京金融街集團財務有限公司（「**金融街財務**」）訂立存款服務框架協議（「**存款服務框架協議**」），期限為上市至上市後首屆股東週年大會日期（「**存款豁免期限**」），據此，本集團可使用金融街財務提供的存款管理服務。

金融街財務經中國銀行業監督管理委員會北京監管局批准於2015年7月成立，為一家非銀行金融機構，向母公司集團成員公司提供存款管理服務。金融街財務須遵守中國監管部門（包括但不限於中國人民銀行、國家工商總局及中國銀保監會）頒佈的多項監管規定及指引。

本集團已實施一項內部政策，以監管及降低有關存於金融街財務的資金的風險。倘發生以下任何一種情況，本集團可能考慮悉數取回其存於金融街財務的資金：

- (i) 金融街財務違反中國銀保監會發佈的指引或財務績效比率；
- (ii) 金融街財務受到中國任何監管部門的任何行政處罰；
- (iii) 金融街財務遭受存款擠兌、違約、計算機系統重大故障、欺詐、搶劫；
- (iv) 金融街財務的董事或高級管理層涉嫌嚴重違規而遭到紀律處分或刑事處罰；
- (v) 金融街集團方面的變動而對金融街財務的經營造成重大影響；或

- (vi) 金融街財務於任一財政年度損失30.0%以上註冊資本或連續三個財政年度損失各財政年度10.0%以上註冊資本。

根據存款服務框架協議，我們可不時將資金存放在金融街財務，而金融街財務就我們的存款提供的利率應與同期中國就類似服務向獨立第三方提供的利率相若。本集團與金融街財務將不時監察本集團的存款。

為免生疑問，存款服務框架協議並不限制我們使用中國的其他商業銀行或獨立金融機構提供的服務。本集團可根據業務需要及有關服務的成本及質量自行選擇。為更靈活及有效地部署及管理財務資源，本集團可（但並無義務）使用金融街財務提供的存款服務。

(b) 歷史交易金額

截至2018年及2019年12月31日止年度，本集團存放在金融街財務的歷史最高每日存款結餘（包括應計利息）分別約為人民幣304,452,610.97元及人民幣432,338,386.44元。

(c) 未來交易金額的年度上限

董事估計直至存款豁免期限屆滿期間，我們擬根據存款服務框架協議存放在金融街財務的最高每日存款結餘（包括應計利息）將不超過人民幣1,000,000,000元。

存款結餘（包括應計利息）的上述每日上限經計及(i) 2018年及2019年歷史最高每日存款結餘（包括應計利息）；(ii)估計所得款項淨額約624.9百萬港元（相當於約人民幣559.8百萬元）（即發售價的上限並假設超額配股權並無獲行使）；及(iii)截至2019年12月31日的現金及現金等價物約人民幣666.1百萬元釐定。上述每日上限被認為屬適當及合理。

(d) 上市規則涵義

作為金融街集團（控股股東）的全資附屬公司，金融街財務為金融街集團的聯繫人，故根據上市規則其為本公司的關連人士。因此，上市後存款服務框架協議項下的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則預計上市規則項下有關存款服務框架協議項下之存款結餘的每日上限的適用百分比率將超過5%，故存款服務框架協議項下的交易須遵守上市規則第十四A章項下有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

(D) 申請豁免

本節「部分豁免持續關連交易」(「**部分豁免持續關連交易**」)及「須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」(「**不獲豁免持續關連交易**」)各段所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易。部分豁免持續關連交易須遵守上市規則項下的申報、年度審核及公告規定，而不獲豁免持續關連交易下的交易須遵守上市規則的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已分別申請且聯交所已授出豁免，豁免我們嚴格遵守(i)上市規則第十四A章項下的公告規定(就部分豁免持續關連交易及不獲豁免持續關連交易而言)；及(ii)上市規則第十四A章項下的通函及獨立股東批准規定(就不獲豁免持續關連交易而言)，惟各財政年度的持續關連交易總額不得超過相應年度上限或每日上限(如適用)所載相關金額(如上文所述)。

倘根據上述協議擬進行的交易的任何條款有更改，或倘本公司日後與任何關連人士訂立任何新協議，除非我們申請及取得香港聯交所的單獨豁免，否則我們將完全遵守上市規則第十四A章項下的有關規定。

(E) 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，部分豁免持續關連交易及不獲豁免持續關連交易均已且將會：(i)在我們的日常及一般業務過程中進行；(ii)按一般商業條款或更優條款進行；及(iii)按照公平合理的相應條款，以符合本公司及股東整體利益的方式進行。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，部分豁免持續關連交易及不獲豁免持續關連交易的年度上限或每日上限(倘適用)乃屬公平合理，且符合股東的整體利益。

(F) 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，(i)部分豁免持續關連交易及不獲豁免持續關連交易已經並將在我們的日常及一般業務過程中按一般商業條款或更優條款訂立，乃屬公平合理，且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或每日上限（倘適用）屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

董事

董事會負責並擁有一般權力以管理及經營業務。於上市後，董事會由九名董事組成，當中包括兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。

下表載列董事的若干資料：

姓名	年齡	職位	職責	獲委任為董事的日期	加入本集團的日期
董事					
孫杰先生	46歲	執行董事、 董事長兼總經理	負責主持本公司的整體營運並作出重大運營決定，主持董事會日常工作，督促董事會決議及本集團發展戰略的執行	2014年1月20日	1997年1月
薛蕊女士	48歲	執行董事兼常務 副總經理	負責協助董事長經營本公司，並協助總經理管理本公司的整體營運	2020年6月9日	2014年8月
沈明松先生	47歲	非執行董事	負責提供有關本集團戰略發展、政策制訂及主要運營決定的意見	2019年8月28日	2019年8月

董 事 、 監 事 及 高 級 管 理 層

姓名	年齡	職位	職責	獲委任為董事的日期	加入本集團的日期
周鵬先生	43歲	非執行董事	負責提供有關本集團戰略發展、政策制訂及主要運營決定的意見	2018年7月16日	2018年7月
梁建平先生	39歲	非執行董事	負責提供有關本集團戰略發展、政策制訂及重大運營決定的意見	2017年11月27日	2017年11月
姜銳先生	42歲	非執行董事	負責提供有關本集團戰略發展、政策制訂及重大運營決定的意見	2014年2月24日	2014年2月
宋寶程先生 (曾用名：宋寶成)	53歲	獨立非執行董事	負責監督董事會並向其提供獨立意見	2020年6月9日	2020年6月
佟岩女士	42歲	獨立非執行董事	負責監督董事會並向其提供獨立意見	2020年6月9日	2020年6月
陸晴女士	48歲	獨立非執行董事	負責監督董事會並向其提供獨立意見	2020年6月9日	2020年6月

執行董事

孫杰先生，46歲，本公司執行董事、董事長、總經理及提名委員會的主席。孫先生主要負責主持本公司的整體營運並作出重大運營決定、主持董事會日常工作及督促董事會決議及本集團發展戰略的執行。

孫先生在物業管理及酒店管理領域擁有逾22年的經驗。孫先生於1997年1月加入本集團，此後一直在本集團及母公司集團內部擔任多個職務，包括從1997年1月至8月於本公司擔任餐飲部副經理，之後從1997年8月至2008年6月期間於北京順成飯店先後擔任餐飲部經理、總經理助理、副總經理及總經理，負責監督該飯店的管理及營運。孫先生自2011年1月至2014年1月先後擔任從事（其中包括）商業物業開發及管理業務的北京金融街資產管理有限公司的副總經理及常務副總經理，並曾參與該公司的整體業務營運及資產管理。孫先生於2014年1月獲委任為本公司總經理，並於2017年11月獲委任為董事長。

孫先生於2013年5月取得香港科技大學行政人員工商管理碩士學位。孫先生自2017年7月以來一直為北京物業管理行業協會副秘書長，並自2019年7月以來一直為中國物業管理協會常務理事。其獲北京企業聯合會、北京市企業家協會聯合頒授2017-2018年北京優秀企業家稱譽。

除擔任主席職務外，孫先生亦擔任本公司總經理一職。作為總經理，孫先生履行作為「行政總裁」（定義見上市規則）的職能。根據上市規則附錄十四守則條文A.2.1，董事會主席及總經理職位不應由同一人擔任。考慮到孫先生在物業管理行業擁有豐富的专业知識及洞見，董事會認為由孫先生兼任主席及總經理可讓本集團的整體業務規劃、決策制定及執行更為有效及迅速。為維持良好企業管治及全面遵守守則條文，董事會將定期檢討是否需要委任不同人士分別擔任主席與總經理的角色。

截至最後實際可行日期，孫先生於融信合泰（一名現有主要股東）持有3.041%股權。孫先生亦為融信合泰的董事。

截至最後實際可行日期，孫先生在本公司的附屬公司或聯營公司擔任如下職務：

- 擔任金融街第一太平戴維斯董事長；
- 擔任金融街第一太平京南董事長；
- 擔任重慶市江北嘴物業服務有限公司¹董事會副主席；及
- 擔任淮安市國聯金融中心物業服務有限公司²董事。

截至最後實際可行日期，孫先生在本公司控股股東的附屬公司擔任如下職務：

- 擔任北京華融房地產經紀有限公司³董事長；及
- 擔任北京金昊房地產開發有限公司⁴總經理，並擔任該公司執行董事。

附註：

- (1) 重慶市江北嘴物業服務有限公司由金融街第一太平戴維斯擁有40.0%股權，餘下股權由一名獨立第三方持有。
- (2) 淮安市國聯金融中心物業服務有限公司由本公司擁有40.0%股權，餘下股權由獨立第三方持有。
- (3) 北京華融房地產經紀有限公司由本公司持有30.0%股權及我們的控股股東華融綜合持有70.0%股權。
- (4) 北京金昊房地產開發有限公司是我們的控股股東金融街集團的間接全資附屬公司。

薛蕊女士，48歲，為本公司執行董事兼常務副總經理。彼負責協助董事長及總經理對本公司的整體營運管理進行監督。薛女士於2014年8月加入本公司，擔任總經理助理，並於2016年5月晉升為副總經理，其後於2018年5月晉升為常務副總經理。

薛女士於酒店業積逾12年管理經驗。加入本公司前，薛女士於2007年5月至2012年1月在金融街資本運營中心西單美爵酒店就職，離任時為總經理助理。彼於2012年2月至2014年7月在北京金融街里茲置業有限公司擔任業主代表。

薛女士於1998年7月畢業於北京聯合大學旅遊學院並完成三年的酒店管理專科課程，及於2005年7月畢業於北京市財貿管理幹部學院，獲得工商管理學士學位。

截至最後實際可行日期，薛女士於融信合泰（一名現有主要股東）持有2.740%股權。

截至最後實際可行日期，薛女士在本公司的附屬公司擔任如下職務：

- 金禧麗鄰的執行董事兼經理；及
- 金融街第一太平戴維斯董事。

非執行董事

沈明松先生，47歲，本公司非執行董事及薪酬委員會的委員。彼主要負責提供有關本集團戰略發展、政策制訂及重大運營決定的意見。

沈先生在房地產開發業務領域擁有逾24年經驗。沈先生於1995年8月至1998年6月在民用建築及基礎建設等領域從事建築工程業務的中國航空工業規劃設計研究院（現稱中國航空規劃設計研究總院有限公司）擔任助理工程師。其後彼於1998年8月至2002年2月在房地產開發商北京中保信房地產開發有限公司（「中保信」，國壽不動產的前身，於2011年11月更名）工程部擔任土木工程師，其後於2002年2月至2005年8月在房地產開發商北京亞華房地產開發有限責任公司擔任工程部副經理。沈先生於2005年8月至2007年10月在中保信擔任工程部經理，並自2007年10月起一直擔任副總經理。沈先

生於2019年8月加入本公司，並自那時起一直擔任董事。目前，沈先生亦為上海頂山投資管理有限公司（一間從事（其中包括）投資管理的公司）的經理及執行董事、北京檸檬樹餐飲有限公司及安徽省九華山莊有限公司董事會主席、國壽魅力花園（蘇州）養老養生管理有限公司及國壽（三亞）健康投資有限公司的董事、國壽不動產深圳分公司的負責人。

沈先生於1995年7月畢業於清華大學土木工程系，取得工學學士學位。

周鵬先生，43歲，為非執行董事。周先生主要負責提供有關本集團戰略發展、政策制訂及重大運營決定的意見。

周先生在工商管理領域擁有逾23年經驗。於1996年7月，彼加入西城區服裝公司（於2001年7月更名為北京華利佳合實業有限公司（「**華利佳合**」））。華利佳合為一間從事酒店管理、物業投資及業務管理的公司及金融街集團的附屬公司。周先生先後擔任華利佳合經理辦公室科員、計算機信息部副科長、計算機信息部科長及副總經理，及於2017年1月獲晉升為總經理。周先生於2018年7月獲委任為董事。目前，周先生亦為華利佳合的董事。

周先生於2000年6月畢業於中國人民大學商業經濟學專業，並於2011年7月畢業於中國共產黨（「**中共**」）北京市委黨校在職研究生經濟管理專業。

梁建平先生，39歲，為非執行董事。梁先生主要負責提供有關本集團戰略發展、政策制訂及重大運營決定的意見。

梁先生擁有逾13年的管理經驗。於2006年至2015年，梁先生任職於中共北京市西城區委員會，離職前擔任科長。梁先生於2015年1月加入金融街集團，此後一直擔任辦公室主任及機關工會主席。梁先生於2017年11月獲委任為董事。

梁先生於2004年7月畢業於中國人民大學，獲得法學學士學位。

姜銳先生，42歲，本公司非執行董事及審核委員會的委員。彼主要負責提供有關本集團戰略發展、政策制訂及重大運營決定的意見。

姜先生擁有逾12年的管理經驗。姜先生於2007年9月加入母公司集團並先後擔任多個職位，包括金融街控股企業發展部副總經理、金融街(天津)置業有限公司副總經理及金融街集團房地產事業部副總經理。彼於2014年2月獲委任為董事。目前，姜先生亦為金融街集團全資附屬公司北京華融基礎設施投資有限責任公司的董事以及金融街集團戰略發展部副總經理。

姜先生於1998年6月畢業於南開大學國際企業管理專業，獲得經濟學學士學位，於2004年11月畢業於法國巴黎高等經濟商業學院，獲得碩士學位及於2004年6月於北京大學完成工商管理碩士預備課程，獲得工商管理碩士學位。

獨立非執行董事

宋寶程先生(原名：宋寶成)，53歲，本公司獨立非執行董事以及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會的委員。宋先生主要負責監督董事會並向其提供獨立意見。

宋先生是物業管理行業的資深參與者，擁有逾18年經驗。宋先生現為北京均贏物業管理有限公司(「均贏」)的董事，並在2001年6月至2012年6月期間擔任均贏的總經理。均贏是一家於2001年6月21日在北京註冊成立的公司，其主要業務為物業管理及器械維護。均贏為北京公建項目提供物業管理服務。作為均贏的一名董事，宋先生負責其業務的戰略規劃。自2012年6月起，宋先生擔任北京物業管理行業協會的副會長兼秘書長，負責協會的日常運作。北京物業管理行業協會成立於2008年10月22日，是在北京註冊的物業管理企業的非營利組織。

宋先生於1988年7月畢業於哈爾濱工業大學熱能工程專業，獲得動力工程學學士學位。

佟岩女士，42歲，本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會委員。佟女士主要負責監督董事會並向其提供獨立意見。

佟女士在經濟學、財務及會計領域擁有逾13年的經驗。佟女士自2006年7月至2011年6月擔任北京理工大學管理與經濟學院講師，於2012年8月至2013年8月擔任英國倫敦大學國王學院 (King's College London) 訪問研究員，於2011年7月至2016年6月擔任該學院副教授，2016年7月升任教授。

佟女士於2000年7月畢業於中國人民大學商學院會計學專業，獲得經濟學學士學位，於2003年7月獲得會計學專業的管理學碩士學位，並於2006年7月獲得管理學博士學位。佟女士於2010年9月獲中國註冊會計師協會授予註冊會計師（非執業會員）資格。

截至最後實際可行日期，佟女士同時在以下兩家在中國註冊的上市公司擔任獨立董事：中公教育科技有限公司（在深圳證券交易所上市的公司（股份代號：002607），主要從事教育及培訓以及技術開發業務），及河北金牛化工股份有限公司（在上海證券交易所上市的公司（股份代號：600722），主要從事化學產品的製造及分銷業務）。

陸晴女士，48歲，本公司獨立非執行董事及薪酬委員會主席。其主要負責監督董事會並向其提供獨立意見。

陸女士在財務與會計領域擁有逾27年經驗。陸女士於1992年2月至2002年3月先後擔任中勤萬信會計師事務所的業務合夥人及副總經理。於2002年5月至2008年5月，陸女士在星島新聞集團有限公司（一家聯交所上市公司（股份代號：1105），主要從事媒體業務）任職，擔任星島集團中國業務財務總監，並兼任星島集團在中國的部分附屬公司的財務總監、董事及公司秘書等職務。於2013年1月至2015年11月，彼在中國再生醫學國際有限公司（一家聯交所上市公司（股份代號：8158），主要從事（其中包括）組織工程產品及其相關副產品的生產及銷售）擔任內部審計負責人。自2015年10月至今，陸女士先後在華德國際資產管理有限公司擔任首席運營官和華德國際金融控股有限公司擔任董事及助理行政總裁。

陸女士於1993年6月畢業於中央財經大學（前稱中央財政金融學院）會計學專業，獲得經濟學學士學位；於2003年1月畢業於北京大學，獲得法律碩士學位。

陸女士於1995年4月獲得中國註冊會計師資格，於1999年12月獲得中國註冊稅務師資格。2017年1月，陸女士取得證監會頒發的第9類（資產管理）牌照資格。於2017年10月，陸女士被指定為非執業中國資產評估師。

截至最後實際可行日期，陸女士擔任SPI Energy Co., Ltd.（一家於納斯達克上市的公司（股份代號：SPI），主要從事製造及銷售光伏系統）的董事。

除本文（及本招股章程附錄六「法定及一般資料－C.有關董事、監事及主要股東的進一步資料」一段所載彼等各自的權益或淡倉（如有））所披露者外，並無有關各董事的其他事宜須根據上市規則第13.51(2)(a)至(v)條予以披露，亦無有關董事的其他重大事宜須提請股東垂注。

監事

《中華人民共和國公司法》規定，所有股份制公司均須設立監事會，負責監督董事會和高級管理人員的履職盡責情況及公司的財務表現、內部控制管理及風險管理等事宜。監事會設有三名成員，包括一名職工代表監事及二名股東代表監事。監事會的職能和職責包括（但不限於）審閱本公司的財務報告；對董事及高級管理人員執行公司職務的行為進行監督；對違反中國法律法規、公司章程或本公司股東大會決議的董事及高級管理人員提出罷免的建議；當董事及其他高級管理人員的行為損害本公司的利益時，要求前述人員予以糾正；提議召開臨時股東大會，在董事會不履行召集和主持股東大會職責時召集和主持股東大會；及向股東大會提出提案。

董事、監事及高級管理層

下表載列有關監事的若干資料：

姓名	年齡	職位	職責	獲委任為 監事的日期	加入本集團的 日期
劉安鵬先生	39歲	監事會主席	負責監察監事會事務、監控營運及財務事宜、檢查定期報告及監督董事會及高級管理人員的操守	2018年7月16日	2018年7月
劉洪武先生	31歲	監事	負責監控營運及財務事宜、檢查定期報告及監督董事會及高級管理人員的操守	2019年9月19日	2019年4月
呂敏女士	30歲	職工代表監事	負責監控營運及財務事宜、檢查定期報告及監督董事會及高級管理人員的操守	2019年9月19日	2017年7月

劉安鵬先生，39歲，為本公司監事會主席。彼主要負責監察監事會事務、監控營運及財務事宜、檢查定期報告及監督董事會及高級管理人員的操守。劉先生於2018年7月加入本公司，並自此擔任監事。

劉先生於2007年7月加入母公司集團，並在母公司集團擔任多個職務，包括於2007年7月至2008年8月擔任金融街控股直接全資附屬公司北京金融街房地產顧問公司策劃經理，後於2008年8月至2012年12月任職於金融街控股，離任職時擔任內部控制經理。於2013年1月至2013年3月，劉先生為金融街資產管理有限公司董事會秘書。劉先生自2013年3月起任職於金融街集團，現任該公司法律事務部總經理。

劉先生於2003年7月畢業於中國政法大學，獲得法學學士學位，後於2007年6月獲得法學碩士學位。劉先生於2004年3月獲得中國司法部授予的法律職業資格，於2017年4月獲得中國註冊會計師協會授予的註冊會計師非執業會員資格。

劉洪武先生，31歲，為本公司監事。彼主要負責監控營運及財務事宜、檢查定期報告及監督董事會及高級管理人員的操守。劉先生於2019年4月加入本公司。

加入本公司前，於2011年7月至2012年10月，劉先生於北京中大華遠認證中心任職。於2012年11月至2014年10月，彼於信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)就職，離職時擔任核數師。於2014年11月至2015年6月，彼於立信會計師事務所(特殊普通合夥)北京分所任職。於2015年7月至2018年2月，劉先生於安永華明會計師事務所就職，離職時擔任高級核數師。

劉先生於2011年6月畢業於北京石油化工學院，獲得管理學學士學位。

呂敏女士，30歲，為本公司職工代表監事。彼主要負責監控營運及財務事宜、檢查定期報告及監督董事會及高級管理人員的操守。

呂女士於2017年7月加入本公司，先後任職紀檢監察專員、紀檢監察室幹事等職位。彼於2019年9月獲委任為監事。呂女士於2012年7月畢業於晉中學院，獲得管理學學士學位，於2017年6月畢業於北京師範大學，獲得應用心理碩士學位。呂女士於2011年1月及2017年12月分別獲得人社部認證為三級企業人力資源管理師及二級心理諮詢師。

除本文所披露者(及本招股章程附錄六「法定及一般資料—C.有關董事、監事及主要股東的進一步資料」一段所載彼等各自的權益或淡倉(如有))外，並無有關各監事的任何其他事宜須根據上市規則第13.51(2)(a)至(v)條予以披露，亦無有關監事的任何其他重大事宜須提請股東垂注。

董事及監事的權益

除本節所披露者外，各董事及監事(i)截至最後實際可行日期並無在本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職務；(ii)截至最後實際可行日期與本公司任何董事、監事、高級管理人員或主要或控股股東並無任何其他關係；及(iii)於最後實際可行日期前三年內並無在證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司擔任任何董事職務。截至最後實際可行日期，除本招股章程附錄六「法定及一般資料－C.有關董事、監事及主要股東的進一步資料－2.權益披露」一段所披露者外，各董事及監事並無於我們的股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益。

高級管理層

我們的高級管理層負責我們業務的日常營運及管理。下表載列有關我們高級管理層成員的資料。

姓名	年齡	職位	職責	獲委任為高級 管理層的日期	加入本集團的日期
陳曦先生	40歲	副總經理、 董事會秘書	負責本公司企業管治及若干分公司 的整體管理和日常營運	2007年2月	2000年7月
趙文成先生	50歲	副總經理	負責本公司若干分公司的整體管理 及日常營運	2012年6月	2000年7月

董 事 、 監 事 及 高 級 管 理 層

姓名	年齡	職位	職責	獲委任為高級 管理層日期	加入本集團日期
唐曉先生	50歲	副總經理	負責本公司若干分公司的整體管理及日常營運	2006年11月	1996年9月
呂彬女士	49歲	副總經理	負責本集團餐飲業務的整體管理及日常營運	2013年1月	1996年11月
張軍齡先生	48歲	副總經理	負責本公司若干分公司的整體管理及日常營運	2017年5月	2012年7月
項崢先生	41歲	財務總監	負責本公司的財務管理及會計事宜	2014年2月	2010年2月
王占虎先生	46歲	總經理助理兼德勝區區域總監	負責本公司安全運營管理及若干分公司和項目運營管理	2018年8月	2001年4月
江欣女士	44歲	人力資源總監	負責人力資源管理、人才隊伍建設培養	2017年5月	2008年1月

陳曦先生，40歲，為本公司副總經理、董事會秘書兼工會主席。彼負責本公司的企業管治及若干分公司的整體管理及日常營運。

陳先生在物業管理領域擁有逾19年經驗。陳先生於2000年7月加入本公司，於2007年2月擔任總經理助理，並先後擔任多個職務。陳先生自2017年5月起擔任本公司副總經理、自2008年7月起擔任董事會秘書及自2012年6月起擔任工會主席。目前，陳先生亦為融信合泰董事長兼經理、北京華融房地產經紀有限公司監事、哈爾濱金融街物業管理有限公司副董事長及本公司哈爾濱分公司負責人。

陳先生於2000年7月畢業於北京科技大學，獲得工學學士學位。彼於2012年11月獲深圳證券交易所頒發董事會秘書資格證。彼於2010年10月獲得人社部和住建部頒發的中國註冊物業管理師資格，並於2014年2月獲住建部註冊為中國註冊物業管理師。

截至最後實際可行日期，陳先生於現時主要股東融信合泰持有2.740%股權。

趙文成先生，50歲，為本公司副總經理。彼負責本公司若干分公司的整體管理及日常營運。

趙先生在物業管理領域擁有逾19年經驗。趙先生於2000年7月加入本公司，先後擔任多個職務。彼自2012年6月起獲委任為本公司副總經理。目前，趙先生為本公司廣州分公司、常熟分公司、上海分公司、深圳分公司及蘇州分公司各自的負責人。

趙先生於2007年完成了中共北京市委黨校成人教育學院物業管理專業本科的全部課程。趙先生於2006年9月獲北京市初級專業技術資格評審委員會認證為助理工程師，其於2011年3月通過北京市物業管理師考試，並獲北京市住房和城鄉建設委員會頒發的物業項目負責人資格證書。於2014年2月，趙先生獲住建部註冊為中國註冊物業管理師。

截至最後實際可行日期，趙先生於現時主要股東融信合泰持有2.740%股權。

唐曉先生，50歲，為本公司副總經理。彼負責本公司若干分公司的整體管理及日常營運。

唐先生在物業管理領域擁有逾23年經驗。唐先生於1996年9月加入本公司，於2006年11月擔任總經理助理，並先後擔任本公司項目經理及副總經理等多個職務。彼自2015年1月起一直擔任本公司副總經理。目前，唐先生為本公司廊坊分公司及遵化分公司各自的負責人，並為本公司附屬公司金融街住宅物業及西單東南大廈的執行董事。

唐先生於2006年12月在中共中央黨校函授學院兼讀並獲得法律學士學位。唐先生於1999年11月獲得中華人民共和國建設部人事教育司及住宅與房地產業司頒發的物業管理單位部門經理、管理人員崗位證書。彼於2003年12月獲中國勞動和社會保障部（現合併為人社部）認證為物業管理師。彼於2011年3月通過北京市物業管理師考試，並獲北京市住房和城鄉建設委員會頒發的物業項目負責人資格證書。於2011年9月，彼獲得人社部與住建部頒發的中國註冊物業管理師資格證書。

截至最後實際可行日期，唐先生於現時主要股東融信合泰持有2.740%股權。

呂彬女士，49歲，為本公司副總經理。彼負責本集團餐飲業務的整體管理及日常營運。

呂女士在物業、餐飲及管理領域擁有逾23年經驗。呂女士於1996年11月加入本公司，先後在本集團及母公司集團擔任多個職務，包括於1997年6月至2012年3月任職於北京順成飯店，離職前擔任總經理。彼於2013年1月起擔任本公司總經理助理，並自2017年5月起擔任本公司副總經理。目前，呂女士為金禧麗泰執行董事兼總經理及怡己第三分店、舒適咖啡廳分公司、舒欣咖啡廳分公司、舒逸咖啡廳分公司及舒月咖啡廳分公司的負責人、慧谷會議中心總經理及怡己三矢堂董事長。

呂女士於2005年7月畢業於中國現代管理大學，完成了工商企業管理專業本科學習，並於2011年3月於北京工商大學完成了企業管理專業研究生課程。

截至最後實際可行日期，呂女士於現時主要股東融信合泰持有2.740%股權。

張軍齡先生，48歲，為本公司副總經理。彼負責本公司若干分公司的整體管理及日常營運。張先生於2012年7月加入本公司，在本公司擔任多個職務，包括於2017年5月至2018年8月擔任總經理助理及其後自2018年8月起擔任副總經理。目前，張先生為淮南市國聯金融中心物業服務有限公司董事及本公司淮安分公司、天津分公司及重慶分公司各自的負責人。

張先生在物業管理領域擁有逾14年經驗。在加入本公司前，張先生曾於2005年5月至2009年4月任職於北京德佳物業管理有限公司，離職前擔任副總經理。張先生曾於2009年5月至2012年5月擔任北京安開嘉業物業管理有限公司物業總監。

張先生於2005年7月畢業於中共北京市委黨校，修完經濟管理課程，並於2008年7月修完行政管理課程。彼於2011年3月通過北京市物業管理師考試，並獲北京市住房和城鄉建設委員會頒發的物業項目負責人資格證書。於2014年2月，彼獲住建部登記為中國註冊物業管理師。彼於2017年11月獲人社部房地產經濟專業技術資格中級技能證書。

截至最後實際可行日期，張先生於現時主要股東融信合泰持有2.740%股權。

項崢先生，41歲，為本公司的財務總監。彼負責本公司的財務管理及會計事宜。項先生於2010年2月加入本公司，自2014年2月起一直擔任本公司的財務總監。目前，項先生亦為金融街第一太平戴維斯的財務總監、慧谷會議中心的監事及北京華融房地產經紀有限公司、北京金融街保險經紀股份有限公司及金融街升達(北京)科技有限公司的各自董事。

項先生在會計領域擁有逾14年經驗。於加入本公司之前，項先生在多間公司擔任財務及會計職務，包括於2005年4月至2010年2月任職北京金易房地產開發有限公司。

項先生於2005年7月畢業於北京科技大學，獲得會計學學士學位。於2014年12月，彼通過中國註冊會計師全國統一考試。項先生於2016年10月獲北京市高級專業技術資格評審委員會頒發的高級會計師認證資格。

截至最後實際可行日期，項先生於現時主要股東融信合泰持有2.740%股權。

王占虎先生，46歲，為本公司的總經理助理。彼負責本公司安全運營管理和若干分公司及項目的運營管理。

王先生在物業管理領域擁有逾18年經驗。彼於2001年4月加入本公司，擔任多個職位，包括房管中心經理、平安物管中心經理、德勝國際項目中心經理。彼於2018年8月獲委任為本公司總經理助理。

王先生於1999年7月畢業於鄭州工業高等專科學校（現稱河南工業大學），完成高分子材料專業的專科學習及於2008年7月畢業於中共北京市委黨校，獲得物業管理本科畢業證書。王先生於2011年5月獲住建部頒發的註冊物業管理師資格證書。

截至最後實際可行日期，王先生於現時主要股東融信合泰持有1.909%股權。

江欣女士，44歲，為本公司的人力資源總監。彼負責本公司人力資源管理和人才隊伍建設培養。江女士於2008年1月加入本公司。彼於2008年11月至2017年5月擔任本公司人力資源經理，並於2017年5月晉升至現任職位。

江女士於2000年7月畢業於北京工業大學，獲得機電工程學士學位。彼於2002年8月獲北京市初級專業技術資格職務評審委員會認證為助理工程師及於2014年9月獲人社部認證為一級企業人力資源管理師。江女士自2017年11月起一直為中國物業管理協會人力資源發展委員會成員。

江女士於現時主要股東融信合泰持有1.909%股權。

據董事經一切合理查詢後所知、所悉及所信，除本節所披露者外，概無有關委任高級管理層成員的額外資料須提請股東留意，且於最後實際可行日期前三年內亦無高級管理層成員於證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司擔任任何董事職務。

聯席公司秘書

陳曦先生於2019年9月獲委任為本公司的一名聯席公司秘書。陳先生亦為本公司的高級管理層成員。有關陳曦先生的更多詳情，請參閱本節「—高級管理層」分節。

湯雪芳女士於2019年12月獲委任為本公司的一名聯席公司秘書。

湯女士在公司秘書專業領域有超過13年經驗。湯女士現擔任香港中央證券登記有限公司公司秘書服務部總監及吉林省春城熱力股份有限公司（一家在聯交所上市的公司，股份代號：1853）的聯席公司秘書及Republic Healthcare Limited（一家在聯交所上市的公司，股份代號：8357）的公司秘書。

湯女士畢業於香港理工大學，並取得企業管治碩士學位，以及香港特許秘書公會和英國特許公司治理公會（前稱特許秘書及行政人員公會）會員資格。

董事、監事及高級管理層薪酬

我們向我們的董事（獨立非執行董事除外）、監事（監事會主席除外）及高級管理層（亦為本公司僱員）提供袍金、薪金及花紅、養老金、住房公積金、醫療保險及其他社會保險形式的薪酬。獨立非執行董事根據各自的職責（包括擔任董事委員會的成員或主席）收取薪酬。

於往績記錄期，我們的董事及監事的薪酬（包括袍金、薪金、酌情花紅、界定福利計劃供款（包括退休金）、住房及其他津貼以及其他實物福利）分別約為人民幣1.5百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣1.1百萬元。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，已付予本集團五名最高薪酬人士（不包括五名最高薪酬人士當中的董事）的薪酬總額分別約為人民幣2.0百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣2.8百萬元。

於最後實際可行日期，根據現行安排，我們預期截至2020年12月31日止年度將予支付及授予我們的董事及監事的總薪酬將約為人民幣2.5百萬元。

於往績記錄期，本公司並無向任何董事或監事支付或承諾支付薪酬作為吸引加入本公司或加入本公司時的獎勵，且除相關法律法規規定外，亦無就不再擔任本公司及／或其任何附屬公司董事或與本公司或其任何附屬公司事務管理有關的任何其他職位，而向任何董事或當時董事以及監事或當時監事支付或承諾支付補償。於往績記錄期間，並無任何董事或監事放棄薪酬。除上述披露者外，於往績記錄期，本公司或我們的任何附屬公司並無向我們的董事及監事支付或應向彼等支付的其他款項。

於往績記錄期，概無向本公司五名最高薪酬人士支付或承諾支付任何酬金，作為吸引加入本公司或加入本公司時的獎勵，且除根據法律及法規所規定者外，於往績記錄期間概無就不再擔任與本公司任何成員公司事務管理有關的職位而向該等人士作出或承諾作出任何補償。

董事委員會

審核委員會

我們已遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則成立審核委員會並制定書面職權範圍。審核委員會的主要職責是（其中包括）：

- 檢討及監督本集團的財務報告程序及內部控制系統、風險管理及內部審核；及
- 向董事會提供建議及意見及履行董事會可能分配的其他職責及責任。

審核委員會由三名成員組成，即佟岩女士、姜銳先生及宋寶程先生。審核委員會的主席為佟岩女士，其為獨立非執行董事，具有適當的會計及相關財務管理專業知識。

薪酬委員會

我們已遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則成立薪酬委員會並制定書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責是（其中包括）：

- 制定及檢討有關董事、監事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立及檢討透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議；
- 釐定各董事、監事及高級管理層成員的特定薪酬方案條款；及
- 根據董事不時決議的公司目標和宗旨，檢討及批准薪酬。

薪酬委員會由三名成員組成，即陸晴女士、沈明松先生及宋寶程先生。薪酬委員會的主席為陸晴女士。

提名委員會

我們已遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則成立提名委員會並制定書面職權範圍。提名委員會的主要職責是（其中包括）：

- 定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會作推薦建議；
- 物色、挑選提名董事人選或就有關事項向董事會作出推薦建議及確保董事會成員多元化；及
- 評估獨立非執行董事的獨立性及就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會作出推薦建議。

提名委員會由三名成員組成，即孫杰先生、宋寶程先生及佟岩女士。提名委員會的主席為孫杰先生。

董事會多元化政策

本公司將於上市後採納董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」），該政策載列達致董事會多元化的方法。董事會多元化政策規定，本公司應致力確保董事會成員在技能、經驗及多元化方面達致適當平衡，以提高其履職表現。根據董事會多元化政策，我們旨在透過考慮多項因素（包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業或其他經驗、獨立性、技能及知識）實現董事會多元化。我們將基於優點及其對董事會的潛在貢獻選擇潛在董事會人選，同時考慮我們的董事會多元化政策及其他因素。本公司亦將不時考慮我們自身的業務模式及特定需求。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀標準充分顧及董事會成員多元化的裨益。

我們的董事會反映了本集團當前的管理，由九名成員組成，包括一名女性執行董事及合共七名非執行董事會成員中的兩名女性獨立非執行董事。我們的董事擁有均衡的經驗，包括物業管理、餐飲服務業務、整體管理及業務開發、行政管理、法律、財務、審計及會計經驗。此外，我們的董事年齡介乎38歲至52歲。我們已經並將繼續採取措施，在公司各個層面（包括但不限於董事會及高級管理層層面）促進性別多元化。考慮到我們的業務模式及特定需求，以及合共九名董事會成員中有三名女性董事，我們認為董事會的組成符合我們的董事會多元化政策。

關於董事會的性別多元化，我們的董事會多元化政策進一步規定，董事會須藉着甄別及推舉適當董事人選時的機會逐步提高女性董事的比例。我們亦將於招聘中高級員工時確保性別多元化，以使我們日後將為董事會提供女性高級管理層及潛在繼任者的渠道。我們的目標是參照利益相關者的期望以及國際及當地推薦的最佳慣例，維持性別多元化的適當平衡。

我們的提名委員會負責確保董事會成員的多元化。上市後，我們的提名委員會將不時檢討董事會多元化政策及其實施情況，以確保其持續有效性，並每年監察及在我們的企業管治報告中報告有關董事會多元化政策的實施情況。

黨委

根據《中國共產黨章程》，本公司已設立公司黨委。根據公司章程，其職責及責任如下：

- (i) 保證監督中國共產黨（「黨」）和國家的政策方針在本公司的執行；
- (ii) 堅持(a)黨管幹部原則與(b)董事會依法選擇經營管理者及(c)經營管理者依法行使用人權相結合。黨委對本公司董事會或總經理提名的人選進行醞釀並提出意見建議，或者向本公司董事會、總經理推薦提名人選；會同董事會對擬任人選進行考察，集體研究提出意見建議；
- (iii) 研究討論有關本公司、改革、發展及穩定性的事項、重大經營管理事項和涉及職工切身利益的重大問題，並提出意見建議；及
- (iv) 承擔全面從嚴治黨主體責任；領導本公司思想政治工作、統戰工作、精神文明建設、企業文化建設和工會、共青團等群團及組職工作；領導黨風廉政建設，支持黨紀委切實履行監督責任。

管理層人員留駐香港

根據上市規則第8.12條，我們須有足夠的管理層人員留駐香港。此一般是指我們至少須有兩名執行董事常駐香港。

由於本公司的主要業務經營在中國進行，故我們的高級管理層成員目前且預期將繼續駐於中國。此外，由於我們的執行董事在本公司的經營中扮演着舉足輕重的角色，故彼等與位於中國的本公司核心管理層保持近距離實屬至關重要。本公司並無且於可見未來不會有足夠的管理層人員留駐香港。我們已申請且聯交所已授出關於遵守上市規則第8.12條的豁免。有關更多詳情，請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則－管理層人員留駐香港」一節。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19及19A.05條委任國泰君安融資有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，我們的合規顧問將在以下情況向我們提供意見：

- 刊發任何受規管的公告、通函或財務報告之前；
- 擬進行交易（可能是須予公佈交易或關連交易（定義見上市規則），包括發行股份及回購股份；
- 我們擬運用全球發售的所得款項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的任何預測、估計或其他資料；及
- 聯交所向我們作出有關股價或股份交易量異常波動的查詢。

根據上市規則第19A.06條，我們的合規顧問須將上市規則的任何修訂或補充，以及適用於我們的任何新訂或修訂的香港法例、規例或守則及時通知我們。

任期將由上市日期起至我們就上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止，該委任可經雙方協定延長。

偏離企業管治守則

根據上市規則附錄十四所載企業管治守則守則條文第A.2.1條，聯交所上市公司主席與首席執行官之間的職責應分開且不得由同一人履行。我們並無分開主席及首席執行官。孫杰先生現任董事長及總經理這兩個職位。

我們的董事會進一步認為主席及首席執行官由同一人擔任將不會影響董事會及本公司管理層之間的權責平衡，原因為：

- (i) 董事會將作出的決策須經不少於半數董事批准；
- (ii) 孫先生及其他董事知悉並承諾履行其作為董事的受信責任，該等責任要求（其中包括）其應為本公司的利益及以符合本公司整體最佳利益的方式行事，並基於此為本公司作出決策；

- (iii) 董事會由兩名執行董事（孫先生及薛女士）、四名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，擁有強大的獨立成分，確保董事會權責平衡；及
- (iv) 本公司的整體戰略及其他主要業務、財務及經營政策乃經董事會及高級管理層詳盡討論後共同制定。

董事會將不斷檢討本公司企業管治架構是否有效，以評估是否必要將董事長及本公司總經理兩個職位分開。

除上文所述者外，本公司預期於上市後將遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則及相關上市規則。

主要股東

據董事所深知，緊隨全球發售（不計及超額配股權獲行使而予以發行的任何H股股份）完成後，下列人士將於股份或相關股份中持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須披露予本公司及聯交所的權益或淡倉，或將直接或間接持有附有權利在所有情況下於本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：

股東	權益性質	股份類別	截至最後實際可行日期 及緊接全球發售前 持有的股份 ¹		緊隨全球發售完成後 於相關股份類別 持有的股份 ¹		緊隨全球發售完成後 於本公司股本總數中 持有的股份 ¹	
			概約		概約		股概約	
			數目	百分比	數目	百分比	數目	百分比
華融綜合	實益擁有人	內資股	128,299,270 (L)	47.52%	128,299,270 (L)	47.52%	128,299,270 (L)	35.64%
天泰置業	實益擁有人	內資股	79,620,438 (L)	29.49%	79,620,438 (L)	29.49%	79,620,438 (L)	22.12%
融信合泰	實益擁有人	內資股	62,080,292 (L)	22.99%	62,080,292 (L)	22.99%	62,080,292 (L)	17.24%
金融街集團 ²	受控制法團的權益	內資股	128,299,270 (L)	47.52%	128,299,270 (L)	47.52%	128,299,270 (L)	35.64%
運營中心 ²	受控制法團的權益	內資股	128,299,270(L)	47.52%	128,299,270(L)	47.52%	128,299,270(L)	35.64%
國壽不動產 ³	受控制法團的權益	內資股	79,620,438(L)	29.49%	79,620,438(L)	29.49%	79,620,438(L)	22.12%
國壽投資控股 有限公司 ³	受控制法團的權益	內資股	79,620,438(L)	29.49%	79,620,438(L)	29.49%	79,620,438(L)	22.12%

主 要 股 東

股東	權益性質	股份類別	截至最後實際可行日期 及緊接全球發售前 持有的股份 ¹		緊隨全球發售完成後 於相關股份類別 持有的股份 ¹		緊隨全球發售完成後 於本公司股本總數中 持有的股份 ¹	
			概約		概約		股概約	
			數目	百分比	數目	百分比	數目	百分比
中國人壽保險 (集團)公司 ³	受控制法團的權益	內資股	79,620,438(L)	29.49%	79,620,438(L)	29.49%	79,620,438(L)	22.12%

附註：

- (1) 字母「L」表示該名人士於股份的好倉。
- (2) 華融綜合為直接股東。
 - (a) 華融綜合全部股權由金融街集團持有，金融街集團則由西城區國資委持有32.57%及由運營中心持有67.43%，運營中心由西城區國資委全資持有。
 - (b) 根據證券及期貨條例，金融街集團及運營中心各自被視為於華融綜合持有的股份中擁有權益。
- (3) 天泰置業為直接股東。
 - (a) 天泰置業全部股權由國壽不動產持有，而國壽不動產由國壽投資控股有限公司全資擁有，國壽投資控股有限公司由中國人壽保險(集團)公司全資擁有，而中國人壽保險(集團)公司由財政部全資擁有。
 - (b) 根據證券及期貨條例，國壽不動產、國壽投資控股有限公司及中國人壽保險(集團)公司各自被視為於天泰置業持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事並不知悉任何人士於緊隨全球發售後，將於股份或相關股份中持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須披露予本公司及聯交所的權益或淡倉，或將直接或間接持有附有權利在所有情況下於本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。

股 本

股本

緊接全球發售前

截至最後實際可行日期，本公司的註冊股本為人民幣270.0百萬元，分為270,000,000股每股面值人民幣1.00元的內資股。

於全球發售完成後

緊隨全球發售完成（假設超額配股權未獲行使）後，本公司股本將會如下：

股份描述	股份數目	佔全球發售後 經擴大已發行 股本的概約 百分比
已發行內資股 ^(附註)	270,000,000	75.0%
根據全球發售予以發行的H股	90,000,000	25.0%
總計	360,000,000	100.0%

附註：該等已發行內資股由現有股東持有，並可能轉換成H股。請參閱本節「內資股轉換成H股」分節。

緊隨全球發售及假設超額配股權獲悉數行使後，本公司股本將會如下：

股份描述	股份數目	佔全球發售後 經擴大已發行 股本的概約 百分比
已發行內資股 ^(附註)	270,000,000	72.3%
根據全球發售予以發行的H股	103,500,000	27.7%
總計	373,500,000	100.0%

附註：該等已發行內資股由現有股東持有，並可能轉換成H股。請參閱本節「內資股轉換成H股」分節。

股份類別

於全球發售完成後，股份將包括內資股及H股，兩者均為本公司股本中全部普通股。然而，H股僅可以港元認購及交易，而內資股則僅可以人民幣認購及交易。此外，除若干合資格的中國境內機構投資者、滬港通及深港通規定的合資格中國投資者及其他根據相關中國法律法規或獲任何主管部門核准有權持有我們H股的人士外，一般而言，中國法人或自然人不可認購或交易H股。內資股僅供中國法人或自然人、合資格外資機構投資者及外資策略投資者認購及買賣。

根據公司章程，內資股及H股被視為不同類別股份。有關內資股及H股的差異及類別權益、向股東寄發通告及財務報告、爭端解決、於不同股東名冊登記股份、股份轉讓方法及有關委任股息收款代理人的條文載於公司章程及概述於本招股章程「附錄五－公司章程概要」。

除非經股東於股東大會以特別決議案及該類別股份的持有人另行召開會議批准，否則任何類別股東所獲賦予的權利不得修改或註銷。被視為修改或註銷某類別股東權利的情況列於本招股章程「附錄五－公司章程概要」。然而，個別類別股東的批准程序不適用於以下情況：

- (i) 經股東於股東大會以特別決議案批准，本公司每隔12個月單獨或同時發行分別不超過現有已發行內資股及H股各20.0%的股份；
- (ii) 本公司設立時發行內資股及H股的計劃自國務院證券監督管理機構批准之日起15個月內實施；或
- (iii) 股東將未上市股份轉換為海外上市股份以在海外上市及買賣取得國務院證券監督管理機構批准。

地位

除本招股章程所述者外，內資股及H股兩者在所有其他方面均享有同等地位，尤其就本招股章程日期後所宣派、派付或作出的股息或分派將會享有相同地位。有關H股的所有股息將會以港元派付，而有關內資股的所有股息將會以人民幣派付。除了現金外，股息可能會以股份形式派付。就H股持有人而言，以股份形式派付的股息將會以額外H股的形式派付。就內資股持有人而言，以股份形式派付的股息將會以額外內資股形式派付。

內資股轉換成H股

於全球發售完成後，本公司將有兩類普通股，即內資股及H股。根據國務院證券監督管理機構規定及公司章程，內資股可轉換成H股。有關經轉換股份可於境外證券交易所上市或買賣，但有關經轉換股份轉換及買賣僅於辦妥所有必要的內部批准程序，並獲得中國有關監管機構（包括中國證監會）及有關境外證券交易所批准後方可生效。此外，有關轉換及買賣須在所有方面遵守國務院證券監督管理機構制定的條例及有關境外證券交易所制定的條例、規定及程序。

有關經轉換股份在聯交所上市須獲得聯交所批准。根據本節所述將內資股轉換為H股的方法及程序，我們可於進行任何建議轉換前申請全部或任何部分內資股以H股方式在聯交所上市，以確保可於知會聯交所及交付有關股份，在H股股東登記名冊登記後即時完成轉換過程。由於聯交所通常會將我們在聯交所上市後的任何額外股份上市視作純粹行政事宜，故於我們在香港上市時毋須作出事先上市申請。

在境外證券交易所轉換、上市及買賣經轉換股份毋須獲類別股東表決通過。任何經轉換股份在我們上市後在聯交所申請上市，須以公告方式事先知會股東及公眾有關建議轉換方可作實。

於相關批准授出後，任何內資股持有人須向我們提交從內資股股東名冊註銷將予轉換的內資股的申請連同相關的所有權文件。接獲該申請及取得所有必須的批准後，我們當時會將有關股份在我們於香港存置的H股股東名冊中重新登記，以及指示H股證券登記處向相關H股持有人發出相關數目的H股股票。在H股股東登記名冊登記必須符合下列條件：

- (i) H股證券登記處致函聯交所，確認有關H股已妥為登記於H股股東名冊及正式派發H股股票；及
- (ii) H股獲准在聯交所買賣符合不時生效的上市規則、中央結算系統一般規則以及中央結算系統運作程序規則。於經轉換股份在我們的H股股東名冊登記前，有關股份不得作為H股上市。

截至最後實際可行日期，據董事所深知，董事並不知悉任何內資股持有人有意轉換所有或部分內資股為H股。

在全球發售前已發行的股份轉讓

根據《中華人民共和國公司法》，本公司於全球發售前發行的股份自上市日期起一年內不得轉讓。

未於境外證券交易所上市的股份的登記

根據中國證監會發佈的《關於境外上市公司非境外上市股份集中登記存管有關事宜的通知》，本公司應於上市後15個營業日將內資股登記在中國證券登記結算有限責任公司，並就內資股的中央登記及寄存以及H股的發售及上市向中國證監會提交書面報告。

股東批准全球發售

本公司發行H股及申請H股在聯交所上市須獲得我們股東的批准。本公司已於2019年12月13日舉行的股東大會上獲得該項批准。

閣下應將以下討論及分析連同本招股章程附錄一會計師報告所載截至2017年、2018年及2019年12月31日及截至該等日期止年度的經審核綜合財務資料以及隨附附註一併閱讀。我們的財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

以下的討論及分析包含反映我們目前對未來事項及財務業績的看法的前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定性。該等陳述乃基於我們根據自身經驗及對過往事件、現況及預期未來發展以及我們認為適合當下情形的其他因素的認知而作出的假設與分析。在評估我們的業務時，請閣下審慎考慮本招股章程「風險因素」一節所提供的資料。

概覽

我們是一家中國國有綜合性物業管理公司，於業內有25年以上經驗。我們以位於北京金融街區域的物業管理服務為起點，已發展成為一家綜合物業管理公司，專注於向位於國家各級金融管理中心的物業提供物業管理及相關服務。憑藉我們為商務物業提供物業管理服務的豐富經驗，我們已經將業務擴大至中國重點地區。截至2019年12月31日，我們在中國擁有11家附屬公司及40家分支機構。我們的物業管理服務涵蓋多種物業類別，主要專注於商務物業。

根據中指院報告，我們就綜合實力而言在2020年中國物業服務百強企業中排名第16位。截至2019年12月31日，我們為全國144個物業項目提供物業管理及相關服務，涉及在管建築面積合共約19.9百萬平方米，其中40.8%位於北京。我們截至2019年12月31日的商務物業在管建築面積約為8.0百萬平方米，在2020年京津冀物業服務百強企業中排名第4位。我們截至2019年12月31日的辦公物業在管建築面積約為6.4百萬平方米，在2020年京津冀物業服務百強企業中排名第4位。於往績記錄期，我們商務物業及非商務物業的在管總建築面積均有穩步增長。

得益於我們的高效經營及優質服務，我們的業務於往績記錄期內穩步增長。我們的總收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣756.7百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣997.0百萬元，複合年增長率為14.8%。在管物業建築面積由截至2017年12月31日的約13.2百萬平方米增加至截至2018年12月31日的約16.4百萬平方

米，並進一步增加至截至2019年12月31日的19.9百萬平方米。於往績記錄期，我們的總收入大部分來自為商務物業提供物業管理及相關服務，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，有關收入分別為人民幣531.8百萬元、人民幣591.3百萬元及人民幣646.8百萬元，分別佔我們總收入的70.3%、67.6%及64.9%。年內溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣82.7百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣113.4百萬元，複合年增長率為17.1%。

我們提供全面的物業管理及相關服務以及餐飲服務。

呈列基準

用於編製本集團歷史的財務資料的主要會計政策符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。本集團歷史財務資料乃按歷史成本法編製，並就以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的重估作出修訂。

編制符合香港財務報告準則的本集團歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。需要作出較多判斷或較為複雜的範疇，或有關假設及估計對本集團歷史財務資料屬重要之範疇，已於本招股章程附錄一會計師報告附註4披露。

於2018年及2019年1月1日起財政年度強制應用的所有生效準則、準則的修訂及詮釋，包括香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」及香港財務報告準則第16號「租賃」，已於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度貫徹應用於本集團。

財務資料

已頒佈但於2019年1月1日尚未生效且未獲本集團提早採用的準則及修訂如下：

	於以下日期或之後 開始的年度期間生效
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂－重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號的修訂－業務的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號的修訂－利率基準改革	2020年1月1日
經修訂的財務報告概念框架	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號－保險合同	2021年1月1日
香港會計準則第1號的修訂－將負債分類為流動或非流動	2022年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂－投資者與 其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定

董事認為，預期上述已頒佈的新訂準則及對現有準則的修訂對本集團不會造成任何重大影響。

香港財務報告準則第9號－金融工具

減值的影響

香港財務報告準則第9號規定根據預期信貸虧損而非根據香港會計準則第39號的已產生虧損確認按攤餘成本計量的金融資產減值撥備。我們評估，與香港會計準則第39號相比，採納香港財務報告準則第9號下的新減值方法不會導致壞賬撥備的重大差異，且不會對本集團的綜合財務狀況（資產淨值）及表現（淨利潤）產生任何重大影響。

下表載列採納香港財務報告準則第9號對財務狀況（資產淨值）及表現（淨利潤）以及主要比率的影響：

	目前根據香港財務報告 準則第9號呈報			猶如根據香港會計 準則第39號呈報			差額		
				截至12月31日／截至該日止年度					
	2017年	2018年	2019年	2017年	2018年	2019年	2017年	2018年	2019年
流動比率及速動比率	1.40	1.35	1.63	1.41	1.36	1.64	(0.01)	(0.01)	(0.01)
資產淨值(人民幣千元)	242,644	233,781	399,885	245,625	239,006	406,821	(2,981)	(5,225)	(6,936)
淨利潤(人民幣千元)	82,655	91,536	113,410	84,312	93,780	115,121	(1,657)	(2,244)	(1,711)

香港財務報告準則第15號 — 客戶合約收入

根據香港財務報告準則第15號，我們將尚未履行但已收到代價或應收客戶代價款項的履約責任確認為合約負債。倘於整個往績記錄期應用香港會計準則第18號，於2017年、2018年及2019年12月31日，人民幣61.4百萬元、人民幣64.4百萬元及人民幣66.9百萬元將分類為客戶墊款。董事認為，與香港會計準則第18號的要求相比，採納香港財務報告準則第15號於往績記錄期對我們的綜合財務狀況及業績並無任何重大影響，惟將客戶墊款分類為合約負債除外。

香港財務報告準則第16號 — 租賃

本集團租賃多項物業。根據香港財務報告準則第16號，先前根據香港會計準則第17號歸類為「經營租賃」的租賃於本集團使用租賃資產之日確認為使用權資產及「投資物業」及相應負債。各租賃付款均在負債及融資成本之間分配。融資成本在租賃期內從損益中扣除，令各期間的負債餘額產生固定的定期利率。使用權資產及投資物業在租賃期內按直線基準折舊。董事確認，與香港會計準則第17號相比，採納香港財務報告準則第16號於往績記錄期對本集團的財務狀況（資產淨值）及表現（淨利潤）並無重大影響。

下表載列採納香港財務報告準則第16號對財務狀況（資產淨值）及表現（淨利潤）以及主要比率的影響：

	目前根據香港財務報告 準則第16號呈報			猶如根據香港會計 準則第17號呈報			差額		
				截至12月31日／截至該日止年度					
	2017年	2018年	2019年	2017年	2018年	2019年	2017年	2018年	2019年
流動比率及速動比率	1.40	1.35	1.63	1.43	1.38	1.66	(0.03)	(0.03)	(0.03)
資產淨值(人民幣千元)	242,644	233,781	399,885	243,479	235,282	401,918	(835)	(1,501)	(2,033)
淨利潤(人民幣千元)	82,655	91,536	113,410	83,490	92,202	113,942	(835)	(666)	(532)

影響經營業績的主要因素

我們的經營業績已經且將會繼續受多種因素影響，其中包括下文及本招股章程「風險因素」一節所載的因素：

在管建築面積

物業管理業務的在管建築面積會影響我們的財務狀況及經營業績。我們的在管項目數量由截至2017年12月31日的89個增至截至2018年12月31日的116個，並增至截至

2019年12月31日的144個。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的在管建築面積分別約為13.2百萬平方米、16.4百萬平方米及19.9百萬平方米。因此，我們維持及開拓在管建築面積的能力會影響我們的收入增長，而這又受到我們續期現有物業管理服務協議及取得新服務協議的能力的影響。

於往績記錄期，我們來源於金融街聯屬集團的項目的在管建築面積穩步增加，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別約為9.6百萬平方米、11.3百萬平方米及13.2百萬平方米，分別佔我們在管總建築面積的72.5%、69.1%及66.4%。我們一直努力為越來越多來源於獨立第三方的項目提供物業管理及相關服務，以獲得額外收入來源及使我們物業管理組合多元化。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得來源於獨立第三方的項目的在管建築面積增加，分別約為3.6百萬平方米、5.1百萬平方米及6.7百萬平方米。我們管理越來越多來源於獨立第三方的項目能力將補充提供給來源於金融街聯屬集團的項目的服務，並將推動我們的收入及溢利持續增長。

品牌定位及定價能力

我們維持或提高服務收費的能力會影響我們的財務狀況及經營業績，而這部分會受到我們持續維護及提升品牌知名度及行業地位的能力影響。我們擬進一步鞏固我們的品牌知名度以擴充物業管理業務及促進業務發展。

我們的收入取決於所收取的物業管理費。我們一般會考慮多個因素來為我們的物業管理及相關服務定價，包括(i)地方的定價規則；(ii)毗鄰及可資比較社區收取的管理費；(iii)物業設施的質量及標準；(iv)我們經計及特定項目的估計成本（主要包括分包成本、僱員福利開支及公用事業）的利潤率目標；(v)我們服務的範圍及質量要求。我們須在為我們的項目訂定具競爭力價格的同時保持我們作為優質物業管理服務提供商的品牌形象，以及確保合理的利潤率之間取得平衡。在釐定定價時未能平衡各項因素可對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

財務資料

僅供說明，我們經參考於往績記錄期的平均物業管理費的波動對我們年內溢利的敏感度分析載列如下。下表說明假設平均物業管理費下降，而所有其他因素均保持不變，將對我們的物業管理及相關服務所得收入及年內溢利產生的影響：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內溢利	82,655	91,536	113,410
假設平均物業管理費下降5%			
對物業管理及			
相關服務收入的影響 ⁽¹⁾	(36,970)	(42,765)	(48,663)
對年內溢利的影響 ⁽²⁾	(27,728)	(32,073)	(36,497)
假設平均物業管理費下降10%			
對物業管理及			
相關服務收入的影響 ⁽¹⁾	(73,941)	(85,529)	(97,325)
對年內溢利的影響 ⁽²⁾	(55,455)	(64,147)	(72,994)

附註：

- (1) 就本表而言，租金收入不計入物業管理及相關服務所得收入。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的租金收入分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元。
- (2) 對年內溢利的影響乃假設該年度的企業所得稅為25%計得。

我們減輕僱員福利開支及分包成本的影響的能力

僱員福利開支為我們銷售成本及服務以及行政開支的重要部分，乃由於物業管理屬勞動密集型行業。於往績記錄期，我們銷售及服務成本錄得的僱員福利開支分別為人民幣225.6百萬元、人民幣266.0百萬元及人民幣296.3百萬元，分別佔我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度總銷售及服務成本的36.9%、37.3%及36.8%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，行政開支中錄得的僱員福利開支分別為人民幣21.3百萬元、人民幣23.1百萬元及人民幣30.4百萬元，分別佔我們行政開支總額的54.5%、49.5%及55.9%。

我們亦將若干服務（如清潔、園藝、綠化、保安及維修及維護服務）外包予分包商。於往績記錄期，我們的分包成本分別為人民幣249.6百萬元、人民幣303.6百萬元及人民幣367.8百萬元，分別佔銷售及服務成本的40.8%、42.5%及45.7%。

財 務 資 料

為應對不斷上漲的僱員福利開支及分包成本，我們已實施多項節省成本的措施，包括實施技術計劃及自動化措施，以減少對人工的依賴。我們為僱員提供內部培訓計劃以提高他們的技能，使僱員能夠擔任多種職務。

僅供說明，我們經參考於往績記錄期僱員福利開支及分包成本的波動對我們除所得稅前溢利及年內溢利的敏感度分析載列如下。下表說明假設僱員福利開支及分包成本增加，而所有其他因素均保持不變，將對我們的除所得稅前溢利及年內溢利產生的影響：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利	112,099	124,507	151,875
年內溢利	82,655	91,536	113,410
假設僱員福利開支及分包成本增加5%			
對除所得稅前溢利的影響	(24,825)	(29,634)	(34,729)
對年內溢利的影響 ⁽¹⁾	(18,619)	(22,226)	(26,047)
假設僱員福利開支及分包成本增加10%			
對除所得稅前溢利的影響	(49,650)	(56,269)	(69,458)
對年內溢利的影響 ⁽¹⁾	(37,238)	(44,452)	(52,094)

附註：

(1) 對年內溢利的影響乃假設該年度的企業所得稅為25%計得。

業務組合

我們於往績記錄期的總收入大部分來自物業管理及相關服務的收益，包括來自物業管理服務、增值服務及租賃服務的收入，且截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣743.5百萬元、人民幣860.6百萬元及人民幣979.2百萬元。於往績記錄期，物業管理服務產生的收入於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣602.7百萬元、人民幣688.8百萬元及人民幣776.9百萬元，佔我們總收入的

79.7%、78.7%及77.9%，而增值服務產生的收入於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣136.7百萬元、人民幣166.5百萬元及人民幣196.3百萬元，分別佔我們總收入的18.1%、19.0%及19.7%。此外，於往績記錄期，我們的租金收入於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元，分別佔我們總收入的0.5%、0.6%及0.6%。

一般而言，於往績記錄期，我們提供予商務物業的物業管理及相關服務的毛利率高於非商務物業的毛利率，而提供予辦公樓的物業管理及相關服務的毛利率普遍高於其他物業類型。

於往績記錄期，我們的大部分收入來自提供予商務物業的物業管理及相關服務，我們預期未來其將繼續作為我們的主要收入來源。

競爭

根據中指院報告，物業管理行業競爭激烈且高度分散，並與過去數年中國房地產市場發展及物業管理行業相應發展情況一致。我們在多個因素方面與一系列物業管理及相關服務提供商競爭，包括業務規模、品牌知名度、定價及服務質量。有關更多詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－競爭」一節。

我們在這個行業的未來及前景取決於我們能否與競爭對手有效競爭、維持或改善市場定位，而這些則取決於我們增強競爭優勢的能力。倘我們競爭失敗且無法維持或擴大我們的在管總建築面積，則我們可能會失去市場份額，而我們的收入及盈利能力或會受到不利影響。有關更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

主要會計政策、估計及判斷

我們已識別對我們編製綜合財務資料而言屬重要的若干會計政策。編製綜合財務資料涉及有關會計項目的判斷、估計及假設。我們會根據最新可得資料、我們自身的過往經驗及我們認為在有關情況下屬合理的其他假設，對該等估計及假設進行持續評估。使用估計是財務報告程序必不可少的部分，實際結果鮮有與估計相等。我們日後

將持續對我們的假設及估計進行評估。我們在下文載列對理解我們的綜合財務資料至關重要的該等政策、估計及判斷，因為應用該等政策、估計及判斷涉及最高程度的管理層判斷。有關我們重大會計政策、會計估計及判斷的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註2及4。

收入確認

本集團提供物業管理及相關服務以及餐飲服務。本集團就主要收入來源的會計政策說明如下：

物業管理及相關服務

物業管理及相關服務收入（包括按包幹制及酬金制）在提供服務的會計期間確認，因為客戶在本集團履約時同時收到並消費本集團履約所提供的利益。

對於物業管理及相關服務，本集團就每個月提供的服務開具固定金額的賬單，並按本集團有權開具發票的金額確認為收入，並與完成的履約價值直接對應。

對於包幹制在管物業的物業管理服務收入，倘本集團作為委託人並主要負責向業主提供物業管理服務，則本集團將從業主收到或應收的費用確認為收入，所有相關物業管理成本確認為服務成本。

對於酬金制在管物業的物業管理服務收入，本集團作為代理人，主要負責安排及監督其他供應商向業主提供的服務。本集團確認酬金，酬金按從物業單位收到或應收的物業管理費總額的某個固定金額或百分比計算。

餐飲服務

餐飲服務控制權在某一時間點轉移，並在相關服務已提供予客戶時確認收入。

合同資產為本集團就本集團轉移給客戶的服務所換取代價的權利。為獲得合約而產生的增量成本（如可收回）資本化，作為資產列報，隨後在確認相關收入時攤銷。

倘客戶支付代價或本集團有權獲得無條件代價金額，則在本集團向客戶轉讓服務之前，本集團在收到付款或記錄應收款項時（以較早者為準）將代價列為合同負債。合同負債為本集團將服務轉讓給本集團已向其收取代價（或應付代價金額）的客戶的責任。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購項目的直接應佔開支。

後續成本僅於本集團有可能獲得與該項目有關的未來經濟利益及該項目的成本能被可靠計量時，方可計入資產賬面值或確認為獨立資產（如適用）。作為獨立資產入賬的任何部分的賬面值於替換時終止確認。所有其他維修及保養在其產生的財政期間自全面收益表扣除。

折舊乃採用直線法計算，以在其估計可使用年期或（如屬租賃物業裝修）下列較短租期內分配其成本或重估金額（扣除其剩餘價值）：

— 辦公及營運設備	5-6年
— 車輛	6年
— 租賃物業裝修	估計可使用年期或剩餘租期（以較短者為準）

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行審閱並調整（如適用）。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於全面收益表內「其他收益／（虧損）淨額」確認。

投資物業

投資物業按歷史成本減去折舊列賬。投資物業（主要為商舖）乃持有以賺取長期租賃收益，並非由本集團佔用。投資物業亦包括符合投資物業定義的使用權資產。投資物業按成本（包括相關交易成本及（如適用）借貸成本）進行初始計量。確認折舊時，於投資物業的估計可使用年期34年內或其租賃年期，經計及估計剩餘價值，運用直線法撇銷投資物業的成本。

資產剩餘價值及可使用年期於各報告期末予以審閱，並調整（如適用）。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值將即時撇減至其可回收金額。

處置收益和虧損經比較所得款項與賬面值後釐定，並於全面收益表的「其他收益／（虧損）淨額」確認。

貿易應收款項

貿易應收款項乃就日常業務過程中因出售貨品或提供服務而應收客戶款項。貿易應收款項一般在1年內到期，故此均分類為流動資產。

貿易應收款項初步按屬無條件的代價金額確認，除非當按公允價值確認時含有重大融資成份則作別論。本集團持有貿易應收款項，旨在收取合同現金流，因此其後採用實際利率法按攤餘成本計量。有關本集團貿易應收款項會計處理方法的更多詳情以及有關本集團減值政策的說明，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註3.1(b)及20。

租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

合同可能包含租賃及非租賃成份。本集團按照租賃及非租賃成份相應的獨立價格，將合同對價分配至租賃及非租賃成份。

租賃產生的資產及負債在現值基礎上進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款），扣除任何應收的租賃激勵
- 根據一項指數或比率計算的可變租賃付款
- 預期將由承租人根據剩餘價值擔保支付的金額
- 購買選擇權的行使價（倘可合理地確定承租人會行使該選擇權），及
- 終止租賃的罰金付款（倘租賃條款反映承租人行使有關選擇權）。

根據合理確定續約選擇權支付的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款採用租賃內含利率折現。倘無法輕易釐定該利率（本集團的租賃一般屬於此類情況），則使用承租人的增量借款利率（即承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金所須支付的利率）。

租賃付款於本金及融資成本之間作出分配。融資成本在租賃期內從損益扣除，以使各期的負債餘額產生固定的定期利率。

使用權資產按成本計量，其中成本包括以下項目：

- 租賃負債的初始計量金額
- 於開始日期或之前所作出的任何租賃付款，扣除任何已收到的租賃激勵
- 任何初始直接費用，及
- 復原成本。

使用權資產一般按直線法以資產可使用年期及租期（以較短者為準）折舊。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

本集團作為出租人從經營租賃獲取的租金收入於租期內以直線法確認。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租期內以確認租金收入相同的基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。

重大會計估計及判斷

編製歷史財務資料需要使用會計估計，根據定義，會計估計很少與實際結果相等。管理層在應用本集團會計政策時亦需要進行判斷。

估計及判斷會持續接受評估。估計及判斷乃基於歷史經驗及其他因素作出，包括可能對實體產生財務影響及在當時情況下被認為屬合理的對未來事件的預期。

(a) 貿易應收款項減值

金融資產的虧損撥備基於對違約風險及預期信貸虧損率的假設。本集團在作出這些假設及選擇減值計算的輸入數據時，會根據本集團的過往歷史、現行市場狀況及各報告期末的前瞻性估計做出判斷。有關所使用的關鍵假設及輸入數據的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註20。

(b) 界定退休金福利責任的估計

退休金責任的現值取決於多個因素，這些因素按精算基準採用若干假設確定。這些假設的任何變化均會影響退休金責任的賬面值。有關主要假設及主要假設可能變化的影響的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註30。

(c) 物業管理服務的委託人及代理人評估

本集團按包幹制或酬金制就物業管理服務收取物業管理費。

按包幹制，本集團有權保留已收物業管理費的全部款項。本集團以物業管理費承擔與（其中包括）員工、清潔及保安等相關的開支。在合約期內，倘本集團收取的物業管理費不足以支付所有已發生的費用，本集團無權要求業主支付差額。根據上述評估，本集團作為委託人確認包幹制物業管理收入。

按酬金制，本集團有權獲得業主、租戶及物業開發商在特定合約期內有責任支付的固定金額或百分比的物業管理費。其餘物業管理費作為物業管理營運資金，用於支付與物業管理工作有關的物業管理開支。若營運資金在扣除相關物業管理開支後出現盈餘，盈餘一般應償還予客戶。如營運資金不足以支付有關物業管理開支，本集團可能需要先彌補不足，代業主、租戶及物業開發商付款，其後有權向業主、租戶及物業開發商追討。然而，代表業主、租戶及物業開發商的未收款項將被註銷。根據上述評估，本集團作為代理人確認酬金制物業管理收入。

本集團根據對與業主、租戶及物業開發商所訂物業管理服務協議確定的上述兩種收入模式的判斷，確認物業管理服務收入。

財 務 資 料

綜合全面收益表主要項目的說明

下表載列於所示年度的綜合全面收益表：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	756,682	875,199	997,014
銷售及服務成本	(611,059)	(713,555)	(805,585)
毛利	145,623	161,644	191,429
行政開支	(39,171)	(46,724)	(54,419)
金融資產減值虧損	(1,605)	(3,064)	(2,294)
其他收入	621	317	4,864
其他(虧損)/收益淨額	3,226	3,247	(305)
經營利潤	108,694	115,420	139,275
融資收入	2,668	7,342	10,428
融資成本	(1,475)	(1,685)	(1,742)
	1,193	5,657	8,686
分佔於聯營公司投資溢利	2,212	3,430	3,914
除所得稅前利潤	112,099	124,507	151,875
所得稅開支	(29,444)	(32,971)	(38,465)
年內利潤	82,655	91,536	113,410
歸屬以下各方利潤：			
本公司擁有人	79,418	87,050	105,217
非控制性權益	3,237	4,486	8,193
其他全面收入			
其後將不會重新分類至損益的項目			
退休福利負債的重新計量	453	(453)	(413)
年內其他全面收入/(虧損)， 已扣除稅項	453	(453)	(413)
年內全面收入總額	83,108	91,083	112,997
歸屬以下各方：			
本公司擁有人	79,863	86,597	104,804
非控制性權益	3,245	4,486	8,193
每股盈利，基本及攤薄(人民幣元)	0.384	0.421	0.390

財務資料

收入

於往績記錄期，我們主要從向商務物業及非商務物業提供物業管理及相關服務產生收入，主要包括以下核心物業管理服務及增值服務：

物業管理及相關服務					
核心服務			增值服務		
客戶服務	保安服務	清潔及園藝服務	工程、維修及	停車場管理服務	其他相關服務
			維護服務		
為客戶提供包括前台接待、禮賓服務、入住及遷出服務、缺陷報告服務、裝修服務、收集客戶反饋及投訴建議處理在內的全套佔用／租賃服務。	提供全面的安全及消防保衛管理服務，包括建立安全管理體系、24小時監控、消防設施測試維護、定時巡視、訪客管控、應急救援行動預案及安全宣傳活動。	提供辦公區域、公共設施、共用區域、地面外牆清潔及維護服務、廢物管理、病蟲害防治服務、園藝和綠化服務。	提供各種樓宇、設施和設備的工程及維護服務及其日常維修與維護、設備設施使用更換管理、低碳減排及節能服務。	提供全方位的停車場管理服務，包括流量監控、車位管理、交通及車輛引導，以及車場設備設施設備管理。	提供資源管理服務、經營業務、諮詢服務、定制服務、房地產運營服務及其他增值服務。

我們亦通過以專屬「怡己 (IZEE)」品牌系列經營咖啡館、餐廳及烘焙店提供餐飲服務。

我們的總收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣756.7百萬元增加15.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣875.2百萬元，並進一步增加13.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣997.0百萬元。於往績記錄期，我們的總收入整體有所增加，主要是由於我們的在管總建築面積平穩增長。

財 務 資 料

下表載列於所示年度按我們提供的服務劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入	百分比	收入	百分比	收入	百分比
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
物業管理及相關服務：						
物業管理服務	602,700	79.7	688,815	78.7	776,915	77.9
增值服務 ⁽¹⁾	136,706	18.1	166,477	19.0	196,336	19.7
租賃服務	4,135	0.5	5,303	0.6	5,948	0.6
餐飲服務	13,141	1.7	14,604	1.7	17,815	1.8
總計	756,682	100.0	875,199	100.0	997,014	100.0

附註：

- (1) 增值服務收入包括(i)停車場管理服務收入，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，分別為人民幣42.1百萬元、人民幣63.3百萬元及人民幣68.1百萬元，分別佔我們增值服務收入的30.8%、38.0%及34.7%；及(ii)來自各種其他相關服務的收入，例如售樓處及展示單位管理服務、為業主／租戶定制的清潔、保安、維修及維護服務、技術支持服務、會議服務、項目初期的諮詢服務、公共空間租賃、工程監控、與建設工程及室內裝飾有關的管理服務。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們從下列項目賺取收入：(i)物業管理及相關服務，分別為人民幣743.5百萬元、人民幣860.6百萬元及人民幣979.2百萬元，分別佔總收入的98.3%、98.3%及98.2%，及(ii)餐飲服務，分別為人民幣13.1百萬元、人民幣14.6百萬元及人民幣17.8百萬元，分別佔總收入的1.7%、1.7%及1.8%。

物業管理及相關服務收入

於往績記錄期，物業管理及相關服務收入全面增長，主要受業務擴展令在管總建築面積增加所帶動。

財 務 資 料

按物業類型劃分

基於我們在管物業的性質及用途，該等物業大致可分為兩類：(i)商務物業（包括辦公樓、綜合體及零售商業大樓及酒店）；及(ii)非商務物業。

下表載列截至所示日期按物業類型劃分的在管建築面積及於所示年度物業管理及相關服務收入明細：

	截至12月31日					
	2017年		2018年		2019年	
	在管建築 面積 ⁽⁶⁾	百分比	在管建築 面積 ⁽⁶⁾	百分比	在管建築 面積 ⁽⁶⁾	百分比
	千平方米		千平方米		千平方米	
商務物業⁽¹⁾						
辦公樓 ⁽²⁾	4,383	33.2	5,194	31.7	6,375	32.1
綜合體 ⁽³⁾	1,442	10.9	1,011	6.2	1,011	5.1
零售商業大樓及酒店 ⁽⁴⁾	628	4.8	626	3.8	625	3.1
小計	6,453	48.9	6,831	41.6	8,011	40.3
非商務物業⁽¹⁾						
住宅物業 ⁽⁵⁾	5,701	43.2	7,221	44.0	8,875	44.7
公共物業、醫院、 教育物業及其他	1,031	7.8	2,357	14.4	2,971	15.0
小計	6,732	51.1	9,578	58.4	11,846	59.7
總計	13,185	100.0	16,409	100.0	19,857	100.0

附註：

- (1) 根據中指院的資料，按照大部分用於某一特定用途的在管建築面積將混合用途物業劃分成辦公樓、零售商業大樓及酒店或住宅物業的做法並不罕見。
- (2) 就本招股章程而言，此指(i)純辦公室單位；及(ii)包含辦公室單位及零售單位／住宅單位的混合用途物業，而辦公室單位佔物業在管建築面積超過50%。
- (3) 就本招股章程而言，此指包含至少三類物業單位的物業。
- (4) 就本招股章程而言，此指(i)純零售單位及酒店；及(ii)包含零售單位及辦公室單位／住宅單位的混合用途物業，而零售單位佔物業在管建築面積超過50%。
- (5) 就本招股章程而言，此指(i)純住宅單位；及(ii)包含住宅單位及辦公室單位／零售單位的混合用途物業，而住宅單位佔物業在管建築面積超過50%。
- (6) 就本招股章程而言，此包括我們持有非控制性權益的實體提供物業管理及相關服務的建築面積。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們持有非控制性權益的實體所管理物業的在管建築面積分別約為1.4百萬平方米、1.5百萬平方米及2.7百萬平方米。

財 務 資 料

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入 ⁽¹⁾	百分比	收入 ⁽¹⁾	百分比	收入 ⁽¹⁾	百分比
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
商務物業 ⁽²⁾						
辦公樓 ⁽³⁾	398,913	53.7	459,760	53.4	509,112	52.0
綜合體 ⁽⁴⁾	78,903	10.6	79,023	9.2	82,329	8.4
零售商業大樓及 酒店 ⁽⁵⁾	54,023	7.2	52,495	6.1	55,403	5.7
小計	531,839	71.5	591,278	68.7	646,844	66.1
非商務物業 ⁽²⁾						
住宅物業 ⁽⁶⁾	161,258	21.7	208,567	24.2	221,853	22.6
公共物業、醫院、 教育物業及其他	50,444	6.8	60,750	7.1	110,502	11.3
小計	211,702	28.5	269,317	31.3	332,355	33.9
總計	743,541	100.0	860,595	100.0	979,199	100.0

附註：

- (1) 此包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元的租金收入。
- (2) 根據中指院的資料，按照大部分用於某一特定用途的在管建築面積將混合用途物業劃分成辦公樓、零售商業大樓及酒店或住宅物業的做法並不罕見。
- (3) 就本招股章程而言，此指(i)純辦公室單位；及(ii)包含辦公室單位及零售單位／住宅單位的混合用途物業，而辦公室單位佔物業在管建築面積超過50%。
- (4) 就本招股章程而言，此指包含至少三類物業單位的物業。
- (5) 就本招股章程而言，此指(i)純零售單位及酒店；及(ii)包含零售單位及辦公室單位／住宅單位的混合用途物業，而零售單位佔物業在管建築面積超過50%。
- (6) 就本招股章程而言，此指(i)純住宅單位；及(ii)包含住宅單位及辦公室單位／零售單位的混合用途物業，而住宅單位佔物業在管建築面積超過50%。

我們的物業管理及相關服務產生的收入從截至2017年12月31日止年度的人民幣743.5百萬元增加15.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣860.6百萬元，並進一步增加13.8%至截至2019年12月31日止年度的人民幣979.2百萬元。於往績記錄期，該增加乃由於我們的在管總建築面積的增長，而此乃由於商務物業及非商務物業的項目數量增加。

我們的商務物業產生的收入從截至2017年12月31日止年度的人民幣531.8百萬元增加11.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣591.3百萬元，並進一步增加9.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣646.8百萬元，主要歸因於於往績記錄期辦公樓收入的持續增加。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的在管辦公樓項目數量分別為35、42及49，在管總建築面積分別約為4.4百萬平方米、5.2百萬平方米及6.4百萬平方米。

我們的非商務物業產生的收入從截至2017年12月31日止年度的人民幣211.7百萬元增加27.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣269.3百萬元，並進一步增加23.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣332.4百萬元，主要歸因於於往績記錄期來自(i)住宅物業及(ii)公共物業、醫院、教育物業及其他的收入增加。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的在管非商務物業項目數量分別為46、67及88，在管總建築面積分別約為6.7百萬平方米、9.6百萬平方米及11.8百萬平方米。

按地區劃分

為方便我們在中國全國對物業管理及相關服務的管理，我們將地理覆蓋範圍劃分為六個區域，即華北（包括北京）、西南、華東、華南、東北及華中。

財 務 資 料

下表載列截至所示日期我們按地區劃分的在管建築面積及於所示年度我們的物業管理及相關服務收入明細：

	截至12月31日					
	2017年		2018年		2019年	
	在管 建築面積 ⁽¹⁾	百分比	在管 建築面積 ⁽¹⁾	百分比	在管 建築面積 ⁽¹⁾	百分比
	千平方米		千平方米		千平方米	
華北						
北京	5,434	41.2	6,671	40.7	8,099	40.8
北京除外	1,353	10.3	1,674	10.2	1,560	7.8
西南	2,914	22.1	3,140	19.1	3,494	17.6
華東	1,409	10.7	2,114	12.9	3,070	15.5
華南	1,853	14.0	2,597	15.8	3,349	16.9
東北	222	1.7	213	1.3	281	1.4
華中	—	—	—	—	4	—
總計	13,185	100.0	16,409	100.0	19,857	100.0

附註：

- (1) 此包括我們持有非控制性權益的實體提供物業管理及相關服務的建築面積。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們持有非控制性權益的實體所管理物業的在管建築面積分別約為1.4百萬平方米、1.5百萬平方米及2.7百萬平方米。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入 ⁽¹⁾	百分比	收入 ⁽¹⁾	百分比	收入 ⁽¹⁾	百分比
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
華北						
北京	509,466	68.5	549,518	63.9	618,356	63.1
北京除外	65,649	8.8	85,450	9.9	94,078	9.6
西南	61,584	8.3	86,214	10.0	97,902	10.0
華東	49,515	6.7	57,926	6.7	78,400	8.0
華南	52,274	7.0	73,416	8.5	80,072	8.2
東北	5,053	0.7	8,071	1.0	7,786	0.8
華中	—	—	—	—	2,605	0.3
總計	743,541	100.0	860,595	100.0	979,199	100.0

附註：

- (1) 此包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元的租金收入。

財務資料

於往績記錄期，我們的在管物業主要位於北京及華北地區其他城市。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們從華北地區所得的收入分別佔我們物業管理及相關服務所得收入的77.3%、73.8%及72.7%。於往績記錄期，我們六個區域的收入亦穩步增長，尤其是西南及華東地區。

按項目來源劃分

於往績記錄期，我們的物業管理項目主要由金融街聯屬集團開發。下表載列截至所示日期按項目來源劃分的在管建築面積及於所示年度的物業管理及相關服務收入明細：

	截至12月31日					
	2017年		2018年		2019年	
	在管 建築面積 ⁽¹⁾	百分比	在管 建築面積 ⁽¹⁾	百分比	在管 建築面積 ⁽¹⁾	百分比
	千平方米		千平方米		千平方米	
來自下列各方的項目：						
金融街聯屬集團	9,565	72.5	11,342	69.1	13,189	66.4
獨立第三方	3,620	27.5	5,067	30.9	6,668	33.6
總計	13,185	100.0	16,409	100.0	19,857	100.0

附註：

- (1) 此包括我們持有非控制性權益的實體提供物業管理及相關服務的建築面積。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們持有非控制性權益的實體所管理物業的在管總建築面積分別約為1.4百萬平方米、1.5百萬平方米及2.7百萬平方米。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入 ⁽¹⁾	百分比	收入 ⁽¹⁾	百分比	收入 ⁽¹⁾	百分比
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
來自下列各方的項目：						
金融街聯屬集團	621,150	83.5	717,365	83.4	794,492	81.1
獨立第三方	122,391	16.5	143,230	16.6	184,707	18.9
總計	743,541	100.0	860,595	100.0	979,199	100.0

附註：

- (1) 此包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元的租金收入。

財 務 資 料

按客戶類型劃分

下表載列於所示年度我們按客戶類型劃分的物業管理及相關服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入 ⁽¹⁾	百分比	收入 ⁽¹⁾	百分比	收入 ⁽¹⁾	百分比
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
物業開發商：						
金融街聯屬集團及						
其他關聯方 ⁽²⁾	51,181	6.9	71,399	8.3	107,441	11.0
獨立第三方	4,417	0.6	11,445	1.3	11,730	1.2
小計	55,598	7.5	82,844	9.6	119,171	12.2
業主、業主委員會及						
租戶：						
金融街聯屬集團及						
其他關聯方 ⁽²⁾	67,095	9.0	59,766	6.9	62,796	6.4
獨立第三方	620,848	83.5	717,985	83.5	797,232	81.4
小計	687,943	92.5	777,751	90.4	860,028	87.8
總計	743,541	100.0	860,595	100.0	979,199	100.0

附註：

- (1) 此包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元的租金收入。
- (2) 此包括來自其中一名主要股東及聯繫人的收入，截至2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣0.3百萬元及人民幣4.2百萬元。

於往績記錄期，我們向業主、業主委員會及租戶提供物業管理及相關服務產生大部分收入，分別為人民幣687.9百萬元、人民幣777.8百萬元及人民幣860.0百萬元，分別佔我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度物業管理及相關服務收入的92.5%、90.4%及87.8%。於往績記錄期，大部分源自業主、業主委員會及租戶的收入產生自獨立第三方的項目，分別為人民幣620.8百萬元、人民幣718.0百萬元及人民幣797.2百萬元，分別佔我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度業主、業主委員會及租戶所產生收入的90.2%、92.3%及92.7%。

財務資料

於往績記錄期，我們的大部分收入來自金融街聯屬集團及其他關聯方的物業開發商，分別為人民幣51.2百萬元、人民幣71.4百萬元及人民幣107.4百萬元，分別佔物業開發商所產生物業管理及相關服務收入的92.1%、86.2%及90.2%。這主要是由於於往績記錄期，我們的大部分在管物業來自金融街聯屬集團。

按收入模式劃分

下表載列截至所示日期按收入模式劃分的在管建築面積及於所示年度物業管理及相關服務收入明細：

	截至12月31日					
	2017年		2018年		2019年	
	在管 建築面積 ⁽¹⁾	百分比	在管 建築面積 ⁽¹⁾	百分比	在管 建築面積 ⁽¹⁾	百分比
	千平方米		千平方米		千平方米	
包幹制	10,768	81.7	14,081	85.8	16,434	82.8
酬金制	2,417	18.3	2,328	14.2	3,423	17.2
總計	13,185	100.0	16,409	100.0	19,857	100.0

附註：

- (1) 此包括我們持有非控制性權益的實體提供物業管理及相關服務的建築面積。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們持有非控制性權益的實體所管理物業的總建築面積分別約1.4百萬平方米、1.5百萬平方米及2.7百萬平方米。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入 ⁽¹⁾	百分比	收入 ⁽¹⁾	百分比	收入 ⁽¹⁾	百分比
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
包幹制	729,597	98.7	845,071	98.8	960,626	98.7
酬金制	9,809	1.3	10,221	1.2	12,625	1.3
總計	739,406	100.0	855,292	100.0	973,251	100.0

附註：

- (1) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的租金收入分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元，並無計入本表格的物業管理及相關服務收入。

財 務 資 料

我們提供物業管理及相關服務產生的收入乃主要根據包幹制產生，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣729.6百萬元、人民幣845.1百萬元及人民幣960.6百萬元，分別佔我們提供物業管理及相關服務所得收入（不包括租金收入）的98.7%、98.8%及98.7%。於往績記錄期，來自按包幹制收取物業管理服務費的收入佔我們提供物業管理及相關服務所得收入的百分比保持相對穩定。

按包幹制收取的平均月度物業管理費

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們按包幹制收取的整體平均月度物業管理費分別為每平方米人民幣5.54元、每平方米人民幣5.11元及每平方米人民幣4.94元。下表載列於所示年度按物業類型劃分的我們按包幹制收取的平均月度物業管理費明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	每平方米	每平方米	每平方米
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
	按包幹制收取的平均月度物業管理費 ⁽¹⁾		
商務物業	10.91	10.53	12.66
辦公樓 ⁽²⁾	15.57	11.78	14.91
綜合體 ⁽³⁾	5.19	8.81	9.31
零售商業大樓及酒店 ⁽⁴⁾	6.53	6.58	7.00
非商務物業	2.30	2.30	2.11
住宅物業 ⁽⁵⁾	2.22	2.23	1.93
公共物業、醫院、教育物業及其他	2.74	2.59	2.78
總計	5.54	5.11	4.94

附註：

- (1) 其按有關期間項目物業管理服務收入（按包幹制收取）除以相應期間末上述項目的在管建築面積計算。

計算每個建築面積的平均月度物業管理費時，已剔除以下項目：

- (a) 按酬金制收取的物業管理服務收入及相關在管建築面積，因為我們僅將酬金確認為收入；
- (b) 停車場收入及其在管建築面積（按增值服務收入分部確認及呈報）；及
- (c) 物業管理服務由我們持有非控制性權益的實體提供的在管建築面積，因為該等項目收取的物業管理費並不確認為收入。

進行上述計算時，剔除提供增值服務及餐飲服務的收入。

- (2) 就本招股章程而言，此指(i)純辦公室單位；及(ii)包含辦公室單位及零售單位／住宅單位的混合用途物業，而辦公室單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (3) 就本招股章程而言，此指包含至少三類物業單位的物業。
- (4) 就本招股章程而言，此指(i)純零售單位及酒店；及(ii)包含零售單位及辦公室單位／住宅單位的混合用途物業，而零售單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (5) 此指(i)純住宅單位；及(ii)包含住宅單位及辦公室單位／零售單位的混合用途物業，而住宅單位佔物業的在管建築面積超過50%。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們按包幹制收取的整體平均月度物業管理費分別為每平方米人民幣5.54元、每平方米人民幣5.11元及每平方米人民幣4.94元。此整體下跌趨勢乃主要由於就辦公樓物業按包幹制收取的平均月度物業管理費減少。

我們就辦公樓按包幹制收取的平均月度物業管理費由截至2017年12月31日止年度的每平方米人民幣15.57元減少至截至2018年12月31日止年度的每平方米人民幣11.78元，主要因為2018年大量新辦公樓項目處於經營早期階段，佔用率相對較低，以及我們向相關物業開發商提供物業管理費折扣。我們就辦公樓按包幹制收取的平均月度物業管理費由截至2018年12月31日止年度的每平方米人民幣11.78元增加至截至2019年12月31日止年度的每平方米人民幣14.91元，主要由於我們2018年開始管理的辦公樓物業管理項目的佔用率提高，因而物業管理費折扣減少或並無提供額外折扣。

我們就綜合體按包幹制收取的平均月度物業管理費由截至2017年12月31日止年度的每平方米人民幣5.19元增加至截至2018年12月31日止年度的每平方米人民幣8.81元，主要是由於我們於2018年第三季度終止一個位於山東省臨沂的虧損項目（截至2017年12月31日在管建築面積約0.4百萬平方米）。截至2019年12月31日止年度，我們就綜合體按包幹制收取的平均月度物業管理費保持相對穩定。

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們就零售商業大樓及酒店按包幹制收取的平均月度物業管理費保持穩定，後由截至2018年12月31日止年度的每平方米人民幣6.58元增加至截至2019年12月31日止年度的每平方米人民幣7.00元，主要由於我們於2019年提供的物業管理服務增加，導致北京的一個現有零售大樓項目收入增加。

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們就住宅物業按包幹制收取的平均月度物業管理費保持穩定，後由截至2018年12月31日止年度的每平方米人民幣2.23元減少至截至2019年12月31日止年度的每平方米人民幣1.93元，此乃主要因為我們開始管理數個新住宅項目及現有住宅項目的新期數，僅2019年下半年在管建築面積有所增加。

財務資料

於往績記錄期，我們就公共物業、醫院、教育物業及其他按包幹制收取的平均月度物業管理費整體保持穩定，分別為每平方米人民幣2.74元、每平方米人民幣2.59元及每平方米人民幣2.78元。

下表載列於所示年度按物業管理項目來源劃分的我們按包幹制收取的平均月度物業管理費明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	按包幹制收取的平均月度物業管理費 ⁽¹⁾		
	每平方米 人民幣千元	每平方米 人民幣千元	每平方米 人民幣千元
商務物業			
金融街聯屬集團	13.91	12.48	13.83
獨立第三方	5.42	6.03	9.18
非商務物業			
金融街聯屬集團	2.34	2.36	2.01
獨立第三方	2.07	2.03	2.44
總計			
金融街聯屬集團	5.99	5.49	5.10
獨立第三方	4.01	3.82	4.41

附註：

- (1) 其按有關期間項目物業管理服務收入（按包幹制收取）除以相應期間末上述項目的在管建築面積計算。

計算按包幹制收取的平均月度物業管理費時，已剔除以下項目：

- (a) 按酬金制收取的物業管理服務收入及相關在管建築面積，因為我們僅將酬金確認為收入；
- (b) 停車場收入及其在管建築面積（按增值服務收入分部確認及呈報）；及
- (c) 物業管理服務由我們持有非控制性權益的實體提供的在管建築面積，因為該等項目收取的物業管理費並不確認為收入。

進行上述計算時，剔除提供增值服務及餐飲服務的收入。

就計算按包幹制收取的平均月度物業管理費而言：

- (a) 對於上述來自金融街聯屬集團的項目：(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日，由我們提供物業管理服務的該等商務物業，其在管建築面積分別約為2.2百萬平方米、2.6百萬平方米及2.6百萬平方米；及(ii)截至2017年、2018年及2019年12月31日，由我們提供物業管理服務的該等非商務物業，其在管建築面積分別約為4.7百萬平方米、5.9百萬平方米及7.3百萬平方米；及
- (b) 對於上述來自獨立第三方的項目：(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日，由我們提供物業管理服務的該等商務物業，其在管建築面積分別約為1.2百萬平方米、1.1百萬平方米及0.9百萬平方米；及(ii)截至2017年、2018年及2019年12月31日，由我們提供物業管理服務的該等非商務物業，其在管建築面積分別約為0.9百萬平方米、1.4百萬平方米及2.1百萬平方米。

於往績記錄期，我們對來自金融街聯屬集團的項目按包幹制收取的整體平均月度物業管理費於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為每平方米人民幣5.99元、每平方米人民幣5.49元及每平方米人民幣5.10元，分別高於各相應年度對來自獨立第三方的項目按包幹制收取的整體平均月度物業管理費。這主要是因為(i)相較於從獨立第三方所獲項目，辦公樓所佔從金融街聯屬集團所獲項目的在管建築面積的比例為高，且辦公樓的平均月度物業管理費通常高於其他類型物業；及(ii)從金融街聯屬集團所獲位於北京金融街區域的項目數量較從獨立第三方所獲項目為大，而位於北京金融街區域的項目的物業管理費一般高於位於其他地區項目的物業管理費。

我們對來自金融街聯屬集團的項目按包幹制收取的整體平均月度物業管理費由截至2017年12月31日止年度的每平方米人民幣5.99元減至截至2018年12月31日止年度的每平方米人民幣5.49元，主要因為2018年大量新辦公樓項目處於經營早期階段，佔用率相對較低，以及我們據此向相關物業開發商提供物業管理費折扣。我們對來自金融街聯屬集團的項目按包幹制收取的整體平均月度物業管理費進一步減至截至2019年12月31日止年度的每平方米人民幣5.10元，主要由於新住宅物業管理項目數量增加，而住宅項目的物業管理費通常較商務物業的物業管理費低。

我們對來自獨立第三方的項目按包幹制收取的整體平均月度物業管理費於截至2017年及2018年12月31日止年度保持穩定。其由截至2018年12月31日止年度的每平方米人民幣3.82元增至截至2019年12月31日止年度的每平方米人民幣4.41元，乃由於我們開始向兩個新辦公樓項目提供物業管理服務，因而能收取較高的物業管理費。截至2017年及2018年12月31日止年度，就來自獨立第三方的商務物業按包幹制收取的平均月度物業管理費保持穩定。其由截至2018年12月31日止年度的每平方米人民幣6.03元增至截至2019年12月31日止年度的每平方米人民幣9.18元，原因是最初於2018年由本集團管理且物業管理費相對較低的其中一個物業管理項目已變更為於2019年由我們的聯營公司管理。截至2017年及2018年12月31日止年度，就來自獨立第三方的非商務物業按包幹制收取的平均月度物業管理費保持穩定。其由截至2018年12月31日止年度的每平方米人民幣2.03元增至截至2019年12月31日止年度的每平方米人民幣2.44元，主要是由於2018年有兩個住宅項目處於初期階段，當時我們收取的物業管理費相對較低。

財 務 資 料

下表載列於所示年度按城市等級及物業管理項目來源劃分的我們按包幹制收取的平均月度物業管理費明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	按包幹制收取的平均月度物業管理費		
	每平方米 人民幣千元	每平方米 人民幣千元	每平方米 人民幣千元
一線城市⁽¹⁾			
金融街聯屬集團	8.12	7.71	7.20
獨立第三方	4.95	4.20	4.23
總計	7.26	6.60	6.14
二線城市⁽²⁾			
金融街聯屬集團	3.37	3.87	4.13
獨立第三方	3.35	4.71	4.82
總計	3.37	3.92	4.18
其他城市			
金融街聯屬集團	2.55	1.61	1.48
獨立第三方	1.07	0.98	— ⁽³⁾
總計	2.00	1.49	1.68

附註：

- (1) 根據中華人民共和國國家統計局的資料，一線城市包括中國的北京、上海、廣州及深圳；
- (2) 根據中華人民共和國國家統計局的資料，二線城市包括除中國的一線城市以外的31個主要城市，包括天津、哈爾濱、南京及重慶。
- (3) 自2019年9月起，兩個來自獨立第三方的物業管理項目其後已改由我們的聯營公司管理。我們僅錄得該等項目於2019年首八個月產生的收入，而該等項目截至2019年12月31日並未對我們的在管建築面積作出貢獻。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，一線城市物業按包幹制收取的平均月度物業管理費分別為每平方米人民幣7.26元、每平方米人民幣6.60元及每平方米人民幣6.14元，通常高於往績記錄期二線城市及其他城市的物業。該下降趨勢主要是由於我們位於一線城市的所有類型物業中住宅物業的在管建築面積有較大增長，因此我們住宅物業按包幹制收取的物業管理費通常低於其他類型的物業。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，二線城市物業按包幹制收取的平均月度物業管理費分別為每平方米人民幣3.37元、每平方米人民幣3.92元及每平方米人民幣4.18元。該上升趨勢主要是由於我們位於二線城市的所有類型物業中商務物業的在管建築面積有較大增長，因此我們商務物業按包幹制收取的物業管理費通常高於其他類型的物業。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，其他城市物業按包幹制收取的平均月度物業管理費分別為每平方米人民幣2.00元、每平方米人民幣1.49元及每平方米人民幣1.68元，於整個往績記錄期一直保持相對穩定。

財務資料

於往績記錄期，一線城市及來自金融街聯屬集團的物業按包幹制收取的平均月度物業管理費通常高於來自獨立第三方的物業，因為一線城市來自金融街聯屬集團的商務物業所佔比例高於來自獨立第三方的商務物業，因此我們商務物業按包幹制收取的物業管理費通常高於其他類型的物業。

於往績記錄期，二線城市及來自獨立第三方的物業按包幹制收取的平均月度物業管理費通常高於來自金融街聯屬集團的物業，因為二線城市來自獨立第三方的商務物業所佔比例高於來自金融街聯屬集團的商務物業，因此我們商務物業按包幹制收取的物業管理費通常高於其他類型的物業。

於往績記錄期，其他城市及來自獨立第三方的物業按包幹制收取的平均月度物業管理費通常低於來自金融街聯屬集團的物業。這主要歸因於位於山東省臨沂的虧損項目，該項目來自獨立第三方，其後於2018年第三季度終止。

下表載列於所示年度按物業樓齡及物業管理項目來源劃分的我們按包幹制收取的平均月度物業管理費明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	<i>按包幹制收取的平均月度物業管理費</i>		
	<i>每平方米</i>	<i>每平方米</i>	<i>每平方米</i>
	<i>人民幣千元</i>	<i>人民幣千元</i>	<i>人民幣千元</i>
新物業⁽¹⁾			
金融街聯屬集團	6.59	3.59	2.93
獨立第三方	— ⁽²⁾	6.05	9.28
總計	6.21	3.80	3.34
其他物業			
金融街聯屬集團	5.92	6.21	6.36
獨立第三方	4.10	3.61	3.96
總計	5.47	5.50	5.64

附註：

(1) 此指我們於往績記錄期與物業開發商訂立了前期物業管理服務協議的物業。

(2) 截至2017年12月31日止年度，來自獨立第三方的新物業按包幹制收取的平均月度物業管理費為零，因為該物業管理項目乃由本集團於第三季度從獨立第三方取得。儘管該項目截至2017年12月31日為我們的在管建築面積作出貢獻，但截至2017年12月31日止年度並無產生任何收入。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，對新物業按包幹制收取的整體平均月度物業管理費分別為每平方米人民幣6.21元、每平方米人民幣3.80元及每平方米人民幣3.34元。該下降趨勢主要是由於(i)我們就若干項目於其運營初期佔用率較低而向物業開發商提供物業管理費折扣，及(ii)在2018年及2019年的新物業當中非商務物業的佔比較高，因此我們對非商務物業按包幹制收取的物業管理費通常低於商務物業。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，對其他物業按包幹制收取的整體平均月度物業管理費分別為每平方米人民幣5.47元、每平方米人民幣5.50元及每平方米人民幣5.64元，一直保持相對穩定。

於2017年，對新物業按包幹制收取的平均月度物業管理費高於其他物業，因為2017年我們新物業項目中佔比相對較高的是商務物業，因此我們對商務物業按包幹制收取的物業管理費通常高於其他類型的物業。於2018年及2019年，對新物業按包幹制收取的平均月度物業管理費低於其他物業，主要是由於(i)我們就若干項目處於其運營初期佔用率較低而向物業開發商提供物業管理費折扣，及(ii)在2018年及2019年的新物業當中非商務物業的佔比較高，因此我們對非商務物業按包幹制收取的物業管理費通常低於商務物業。

於往績記錄期，對來自金融街聯屬集團的新物業按包幹制收取的平均月度物業管理費通常低於來自獨立第三方的新物業，因為本集團並無就該等來自獨立第三方的新物業提供物業管理費折扣，而本集團已就若干來自金融街聯屬集團的新物業提供物業管理費折扣，故此佔用率較低。

於往績記錄期，對來自金融街聯屬集團的其他物業按包幹制收取的平均月度物業管理費通常高於來自獨立第三方的新物業，因為大部分來自金融街聯屬集團的其他物業為商務物業，因此我們對商務物業按包幹制收取的物業管理費通常高於非商務物業。

財務資料

餐飲服務收入

於往績記錄期，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的餐飲服務收入分別為人民幣13.1百萬元、人民幣14.6百萬元及人民幣17.8百萬元，分別佔我們總收入的1.7%、1.7%及1.8%。有關更多詳情，請參閱本節「— 我們經營業績的同期比較」分節。

銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本主要包括(i)分包成本；(ii)僱員福利開支；(iii)公用事業；(iv)物業管理及相關服務所用的原材料及部件；(v)餐飲服務的原材料及消耗品成本；及(vi)其他開支。

下表載列於所示年度的銷售及服務成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
分包成本	249,588	40.8	303,605	42.5	367,836	45.7
僱員福利開支	225,580	36.9	265,970	37.3	296,344	36.8
公用事業	50,028	8.2	58,636	8.2	51,288	6.4
物業管理及相關服務						
所用的原材料及部件	48,533	7.9	42,874	6.0	41,542	5.1
餐飲服務的原材料及						
消耗品成本	11,053	1.8	12,117	1.7	14,708	1.8
其他開支 ⁽¹⁾	26,277	4.4	30,353	4.3	33,867	4.2
總計	611,059	100.0	713,555	100.0	805,585	100.0

附註：

(1) 其他開支主要包括保險費用、折舊及攤銷產生的服務費。

我們的銷售及服務成本主要包括分包成本及僱員福利開支。我們的分包成本指就外包服務支付的費用，其主要包括向在管物業提供的清潔、園藝及綠化服務、保安服務及維修及維護服務。我們的僱員福利開支主要與我們的員工於從事物業管理及相關服務時向其支付的薪金及福利有關。

我們於往績記錄期的分包成本及僱員福利開支增加，與因業務擴充致使在管建築面積的增加一致。

財 務 資 料

下表載列於所示年度按外包予分包商的服務種類劃分的分包成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
清潔、園藝及綠化服務	92,936	37.2	109,508	36.1	124,624	33.9
保安服務	64,202	25.7	92,807	30.6	113,686	30.9
維修及維護服務	92,450	37.1	101,290	33.3	129,526	35.2
總計	249,588	100.0	303,605	100.0	367,836	100.0

下表載列於所示年度(i)按物業類型劃分的物業管理及相關服務的銷售及服務成本明細及(ii)餐飲服務的銷售及服務成本：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理及相關服務⁽¹⁾：						
商務物業	397,164	65.0	457,997	64.1	487,421	60.5
辦公樓 ⁽²⁾	280,682	45.9	345,624	48.4	376,143	46.7
綜合體 ⁽³⁾	77,196	12.6	69,932	9.8	67,922	8.4
零售商業大樓及酒店 ⁽⁴⁾	39,286	6.4	42,441	5.9	43,356	5.4
非商務物業	200,075	32.7	237,304	33.3	297,468	36.9
住宅物業 ⁽⁵⁾	151,365	24.8	185,283	26.0	204,488	25.4
公共物業、醫院、 教育物業及其他	48,710	8.0	52,021	7.3	92,980	11.5
小計	597,239	97.7	695,301	97.4	784,889	97.4
餐飲服務	13,820	2.3	18,254	2.6	20,696	2.6
總計	611,059	100.0	713,555	100.0	805,585	100.0

附註：

- (1) 根據中指院的資料，根據用作特定用途的大部分在管建築面積將混合用途物業分類為辦公樓、零售商業大樓及酒店或住宅物業屬常見慣例。
- (2) 就本招股章程而言，此指(i)純辦公室單位；及(ii)包含辦公室單位及零售單位／住宅單位的混合用途物業，而辦公室單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (3) 就本招股章程而言，此指包含至少三類物業的單位的物業。
- (4) 就本招股章程而言，此指(i)純零售單位及酒店；及(ii)包含零售單位及辦公室單位／住宅單位的混合用途物業，而零售單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (5) 就本招股章程而言，此指(i)純住宅單位；及(ii)包含住宅單位及辦公室單位／零售單位的混合用途物業，而住宅單位佔物業的在管建築面積超過50%。

我們的銷售及服務成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣611.1百萬元增加16.8%至截至2018年12月31日止年度的人民幣713.6百萬元，及進一步增加12.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣805.6百萬元。這上升趨勢主要是由於我們的僱員福利開支及分包成本增加，這與業務擴張令我們在管建築面積增加以及中國平均薪金水平上漲一致。

毛利及毛利率

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的整體毛利分別為人民幣145.6百萬元、人民幣161.6百萬元及人民幣191.4百萬元，而整體毛利率分別為19.2%、18.5%及19.2%。

財 務 資 料

下表載列於所示年度按(i)物業類型劃分的物業管理及相關服務的毛利／(毛損)及毛利／(毛損)率明細及(ii)餐飲服務的毛利／(毛損)及毛利／(毛損)率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利／ (毛損)	毛利／ (毛損)率	毛利／ (毛損)	毛利／ (毛損)率	毛利／ (毛損)	毛利／ (毛損)率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理及相關服務 ⁽¹⁾ ：	146,302	19.7	165,294	19.2	194,310	19.8
商務物業	134,675	25.3	133,281	22.5	159,423	24.6
辦公樓 ⁽²⁾	118,231	29.6	114,136	24.8	132,969	26.1
綜合體 ⁽³⁾	1,707	2.2	9,091	11.5	14,407	17.5
零售商業大樓及酒店 ⁽⁴⁾	14,737	27.3	10,054	19.2	12,047	21.7
非商務物業	11,627	5.5	32,013	11.9	34,887	10.5
住宅物業 ⁽⁵⁾	9,893	6.1	23,284	11.2	17,365	7.8
公共物業、醫院、 教育物業及其他	1,734	3.4	8,729	14.4	17,522	15.9
餐飲服務	(679)	(5.2)	(3,650)	(25.0)	(2,881)	(16.2)
總計	145,623	19.2	161,644	18.5	191,429	19.2

附註：

- (1) 根據中指院的資料，根據用作特定用途的大部分在管建築面積將混合用途物業分類為辦公樓、零售商業大樓及酒店或住宅物業屬常見慣例。
- (2) 就本招股章程而言，此指：(i)純辦公室單位；及(ii)包含辦公室單位及零售單位／住宅單位的混合用途物業，而辦公室單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (3) 就本招股章程而言，此指包含至少三類物業單位的物業。
- (4) 就本招股章程而言，此指：(i)純零售單位及酒店；及(ii)包含零售單位及辦公室單位／住宅單位的混合用途物業，而零售單位佔物業的在管建築面積超過50%。
- (5) 就本招股章程而言，此指：(i)純住宅單位；及(ii)包含住宅單位及辦公室單位／零售單位的混合用途物業，而住宅單位佔物業的在管建築面積超過50%。

財 務 資 料

下表載列於所示年度我們的物業管理及相關服務（按城市等級及物業管理項目來源劃分）的收入及毛利／（毛損）率明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入	毛利／ （毛損）率	收入	毛利／ （毛損）率	收入	毛利／ （毛損）率
		%		%		%
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
一線城市 ⁽¹⁾	577,015	25.3	641,447	23.6	713,793	22.7
金融街聯屬集團	467,768	28.5	518,316	27.1	551,356	25.2
獨立第三方	109,247	12.0	123,131	8.8	162,437	14.3
二線城市 ⁽²⁾	132,287	(2.9)	180,307	4.4	204,346	10.3
金融街聯屬集團	124,879	(4.8)	164,059	3.0	186,421	9.7
獨立第三方	7,408	29.4	16,248	18.1	17,925	15.9
其他城市	34,239	11.6	38,841	16.2	61,060	18.5
金融街聯屬集團	28,503	17.3	34,990	18.6	56,715	19.9
獨立第三方	5,736	(17.0)	3,851	(5.4)	4,345	0.7
總計	743,541	19.7	860,595	19.2	979,199	19.8

附註：

- (1) 根據中華人民共和國國家統計局的資料，一線城市包括中國的北京、上海、廣州及深圳；
- (2) 根據中華人民共和國國家統計局的資料，二線城市包括除中國的一線城市以外的31個主要城市，包括天津、哈爾濱、南京及重慶。

於往績記錄期，我們一般錄得一線城市物業的毛利率較高，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為25.3%、23.6%及22.7%。該下降趨勢主要是由於一線城市住宅物業在管建築面積在一線城市所有物業類型中所佔的比例上升，因此我們住宅物業的毛利率通常低於其他類型的物業。於往績記錄期，二線城市及來自獨立第三方的物業的毛利率通常高於來自金融街聯屬集團的物業，主要是由於來自金融街聯屬集團的二線城市虧損項目的數量較來自獨立第三方者為多。於往績記錄期，二線城市及來自獨立第三方的物業的毛利率通常高於來自金融街聯屬集團的物業，主要是由於來自金融街聯屬集團的二線城市虧損項目的數量較來自獨立第三方者為多。

於往績記錄期，其他城市及來自獨立第三方的物業的毛利率通常低於來自金融街聯屬集團的物業，主要是由於來自獨立第三方的山東省臨沂項目處於虧損，其後於2018年第三季終止該項目。

財務資料

於2017年，我們二線城市的物業錄得負毛利率，主要是由於天津的一個辦公樓項目及重慶的另一個住宅物業項目產生虧損。我們二線城市物業的毛利率於2018年增至4.4%，並於2019年進一步增至10.3%，主要是由於(i)我們2018年及2019年所管理的數個售樓處及展示單位新項目的毛利率較高，(ii)截至2019年12月31日，截至2017年及2018年12月31日處於虧損的項目扭虧為盈，及(iii)天津的一個綜合體項目產生的收入增加。

下表載列於所示年度我們的物業管理及相關服務（按物業樓齡及物業管理項目來源劃分）的收入及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
新物業 ⁽¹⁾	70,330	11.5	142,811	12.1	201,270	12.9
金融街聯屬集團	70,330	11.5	123,051	9.7	172,899	11.8
獨立第三方	–	–	19,760	26.7	28,371	19.4
其他物業	673,211	20.5	717,784	20.6	777,929	21.6
金融街聯屬集團	550,820	22.5	594,314	23.5	621,593	23.8
獨立第三方	122,391	11.7	123,470	6.7	156,336	13.2
總計	743,541	19.7	860,595	19.2	979,199	19.8

附註：

(1) 此指我們於往績記錄期與物業開發商訂立了前期物業管理服務協議的物業。

於往績記錄期，我們一般錄得新物業的毛利率低於其他物業，主要是由於在其營運初期我們向物業開發商提供物業管理費折扣，因此佔用率相對較低。

物業管理及相關服務

我們的物業管理及相關服務的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣146.3百萬元增加13.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣165.3百萬元，並進一步增加17.6%至截至2019年12月31日止年度的人民幣194.3百萬元。整體而言，於往績記錄期，我們提供物業管理及相關服務予商務物業的毛利率較非商務物業高，而提供物業管理及相關服務予辦公樓的毛利率一般較其他類別物業高。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們商務物業的毛利率分別為25.3%、22.5%及24.6%。我們商務物業的毛利率出現波動很大程度上歸因於往績記錄期我們辦公樓項目的表現。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們辦公樓的毛利率分別為29.6%、24.8%及26.1%。截至2018年12月31日止年度錄得相對較低的毛利率主要歸因於多個項目於2018年需要／計劃及進行維修及維護工程而產生額外費用。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們綜合體的毛利率分別為2.2%、11.5%及17.5%。2018年毛利率大幅上升主要歸因於我們於2018年第三季度終止位於山東省臨沂的在管建築面積約0.4百萬平方米的虧損項目。我們綜合體的毛利率進一步升至截至2019年12月31日止年度的17.5%。這主要歸因於一個位於天津的項目收益增加，於2019年該項目的大部分零售單位已被佔用。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們零售商業大樓及酒店的毛利率分別為27.3%、19.2%及21.7%。2018年毛利率下降主要是由於部分位於北京的項目進行設施改造及加強額外安保服務產生相對較高的費用。我們零售商業大樓及酒店的毛利率上升至截至2019年12月31日止年度的21.7%，乃歸因於一個位於北京的項目進行能耗管理改進的有效節支措施。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們非商務物業的毛利率分別為5.5%、11.9%及10.5%，較商務物業的毛利率為低。這主要是由於往績記錄期我們的大部分虧損項目為住宅物業，住宅項目於項目初期產生相對較高的成本。

財 務 資 料

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們住宅物業的毛利率分別為6.1%、11.2%及7.8%。2017年住宅物業的毛利率較低主要歸因於我們住宅物業項目錄得虧損。我們住宅物業的毛利率上升至截至2018年12月31日止年度的11.2%，主要是由於(i)隨著項目的推進我們虧損項目產生的虧損金額減少；及(ii)2018年所交付項目的部分新期／單位的毛利率較高。我們住宅物業的毛利率降至截至2019年12月31日止年度的7.8%，主要是由於2019年虧損項目數增加。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們公共物業、醫院、教育物業及其他的毛利率分別為3.4%、14.4%及15.9%。截至2018年及2019年12月31日止年度錄得較高的毛利率主要歸因於2018年及2019年多個新項目的售樓處及展示單位的毛利率較高。

下表載列我們於所示年度按項目來源劃分的物業管理及相關服務的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	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	%
物業管理及相關服務：						
金融街聯屬集團	132,001	21.3	151,774	21.2	168,238	21.2
獨立第三方	14,301	11.7	13,520	9.4	26,072	14.1
總計	146,302	19.7	165,294	19.2	194,310	19.8

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們來自金融街聯屬集團的項目的毛利率分別為21.3%、21.2%及21.2%，整體上高於來自獨立第三方的項目的毛利率，主要是因為我們來自金融街聯屬集團的在管項目主要位於北京，特別是北京金融街區域，此處商務物業比例相對較高，商務物業的毛利率普遍較非商務物業類型者為高。儘管按包幹制收取的整體平均月度物業管理費減少，但於往績記錄期，我們來自金融街聯屬集團的項目的毛利率保持相對穩定，主要原因是我們努力控制銷售及服務成本總額，如一系列標準化能源管理和人工成本控制措施，導致來自金融街聯屬集團

的項目的銷售及服務成本總額增長放緩，來自金融街聯屬集團的項目的銷售及服務成本總額由2017年的人民幣489.1百萬元增加15.6%至2018年的人民幣565.6百萬元，並進一步增加10.7%至2019年的人民幣626.3百萬元，此與往績記錄期內來自金融街聯屬集團的項目收入增幅相符。

餐飲服務

我們就提供餐飲服務錄得毛損，於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣0.7百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣2.9百萬元，乃由於相應年度我們開設新店產生的成本較高。於往績記錄期，我們以「怡己(IZEE)」餐飲系列開設的店舖於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的數目分別為一家、五家及四家。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的品牌建立」一節。

基於我們管理層的評估，「怡己(IZEE)」餐飲系列的收支平衡期及投資回報期預計分別為9個月及36個月。截至2019年12月31日，我們以「怡己(IZEE)」餐飲系列運營10家門店，即7家怡己咖啡店、1家怡己三矢堂餐廳、1家怡己烘坊麵包店及1家怡己咖啡+九刻牛排餐廳。

上述10家門店中，(i)5家怡己咖啡店及我們的怡己三矢堂餐廳已實現收支平衡，平均收支平衡期⁽¹⁾為4個月，在預計收支平衡期之內；及(ii)4家怡己咖啡店已實現現金投資回報，平均現金投資回報期⁽²⁾為18個月，在預計現金投資回報期之內。

由於怡己咖啡+九刻牛排餐廳未能於開始營業起9個月內實現收支平衡，怡己咖啡+九刻牛排於2020年4月停業。雖然餘下2家怡己咖啡店及1家怡己烘坊麵包店於2019年底尚未實現收支平衡，經考慮其所處位置，我們已採取多項節省成本的措施，旨在改善其表現，並將繼續檢討其表現。倘該3家門店於2020年底尚未能實現收支平衡，我們或會考慮停業。

行政開支

我們的行政開支主要包括行政人員的僱員福利開支、行政辦公室費用、稅項及附加費、折舊及攤銷、專業服務費、銀行收費、水電費及其他費用。

(1) 平均收支平衡期指一家門店實現收支平衡點所需的平均時長，即連續兩個月門店的月收入至少等於其月開支。

(2) 平均現金投資回報期指一家門店累計淨利潤加折舊及攤銷可涵蓋該門店開辦產生的成本所需的平均時長。

財 務 資 料

行政開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣39.2百萬元增加19.3%至截至2018年12月31日止年度的人民幣46.7百萬元，主要是由於(i)僱員福利開支增加，而這項增加主要是由於相關員工人數增加，與我們的業務擴張一致；及(ii)業務增長令行政辦公開支增加。我們的行政開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣46.7百萬元增加16.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣54.4百萬元，主要是由於業務擴張令僱員人數增加導致僱員福利開支增加。

下表載列於所示年度我們的行政開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
僱員福利開支	21,335	54.5	23,115	49.5	30,405	55.9
行政辦公室費用	5,849	14.9	7,917	16.9	5,919	10.9
稅項及附加費	3,813	9.7	4,028	8.6	4,899	9.0
折舊及攤銷	3,598	9.2	2,188	4.7	2,801	5.1
專業服務費	2,504	6.4	5,237	11.2	5,363	9.9
銀行收費	689	1.8	846	1.8	1,053	1.9
水電費	237	0.6	265	0.6	190	0.3
其他費用 ⁽¹⁾	1,146	2.9	3,128	6.7	3,789	7.0
總計	39,171	100.0	46,724	100.0	54,419	100.0

附註：

- (1) 其他開支主要包括雜項開支，例如差旅開支、廣告開支、公關相關開支以及殘疾人士保障金。

金融資產的減值虧損

金融資產的減值虧損包括對貿易應收款項及其他應收款項的減值。於往績記錄期，我們的金融資產減值虧損分別為人民幣1.6百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣2.3百萬元。

其他收入

我們的其他收入包括以額外扣除進項增值稅及退還用作預扣個人所得稅的服務費形式的政府補貼。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的其他收入分別為人民幣0.6百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣4.9百萬元。

財 務 資 料

下表載列所示年度的其他收入明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
額外扣除進項增值稅 ⁽¹⁾	—	—	3,957
退還用作預扣個人所得稅的服務費	621	317	907
	<u>621</u>	<u>317</u>	<u>4,864</u>

附註：

- (1) 我們於截至2019年12月31日止年度錄得額外扣除進項增值稅人民幣4.0百萬元，主要是由於中國有關降低增值稅的新政策（於2019年4月1日生效）所致。有關更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－稅務法律法規－增值稅」一節。

其他（虧損）／收益淨額

其他（虧損）／收益淨額包括：(i)理財產品投資的公允價值收益，(ii)豁免應付款項，(iii)出售物業、廠房及設備的虧損淨額，(iv)捐贈及(v)其他。

下表載列於所示年度其他虧損或收益淨額的明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
理財產品投資的公允價值收益	3,314	1,463	484
豁免應付款項	—	2,691	—
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(51)	(282)	(73)
捐贈	—	(550)	(190)
其他	(37)	(75)	(526)
	<u>3,226</u>	<u>3,247</u>	<u>(305)</u>

財 務 資 料

我們於截至2017年及2018年12月31日止年度錄得其他收益淨額分別為人民幣3.2百萬元及人民幣3.2百萬元，及於截至2019年12月31日止年度錄得其他虧損淨額人民幣0.3百萬元。於往績記錄期理財產品投資的公允價值收益減少乃由於贖回大部分理財產品投資。截至2019年12月31日，我們附屬公司購買的理財產品已悉數贖回。截至最後實際可行日期，本集團並無擁有任何理財產品。

2018年豁免應付款項收益淨額主要由於我們根據本集團與物業開發商雙方協議，終止位於山東省臨沂市的項目。我們與物業開發商訂立物業管理服務協議，以提供前期物業管理服務。然而，我們自開始該項目起產生虧損。依據我們的內部評估運營風險，在沒有違約提供優質物業管理服務的情況下，我們與物業開發商達成協議，自2018年9月起退出該項目。

融資收入／(成本)

我們的融資收入主要包括銀行存款利息收入。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的融資收入分別為人民幣2.7百萬元、人民幣7.3百萬元及人民幣10.4百萬元。

我們的融資成本主要包括租賃負債的利息開支，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，分別為人民幣1.5百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣1.7百萬元。

下表載列於所示年度我們融資收入及融資成本明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資收入			
銀行存款利息收入	2,668	7,318	10,232
貸款予聯營公司的利息收入	—	—	188
匯兌收益淨額	—	24	8
	<u>2,668</u>	<u>7,342</u>	<u>10,428</u>
融資成本			
租賃負債利息開支	(1,446)	(1,685)	(1,742)
匯兌虧損淨額	(29)	—	—
	<u>(1,475)</u>	<u>(1,685)</u>	<u>(1,742)</u>
	<u>1,193</u>	<u>5,657</u>	<u>8,686</u>

財務資料

於往績記錄期，我們的融資收入淨額大幅增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣1.2百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣8.7百萬元。於往績記錄期融資收入淨額的變動主要歸因於我們銀行存款的變動。

分佔於聯營公司投資溢利

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的分佔於聯營公司投資溢利分別為人民幣2.2百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣3.9百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支包括中國企業所得稅。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的所得稅開支分別為人民幣29.4百萬元、人民幣33.0百萬元及人民幣38.5百萬元。下表載列於所示年度我們的所得稅開支明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅	34,660	27,160	36,761
遞延所得稅	(5,216)	5,811	1,704
	<u>29,444</u>	<u>32,971</u>	<u>38,465</u>

根據適用的中國稅務法規，中國的一般企業所得稅稅率為25%，我們大部分的中國實體於往績記錄期須按法定企業所得稅稅率納稅。

財務資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的實際稅率，即所得稅開支除以除所得稅前溢利，分別為26.3%、26.5%及25.3%。各年度的所得稅開支與除所得稅前溢利對賬的如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利	112,099	124,507	151,875
按25%的稅率計算的稅項	28,025	31,127	37,969
稅項影響：			
不可扣稅支出	1,376	2,292	668
稅率變動 ⁽¹⁾	441	—	360
稅率差異 ⁽¹⁾	155	409	198
撥回過往確認的遞延稅項資產	—	—	140
並無確認遞延稅項資產的			
稅項虧損	—	—	108
毋須納稅收入	(553)	(857)	(978)
	<u>29,444</u>	<u>32,971</u>	<u>38,465</u>

附註：

- (1) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，所得稅稅率25%適用於本集團所有附屬公司，惟(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，金禧麗鄰及金融街第一太平京南合資格為小微企業並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率10%；(ii)截至2017年及2018年12月31日止年度，金通泰餐飲合資格為小微企業並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率10%，並於截至2019年12月31日止年度獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率5%；(iii)融路通諮詢於截至2018年12月31日止年度合資格為小微企業並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率10%及於截至2019年12月31日止年度獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率5%；(iv)金融街住宅物業及部分「怡己」餐飲系列咖啡館於截至2019年12月31日止年度合資格為小微企業並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率5%；及(v)怡己三矢堂於2019年上半年成立，且於截至2019年12月31日止年度合資格為小微企業並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率10%。

年內溢利

於往績記錄期，我們的年內溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣82.7百萬元增加10.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣91.5百萬元，且進一步增加23.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣113.4百萬元。

我們經營業績的同期比較

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度的比較

收入

我們的收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣875.2百萬元增加13.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣997.0百萬元，該增加主要是由於業務擴展，致使來自提供物業管理及相關服務的收入有所增加。

物業管理及相關服務

提供物業管理及相關服務所得收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣860.6百萬元增加13.8%至截至2019年12月31日止年度的人民幣979.2百萬元，相當於增加人民幣118.6百萬元，主要是由於：

- 商務物業所得收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣591.3百萬元增加人民幣55.6百萬元或9.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣646.8百萬元，主要是由於：(i)我們開始向位於北京、上海、貴州省貴陽及江蘇省南京的多個辦公樓新項目提供物業管理及相關服務；(ii)我們於2019年底確認應計收益為應收款項，以反映對位於北京的一個辦公樓項目的空置單位收取的物業管理費款項；及(iii)截至2019年12月31日止年度，我們在天津管理的一個辦公樓項目整體產生的收益多於2018年產生的收益，因為我們於2018年下半年開始按包幹制收取該項目的物業管理費。
- 非商務物業所得收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣269.3百萬元增加人民幣63.0百萬元或23.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣332.4百萬元，主要是由於新的非商務物業項目在管建築面積增加。

餐飲服務

提供餐飲服務產生的收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣14.6百萬元增加22.0%至截至2019年12月31日止年度的人民幣17.8百萬元。

銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本由截至2018年12月31日止年度的人民幣713.6百萬元增加12.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣805.6百萬元，相當於增加人民幣92.0百萬元，主要是由於(i)業務擴張導致安保、清潔及維護的分包成本增加人民幣64.2百萬元；及(ii)僱員人數增加令僱員福利開支增加人民幣30.4百萬元，這與我們的業務擴張一致。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由截至2018年12月31日止年度的人民幣161.6百萬元增加18.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣191.4百萬元。我們的毛利率由截至2018年12月31日止年度的18.5%增加至截至2019年12月31日止年度的19.2%，主要由於我們向商務物業提供物業管理及相關服務所貢獻的毛利有所增加，其具有較高的毛利率。

物業管理及相關服務

物業管理及相關服務的毛利由截至2018年12月31日止年度的人民幣165.3百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣194.3百萬元，相當於增加人民幣29.0百萬元或17.6%。同年相關毛利率分別由19.2%增至19.8%，這主要由於向商務物業提供物業管理及相關服務所產生的收益增加，其具有較高的毛利率。

餐飲服務

我們的餐飲服務於截至2018年及2019年12月31日止年度錄得毛損分別為人民幣3.6百萬元及人民幣2.9百萬元，主要是由於我們除一般業務之外在我們的「怡己 (IZEE)」餐飲系列下成立新店舖所產生的成本相對較高。

行政開支

我們的行政開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣46.7百萬元增加16.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣54.4百萬元。行政開支增加主要是由於為支持業務擴張的僱員人數增加，令僱員福利開支增加人民幣7.3百萬元。

金融資產減值虧損

金融資產減值虧損由截至2018年12月31日止年度的人民幣3.1百萬元減少25.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣2.3百萬元，乃由於年末對貿易應收款項的減值評估。

其他收入

我們的其他收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣0.3百萬元大幅增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣4.9百萬元。其他收入增加主要由於中國於2019年4月施行扣減增值稅的新政策。

其他(虧損)/收益淨額

我們於截至2019年12月31日止年度錄得其他虧損淨額人民幣0.3百萬元，而於截至2018年12月31日止年度則為其他收益淨額人民幣3.2百萬元，該減少主要是由於我們贖回理財產品導致理財產品的公允價值收益減少。此外，由於我們位於山東省臨沂的項目終止而豁免應付款項收益淨額僅於2018年發生。

融資收入/(成本)

我們的融資收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣7.3百萬元增加42.0%至截至2019年12月31日止年度的人民幣10.4百萬元，主要是由於銀行存款的變動所致。

截至2019年12月31日止年度，我們的融資成本為人民幣1.7百萬元，與2018年的融資成本相比保持相對穩定。

分佔於聯營公司投資溢利

我們的分佔於聯營公司投資溢利由截至2018年12月31日止年度的人民幣3.4百萬元增加14.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣3.9百萬元，主要是由於來自我們所投資的聯營公司(即南京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司)的溢利增加。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣33.0百萬元增加16.7%至截至2019年12月31日止年度的人民幣38.5百萬元，主要是由於除所得稅前溢利增加。我們的實際所得稅稅率於截至2018年及2019年12月31日止年度保持穩定，分別為26.5%及25.3%。

年內溢利及淨利潤率

基於以上所述，我們的年內溢利由截至2018年12月31日止年度的人民幣91.5百萬元增加23.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣113.4百萬元。我們的淨利潤率由截至2018年12月31日止年度的10.5%增至截至2019年12月31日止年度的11.4%。

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度的比較

收入

我們的收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣756.7百萬元增加15.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣875.2百萬元，主要是由於業務增長致使自提供物業管理及相關服務的收益有所增加。

物業管理及相關服務

提供物業管理及相關服務所得收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣743.5百萬元分別增加15.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣860.6百萬元，主要是由於：

- 商務物業項目所得收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣531.8百萬元增加人民幣59.4百萬元或11.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣591.3百萬元，主要歸因於：(i)我們於2018年開始為辦公樓新項目提供物業管理及相關服務，包括一家位於北京的保險公司及位於北京的兩座辦公樓；(ii)我們為於截至2017年度尚未佔用的現有物業管理項目若干單位的新住戶及租戶提供物業管理及相關服務，包括位於上海的一個辦公樓項目；及(c)按合約所協定，我們於2018年下半年開始按包幹制收取位於天津的一個項目的物業管理及相關服務費，而我們先前一直按佣金制收取物業管理費用；
- 非商務物業所得收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣211.7百萬元增加人民幣57.6百萬元或27.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣269.3百萬元，主要是由於我們管理的住宅物業及公共物業的收入增加，主要原因為：(i)我們於2018年開始為住宅物業新項目提供物業管理及相關服務，包括分別位於廣東及天津的兩個住宅物業項目；及(ii)我們於2018年為新竣工的現有住宅物業項目的新期數／單位及／或已交付的新期數／單位提供物業管理及相關服務，包括一個位於北京的項目及一個位於重慶的項目。

餐飲服務

提供餐飲服務所得收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣13.1百萬元增加11.1%至截至2018年12月31日止年度的人民幣14.6百萬元，相當於增加人民幣1.5百萬元，主要是由於我們於2018年增加數家以「怡己(IZEE)」品牌系列經營的新餐廳及咖啡館。

銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣611.1百萬元增加16.8%至截至2018年12月31日止年度的人民幣713.6百萬元，主要包括：

- 清潔、安保及維護服務分包費由截至2017年12月31日止年度的人民幣249.6百萬元增加人民幣54.0百萬元至截至2018年12月31日止年度的人民幣303.6百萬元，這與我們在物業管理及相關服務方面的業務擴展一致；及
- 僱員福利開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣225.6百萬元增加人民幣40.4百萬元至截至2018年12月31日止年度的人民幣266.0百萬元，主要是由於物業營運服務員工人數增加（與我們的業務擴展一致）。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣145.6百萬元增加11.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣161.6百萬元。我們於同年度的相關毛利率分別由19.2%減少至18.5%，主要是由於(i)商務物業的毛利率減少，及(ii)我們住宅物業的物業管理及相關服務（其毛利率一般低於我們的其他物業種類）貢獻日益加大。

物業管理及相關服務

物業管理及相關服務的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣146.3百萬元增加13.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣165.3百萬元。我們物業管理及相關服務於相應年度的毛利率分別為19.7%及19.2%。

餐飲服務

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們分別錄得餐飲服務毛損人民幣0.7百萬元及人民幣3.6百萬元，主要是由於「怡己(IZEE)」餐飲系列下的新餐廳及咖啡館數目增加，導致其於業務初期階段產生較高的銷售及服務成本。

行政開支

我們的行政開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣39.2百萬元增加19.3%至截至2018年12月31日止年度的人民幣46.7百萬元。行政開支增加主要歸因於：(i)由於業務擴充，行政辦公室費用增加人民幣2.1百萬元以及僱員福利開支增加人民幣1.8百萬元；及(ii)專業服務費增加人民幣2.7百萬元，原因為業務開發產生的開支增加。

金融資產減值虧損

截至2017年12月31日止年度，我們錄得金融資產減值虧損人民幣1.6百萬元，並增至截至2018年12月31日止年度的人民幣3.1百萬元。有關增加主要是由於物業管理及相關服務貿易應收款項由截至2017年12月31日的人民幣85.7百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣118.7百萬元。

其他收入

我們的其他收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣0.6百萬元減少至截至2018年12月31日止年度的人民幣0.3百萬元，主要由於預扣個人所得稅服務費退款減少所致。

其他(虧損)/收益淨額

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們的其他收益淨額保持穩定，為人民幣3.2百萬元。

融資收入/(成本)

融資收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣2.7百萬元大幅增至截至2018年12月31日止年度的人民幣7.3百萬元。融資收入增加主要是由於銀行存款的變動導致其利息收入增加所致。

我們的融資成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣1.5百萬元增加14.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣1.7百萬元，主要是由於租賃物業數目增加致使租賃負債的利息開支增加。

分佔於聯營公司投資溢利

我們的分佔於聯營公司投資溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣2.2百萬元增至截至2018年12月31日止年度的人民幣3.4百萬元，增加人民幣1.2百萬元或55.1%，主要是由於投資於南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司及重慶江北嘴物業服務有限公司的所得溢利增加。

所得稅開支

由於上述原因，我們的所得稅開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣29.4百萬元增加12.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣33.0百萬元。截至2017年及2018年12月31日止年度，我們的實際所得稅率分別為26.3%及26.5%。

財 務 資 料

年內溢利及淨利潤率

由於上述原因，我們的年內溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣82.7百萬元增加10.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣91.5百萬元，而截至2017年及2018年12月31日止年度的淨利潤率分別為10.9%及10.5%。

綜合資產負債表節選項目的討論

下表載列截至所示日期我們的綜合資產負債表概要：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業	12,791	14,036	13,736
物業、廠房及設備	13,469	14,023	18,608
使用權資產	12,126	16,127	35,939
無形資產	532	870	1,417
於聯營公司投資	20,978	22,491	22,484
遞延所得稅資產	19,524	13,853	12,285
預付款項	—	—	2,654
非流動資產總值	79,420	81,400	107,123
流動資產			
貿易應收款項	82,487	112,542	116,029
預付款項	10,258	5,224	11,458
按攤餘成本計量的其他金融資產	20,003	27,659	32,566
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	80,650	10,800	—
到期日超過三個月的銀行存款	20,184	110,108	16,191
受限制銀行存款	12,688	12,899	30,721
現金及現金等價物	422,017	393,744	666,123
流動資產總值	648,287	672,976	873,088
資產總值	727,707	754,376	980,211

財 務 資 料

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
實繳資本／股本	52,500	52,500	270,000
儲備	65,654	53,279	22,338
保留溢利	114,491	123,040	100,303
	232,645	228,819	392,641
非控制性權益	9,999	4,962	7,244
權益總額	242,644	233,781	399,885
非流動負債			
租賃負債	16,825	13,841	36,208
退休福利負債	5,668	6,497	7,204
非流動負債總額	22,493	20,338	43,412
流動負債			
貿易及其他應付款項	358,001	396,113	434,147
合同負債	61,351	64,407	66,892
即期稅項負債	34,550	27,266	23,594
租賃負債的即期部分	8,404	12,268	11,946
退休福利負債的即期部分	264	203	335
流動負債總額	462,570	500,257	536,914
負債總額	485,063	520,595	580,326
權益及負債總額	727,707	754,376	980,211

投資物業

我們的投資物業主要包括租賃物業，即使用權資產（符合投資物業的定義）。我們的投資物業由截至2017年12月31日的人民幣12.8百萬元增加9.7%至截至2018年12月31日的人民幣14.0百萬元，主要由於新增一項收取租金的物業。該物業位於山東省臨沂，最初由我們的客戶擁有，並就結算應收該客戶的款項而由我們收購。截至2019年12月31日，我們的投資物業因折舊而略減至人民幣13.7百萬元。

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括辦公室及運營設備及汽車。我們的物業、廠房及設備由截至2017年12月31日的人民幣13.5百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣14.0百萬元。我們的物業、廠房及設備進一步增加32.7%至截至2019年12月31日的人民幣18.6百萬元，主要是由於就新辦公室添置辦公設備及傢俱，以及因對「怡己（IZEE）」餐飲系列下的新咖啡館及餐廳進行翻新而增添運營設備及租賃物業裝修項目。

使用權資產

我們的使用權資產主要包括辦公室、經營咖啡館及餐廳的物業以及停車場。我們錄得的使用權資產由截至2017年12月31日的人民幣12.1百萬元整體增加至截至2018年12月31日的人民幣16.1百萬元，主要由於添置租用作成立融澤培訓中心的物業及租用作運營餐廳及咖啡館的物業。我們的使用權資產由截至2018年12月31日的人民幣16.1百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣35.9百萬元，此乃主要由於我們於西環廣場租賃新辦公室以及我們租用作運營餐廳及咖啡館及員工宿舍的物業。

無形資產

我們的無形資產指辦公軟件使用權。我們的無形資產由截至2017年12月31日的人民幣0.5百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣0.9百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣1.4百萬元，乃由於我們增購辦公軟件使用權。

於聯營公司的投資

截至2018年及2019年12月31日，我們於聯營公司的投資保持穩定為人民幣22.5百萬元。我們於聯營公司的投資由截至2017年12月31日的人民幣21.0百萬元增加7.2%至截至2018年12月31日的人民幣22.5百萬元，主要是由於分佔南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司及重慶江北嘴物業服務有限公司的溢利增加。

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要產生自我們的物業管理及相關服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日，貿易應收款項（經扣除貿易應收款項的減值撥備）分別為人民幣82.5百萬元、人民幣112.5百萬元及人民幣116.0百萬元。於往績記錄期，貿易應收款項整體增加乃主要歸因於物業管理項目數目增長以及收入增加。

下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項的明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項			
－ 關聯方	19,760	33,405	41,714
－ 第三方	65,948	85,284	82,734
	85,708	118,689	124,448
減：貿易應收款項減值撥備	(3,221)	(6,147)	(8,419)
貿易應收款項－淨額	82,487	112,542	116,029

貿易應收款項（扣除關聯方貿易應收款項的減值撥備前）由截至2017年12月31日的人民幣19.8百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣33.4百萬元，主要由於有關我們一個在北京及另一個在廣州的項目的未售出或未租出單位產生物業管理費，費用已於2018年12月31日後結付。其進一步由截至2018年12月31日的人民幣33.4百萬元增加24.9%至截至2019年12月31日的人民幣41.7百萬元，主要由於我們管理位於北京的一個辦公樓項目的未佔用單位而產生應收物業開發商的物業管理費。

董事確認，截至2019年12月31日的關聯方貿易應收款項中有人民幣36.2百萬元或86.8%預期將於上市日期前結清。

我們的貿易應收款項（未扣減第三方貿易應收款項減值撥備）由截至2017年12月31日的人民幣65.9百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣85.3百萬元，主要是由於位於北京的公共物業項目的貿易應收款項結餘延遲結算。有關此公共物業項目的客戶為一家國有企業，其通常要求額外時間以完成其結付付款內部程序。基於我們的評

估，我們認為有關應收該國有企業款項的信貸風險為低，因此我們授予其相對較長的付款期。我們已獲客戶告知，截至2019年12月31日應收該客戶的未償還款項預計大部分將於2020年6月底前清償。貿易應收款項（未扣減第三方貿易應收款項減值撥備）由截至2018年12月31日的人民幣85.3百萬元略微減少至截至2019年12月31日的人民幣82.7百萬元，主要是由於年末結算的物業管理費增加。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的貿易應收款項（經扣除貿易應收款項的減值撥備）分別為人民幣82.5百萬元、人民幣112.5百萬元及人民幣116.0百萬元。

貿易應收款項周轉天數

下表載列於所示年度我們的貿易應收款項平均周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貿易應收款項平均周轉天數 ⁽¹⁾	35.4	42.6	44.5
關聯方的貿易應收款項平均周轉天數 ⁽²⁾	58.6	74.0	80.5
第三方的貿易應收款項平均周轉天數 ⁽³⁾	31.1	37.1	37.1

附註：

- (1) 某一年度的貿易應收款項平均周轉天數等於期初及期末平均貿易應收款項除以相關年度的總收入再乘以截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的365天。
- (2) 某一年度的關聯方貿易應收款項平均周轉天數等於期初及期末來自關聯方的貿易應收款項除以相關年度來自關聯方的收入再乘以截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的365天。
- (3) 某一年度的第三方貿易應收款項平均周轉天數等於期初及期末來自第三方的貿易應收款項除以相關年度來自第三方的收入再乘以截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的365天。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的貿易應收款項平均周轉天數分別為35.4天、42.6天及44.5天。貿易應收款項平均周轉天數總體增加主要由於應收關聯方的貿易應收款項結算期延長令貿易應收款項增加。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們來自關聯方的貿易應收款項平均周轉天數分別為58.6天、74.0天及80.5天，相比相應年度來自第三方的貿易應收款項平均周轉天數分別31.1天、37.1天及37.1天相對較長。關聯方的貿易應收款項平均周轉天數的總體增加主要由於我們向關聯方收款不及向第三方收款頻繁，因為我們認為關聯方的違約風險低。我們授予交易客戶（包括關聯方及任何第三方）的信貸條款乃按個別基準釐定，正常信貸期主要在180天內。於往績記錄期，關聯方的貿易應收款項平均周轉天數為180天的信貸期內，且我們於往績記錄期向彼等收取貿易應收款項時並無遇到任何重大困難。我們認為關聯方的信貸風險較低。鑒於風險程度不同，於往績記錄期，我們實施的內部政策是優先向第三方收取物業管理及相關服務的費用，並且更頻繁地採取措施向第三方收回逾期費用。根據我們的內部政策，倘我們並未在物業管理及相關服務費的付款到期前收取費用，我們通常會在付款到期的翌日開始電話收款的費用收取程序，並在接下來10天內親自收款。在採取任何法律行動前，我們將在接下來的20天內送達第一份書面催收通知，並在30天至40天內再發出兩份通知。基於我們對相關風險的評估，在費用收取過程中，我們可能會為關聯方提供額外10天的付款安排。

鑒於關聯方的平均周轉天數相對較長，我們擬通過制定及實施以下措施來加強對來自關聯方的貿易應收款項的信貸控制，旨在於上市後縮窄關聯方與第三方的貿易應收款項平均周轉天數之間的差額：

- 根據協議條款向關聯方出具付款通知；
- 簡化我們有關收取物業管理及相關服務費的內部政策，以於上市後就關聯方及第三方採用相同的收取費用政策及程序；
- 通過各種渠道（例如電話、短信、郵件）發送提醒，並通知關聯方；
- 指定有關人員密切監察貿易應收款項收款進度，並指定主要人員計算逾期費用，準備付款提醒或通知以收集主要可收回項目；及
- 定期評估來自關聯方的項目物業管理費的收取狀況，並向本公司管理層報告應收關聯方款項的收款進度。

財 務 資 料

下表載列截至所示日期我們基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至180天			
— 關聯方	19,586	32,084	41,411
— 第三方	62,136	80,191	77,798
	81,722	112,275	119,209
181至365天			
— 關聯方	12	1,150	13
— 第三方	1,887	2,337	875
	1,899	3,487	888
1至2年			
— 關聯方	111	30	162
— 第三方	1,493	902	2,758
	1,604	932	2,920
2年以上			
— 關聯方	51	141	128
— 第三方	432	1,854	1,303
	483	1,995	1,431
總計	85,708	118,689	124,448

釐定物業管理及相關服務的貿易應收款項可收回性時，我們會考慮多項指標，包括後續結算狀況、歷史撇賬經驗及估算應收款項的未來現金流量的客戶管理費收取率。為促進收回貿易應收款項，我們已制定並實施多項措施，包括：

- 透過發出訊息或親身向客戶寄發逾期付款通知並以多次付款提示作為跟進。倘該等措施未見成效，我們將如協議所協定收取物業管理費及逾期費；
- 指定有關人員每月密切監察貿易應收款項收款進度；
- 積極監察付款計劃進展及就付款計劃與客戶進行協調；及
- 倘重複嘗試而未能收取並導致重大延誤付款，則採取法律訴訟以收回物業管理費。

財務資料

於2017年、2018年及2019年，我們的物業管理費收款率（按我們年內就物業管理服務實際收取的物業管理費除以同年累計應付我們的物業管理費總額計算）保持相對穩定，分別為約95.3%、95.7%及94.0%。

截至2020年5月31日，截至2019年12月31日人民幣51.6百萬元或41.5%的貿易應收款項（扣除貿易應收款項減值撥備前）其後已結清。截至2020年5月31日，截至2019年12月31日人民幣28.0百萬元或67.2%的貿易應收款項（扣除關聯方貿易應收款項減值撥備前）其後已結清。截至2020年5月31日，截至2019年12月31日人民幣23.6百萬元或28.5%的貿易應收款項（扣除第三方貿易應收款項減值撥備前）其後已結清。

預付款項

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付經營開支	3,697	3,661	6,369
預付上市開支	—	142	5,984
待扣除的進項增值稅	6,209	1,391	1,486
其他	352	30	273
	10,258	5,224	14,112
減：非流動部分 ⁽¹⁾	—	—	(2,654)
	<u>10,258</u>	<u>5,224</u>	<u>11,458</u>

附註：

(1) 該餘額指與長期資產有關的預付款項。

我們的預付款項主要來自待扣除的進項增值稅及預付經營開支。我們的預付款項由截至2017年12月31日的人民幣10.3百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣5.2百萬元，主要是由於進項增值稅被扣除。我們的預付款項由截至2018年12月31日的人民幣5.2百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣14.1百萬元，主要是由於預付上市開支及預付經營開支增多。

財 務 資 料

按攤餘成本計量的其他金融資產

下表載列截至所示日期我們按攤餘成本計量的其他金融資產明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項			
— 關聯方	5,698	6,998	11,428
— 第三方			
代業主、租戶及物業開發商付款	9,532	16,053	16,532
按金	2,567	2,729	2,261
其他	2,356	2,095	2,570
	20,153	27,875	32,791
減：其他應收款項減值撥備	(150)	(216)	(225)
	<u>20,003</u>	<u>27,659</u>	<u>32,566</u>

我們按攤餘成本計量的其他金融資產由截至2017年12月31日的人民幣20.0百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣27.7百萬元，主要是由於項目數目增加致使代業主、租戶及物業開發商付款（即水電費）增加，其與業務增長一致。該等在管物業的水電費一般由業主、租戶及物業開發商承擔，而不是由我們向業主、租戶及物業開發商收取的物業管理費支付。按攤餘成本計量的其他金融資產進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣32.6百萬元，主要是由於2019年向聯營公司（即北京金融街保險經紀股份有限公司）貸款所致。

我們按攤餘成本計量的其他金融資產中來自關聯方的其他應收款項指(i)來自華融綜合的其他應收款項（非貿易性質），截至2019年12月31日為人民幣4.8百萬元，(ii)向聯營公司（即北京金融街保險經紀股份有限公司）貸款的其他應收款項及有關利息，截至2019年12月31日為人民幣4.9百萬元，及(iii)應付金融街集團附屬公司的其他應收款項，截至2019年12月31日為人民幣1.7百萬元。

董事確認，截至2019年12月31日按攤餘成本計量的其他金融資產中來自關聯方其他應收款項中有人民幣4.9百萬元或42.6%預計將在上市日期前結清。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

我們以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產包括理財產品投資。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，由中國的銀行管理的理財產品，主要投資於現金基金、債券及債券基金等若干金融資產，期限少於一年，預期年利率為3.0%至4.5%並於到期日支付利息。

我們以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產由截至2017年12月31日的人民幣80.7百萬元大幅減少至截至2018年12月31日的人民幣10.8百萬元，主要是由於贖回我們大部分到期理財產品。截至2019年12月31日，我們以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產為零，乃由於我們附屬公司購買的理財產品已獲悉數贖回。截至最後實際可行日期，本集團並無任何理財產品。

根據我們的投資策略、風險管理政策及內部控制措施，我們的目標是認購低風險的理財產品。我們針對投資期限少於六個月的理財產品。我們的投資通常主要是為了於短期內就我們的過剩現金獲取較定期銀行存款合理更高的回報。

董事確認，彼等經參考證券及期貨事務監察委員會發出的「有關董事在企業交易估值方面的責任指引」使用估值技術確定我們三級工具的公允價值。

我們已實施內部程序，確保第三級金融資產公允價值計量的合理性。我們的財務人員負責就財務申報目的管理第3級工具的估值。我們的財務人員根據具體情況管理金融工具的估值。我們的理財產品估值根據發行工具的金融機構提供的預期年回報率利用折現現金流量模型進行。董事已審閱財務人員呈報的第三級金融資產的公允價值計量評估，並已考慮重大不可觀察輸入數據及適用估值技術，並確定第三級金融資產的公允價值計量是否符合適用的香港財務報告準則。

申報會計師已作出下列程序以按照第3級公允價值計量評估資產的估值：

- 審閱期限少於一年及預期年利率為3.0%至4.5%的理財產品的合約條款；及
- 參考來自相關銀行現金收款進行其後審閱。

根據上述程序，來自本集團的公允價值評估乃以申報會計師收集的憑證證明。

申報會計師有關我們於往績記錄期的歷史財務資料的意見載於本招股章程附錄一。

董事就編製本招股章程附錄一所載會計師報告而言，對於歷史財務資料中分類為第3級金融工具的金融資產的估值表示滿意。此外，獨家保薦人已(i)審閱並與本集團管理層討論有關本集團理財產品的主要基準、假設及估值工作；(ii)審閱本招股章程附錄一會計師報告內的相關附註；及(iii)與申報會計師討論有關彼等於往績記錄期內就本集團理財產品進行的程序。經考慮董事及申報會計師進行的工作及上述所進行的相關盡職審查，獨家保薦人概無發現任何會引致獨家保薦人對本集團以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產作出的估值分析有所質疑。

貿易及其他應付款項

下表載列截至所示日期我們的貿易及其他應付款項的明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	76,413	74,722	80,818
應付薪金及福利	55,062	47,355	50,862
其他應付稅項	4,555	8,561	8,900
其他應付款項	221,971	265,475	293,567
總計	358,001	396,113	434,147

貿易應付款項

貿易應付款項主要指應付供應商及分包商的款項，包括購買材料。

截至2017年12月31日，我們的貿易應付款項保持穩定為人民幣76.4百萬元，而截至2018年12月31日為人民幣74.7百萬元。我們的貿易應付款項由截至2018年12月31日的人民幣74.7百萬元增加8.2%至截至2019年12月31日的人民幣80.8百萬元，主要是由於我們的購買增加，這與我們的業務擴展一致。

貿易應付款項周轉天數

下表載列於所示年度我們的貿易應付款項平均周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貿易應付款項平均周轉天數 ⁽¹⁾	35.0	38.7	35.2

附註：

- (1) 某一期間的貿易應付款項平均周轉天數等於年初及年末平均貿易應付款項除以有關年度的銷售及服務成本總額再乘以365天（就截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度）。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的貿易應付款項周轉天數保持穩定，分別為35.0天、38.7天及35.2天。

下表載列截至所示日期按發票日期對貿易應收款項所作的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	75,373	73,167	77,615
1至2年	336	710	2,584
2年以上	704	845	619
	<u>76,413</u>	<u>74,722</u>	<u>80,818</u>

截至2020年5月31日，截至2019年12月31日的貿易應付款項人民幣67.8百萬元或83.9%已於其後結清。

應付薪金及福利

我們的應付薪金及福利主要指工資及保險。我們的應付薪金及福利由截至2017年12月31日的人民幣55.1百萬元減少14.0%至截至2018年12月31日的人民幣47.4百萬元，主要由於我們的工資結構變動。應付薪金及福利由截至2018年12月31日的人民幣47.4百萬元增加7.4%至截至2019年12月31日的人民幣50.9百萬元，主要是由於我們承接的項目增加導致僱員數目增加。

其他應付稅項

由於總收入增加，其他應付稅項由截至2017年12月31日的人民幣4.6百萬元增加87.9%至截至2018年12月31日的人民幣8.6百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣8.9百萬元。

其他應付款項

我們的其他應付款項主要指我們向業主收取用於支付物業維修保養款項的住房維修專項資金，以及我們就為業主、租戶及住戶提供的物業管理服務向其收取的按金。

下表載列截至所示日期我們的其他應付款項明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
代業主、租戶及物業開發商收款	81,122	119,823	133,465
按金 ⁽¹⁾	125,105	125,142	138,714
其他	15,744	20,510	21,388
總計	<u>221,971</u>	<u>265,475</u>	<u>293,567</u>

附註：

(1) 其主要指業主、租戶及物業開發商就物業管理及翻修支付的按金。

我們的其他應付款項由截至2017年12月31日的人民幣222.0百萬元增加19.6%至截至2018年12月31日的人民幣265.5百萬元，並進一步增加10.6%至截至2019年12月31日的人民幣293.6百萬元，主要由於(i)代業主、租戶及物業開發商收款增加，其指向業主、租戶及物業開發商收取的按金及代業主、租戶及物業開發商收取費用增加以結付水電費及(ii)與公共區域的廣告及租賃公共空間有關的代表業主收取的現金存款增加。

合同負債

我們的合同負債主要指提供合約服務的責任，包括物業管理及相關服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的合同負債分別為人民幣61.4百萬元、人民幣64.4百萬元及人民幣66.9百萬元。我們的合同負債於往績記錄期有所增加主要是由於隨著我們的業務擴展，客戶作出的預付款項增加。

財 務 資 料

下表載列截至所示日期我們的合同負債明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同負債			
－ 關聯方	160	160	730
－ 第三方	61,191	64,247	66,162
	<u>61,351</u>	<u>64,407</u>	<u>66,892</u>

我們截至2019年12月31日的應付關聯方合同負債高於截至2017年及2018年12月31日，主要是由於(i)物業管理費預付款，及(ii)在員工食堂以預付卡充值的餐飲費增加。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們應付第三方的合約負債保持穩定，分別為人民幣61.2百萬元、人民幣64.2百萬元及人民幣66.2百萬元。截至2020年5月31日，我們截至2019年12月31日的合同負債人民幣57.1百萬元或85.3%已確認為收入。

租賃負債

我們於中國租賃不同物業，主要為我們來自母公司集團的辦公室、咖啡館、餐廳及停車場。下表載列截至所示日期我們的租賃負債明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期租賃負債	8,404	12,268	11,946
非即期租賃負債	16,825	13,841	36,208
	<u>25,229</u>	<u>26,109</u>	<u>48,154</u>

我們的租賃負債由截至2017年12月31日的人民幣25.2百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣26.1百萬元，主要反映我們因擴大餐飲業務而增加租賃經營咖啡館及餐廳的用地。我們的租賃負債進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣48.2百萬元，主要由於租賃我們的辦公場所以及我們經營「怡己(IZEE)」餐飲系列店舖所租用的物業。

財 務 資 料

流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期我們的流動資產、流動負債及流動資產淨值明細：

	截至12月31日			截至 4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020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)
流動資產				
貿易應收款項	82,487	112,542	116,029	205,401
預付款項	10,258	5,224	11,458	17,081
按攤餘成本計量的其他金融資產	20,003	27,659	32,566	28,179
以公允價值計量且其變動				
計入損益的金融資產	80,650	10,800	—	—
到期日超過三個月的銀行存款	20,184	110,108	16,191	28,675
受限制銀行存款	12,688	12,899	30,721	35,370
現金及現金等價物	422,017	393,744	666,123	595,844
流動資產總值	648,287	672,976	873,088	910,550
流動負債				
貿易及其他應付款項	358,001	396,113	434,147	428,970
合同負債	61,351	64,407	66,892	70,577
即期稅項負債	34,550	27,266	23,594	14,472
租賃負債的即期部分	8,404	12,268	11,946	11,516
退休福利責任的即期部分	264	203	335	352
流動負債總額	462,570	500,257	536,914	525,887
流動資產淨值	185,717	172,719	336,174	384,663

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及截至2020年4月30日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣185.7百萬元、人民幣172.7百萬元、人民幣336.2百萬元及人民幣384.7百萬元。

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣336.2百萬元增至截至2020年4月30日的人民幣384.7百萬元，乃主要由於：(i)受農曆新年假期及COVID-19疫情的綜合影響以及我們部分物業開發商、業主及租戶習慣於年終付款的慣常做法（中指院表示這情況在中國物業管理行業並不罕見），客戶延遲支付物業管理及相關服務費用，令貿易應收款項增加人民幣89.4百萬元；(ii)到期日超過三個月的銀行存款增加人民幣12.5百萬元；及(iii)即期稅項負債減少人民幣9.1百萬元。有關增加部分被現金及現金等價物減少人民幣70.3百萬元所抵銷，而這歸因於(i)主要因為農曆新年假期及COVID-19疫情使2020年第一季度的客戶物業管理及相關服務費收款出現延遲，而本集團同時繼續結算應付供應商及分包商的貿易及其他應付款項；及(ii)於2020年第一季度支付我們的員工花紅。

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣172.7百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣336.2百萬元，主要由於：(i)現金及現金等價物增加人民幣272.4百萬元；及(ii)預付款項增加人民幣6.2百萬元，部分被(i)到期日超過三個月的銀行存款減少人民幣93.9百萬元；(ii)以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產減少人民幣10.8百萬元及(iii)貿易及其他應付款項增加人民幣38.0百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日的人民幣185.7百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣172.7百萬元，主要是由於：(i)以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產減少人民幣69.9百萬元；(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣38.1百萬元；(iii)現金及現金等價物減少人民幣28.3百萬元；(iv)預付款項減少人民幣5.0百萬元，部分被(i)到期日超過三個月的銀行存款增加人民幣89.9百萬元；(ii)貿易應收款項增加人民幣30.1百萬元；及(iii)按攤餘成本計量的其他金融資產增加人民幣7.7百萬元所抵銷。

財務資料

流動資金及資本來源

概覽

我們現金主要用作為營運資金及其他經常性開支撥付資金。於往績記錄期，我們以經營所得現金為營運資金及其他資金需求撥付資金。

現金流量

下表載列所示年度我們綜合現金流量表的節選現金流量數據：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營活動所得現金淨額	98,807	111,115	146,350
投資活動所得現金流量			
投資活動所得／(所用) 現金淨額	(30,456)	(23,306)	94,950
融資活動所得現金流量			
融資活動所得／(所用) 現金淨額	(71,565)	(116,106)	31,071
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	(3,214)	(28,297)	272,371
年初現金及現金等價物	425,260	422,017	393,744
現金及現金等價物的匯兌影響	(29)	24	8
年末現金及現金等價物	<u>422,017</u>	<u>393,744</u>	<u>666,123</u>

與經營活動有關的現金流量

經營活動所得現金流量淨額主要包括提供物業管理及相關服務所收取的費用。我們的經營活動所得現金流量主要反映(i)就非現金及非經營性項目(如理財產品投資的公允價值收益、分佔聯營公司投資溢利或虧損、物業、廠房及設備以及投資物業折舊、使用權資產折舊、折舊及攤銷、金融資產減值虧損撥備)作出調整的除所得稅前溢利；(ii)營運資金(如貿易應收款項、預付款項及按攤餘成本計量的其他金融資產、貿易及其他應付款項以及合同負債、受限制銀行存款)變動的影響；及(iii)已付所得稅。

截至2019年12月31日止年度，經營活動所得現金流量淨額為人民幣146.4百萬元，即除所得稅前溢利人民幣151.9百萬元，主要經下列調整所得：(i)使用權資產折舊人民幣14.0百萬元；及(ii)物業、廠房及設備以及投資物業折舊人民幣9.1百萬元；部分被分佔於聯營公司的投資損益人民幣3.9百萬元所抵銷。營運資金變動產生現金流入人民幣11.7百萬元，主要包括貿易及其他應付款項以及合同負債人民幣40.5百萬元，部分被(i)受限制銀行存款人民幣17.8百萬元；及(ii)貿易應收款項、預付款項及按攤餘成本計量的其他金融資產人民幣11.0百萬元所抵銷。截至2019年12月31日止年度，我們亦支付所得稅人民幣40.4百萬元。

截至2018年12月31日止年度，經營活動所得現金流量淨額為人民幣111.1百萬元，即除所得稅前溢利人民幣124.5百萬元，主要經下列調整所得：(i)使用權資產折舊人民幣11.2百萬元；及(ii)物業、廠房及設備以及投資物業折舊人民幣6.6百萬元；部分被分佔於聯營公司的投資損益人民幣3.4百萬元所抵銷。營運資金變動產生現金流入人民幣2.8百萬元，主要包括貿易及其他應付款項以及合同負債人民幣41.2百萬元，部分被貿易應收款項、預付款項及按攤餘成本計量的其他金融資產人民幣38.1百萬元所抵銷。截至2018年12月31日止年度，我們亦支付所得稅人民幣34.4百萬元。

截至2017年12月31日止年度，經營活動所得現金流量淨額為人民幣98.8百萬元，即除所得稅前溢利人民幣112.1百萬元，主要經下列調整所得：(i)物業、廠房及設備以及投資物業折舊人民幣6.7百萬元；及(ii)使用權資產折舊人民幣6.5百萬元；部分被(i)理財產品投資的公允價值收益人民幣3.3百萬元；及(ii)分佔於聯營公司的投資損益人民幣2.2百萬元所抵銷。營運資金變動產生現金流出人民幣12.3百萬元，主要包括(i)貿易應收款項、預付款項及按攤餘成本計量的其他金融資產人民幣30.2百萬元；及(ii)受限制銀行存款人民幣8.9百萬元；部分被貿易及其他應付款項以及合同負債人民幣26.8百萬元所抵銷。截至2017年12月31日止年度，我們亦支付所得稅人民幣12.0百萬元。

與投資活動有關的現金流量

截至2019年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額為人民幣95.0百萬元，主要反映(i)到期日超過三個月的銀行存款變動人民幣93.9百萬元及(ii)贖回理財產品所得款項人民幣26.0百萬元，部分被(i)理財產品投資人民幣14.7百萬元及(ii)購買物業、廠房及設備人民幣10.8百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，投資活動所用現金流量淨額為人民幣23.3百萬元，主要反映(i)到期日超過三個月的銀行存款變動人民幣89.9百萬元，(ii)理財產品投資人民幣41.5百萬元及(iii)購買物業、廠房及設備人民幣5.1百萬元，部分被贖回理財產品所得款項人民幣112.8百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，投資活動所用現金流量淨額為人民幣30.5百萬元，主要反映(i)理財產品投資人民幣166.7百萬元；(ii)向聯營公司注資人民幣11.2百萬元；及(iii)購買物業、廠房及設備人民幣4.3百萬元，部分被(i)贖回理財產品所得款項人民幣119.3百萬元及(ii)到期日超過三個月的銀行存款變動人民幣27.9百萬元所抵銷。

與融資活動有關的現金流量

截至2019年12月31日止年度，融資活動所得現金流量淨額為人民幣31.1百萬元，主要反映擁有人出資人民幣176.1百萬元，部分被(i)向本公司擁有人派付股息人民幣117.1百萬元及(ii)租賃付款的本金部分及利息部分人民幣16.2百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，融資活動所用現金流量淨額為人民幣116.1百萬元，主要反映(i)向本公司擁有人派付股息人民幣78.5百萬元；(ii)租賃付款的本金部分及利息部分人民幣16.0百萬元及(iii)收購附屬公司非控制性權益付款人民幣15.5百萬元。

截至2017年12月31日止年度，融資活動所用現金流量淨額為人民幣71.6百萬元，主要反映(i)向本公司擁有人派付股息人民幣53.5百萬元；(ii)租賃付款的本金部分及利息部分人民幣10.1百萬元及(iii)向非控制性權益派付股息人民幣8.0百萬元。

財務資料

營運資金

我們主要透過經營活動所得現金的現金流量撥付我們的營運資金需求。經計及我們可獲取的財務資源（包括經營活動所得現金流量），董事盡職審慎查詢後認為，我們有充足營運資金應付自本招股章程日期起至少12個月的需要。

資本開支

下表載列於所示年度我們過往資本開支的明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
添置使用權資產	270	15,213	33,834
添置物業、廠房及設備	4,299	5,058	10,848
添置投資物業	—	3,822	2,663
添置於聯營公司投資	11,200	—	—
添置無形資產	69	483	818
總計	15,838	24,576	48,163

於2017年，我們投資於兩家聯營公司，即北京金融街保險經紀股份有限公司及淮安市國聯金融中心物業服務有限公司。於往績記錄期間，我們資本開支的賬面值有所增加，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為人民幣15.8百萬元、人民幣24.6百萬元及人民幣48.2百萬元，主要是由於為融澤培訓中心增加租賃停車位及物業、為經營咖啡館及餐廳以及位於西環廣場的新辦公室增加物業所致。

債項

借款

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無任何銀行借款或任何未動用的銀行融資。

財 務 資 料

租賃負債

	截至12月31日			截至 4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020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)
流動負債				
租賃負債	8,404	12,268	11,946	11,516
非流動負債				
租賃負債	16,825	13,841	36,208	37,093
總計	25,229	26,109	48,154	48,609

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的租賃負債（包括流動及非流動負債）分別為人民幣25.2百萬元、人民幣26.1百萬元、人民幣48.2百萬元及人民幣48.6百萬元。

或然負債

截至最後實際可行日期，我們並無有關任何關聯方或第三方的付款責任的任何重大或然負債或未償擔保。

除本招股章程所披露者或任何集團內公司間負債外，截至2020年4月30日，我們並無任何發行在外或已授權可予發行但尚未發行的債務證券、定期貸款、借款或屬借款性質的債項、承兌信用證、租購承擔、按揭及質押、或然負債或擔保。

自2019年12月31日起直至最後實際可行日期，我們的債項並無任何重大不利變動。

承擔

經營租賃承擔

於往績記錄期，我們向租戶出租我們的投資物業，租金按季度或年度收取。2017年、2018年及2019年的租金收入分別為人民幣4.1百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣5.9百萬元。

財 務 資 料

下表載列截至所示日期我們就投資物業租賃應收的最低租賃付款：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	4,873	5,130	6,371
一至兩年	5,130	5,400	971
兩至三年	5,400	—	591
三至四年	—	—	100
	<u>15,403</u>	<u>10,530</u>	<u>8,033</u>

我們亦根據於一年至十年內到期的不可撤銷經營租賃租賃多個辦公室、停車場及門店。租賃的租期及續期權利不同。續約時，有關租賃的條款可重新協商。

未於財務報表內確認的使用權資產的不可撤銷經營租賃項下最低租賃付款如下：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	470	464	1,290
一至五年	4	12	21
五年以上	—	4	45
	<u>474</u>	<u>480</u>	<u>1,356</u>

自2017年1月1日起，本集團已確認該等租賃的使用權資產，惟短期及低價值租賃除外。有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註15及17。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們並無任何重大資本承擔。

資產負債表外承擔及安排

於往績記錄期，我們並無訂立任何財務擔保或其他承擔，以擔保任何第三方的付款責任。我們並無訂立任何與股權掛鉤且分類為股東權益、或並未在綜合財務報表內反映的衍生合約。我們並無於轉讓予未綜合實體的資產中擁有作為向該實體提供信貸、流動資金或市場風險支援的任何保留或或有權益。我們並無擁有向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援或為我們提供租賃、對沖或研發服務的任何未綜合實體的任何可變權益。

關聯方交易及結餘

關聯方交易

於往績記錄期，關聯方交易乃根據我們與有關關聯方之間協定的條款進行。我們的董事已確認，往績記錄期內的所有關聯方交易均按合理且符合本集團整體利益的正常商業條款進行。我們的董事進一步確認，該等關聯方交易不會令我們於往績記錄期的經營業績失實，亦不會令我們的過往業績無法反映未來表現。

有關關聯方交易的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註36。

財 務 資 料

關聯方結餘

下表載列截至所示日期我們關聯方結餘的明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易性質			
來自金融街集團的附屬公司的貿易			
應收款項	19,760	32,636	33,761
來自金融街集團的聯營公司的貿易			
應收款項	—	450	7,917
來自聯營公司的貿易應收款項	—	319	36
應收金融街集團附屬公司的			
其他應收款項 — 租賃按金	—	—	1,718
應付金融街集團的附屬公司的貿易			
及其他應付款項	16,507	20,874	22,985
金融街集團的附屬公司的合同負債	160	160	730
金融街集團的附屬公司的租賃負債	20,885	21,206	30,430
存於金融街集團的附屬公司的款項	—	247,593	290,171
	<u>57,312</u>	<u>323,238</u>	<u>387,748</u>
截至12月31日			
	2017年	2018年	2019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	人民幣千元
非貿易性質			
來自華融綜合的其他應收款項	4,798	4,798	4,798
向聯營公司貸款及相關利息的			
其他應收款項	900	2,200	4,912
	<u>5,698</u>	<u>6,998</u>	<u>9,710</u>

財務資料

我們應收華融綜合的其他應收款項及向聯營公司北京金融街保險經紀股份有限公司貸款及相關利息的其他應收款項屬非貿易性質，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別合共人民幣5.7百萬元、人民幣7.0百萬元及人民幣9.7百萬元。應收北京金融街保險經紀股份有限公司的款項屬非貿易性質，由我們作為股東向其提供，以支持其申請《經營保險經紀業務許可證》，除此之外，所有屬非貿易性質的應收關聯方的未償還款項已於最後實際可行日期前結清。董事獲北京金融街保險經紀股份有限公司告知，貸款及相關利息的其他應收款項預計將於2020年底前結清。有關關聯方交易及結餘的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註36。

主要財務比率概要

下表載列截至所示日期或年度與本集團有關的若干財務比率：

財務指標	截至12月31日／ 截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
流動比率 ⁽¹⁾	1.40	1.35	1.63
資產負債比率 ⁽²⁾	0.67	0.69	0.59
資本負債比率 ⁽³⁾	不適用	不適用	不適用
權益回報率 ⁽⁴⁾	35.8%	38.4%	35.8%
總資產回報率 ⁽⁵⁾	12.2%	12.4%	13.1%

附註：

- (1) 流動比率乃按我們截至有關年度結束時的流動資產總值除以我們截至相應年度結束時的流動負債總額計得。
- (2) 資產負債比率乃按我們截至有關年度結束時的負債總額除以我們截至相應年度結束時的資產總值計得。
- (3) 我們於往績記錄期並無任何計息借款，因此資本負債比率對我們並不適用。
- (4) 權益回報率乃按我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的溢利，除以我們截至相應年度開始及結束時的平均權益總額，再乘以100%計得。
- (5) 總資產回報率乃按我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的溢利，除以我們截至相應年度開始及結束時的平均總資產值，再乘以100%計得。

流動比率

我們的流動比率由截至2017年12月31日的1.40降至截至2018年12月31日的1.35。該下降主要是由於大致上因貿易及其他應付款項增加而令流動負債增幅高於流動資產。我們的流動比率由截至2018年12月31日的1.35升至截至2019年12月31日的1.63。該上升主要是由於主要因貿易應收款項及經營所得現金增加而令流動資產增幅高於流動負債。

資產負債比率

我們的資產負債比率由截至2017年12月31日的0.67增加至截至2018年12月31日的0.69，主要是由於大致上因貿易及其他應付款項增加而令負債增幅高於資產。我們的資產負債比率由截至2018年12月31日的0.69下降至截至2019年12月31日的0.59，乃主要由於大致上因貿易應收款項及本公司擁有人出資所得現金增加而令資產增幅高於負債。

權益回報率

我們的權益回報率由截至2017年12月31日止年度的35.8%增加至截至2018年12月31日止年度的38.4%，主要是由於2018年的溢利增加。截至2019年12月31日止年度，我們的權益回報率減少至35.8%，主要是由於2019年本公司擁有人出資後使截至2019年12月31日的權益基數相對較高。

總資產回報率

我們的總資產回報率由截至2017年12月31日止年度的12.2%增加至截至2018年12月31日止年度的12.4%，主要是由於2018年的溢利增加。截至2019年12月31日止年度，我們的總資產回報率進一步增加至13.1%，主要是由於淨利潤增加及盈利能力提高。

關於市場風險的定性及定量披露

市場風險乃與金融工具市場價格的不利變動有關的虧損風險。在日常業務過程中，我們面對多種市場風險，包括下文所載信用風險及流動資金風險。我們管控及監察該等風險以確保及時有效採取適當措施。有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註3。

信用風險

我們面臨與現金及現金等價物、以公允價值計量且其變動計入損益(按公允價值計入損益)的債務工具的合約現金流量、銀行及金融機構存款以及客戶面臨與信用風險有關的信用風險，包括未結清的應收款項。

本集團預期，於銀行存款、受限制銀行存款以及現金及現金等價物的投資不會產生重大的信用風險，原因為該等款項主要存放於在中國享有良好聲譽的銀行及金融機構。管理層預期，該等交易對手違約不會造成任何重大損失。

對於貿易及其他應收款項，本集團評估客戶的信用質素，並考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素。

本集團認為有關本集團於債務工具的投資將具較低的信用風險。本集團監控該等投資的信用評級以防範信用惡化。

利率風險

除現金及現金等價物、到期日超過三個月的銀行存款及受限制銀行存款外，本集團無重大生息資產。預計利率變動的影響並不重大。

流動資金風險

本公司管理層旨在是保持足夠的現金及現金等價物。本集團通過取得可動用的資金來源維持足夠的現金及現金等價物，保持集資的靈活性。

股息及股息政策

截至2019年12月31日止年度，本公司已向擁有人及已向非控制性權益宣派及派付的2018年股息分別為人民幣117.1百萬元及人民幣6.3百萬元。截至2018年12月31日止年度，本公司已向擁有人及已向非控制性權益宣派及派付的2017年股息分別為人民幣78.5百萬元及人民幣5.9百萬元。截至2017年12月31日止年度，本公司已向擁有人及已向非控制性權益宣派及派付的2016年股息分別為人民幣53.5百萬元及人民幣8.0百萬元。我們於2020年4月22日的董事會會議上建議人民幣83.0百萬元的股息，相當於本公司截至2019年12月31日的累計可分配保留溢利。建議股息其後於2020年5月6日的股東大會上獲批准。股息已於最後實際可行日期前悉數派付，並將反映為對截至2020年12月31日止年度保留盈利的分配。此外，我們的非全資附屬公司金融街第一太平京南亦於2020年3月向其當時的股東宣派人民幣1.6百萬元的股息，並已於最後實際可行日期前悉數派付。

於全球發售完成後，我們預期於各個財政年度宣派及派付不低於年內溢利30%的年度股息。宣派任何中期股息或建議宣派任何年度末期股息的決定須經董事會批准，並由董事會酌情決定。此外，根據我們公司章程的條文，宣派及派付任何年度末期股息均須經股東於股東大會批准。董事會將根據以下因素不時檢討我們的股息政策，以決定是否宣派及派付任何股息，以及如宣派及派付股息時有關股息的金額：

- 我們的經營業績
- 股東權益
- 整體業務狀況、策略及未來擴展需要
- 本集團的資金需求
- 附屬公司向本公司派付現金股息
- 可能對本集團的流動資金及財務狀況造成的影響
- 董事會認為可能相關的其他因素

可供分派儲備

截至2019年12月31日，本公司已根據香港財務報告準則保留盈利人民幣83.0百萬元，作為可分派予股東的儲備。

近期發展

於2019年12月31日後及直至最後實際可行日期，我們已訂立11份新物業管理服務協議，涉及額外總建築面積約1.5百萬平方米（佔截至最後實際可行日期總合約建築面積約6.5%），全部均與金融街聯屬集團訂立，且我們並無訂約向獨立第三方提供任何物業管理服務。於2020年1月，我們通過開設一間怡己小廚(IZEECHEF)餐廳向位於北京金融街區域的企業食堂提供飯菜擴展我們的「怡己(IZEE)」餐飲系列。於2020年4月，我們在上海的另一家怡己三矢堂開業。我們的收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣278.7百萬元增加約15.7%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣322.5百萬元，已由我們的申報會計師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料進行審閱」進行審閱。此收入增加主要由於我們的在管建築面積由截至2019年4月30日的在管建築面積增加約11.1%至截至2020年4月30日的在管建築面積。

上市開支

上市開支主要包括有關上市的包銷費用以及法律及專業費用。假設發售價為每股H股7.36港元（即指示性發售價範圍的中位數），本集團將承擔的上市開支估計約為55.1百萬港元（即上市所得款項總額的8.3%），其中51.9百萬港元與新股份發行直接相關且將根據相關會計準則入賬列作自權益扣除。餘下金額約3.2百萬港元預期將於2020年上市後作為開支扣除。估計上市開支須根據已產生或將產生的實際數額調整。於往績記錄期，我們並無產生任何上市開支。

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為未經審核備考經調整有形資產淨值說明報表，乃根據下文所載的附註編製，以說明全球發售的影響，猶如其已於2019年12月31日發生。編製此未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明，且由於其假設性質，未必能真實反映倘全球發售已於截至2019年12月31日或於任何未來日期完成時本集團的財務狀況。

	截至2019年 12月31日本公司 擁有人應佔		截至2019年 12月31日本公司 擁有人應佔		
	本集團經審核 綜合有形資產 淨值 ⁽¹⁾	全球發售估計 所得款項 淨額 ⁽²⁾	本集團未經審核 備考有形資產 淨值	截至2019年12月31日本公司 擁有人應佔本集團未經審核備考 每股有形資產淨值 ⁽³⁾	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按發售價每股發售股份7.16港元計算	391,224	528,320	919,544	2.55	2.85
按發售價每股發售股份7.56港元計算	391,224	559,761	950,985	2.64	2.95

附註：

- (1) 本招股章程附錄一所載會計師報告所列示的截至2019年12月31日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值，乃以截至2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣392,641,000元為基準，就截至2019年12月31日的其他無形資產人民幣1,417,000元作調整所得。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額分別按發售價每股H股7.16港元及7.56港元計算（經扣除估計我們應付的包銷費用及其他相關開支），且並無計及超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經前段所述調整後，按已發行360,000,000股股份計算得出，假設全球發售已於2019年12月31日完成，惟不計及超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 就此未經審核備考經調整有形資產淨值說明報表而言，以人民幣列示結餘按人民幣1.00元兌1.1163港元的匯率兌換為港元。概不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。
- (5) 並無作出調整，以反映人民幣83.0百萬元的股息或本集團於2019年12月31日後達成的任何交易結果或其他交易。
- (6) 本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值並不計及經於2020年5月6日的股東大會批准的股息人民幣83.0百萬元。經計及宣派及派付股息後，根據發售價7.16港元及7.56港元（即下限及上限），未經審核備考經調整每股有形資產淨值將分別為每股2.59港元（相等於人民幣2.32元）及2.69港元（相等於人民幣2.41元）。

無重大不利變動

董事確認，2019年12月31日後及直至最後實際可行日期，我們的財務或交易狀況或前景概無重大不利變動，亦並無發生任何事件將對本招股章程附錄一會計師報告所載的綜合財務報表所示的資料造成重大不利影響。

上市規則規定的披露

董事確認，截至最後實際可行日期，概無任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細介紹，請參閱本招股章程「業務－我們的戰略」一節。

所得款項用途

假設發售價為每股H股7.36港元（即指示性發售價範圍的中位數），經扣除我們就全球發售應付包銷費用、佣金及估計開支後並假設超額配股權未獲行使，我們估計將獲取的全球發售所得款項淨額將約為607.3百萬港元。倘發售價分別定為下限及上限且並無行使超額配股權，所得款項淨額將分別為589.8百萬港元及624.9百萬港元。倘發售價分別定為下限、中位數及上限且超額配股權獲行使，所得款項淨額將分別為684.0百萬港元、704.2百萬港元及724.4百萬港元。

我們擬將全球發售所得款項淨額按以下所載用途及金額應用：

- 所得款項淨額的約60.0%或364.4百萬港元將用於在中國尋求戰略收購及投資機遇及新設分公司及附屬公司以擴大我們的業務規模，其中包括：
 - (1) 所得款項淨額約58.0%或352.2百萬港元將用於戰略收購及投資其他物業管理公司或下游服務提供商，以擴大業務規模及豐富我們的物業管理服務組合。

我們評估物業管理公司潛在收購或投資目標的主要標準包括（其中包括）(a)與我們擁有相同的合法業務運營、科學管理及人本領導力的企業文化及價值以及適合我們的發展或補充我們的業務；(b)最近一個財政年度的收入至少為40.0百萬港元；(c)最近一個財政年度的淨利潤至少為4.0百萬港元；(d)在管物業建築面積至少為1百萬平方米；及(e)股權結構清晰且無重大法律糾紛。

在地理範圍上，我們計劃專注於京津冀、長三角、大灣區、成渝城市群等經濟發達區域。作為我們擴張戰略的一環，我們上市後首兩年將首選位於京津冀地區、長三角及大灣區的目標，並計劃自2023年起在成都、重慶、武漢等西南及華中各大城市尋找機遇。就我們投資目標的業務類型而言，我們通常會優先選擇專注於商務物業的物業管理公司。我們亦考慮在物業管理產業鏈下游具有穩定經營業績及發展前景的公司，以便補充業務運營，例如保安公司、清潔公司及園藝公司。

我們亦計劃收購下游服務提供商的股權，特別是保安服務、清潔服務與綠化服務提供商，其(a)持有地區行業協會頒發的所需資格或證書；(b)最近一個財政年度的收入至少為50.0百萬港元；(c)最近一個財政年度的淨利潤至少為4.0百萬港元；及(d)股權結構清晰，近年來無重大法律糾紛。

我們計劃設立涵蓋初步盡職審查、目標選擇、內部建議及投資批准的內部批准程序。截至最後實際可行日期，我們並無就全球發售所得款項淨額的用途確定或承諾任何併購目標。戰略收購及投資實施計劃的代價釐定基準包括但不限於(i)參考可資比較上市公司、(ii)目標公司的地點、及(iii)目標公司的未來發展。

- (2) 所得款項淨額約2.0%或12.2百萬港元將用於成立新的分支機構及附屬公司，以提升我們在全國商業及非商務物業管理服務領域的競爭力。
- 所得款項淨額約20.0%或121.5百萬港元將用於發展我們的增值類服務業務，其中包括：
 - (1) 所得款項淨額約15.0%或91.1百萬港元將用於透過併購及成立合營企業的方式發展「怡己(IZEE)」品牌系列，以擴展我們的「怡己(IZEE)」品牌系列業務；
 - (2) 所得款項淨額約1.0%或6.1百萬港元將用於透過進一步市場營銷及推廣發展我們的「怡己(IZEE)」品牌系列；

未來計劃及所得款項用途

- (3) 所得款項淨額約4.0%或24.3百萬港元將用於開發及改善我們為商業社區及住宅社區提供的運營服務。
- 所得款項淨額約10.0%或60.7百萬港元將用於信息技術及智能設施系統建設及升級，其中包括：
 - (1) 所得款項淨額約4.0%或24.3百萬港元將用於建立中央監控平台、完成該平台數字化，以及建立大數據中心；
 - (2) 所得款項淨額約3.2%或19.4百萬港元將用於購買AI設備、安裝智能設備及升級客戶端設備；
 - (3) 所得款項淨額約2.8%或17.0百萬港元將用於建立我們的內部數據共享平台及數據庫，以在我們的各種系統中實現數據共享。
 - 所得款項淨額約10.0%或60.7百萬港元將用於我們的營運資金及一般企業用途。

倘發售價定於高於或低於指示性發售價範圍中位數的水平或超額配股權獲行使，我們將按比例調整上述全球發售所得款項淨額的分配。我們計劃以業務運營所得利潤彌補資金缺口。

倘所得款項淨額並無立即用於上述用途，我們擬將所得款項淨額存入短期活期存款及／或貨幣市場工具。

實施計劃

根據我們的業務戰略及未來計劃，我們擬自最後實際可行日期至2023年12月31日止期間落實下文所載的以下實施計劃。實施計劃乃根據目前經濟狀況制定，經濟狀況本身面臨多項不確定因素及不可預測因素。我們概不能向閣下保證我們的業務戰略將獲達成，且概不能保證我們的實施計劃將根據估計時間表落實，或根本不能落實。

未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得款項 淨額百分比 %	所得款項淨額 (百萬港元)	子類別	估所得款項 淨額百分比 %	所得款項淨額 (百萬港元)	時間表	主要里程碑	估所得款項 淨額百分比 %	所得 款項淨額 (百萬港元)
尋求戰略收購及投資機遇及 成立新的分支機構 及附屬公司	60.0	364.4	(a) 戰略收購及投資其 他物業管理公司	58.0	352.2	自最後實際可行日期 至2020年12月31日	開始投資及併購程序	-	-
					2021年		完成收購(i)最近一個財政年度的收入至少為40.0百萬港元；(ii)最近一個財政年度的淨利潤至少為4.0百萬港元；及(iii)在管物業建築面積至少為1.0百萬平方米且合約總額約為50.0百萬港元的一家物業管理公司(首選京津冀地區、長三角及大灣區)的控制權益	-	-
							就收購一家中小型物業管理公司的控制權益完成挑選、盡職調查、磋商並簽署文件	-	-
							完成收購代價付款	10.0	60.7

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項 淨額百分比 %	所得款項淨額 (百萬港元)	子類別	佔所得款項 淨額百分比 %	所得款項淨額 (百萬港元)	時間表	主要里程碑	佔所得款項 淨額百分比 %	所得 款項淨額 (百萬港元)
						2022年	- 完成收購(i)最近一個財政年度的收入至少為100.0百萬港元；(ii)最近一個財政年度的淨利潤至少為10.0百萬港元；及(iii)在管物業建築面積至少為3.0百萬平方米且合約總額約為130.0百萬港元的任何一家或兩家物業管理公司(首選京津冀地區、長三角及大灣區)的控股權益 - 就收購一家大型物業管理公司的控股权益完成挑選、盡職調查、簽署文件	25.0	151.8
								-	-

未來計劃及所得款項用途									
主要類別	佔所得款項淨額百分比 (百萬元)	子類別	佔所得款項淨額百分比 (百萬元)	時間表	主要里程碑	佔所得款項淨額百分比 (百萬元)	所得款項淨額		
				2023年	- 完成收購一家物業管理公司(首選成都、重慶、武漢或西南及華中其他大城市的物業管理公司)控股權益，其(i)最近一個財政年度的收入至少為40.0百萬元；(ii)最近一個財政年度的淨利潤至少為4.0百萬元；及(iii)在管物業至少為1.0百萬平方米；以及物業管理行業一家下游服務提供商的大部分權益，其(i)最近一個財政年度的收入為100.0百萬元；及(ii)最近一個財政年度的淨利潤至少為8.5百萬元，合約總值約為110.0百萬元 - 就收購兩家小型物業管理公司完成挑選、盡職調查並簽署文件	23.0	139.7		
						-	-		

未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得款項 淨額百分比 %	所得款項淨額 (百萬港元)	子類別	估所得款項 淨額百分比 %	所得款項淨額 (百萬港元)	時間表	主要里程碑	估所得款項 淨額百分比 %	所得 款項淨額 (百萬港元)
發展我們的增值服務業務			(b) 成立新的分支機構 及附屬公司	2.0	12.2	自最後實際可行日期 至2020年12月31日	-	-	-
						2021年	於該年度上半年及下半年各成立兩家物業管理公司	0.6	3.6
						2022年	於該年度上半年及下半年各成立兩家物業管理公司	0.7	4.3
						2023年	於該年度上半年及下半年各成立兩家物業管理公司	0.7	4.3
	20.0	121.5	(a) 併購及成立合營 企業以拓展「怡己 (IZEE)」品牌系列 業務	15.0	91.1	自最後實際可行日期 至2020年12月31日	-	-	-
						2021年	完成收購符合以下條件的一家知名公司的控股權益：(1)為地區市場具有品牌知名度的餐廳；(2)擁有至少10家最近一個財政年度營業收入超過人民幣200百萬元的店舖；及(3)主要側重於提供咖啡、烘焙食品及輕食的快餐餐飲業。	5.0	30.4

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項 淨額百分比 %	所得款項淨額 (百萬港元)	子類別	佔所得款項 淨額百分比 %	所得款項淨額 (百萬港元)	時間表	主要里程碑	佔所得款項 淨額百分比 %	所得 款項淨額 (百萬港元)
						2022年	完成收購或投資市場上現有的家居及裝飾公司，以將「怡己(IIZEE)」品牌系列拓展到家居裝飾行業或物業翻新行業，並就現有服務開設新店	5.0	30.4
						2023年	完成收購或投資市場上現有的家居及裝飾公司，以將「怡己(IIZEE)」品牌系列拓展到家居裝飾行業或物業翻新行業，並就現有服務開設新店	5.0	30.3
(b) 營銷及推廣「怡己(IIZEE)」品牌系列	1	6.1				自最後實際可行日期 至2020年12月31日	-	-	-
						2021年	「怡己(IIZEE)」品牌系列的營銷及推廣活動	0.4	2.5
						2022年	「怡己(IIZEE)」品牌系列的營銷及推廣活動	0.3	1.8
						2023年	「怡己(IIZEE)」品牌系列的營銷及推廣活動	0.3	1.8

未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得款項 淨額百分比 %	所得款項淨額 (百萬港元)	子類別	估所得款項 淨額百分比 %	所得款項淨額 (百萬港元)	時間表	主要里程碑	估所得款項 淨額百分比 %	所得 款項淨額 (百萬港元)
			(c) 開發及改善我們為 商業及住宅社區提 供的運營服務	4	24.3	自最後實際可行日期 至2020年12月31日	-	-	-
						2021年	為商業及住宅社區安裝及維護運營設施	2.0	12.1
						2022年	改善為商業及住宅社區提供的服務	1.0	6.1
						2023年	升級「怡己 (IZEE)」品牌系列店舖的佈局及裝修，改善及維護住宅社區的服務設施	1.0	6.1
建立及升級信息技術及智能設施系統	10.0	60.7 (a)	中央監控平台及大數據中心	4.0	24.3	自最後實際可行日期 至2020年12月31日	完成可行性研究、選擇中央監控平台供應商，以及完成支付相關費用首筆分期付款	0.5	3.0
						2021年	完成在中央監控平台建立數據庫中心並支付相關費用	1.1	6.7
						2022年	繼續中央監控平台的建立及數據攝取，並升級和維護系統	1.2	7.3
						2023年	完成中央監控平台的建立及數據攝取並升級系統	1.2	7.3

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項 淨額百分比 %	所得款項淨額 (百萬港元)	子類別	佔所得款項 淨額百分比 %	所得款項淨額 (百萬港元)	時間表	主要里程碑	佔所得款項 淨額百分比 %	所得 款項淨額 (百萬港元)
			(b) AI設備、智能設備 及客戶端設備	3.2	19.4	自最後實際可行日期 至2020年12月31日	採購用於重大項目 (即(1)實施AI設備可顯著減少依賴人力的有關客戶服務及清潔服務；(2)可提升出入該等商務物業的安保水平 (「重大AI項目」) 的AI設備 (例如履行接待、內部郵件／文件流轉、清潔及安保巡邏職能的機器人)，並就開發我們的「96018金融街生活在線」微信公眾號及提供可用停車位信息及門禁控制功能 (「客戶端增值服務系統」) 完成可行性研究、內部批准並簽署相關文件	0.3	1.8

主要類別	佔所得款項 淨額百分比 %	所得款項淨額 (百萬港元)	子類別	佔所得款項 淨額百分比 %	所得款項淨額 (百萬港元)	時間表	主要里程碑	佔所得款項 淨額百分比 %	所得 款項淨額 (百萬港元)
						2021年	繼續為重大AI項目AI設備採購及安裝，及經營北京首個試點智能社區項目	0.7	4.3
						2022年	繼續為重大AI項目AI設備採購及安裝，完成系統升級以及完成我們經營所在中國所有六個區域的智能社區試點項目	1.4	8.5
						2023年	繼續升級及改善客戶端和增值服務系統，完成我們所有在管社區的客戶端設施與智能社區系統的升級	0.8	4.8

未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得款項 淨額百分比 % (百萬港元)	所得款項淨額 子類別	估所得款項 淨額百分比 % (百萬港元)	所得款項淨額 時間表	主要里程碑	估所得款項 淨額百分比 % (百萬港元)	所得 款項淨額 (百萬港元)
		(c) 內部數據共享系統 及數據庫	2.8	17.0 自最後實際可行日期 至2020年12月31日	• 完成安裝ERP系統新模組並作出相關 付款	0.5	3.0
				2021年	• 完成安裝ERP系統新模組	0.9	5.4
				2022年	• 升級主要管理系統並實現不同財務 管理系統的數據共享	0.7	4.3
				2023年	• 完成升級現有系統，並開始整合商 業運營系統與財務管理系統	0.7	4.3

基石配售

本公司已與若干投資者（統稱「**基石投資者**」，各自為一名「**基石投資者**」）訂立基石投資協議，據此，基石投資者已同意按發售價認購可以總投資額21.0百萬美元等值的港元⁽¹⁾購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近每手買賣單位1,000股H股）（「**基石配售**」）。

按1美元兌7.7715港元的匯率（僅供說明之用）及按發售價7.16港元（即指示性發售價範圍的下限）計算，基石投資者將認購的發售股份總數為22,793,000股，約佔(i)全球發售完成後已發行股份總數6.33%及根據全球發售所提呈發售的發售股份25.33%（假設超額配股權並無獲行使）；或(ii)於全球發售完成後已發行股份總數6.10%及根據全球發售所提呈發售的發售股份22.02%（假設超額配股權獲悉數行使）。

按1美元兌7.7715港元的匯率（僅供說明之用）及按發售價7.36港元（即指示性發售價範圍的中位數）計算，基石投資者將認購的發售股份總數為22,172,000股，約佔(i)全球發售完成後已發行股份總數6.16%及根據全球發售所提呈發售的發售股份24.64%（假設超額配股權並無獲行使）；或(ii)於全球發售完成後已發行股份總數5.94%及根據全球發售所提呈發售的發售股份21.42%（假設超額配股權獲悉數行使）。

按1美元兌7.7715港元的匯率（僅供說明之用）及按發售價7.56港元（即指示性發售價範圍的上限）計算，基石投資者將認購的發售股份總數為21,584,000股，約佔(i)全球發售完成後已發行股份總數6.00%及根據全球發售所提呈發售的發售股份23.98%（假設超額配股權並無獲行使）；或(ii)於全球發售完成後已發行股份總數5.78%及根據全球發售所提呈發售的發售股份20.85%（假設超額配股權獲悉數行使）。

附註：

1. 按緊接定價日前營業日於www.hsbc.com.hk所示收市時間（香港時間）香港上海滙豐銀行有限公司所報的匯率計算。

據本公司所深知，各基石投資者及彼等各自最終實益擁有人相互獨立，獨立於本公司、其關連人士及彼等各自的聯繫人，亦非本公司的現有股東或緊密聯繫人。根據彼等各自與本公司訂立的基石投資協議，基石投資者已確認彼等並不習慣接受本公司、董事、本公司最高行政人員、控股股東、主要股東或現有股東或其任何附屬公司或彼等各自緊密聯繫人有關收購、出售、投票或以其他方式處置其於本公司任何H股或任何證券的任何指示。誠如各名基石投資者所確認，彼等根據基石配售的認購事項並非直接或間接由上述任何一方撥資。本公司與基石投資者之間概無周邊安排或根據基石配售或有關基石配售獲授予任何直接或間接利益。

本公司將於2020年7月3日（星期五）或前後刊發配發結果公告，披露將向基石投資者配發的發售股份實際數目詳情。

基石配售是國際發售的一部分。基石投資者將認購的發售股份於各方面與已發行的其他繳足發售股份具有同等地位。除根據各自的基石投資協議外，基石投資者概不會認購全球發售項下任何發售股份。緊隨全球發售完成後，基石投資者既不會佔據本公司任何董事會席位，亦不會成為主要股東（定義見上市規則）。基石投資者認購的全部發售股份將根據上市規則第8.08條計為公眾持股量的一部分。

倘發生本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配及回補」一節所述的香港公開發售項下的超額認購，基石投資者將予認購的發售股份可能受國際發售與香港公開發售之間的發售股份重新分配所影響。

根據與各基石投資者所訂立的基石投資協議，各基石投資者將認購的發售股份或會延後交付，以促進穩定價格操作人進行的穩定價格活動及補足超額分配。倘發生延後交付，則基石投資者同意彼等亦須於上市日期或之前繳付相關發售股份的股款。

基石投資者

本公司已與(i)UBS Asset Management (Hong Kong) Limited (為及代表Nineteen77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited)、(ii)西澤投資管理有限公司(以Atlantis China Fund、Atlantis China Star Fund Limited、Atlantis China Healthcare Fund、帶路穩定增長基金有限公司、Atlantis Star Opportunities Fund SPC(就其本身及代表Atlantis China Vision Fund SP)的投資經理或投資顧問身份及代表Atlantis China Fund、Atlantis China Star Fund Limited、Atlantis China Healthcare Fund、帶路穩定增長基金有限公司、Atlantis Star Opportunities Fund SPC(就其本身及代表Atlantis China Vision Fund SP)、(iii)J-Stone Multi Strategies Master Fund及(iv)得翠有限公司就基石配售訂立基石投資協議，當中載列如下。

				假設超額配股權		假設超額配股權		
				未獲行使		獲悉數行使		
				佔緊隨		佔緊隨		
				全球發售		全球發售		
				完成後已	佔發售	完成後已	佔發售	
				發行股份	股份總數	發行股份	股份總數	
				將獲認購的				
				發行股份		發行股份	股份總數	
				總數的	的概約	總數的	的概約	
		投資額		總數 ²	概約百分比	概約百分比	百分比	
		(美元)	等值港元 ¹		百分比	百分比	百分比	
按照發售價：								
7.16港元 (即指示性發售價範圍的下限)								
1	UBS Asset Management (Hong Kong) Limited ³	6,000,000	46,629,000	6,512,000	1.81%	7.24%	1.74%	6.29%
2	西澤投資管理有限公司 ⁴	5,000,000	38,857,500	5,427,000	1.51%	6.03%	1.45%	5.24%
3	J-Stone Multi Strategies Master Fund	5,000,000	38,857,500	5,427,000	1.51%	6.03%	1.45%	5.24%
4	得翠有限公司	5,000,000	38,857,500	5,427,000	1.51%	6.03%	1.45%	5.24%
7.36港元 (即指示性發售價範圍的中位數)								
1	UBS Asset Management (Hong Kong) Limited ³	6,000,000	46,629,000	6,335,000	1.76%	7.04%	1.70%	6.12%
2	西澤投資管理有限公司 ⁴	5,000,000	38,857,500	5,279,000	1.47%	5.87%	1.41%	5.10%
3	J-Stone Multi Strategies Master Fund	5,000,000	38,857,500	5,279,000	1.47%	5.87%	1.41%	5.10%
4	得翠有限公司	5,000,000	38,857,500	5,279,000	1.47%	5.87%	1.41%	5.10%

基石投資者

				假設超額配股權		假設超額配股權		
				未獲行使		獲悉數行使		
				佔緊隨		佔緊隨		
				全球發售		全球發售		
				完成後已	佔發售	完成後已	佔發售	
				將獲認購的	發行股份	股份總數	發行股份	股份總數
				發售股份	總數的	的概約	總數的	的概約
		投資額						
		(美元)	等值港元 ¹	總數 ²	概約百分比	百分比	概約百分比	百分比
7.56港元 (即指示性發售價範圍的上限)								
1	UBS Asset Management (Hong Kong) Limited ³	6,000,000	46,629,000	6,167,000	1.71%	6.85%	1.65%	5.96%
2	西澤投資管理有限公司 ⁴	5,000,000	38,857,500	5,139,000	1.43%	5.71%	1.38%	4.97%
3	J-Stone Multi Strategies Master Fund	5,000,000	38,857,500	5,139,000	1.43%	5.71%	1.38%	4.97%
4	得翠有限公司	5,000,000	38,857,500	5,139,000	1.43%	5.71%	1.38%	4.97%

附註：

1. 本表乃按1美元兌7.7715港元的美元兌港元匯率計算，僅供說明之用。基石投資者將認購的H股最終數目視乎相關基石投資協議釐定的匯率而定。
2. 分配予各基石投資者的實際發售股份數目向下約整至最接近每手買賣單位1,000股H股。
3. 為Nineteen77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited的投資顧問身份及代表Nineteen77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited。
4. 為Atlantis China Fund、Atlantis China Star Fund Limited、Atlantis China Healthcare Fund、帶路穩定增長基金有限公司、Atlantis Star Opportunities Fund SPC(就其本身及代表Atlantis China Vision Fund SP)的投資經理或投資顧問身份及代表Atlantis China Fund、Atlantis China Star Fund Limited、Atlantis China Healthcare Fund、帶路穩定增長基金有限公司、Atlantis Star Opportunities Fund SPC(就其本身及代表Atlantis China Vision Fund SP)。

下文載列有關基石投資者的資料乃由基石投資者就基石配售而提供：

UBS Asset Management (Hong Kong) Limited ⁽¹⁾

UBS Asset Management (Hong Kong) Limited (一間於香港註冊成立的公司，「**UBSAM**」) 以Nineteen77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited (「**Nineteen77**」) 投資顧問的身份，為及代表Nineteen77 已同意以發售價 (不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費) 認購可以6百萬美元購買的有關數目發售股份 (向下約整至最接近每手買賣單位1,000股H股)。Nineteen77的投資目標是透過不同投資策略不斷實現其資產價值的高風險調整增值。

西澤投資管理有限公司 ⁽²⁾

西澤投資管理有限公司 (一間於香港註冊成立的公司，「**西澤**」) 以Atlantis China Fund、Atlantis China Star Fund Limited、Atlantis China Healthcare Fund、帶路穩定增長基金有限公司、Atlantis Star Opportunities Fund SPC (就其本身及代表Atlantis China Vision Fund SP) 的投資經理或投資顧問身份及代表Atlantis China Fund、Atlantis China Star Fund Limited、Atlantis China Healthcare Fund、帶路穩定增長基金有限公司、Atlantis Star Opportunities Fund SPC (就其本身及代表Atlantis China Vision Fund SP) (統稱「**西澤基金**」) 投資顧問的身份已同意按發售價 (不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費) 認購可以5百萬美元購買的有關數目發售股份 (向下約整至最接近每手買賣單位1,000股H股)。

J-Stone Multi Strategies Master Fund

J-Stone Multi Strategies Master Fund (一間於開曼群島註冊成立的獲豁免公司，「**J-Stone**」) 已同意按發售價 (不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費) 認購可以5百萬美元購買的有關數目發售股份 (向下約整至最接近每手買賣單位1,000股H股)。

J-Stone的投資目標是通過主要投資於在香港、中國、新加坡及美國等司法管轄區的證券交易所上市的物業開發商、房地產投資信託、物業管理服務及相關價值鏈公司的上市股票證券和債務證券，以在風險管理的基礎上實現絕對回報。J-Stone由其管理人璞石資本有限公司 (一間於香港註冊成立及獲證監會批准從事證券及期貨條例項下第9類 (資產管理) 受規管活動的公司) 管理。

附註：

1. 為Nineteen77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited的投資顧問身份及代表Nineteen77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited。
2. 為西澤基金的投資經理或投資顧問身份及代表西澤基金。

得翠有限公司

得翠有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立的BVI業務公司，「得翠」）已同意按發售價認購可以5百萬美元（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）認購的有關數目發售股份（向下約整至最接近每手買賣單位1,000股H股）。

得翠由一家在聯交所上市（股份代號：0034）的物業投資和投資控股公司九龍建業有限公司（「九龍建業」，連同其附屬公司統稱「九龍建業集團」）全資擁有。九龍建業集團主要在香港、中國內地及澳門從事投資控股、物業開發、物業投資及物業管理，並通過九龍建業擁有70.8%的上市附屬公司保利達資產控股有限公司（股份代號：0208）參與澳門的物業開發。

先決條件

各基石投資者根據各自的基石投資協議承擔認購發售股份的責任須待（其中包括）以下先決條件達成後，方可作實：

- (a) 包銷協議在不遲於包銷協議所規定的日期及時間已訂立及（已根據其各自的原條款或隨後經訂約方協議豁免或更改）成為無條件，且包銷協議尚未終止；
- (b) 本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）已就發售價達成協議；
- (c) 任何政府機構（定義見相關基石投資協議）並未制定或頒佈任何法律，禁止完成全球發售項下擬進行的交易或認購相關基石投資協議項下的相關發售股份，且具管轄權的法院概無頒發命令或禁令，阻止或禁止完成該等交易；
- (d) 上市委員會已授權批准H股上市及買賣，且該批准或許可於H股在聯交所開始買賣前尚未被撤銷；及
- (e) 基石投資者的陳述、保證、承諾及確認在各重大方面均屬真實及準確，且基石投資者並無嚴重違反相關基石投資協議。

基石投資者的投資限制

各基石投資者均已同意，未經本公司、獨家保薦人及獨家全球協調人事先書面同意，其不會於上市日期（包括該日）起計六個月期間內隨時直接或間接(i)處置任何相關發售股份或於任何持有任何相關發售股份的公司或實體的任何權益；(ii)允許其本身進行最終實益擁有人層面的控制權變更（定義見香港收購守則）；或(iii)同意或訂約（或訂立任何具有相同經濟效果的交易）或就處置相關發售股份訂立交易公佈任何有關意向。

香港包銷商

國泰君安證券(香港)有限公司
工銀國際證券有限公司
絲路國際資本有限公司
盈泰證券有限公司
克而瑞證券有限公司
瑞豐國際證券有限公司
長雄證券有限公司
塘明金融集團有限公司

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，本公司按照本招股章程及申請表格所載條款及條件並在該等條款及條件規限下，初步提呈發售9,000,000股香港發售股份(或會重新分配)以供香港公眾人士認購。香港包銷商已同意，待上市委員會批准已發行及本招股章程所述將予發售H股上市及買賣，則在香港包銷協議所載若干其他條件規限下，按照本招股章程、申請表格及香港包銷協議的條款及條件並在該等條款及條件規限下，自行或促使認購人認購現時根據香港公開發售所提呈但未獲認購的香港發售股份中其適用比例的部分。香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議簽立及成為無條件，且並無根據其條款終止，方可作實。

條件之一是我們與獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)必須協定發售價。就根據香港公開發售提出申請的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。國際發售將由國際包銷商完全包銷。倘我們與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)因任何理由未能協定發售價，則全球發售將不會進行。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間出現以下情況，則香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使認購香港發售股份的責任可予終止：

- (a) 倘下列事件出現、發生、存在或生效：

- (i) 於或影響香港、中國、美國、英國、歐盟任何成員國或與本集團任何成員公司或全球發售相關的任何其他司法管轄區（統稱為「**相關司法管轄區**」）的任何不可抗力事件或一連串事件或情況，包括但不限於任何政府行動、國內或國際宣佈進入緊急狀態或宣戰、災難、危機、流行病、流行病毒、傳染病爆發、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、火山爆發、內亂、暴動、公共秩序遭擾亂、戰爭、地方、國家、地區或國際敵對事件爆發或升級（不論有否宣戰）、天災、恐怖活動；或
- (ii) 於或影響任何相關司法管轄區的地方、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信用或市場狀況或匯兌管制或任何貨幣或交易結算系統（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信用市場之狀況）的任何變化或涉及預期變化之發展，或可能導致或成為變化或涉及預期變化的發展之任何事件或連串事件或情況；或
- (iii) 全面禁止、暫停或限制聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所的證券買賣（包括但不限於施加或規定最低或最高價格限制或價格範圍）；或
- (iv) 全面禁止任何相關司法管轄區的商業銀行活動，或任何相關司法管轄區的商業銀行業務或外匯交易或證券交收或結算服務、程序或事務出現中斷；或
- (v) 在相關司法管轄區發生或影響任何相關司法管轄區的任何新法律，或現行法律（或任何法院或其他主管機關詮釋及實施法律）的任何變動或可能帶來改變的任何發展，或可能導致變動或可能帶來改變的發展的事件或情況；或
- (vi) 由任何相關司法管轄區直接或間接實行或對其實行任何形式的經濟制裁或撤銷貿易優惠；或

- (vii) 於或影響相關司法管轄區的稅項或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例 (包括但不限於港元價值與美元價值掛鈎制度的變動或港元或人民幣兌任何外幣出現重大貶值) 的改變或可能帶來改變的發展，或實施任何外匯管制；或
- (viii) 出現本招股章程「風險因素」一節所載任何風險；或
- (ix) 本集團任何成員公司或任何董事遭受或面臨任何第三方提出的任何訴訟或申索；或
- (x) 除本招股章程所披露者外，本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律；或
- (xi) 任何債權人有效地要求於訂明到期日前償還或支付本集團任何成員公司結欠或須承擔的任何債項；或
- (xii) 本集團任何成員公司於清盤的命令或呈請，或本集團任何成員公司與債權人達成債務重組或安排，或本集團任何成員公司訂立任何安排計劃，或本集團任何成員公司清盤的決議案，或委任臨時清算人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務，或本集團任何成員公司發生類似事項；或
- (xiii) 董事被指控可公訴罪行或被法律禁止或因其他原因而喪失參與管理公司的資格；或
- (xiv) 任何相關司法管轄區的機關或政治團體或組織對本集團任何成員公司或任何董事宣佈或進行任何調查或其他行動或宣佈有意進行或採取行動；或
- (xv) 本公司主席或首席執行官辭任；或
- (xvi) 本招股章程 (或有關H股的擬定發售及銷售的任何其他文件) 或全球發售的任何內容違反上市規則或任何其他適用法律；或

(xvii) 於累計投標程序中已發出或確認的定單，或任何基石投資者根據與有關基石投資者簽署的協議作出的投資承諾的重大部分已被撤回、終止或取消；或

(xviii) 本公司根據公司（清盤及雜項條文）條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求發行或按規定發行本招股章程的補充或修訂文件（或就擬定提呈發售及銷售H股所用的任何其他文件），

而獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）認為任何該等事件（個別或共同而言）：(i)本公司及本集團其他成員公司的整體資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、財務或其他狀況或境況或表現已經或將或可能出現重大不利變動或涉及潛在重大不利變動的任何發展，或受上述變動或發展影響；或(ii)已經、將會或可能對全球發售能否成功或香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度產生重大不利影響；或(iii)令或將會或可能令按預想繼續進行或推銷全球發售或按本招股章程所定條款及方式交付發售股份變為不智或不宜或不實際可行或不可能；或

(b) 倘獨家全球協調人得悉以下事件或其有合理理由相信：

(i) 香港公開發售文件及／或由本公司或其代表就香港公開發售刊發的任何通知、公佈、香港資料集（定義見香港包銷協議）、通訊或其他文件（包括其任何增補或修訂）所載的任何陳述在刊發當時或其後在任何重大方面失實、不正確或含誤導成分，或香港公開發售文件及／或由本公司或其代表就香港公開發售刊發的任何通知、公佈、香港資料集（定義見香港包銷協議）、通訊或其他文件（包括其任何增補或修訂）所載的任何估計、預測、意見、意向或預期在任何重大方面並非公平誠實，且並非依據合理假設作出；或

- (ii) 發生或發現任何事宜，而該等事宜倘在緊接本招股章程刊發日期前發生或發現，導致香港公開發售文件、香港資料集（定義見香港包銷協議）及／或由本公司或其代表就香港公開發售刊發或使用的任何通知、公佈、通訊或其他文件（包括其任何增補或修訂）嚴重失實或構成嚴重遺漏；或
- (iii) 任何重大違反香港包銷協議下對本公司或任何控股股東施加的任何責任（對獨家全球協調人、獨家保薦人或香港包銷商任何一方所施加者除外）（如適用）；或
- (iv) 任何事件、行動或遺漏，導致或可能導致任何彌償保證人須根據香港包銷協議或國際包銷協議承擔責任；或
- (v) 任何重大不利變動；或
- (vi) 任何保證遭違反，或導致保證在任何方面失實或不正確或具誤導成分的任何事件或情況；或
- (vii) 聯交所上市委員會於上市日期或之前拒絕或不批准（受慣常條件規限除外）全球發售項下的將予發行或出售的H股（包括因超額配股權獲行使可能發行或出售的任何額外H股）上市及買賣，或倘已授出批准，則該批准其後遭撤回、有所保留（按慣常條件除外）或暫緩；或
- (viii) 本公司撤回本招股章程（及／或就全球發售刊發或使用的任何其他文件）或全球發售；或
- (ix) 任何人士已撤回或可能撤回就任何香港公開發售文件提述其名稱或轉載其報告、函件、估值概要及／或法律意見（視乎情況而定）或任何香港公開發售文件的刊發的同意；或
- (x) 以任何理由禁止（以政府、監管、司法或其他方式）本公司根據全球發售的條款發售、配發、發行或銷售任何H股（包括超額配股權股份），

則獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）有權向本公司發出通知後即時終止香港包銷協議。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

我們的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，自上市日期起計六個月內不會再發行H股或可轉換為本公司股本證券的證券（不論該類證券是否已上市），亦不會就有關發行訂立任何協議（不論有關股份或證券的發行會否自上市日期起計六個月內完成），惟根據全球發售（包括根據超額配股權）或上市規則第10.08條規定的任何情況所發行的H股除外。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)條及指引信HKEX-GL89-16，各控股股東已向本公司及聯交所承諾，除根據全球發售（包括因超額配股權獲行使）外，且除非符合上市規則的規定，否則在未經聯交所事先書面同意，其將不會並將促使相關登記股東不會：

- 於本招股章程披露其於本公司股權當日起至上市日期起計六個月當日止期間，出售或訂立任何協議出售本招股章程披露其為實益擁有人的H股或本公司證券，或以其他任何形式就該等股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- 於上段所述期間屆滿當日起計六個月內，出售或訂立任何協議出售上段所述任何H股或證券，或以其他任何形式就該等股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，而出售股份或行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，就上市規則而言當事人不再為本公司的控股股東。

上市規則第10.07條附註2規定該規則並不阻止控股股東將他們實益擁有的H股抵押（包括押記或質押）予認可機構（定義見香港法例第155章《銀行業條例》）作受惠人，以取得真誠商業貸款。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東已進一步向本公司及聯交所承諾，於本招股章程披露其於股權當日起至上市日期起計十二個月當日止期間內，其將立即通知我們及聯交所以下事項：

- 在根據上市規則第10.07(2)條附註2為真誠商業貸款而將本公司實益擁有的H股或證券質押或押記予認可機構作受益人，立即通知有關質押或抵押本公司H股或證券數目；及
- 接獲承押人或承押記人口頭或書面指示，已質押或押記的本公司H股或其他證券將予出售。

我們將在獲任何控股股東（或其各自股東）告知上述事宜（如有）後盡快通知聯交所，並在控股股東（或其各自股東）告知後盡快根據上市規則的規定以公告的方式披露相關事宜。

根據香港包銷協議向香港包銷商作出的承諾

本公司的承諾

根據香港包銷協議，本公司亦已向獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商各自承諾，除根據全球發售（包括根據超額配股權）外，且除非符合上市規則的規定，否則於香港包銷協議日期起直至上市日期之後滿六個月之日（包括該日）期間（「首六個月期間」）的任何時間，未經獨家保薦人及獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意，其不會：

- (i) 配發、發行、出售、接受認購、提呈配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、指讓、按揭、押記、質押、指讓、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以供認購或購買、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出售或同意轉讓或出售（不論直接或間接，有條件或無條件）本公司任何股本證券或上述各項的權益（包括但不限於任何可轉換、交換或行使以換

取本公司任何股本證券的證券或代表收取本公司任何股本證券的權利的證券，或可購買本公司任何股本證券的認股權證或其他權利)，或就此或同意就此設立產權負擔（定義見香港包銷協議），或就發行存託憑證向存託機構寄存本公司任何股本或其他證券（如適用）；或

- (ii) 訂立任何掉期或其他安排，向另一方轉讓本公司任何股本證券或上述各項股本權益（包括但不限於任何可轉換、交換或行使以換取本公司任何股本證券的證券或代表收取本公司任何股本證券的權利的證券，或可購買本公司任何股本證券的認股權證或其他權利）的法定或實益所有權的全部或部分經濟後果；或
- (iii) 訂立與上文(i)或(ii)段所述的任何交易具有同等經濟效果的任何交易；
- (iv) 提議或同意進行上述任何事項或宣佈有意如此行事，

在各情況下，不論上述任何交易是否通過交付該等股本證券，或以現金或其他方式結算（不論該等股本證券發行是否將於首六個月期間完成）。

本公司進一步同意，倘本公司於首六個月期間屆滿之日起計六個月期間（「**第二個六個月期間**」）訂立上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易或提議或同意或宣佈有意進行任何該等交易，本公司將會採取一切合理措施，以確保其將不會導致H股或本公司任何其他證券出現混亂或虛假市場。

控股股東的承諾

各控股股東各自己共同及個別同意並向獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除非符合上市規則的規定，否則未經獨家保薦人及獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意：

- (a) 於首六個月期間，其將不會：
 - (i) 提呈、質押、押記、出售、訂約出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以供購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以出售，或以其他方式轉讓或出售或同意轉讓或出售（不論直接或間接，有條件或無條件）本公司任何H股或任何其他股本證券或上述各項的任何權益（包括但不

限於任何可轉換、交換或行使以換取本公司任何H股或任何其他股本證券的證券或代表收取本公司任何H股或任何其他股本證券的權利的證券，或可購買本公司任何H股或任何其他股本證券的任何認股權證或其他權利)，或就此或同意就此設立產權負擔（定義見香港包銷協議）；或

(ii) 訂立任何掉期或其他安排，向另一方轉讓本公司H股或股本證券或上述各項權益（包括但不限於任何可轉換、交換或行使以換取任何H股的證券或代表收取任何H股的權利的證券或可購買任何H股的認股權證或其他權利）的法定或實益所有權的全部或部分經濟後果；或

(iii) 訂立與上文(i)或(ii)段所述任何交易具有同等經濟效果的任何交易；或

(iv) 提議或同意或宣佈有意訂立上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易，

在各情況下，無論上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易是否通過交付股本或證券、以現金或其他方式結算（無論有關交易是否於首六個月期間完成），惟根據上市規則第10.07(2)條附註(2)規定者除外，並須持續遵守上市規則的規定；及

(b) (i) 於第二個六個月期間，倘緊隨上文(a)(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易或行動後其就上市規則而言不再為本公司控股股東，則其將不會訂立有關交易或提議或同意或宣佈有意進行任何有關交易；及

(ii) 直至第二個六個月期間屆滿前，倘若其訂立上文(a)(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何有關交易，其將採取合理措施確保有關交易不會造成本公司證券出現混亂或虛假市場。

彌償保證

本公司同意就（其中包括）獨家全球協調人及香港包銷商可能蒙受的若干損失作出彌償保證，包括（其中包括）因其履行香港包銷協議下的責任及因我們違反香港包銷協議所引起的損失（視情況而定）。

國際發售

就國際發售而言，預期本公司將與國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將在遵守協議所載若干條件的情況下同意，促使認購人或買方認購（如未能成功，則同意自行認購或購買）國際發售下未獲認購的國際發售股份。

本公司預期向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家全球協調人（代表國際包銷商）於上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日止期間內隨時行使，要求本公司按國際發售中每股發售股份的相同價格配發及發行最多合共13,500,000股額外H股（相當於初步提呈的發售股份數目15%），以補足國際發售的超額分配（如有）。

預期國際包銷協議可能按與香港包銷協議相同的條件終止。有意投資者須注意，倘國際包銷協議並未訂立或已終止，則全球發售不會進行。

佣金及開支總額

根據香港包銷協議，香港包銷商將收取就所有香港發售股份應付發售價總額的1.8%作為包銷佣金。對於未獲認購而重新分配至國際發售的香港發售股份，包銷佣金將不會支付予香港包銷商，而是以國際發售適用的比率支付予國際包銷商。此外，本公司可能全權酌情決定在全球發售順利完成後向香港包銷商支付所有香港發售股份（不包括根據香港包銷協議向及自香港公開發售重新分配的該等發售股份）的總發售價最多0.7%作為額外酌情獎勵費。

假設超額配股權未獲行使且H股的發售價為每股7.36港元（即指示性發售價範圍每股H股7.16港元至7.56港元的中位數），佣金及費用總額連同本公司就全球發售應付的上市費、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷費及其他開支（統稱「**佣金及費用**」）預計合共約為438.8百萬港元。

銀團成員的活動

我們於下文說明香港公開發售及國際發售包銷商（統稱「**銀團成員**」）及其聯屬人士可能各自進行且不構成包銷或穩定價格過程的各項活動。當進行任何該等活動時，務請注意，銀團成員須遵守限制，包括以下各項：

- 銀團成員（穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士除外）不得就發售股份的分派進行任何交易（包括發行或訂立有關發售股份的任何購股權或其他衍生交易）（不論於公開市場或其他地方），以將任何發售股份的市價穩定或維持在發售股份當時可能於公開市場達致的市價以外的水平；及
- 彼等全體須遵守所有相關法律，包括證券及期貨條例的市場失當行為條文，有關禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操縱證券市場的規定。

銀團成員及彼等的聯屬人士為多元化金融機構，與全球多個國家均有聯繫。該等實體本身或為其他人士從事廣泛的商業及投資銀行、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他業務。就H股而言，該等活動可能包括擔任H股買方及賣方的代理人，以當事人的身份與該等買方及賣方進行交易，進行H股的坐盤交易、以及進行場外或上市衍生工具交易或上市及非上市證券交易（包括發行於證券交易所上市的證券（例如衍生認股權證）），以H股作為其相關資產或部分相關資產。該等實體可能須要就該等活動進行對沖，當中涉及直接或間接買賣H股。所有該等活動可能於香港及全球其他地方進行，可能會令銀團成員及彼等的聯屬人士於H股、包括H股的一籃子證券或指數、可能購買H股的基金單位或與任何前述者有關的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就銀團成員或彼等的聯屬人士發行以H股作為相關資產或部分相關資產的任何上市證券而言，不論於聯交所或任何其他證券交易所上市，相關交易所的規則可能要求該等證券的發行人（或其任何一名聯屬人士或代理）擔任證券的市場莊家或流通量提供者，在大部分情況下此舉亦會導致H股的對沖活動。

所有該等活動可能於「全球發售的架構－國際發售－超額配股權」及「全球發售的架構－穩定價格」各節所述的穩定價格期之內及之後進行。該等活動可能影響H股的市價或價值、H股的流通或交投量以及股價的波幅，而每日的影響程度亦無法估計。

香港包銷商於本公司的權益

除本招股章程所披露者及根據香港包銷協議承擔的責任外，香港包銷商概無持有本公司任何股權或可認購或提名他人認購本公司證券的權利或購股權（不論可否依法執行）。

全球發售完成後，包銷商及其各自聯屬公司可能因履行各自根據包銷協議承擔的責任而持有本公司部分H股。

本公司獲提供的其他服務

獨家全球協調人、香港包銷商或其各自的聯屬人士過往不時且預期日後會繼續向本公司及其各自的聯屬人士提供投資銀行及其他服務，而獨家全球協調人、香港包銷商或其各自的聯屬人士有或會收取慣常費用及佣金。

超額分配及穩定價格

有關超額配股權及穩定價格安排的詳情載於「全球發售的架構－穩定價格」及「全球發售的架構－國際發售－超額配股權」各節。

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標準。

全球發售

本招股章程乃就香港公開發售而刊發，且香港公開發售為全球發售的一部分。全球發售包括：

- (i) 按下文「－香港公開發售」一段所述於香港提呈發售9,000,000股H股（可予重新分配）的香港公開發售；及
- (ii) 國際發售初步提呈合共81,000,000股H股，包括根據美國證券法S規例在美國境外提呈發售的H股。由上市日期起至遞交香港公開發售申請的截止日期起計30日止任何時間，獨家全球協調人（作為國際包銷商的代表）可選擇要求本公司按發售價配發及發行最多13,500,000股額外H股（約佔全球發售初步提呈發售股份數目的15%），以便補足國際發售的超額分配（如有）。倘超額配股權獲悉數行使，額外發售股份將佔本公司於緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後的經擴大股本約3.6%。倘超額配股權獲行使，本公司將刊發報章公告。

投資者可根據香港公開發售申請發售股份，或根據國際發售申請或表示有意認購發售股份，惟兩者不得同時進行。

緊隨全球發售完成後，發售股份將佔本公司經擴大已發行股本約25%（並未計及超額配股權獲行使）。如下文「－國際發售－超額配股權」一段所述，倘超額配股權獲悉數行使，發售股份將佔緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後經擴大已發行股本約3.6%。

根據香港公開發售及國際發售將予提呈發售的發售股份數目或須受限於「－香港公開發售－重新分配及回補」一段所述重新分配。

香港公開發售

初步提呈發售股份的數目

本公司於香港按發售價初步提呈9,000,000股H股以供公眾人士認購，佔全球發售初步提呈發售股份總數的10%。假設超額配股權未獲行使，則香港發售股份相當於緊隨全球發售完成後本公司經擴大股本約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參與。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司（包括基金經理），以及經常投資股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售的完成須待下文「— 全球發售的條件」一段所載條件達成後方可作實。

分配

根據香港公開發售向投資者分配的發售股份將僅基於所接獲香港公開發售的有效申請數目而釐定。分配基準或會因申請人有效的香港發售股份數目而不同。有關分配可能（如適用）包括抽籤，即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。

就分配而言，香港公開發售初步可供認購的發售股份總數（計及下述的任何重新分配後）將平均分為兩組：甲組及乙組。甲組的發售股份將公平分配予申請發售股份總認購價（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）5百萬港元或以下的申請人。乙組的發售股份將公平分配予申請發售股份總認購價（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）5百萬港元以上但不超過乙組總值的申請人。投資者務請留意，甲組申請及乙組申請的分配比例或有不同。倘其中一組（並非兩組）發售股份認購不足，則多出的發售股份將轉撥至另一組以滿足該組之需求，並作相應分配。僅就本段而言，發售股份的「價格」指申請時應付的價格（不考慮最終釐定的發售價）。申請人僅可獲分配甲組或乙組的發售股份而不會兩者兼得。重複或疑屬重複的申請及任何超過4,500,000股香港發售股份（相當於9,000,000股香港發售股份的50%）的申請將不獲受理。

重新分配及回補

香港公開發售及國際發售之間的發售股份分配可根據下文進一步所述重新分配：

倘國際發售項下的發售股份獲悉數認購或認購不足，且倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的(i)15倍或以上但少於50倍；(ii) 50倍或以上但少於100倍；及(iii)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。經過重新分配後（如本招股章程「強制重新分配」所述重新分配），根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增至27,000,000股發售股份（如屬情況(i)）、36,000,000股發售股份（如屬情況(ii)）及45,000,000股發售股份（如屬情況(iii)），分別佔根據全球發售初步提呈發售股份的30%、40%及50%（於超額配股權獲行使前）。

在各情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將分配至甲組及乙組，而分配至國際發售的發售股份數目將按獨家全球協調人認為合適的方式相應減少。除可能需要的任何強制重新分配外，獨家全球協調人可酌情將發售股份從國際發售分配至香港公開發售中，以應付香港公開發售項下的有效申請，而不論是否觸發強制重新分配。將於香港公開發售及國際發售提呈發售的發售股份在若干情況下可由獨家全球協調人酌情決定於兩者之間重新分配。倘獨家全球協調人決定將發售股份自國際發售重新分配至香港公開發售，且有關重新分配並非根據上市規則第18項應用指引進行，則根據指引信HKEx-GL-91-18，重新分配至香港公開發售的最高發售股份總數將為9,000,000股發售股份（佔根據全球發售提呈發售的發售股份數目的10%），因此，根據香港公開發售可供認購的發售股份的總數將增至最多18,000,000股H股，相當於根據香港公開發售初步提呈香港發售股份總數的兩倍及根據全球發售初步提呈發售股份數目的20%，及發售價須定為本招股章程所述發售價範圍的下限（即每股發售股份7.16港元）。

倘香港公開發售並無獲全數認購，獨家全球協調人有權按其認為合適的比例將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。

申請

香港公開發售的每名申請人均須在遞交的申請上承諾並確認，其本人及為其利益提出申請的任何人士並無、亦將不會申請或接納或表示有意申請或接納國際發售的任何發售股份，而倘上述承諾及／或確認遭違反及／或失實（視情況而定）或其已經或將獲得配售或分配國際發售的發售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

發售股份在聯交所上市由獨家保薦人保薦。香港公開發售的申請人須於申請時繳付最高價格每股發售股份7.56港元，另加就每股發售股份應付的任何經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。倘按下文「— 全球發售的定價」一段所述方式最終釐定的發售價低於最高價格每股發售股份7.56港元，我們將不計利息向獲接納申請人退回適當款項（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）。進一步詳情載於本招股章程下文「如何申請香港發售股份」一節。

本招股章程提及的申請、申請表格、申請股款或申請程序均僅與香港公開發售有關。

國際發售

提呈發售的發售股份數目

國際發售將包括合共81,000,000股H股，佔根據全球發售初步提呈發售股份總數的90%及緊隨全球發售後本公司經擴大股本約22.5%（假設超額配股權未獲行使），惟或會按上文所述重新分配。

分配

國際發售將包括向預期對該等發售股份有龐大需求的機構及專業投資者以及其他投資者選擇性推銷發售股份。專業投資者一般包括經紀、證券商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司（包括基金經理），以及經常投資股份及其他證券的企業實體。國際發售的發售股份分配將根據下文「— 全球發售的定價」一段所述的「累計投標」程序進行，且將取決於多項因素，其中包括需求程度及時間、相關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值，以及預期相關投資者於發售股份在聯交所上市後會否增購發售股份及／或持有或出售發售股份。有關分配旨在使發售股份的分配能夠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。

獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）或會要求根據國際發售已獲發售發售股份且已根據香港公開發售提出申請的任何投資者向獨家全球協調人提供充足資料，以便彼等識別根據香港公開發售提出的有關申請，並確保有關申請從香港公開發售的任何發售股份申請中剔除。

超額配股權

就全球發售而言，我們預計將向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家全球協調人代表國際包銷商行使。

根據超額配股權，獨家全球協調人有權可自上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期起計30日止任何時間行使要求本公司按發售價配發及發行最多13,500,000股額外H股，佔全球發售初步提呈發售股份的15%，以便補足國際發售的超額分配（如有）。倘超額配股權獲悉數行使，額外發售股份將佔本公司緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後的經擴大股本約3.6%。倘超額配股權獲行使，本公司將會刊發公告。獨家全球協調人亦可(i)在二級市場購入H股；(ii)全面行使超額配股權；或(iii)同時在二級市場購入H股及行使部分超額配股權，以補足任何超額分配。凡在二級市場購入H股，均須遵守一切適用法律、規則及規例。

穩定價格

穩定價格是包銷商在部分市場促銷證券分派而採用的做法。為穩定價格，包銷商可於特定期間內在二級市場競投或購入證券，從而減少並在可能情況下阻止有關證券的市價跌至低於發售價。在香港及若干其他司法管轄區，採取穩定價格措施後的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人及／或其任何聯屬人士或任何代其行事的人士，均可代表包銷商進行超額配發或進行賣空或任何其他穩定價格交易，以於遞交香港公開發售申請截止日期起計最多30個曆日的有限期間穩定或維持H股的市價高於公開市場原先應有的水平。賣空是指穩定價格操作人賣出超過包銷商須在全球發售中購買的H股的數量。「有擔保」賣空是指賣空的股數不超過超額配股權的數量。穩定價格操作人可以通過行使超額配股權購買額外的H股，或可從公開市場上購買H股以將有擔保賣空平倉。決定將有擔保賣空平倉的H股來源時，穩定價格操作人將考慮（其中包括）比較H股於公開市場的價格與根據超額配股權可購買的額外H股的價格。穩定價格交易包括競投或購買H股，以阻止或減少在全球發售過程中H股市價的下跌。在市場購買H股可通過任何證券交易所（包括聯交所、任何場外市場或其他方式）進行，惟須

遵照所有適用法律及監管規定。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士均無責任進行該等穩定價格行動，行動一旦開始則由穩定價格操作人全權酌情進行，並可隨時終止。有關穩定價格行動須在遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內結束。可予超額分配的H股數目不得超過依據超額配股權可發行的H股數目，即13,500,000股H股，佔全球發售初步提呈發售股份的15%（倘超額配股權獲全部或部分行使）。

在香港，穩定價格行動必須遵守香港法例第571W章《證券及期貨（穩定價格）規則》。香港法例第571W章《證券及期貨（穩定價格）規則》允許的穩定價格行動包括：

- (a) 超額分配以防止或盡量減少任何市價下跌；
- (b) 通過出售或同意出售H股建立淡倉以防止或盡量減少任何市價下跌；
- (c) 根據超額配股權認購或同意認購H股，以將根據上文(a)或(b)建立的任何持倉平倉；
- (d) 僅為防止或盡量減少任何市價下跌而購買或同意購買H股；
- (e) 出售H股以將因上述購買而持有的好倉平倉；及
- (f) 建議或意圖進行上文第(b)、(c)、(d)及(e)項所述的任何事宜。

穩定價格操作人及／或其聯屬人士或代其行事的任何人士的穩定價格行動，均須遵守香港關於穩定價格的法例、規則及法規。

由於為穩定或維持H股的市價而須進行有關交易，穩定價格操作人及／或其聯屬人士或代其行事的任何人士可持有H股好倉。好倉的持倉量、穩定價格操作人或代其行事的任何人士持有好倉的時間，均由穩定價格操作人酌情決定且尚不確定。倘穩定價格操作人在公開市場上進行出售以平倉，可能會導致H股的市價下跌。

穩定價格操作人及／或其聯屬人士或代其行事的任何人士為支持H股價格而進行穩定價格行動的期限，不得超過穩定價格期。穩定價格期自H股在聯交所開始買賣當日開始至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日結束。因此，穩定價格期結束後，H股的需求及市價可能會下跌。穩定價格操作人進行的這些活動可穩定、維持或影響H股的市場價格。因此，H股的價格或會較在並無穩定價格活動情況下可能於公開市場存在的價格為高。穩定價格操作人或代其行事的任何人進行的任何穩定價格行動不一定會使H股的市場價格在穩定價格期間或之後維持於或高於發售價。穩定價格操作人或代其行事的任何人對H股的出價或市場購買或會以或低於發售價進行，因此會相等於或低於購買人認購H股所支付的價格。本公司將於穩定價格期限結束後七日內按照香港法例第571W章《證券及期貨（穩定價格）規則》的規定發佈公告。

全球發售的定價

國際包銷商將收集有意投資者對於認購國際發售之發售股份的踴躍程度。有意的專業及機構投資者將須列明彼等準備以不同價格或特定價格認購國際發售下的發售股份數目。該過程稱為「累計投標」，預計將持續並於遞交香港公開發售申請截止日期或前後結束。

全球發售涉及各項發售的發售股份價格將於定價日（預期為2020年6月24日（星期三）或前後，且無論如何不遲於2020年7月2日（星期四））由獨家全球協調人（代表包銷商）與本公司協定，而根據各項發售將予分配的發售股份數目將於定價日後不久釐定。

除非於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午前另有公佈（詳見下文），否則發售價不會超過每股H股7.56港元，且預期不會低於每股H股7.16港元。香港公開發售的申請人須於申請時支付最高發售價每股H股7.56港元，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。有意投資者謹請注意，於定價日釐定的發售價或會（惟預期不會）低於本招股章程所述指示性發售價範圍的下限。

獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)如認為適當,可根據有意的專業及機構投資者於累計投標過程中表現的踴躍程度,及在本公司同意下,於遞交香港公開發售申請的截止日期當日上午或之前任何時間,調減全球發售提呈的發售股份數目及/或調低指示性發售價範圍的下限至低於本招股章程所述水平。

在此情況下,本公司將於可行情況下盡快作出有關調減決定及/或將最終發售價定為低於指示性發售價範圍下限後,且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請的截止日期當日上午前,安排於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jrjlife.com)刊登調減公告。於刊發有關公告後,於全球發售提呈發售的發售股份數目及/或經修訂的發售價範圍將為最終及具決定性,發售價倘獲獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司協議,將定於該經修訂發售價範圍內。

申請人應考慮到,任何有關調減根據全球發售提呈發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍下限的公告,可能會待至遞交香港公開發售申請的截止日期當日始行作出。該公告亦將包括現時載於本招股章程的營運資金表及全球發售統計數據,以及任何其他可能因有關調減而有變的財務資料的確認或修訂(如適用)。倘於可行情況下盡快調減發售股份的數目及/或指示性發售價範圍,我們亦會發出一份補充招股章程,向投資者提供有關調減情況及與相關變動有關的所有財務及其他資料(如適用)的最新資料,延長香港公開發售開放接納的期間,並給予已申請發售股份的潛在投資者撤回申請的權利。

倘調減根據全球發售提呈發售的發售股份數目,則獨家全球協調人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H股數目不得少於全球發售的發售股份總數的10%。於國際發售中提呈的發售股份及於香港公開發售中提呈的發售股份在若干情況下可由獨家全球協調人酌情在兩項發售之間重新分配。

全球發售項下的發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平、香港發售股份的分配基準及香港公開發售的分配結果預期於2020年7月3日(星期五)以本招股章程「如何申請香港發售股份—11.公佈結果」所述方式透過多種渠道公佈。

香港包銷協議

根據香港包銷協議的條款，香港公開發售由香港包銷商全數包銷，並須待國際包銷協議簽訂及成為無條件後方可作實。

本公司預期於定價日或前後訂立有關國際發售的國際包銷協議。

該等包銷安排及相關包銷協議概述於本招股章程「包銷」一節。

全球發售的條件

所有發售股份認購申請，須待下列條件達成後方獲接納：

- (i) 聯交所上市委員會批准根據全球發售提呈的發售股份（包括可能因超額配發行使而額外發行的H股）（僅待配發）上市及買賣；
- (ii) 已於定價日或前後釐定發售價；
- (iii) 於定價日或前後簽立及交付國際包銷協議；及
- (iv) 包銷商根據各自包銷協議的責任均成為及仍為無條件，且並無根據各自協議條款終止。

不論任何理由，倘本公司及獨家全球協調人（代表包銷商）未能協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。

香港公開發售與國際發售各自須待（其中包括）另一項發售成為無條件且並無根據其條款予以終止，方告完成。

倘上述條件未能於指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並會實時知會聯交所。本公司將於香港公開發售失效翌日在聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.jrjlife.com) 刊登有關該失效的公告。在此情況下，所有申請股款將根據本招股章程「如何申請香港發售股份」一節所載條款不計利息退還予申請人。同時，所有申請股款將存入於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例（經修訂）註冊的香港其他持牌銀行開設的獨立銀行賬戶。

發售股份的H股股票預期將於2020年7月3日（星期五）發出，但僅於2020年7月6日（星期一）上午八時正成為有效的所有權證書，前提是(i)全球發售在各方面成為無條件及(ii)本招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」一節所述終止權利未獲行使。

H股獲納入中央結算系統

本公司已作出一切必要安排以使H股獲納入中央結算系統。

倘聯交所批准H股上市及買賣，且本公司符合香港結算的股份收納規定，H股將獲香港結算接納為合資格證券，可由H股開始在聯交所買賣日期或香港結算釐定的任何其他日期起，在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易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。

中央結算系統的一切活動須符合不時生效之《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

買賣

假設香港公開發售在香港於2020年7月6日（星期一）上午八時正或之前成為無條件，則預期H股將於2020年7月6日（星期一）上午九時正開始在聯交所買賣。H股將以每手1,000股H股進行買賣及我們H股的股份代號為1502。

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過白表eIPO服務網站www.eipo.com.hk申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下及閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、獨家全球協調人、白表eIPO服務供應商及其各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士（定義見美國證券法S規例）；及
- 並非中國法人或自然人。

如閣下在網上透過白表eIPO服務提出申請，除以上條件外，閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼；及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為公司，申請必須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請必須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

如申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則本公司及獨家全球協調人可在申請符合其認為合適的條件下（包括出示授權證明），酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可透過**白表eIPO**服務的方式申請認購香港發售股份。

除非為上市規則所容許，否則下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 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；
- 上述任何人士的緊密聯繫人（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成為本公司關連人士的人士；及
- 已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的人士。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請途徑

閣下如欲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 在網上提出申請。

閣下如欲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，記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2020年6月19日（星期五）上午九時正至2020年6月24日（星期三）中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取白色申請表格及招股章程：

(i) 香港包銷商的下列任何辦事處：

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
工銀國際證券有限公司	香港 中環花園道3號 中國工商銀行大廈37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2906室
盈泰證券有限公司	香港 軒尼詩道139號 中國海外大廈20樓F室
克而瑞證券有限公司	香港 灣仔港灣道23號 鷹君中心2007及2403室
瑞豐國際證券有限公司	香港 灣仔港灣道1號 會展廣場辦公大樓18樓1807室
長雄證券有限公司	香港 上環干諾道中111號 永安中心 11樓1101至02室及1111至12室
瑯明金融集團有限公司	香港 中環威靈頓街198號 The Wellington 18樓

如何申請香港發售股份

(ii) 收款銀行招商永隆銀行有限公司的下列任何分行：

地區	分行名稱	地址
香港島	總行	德輔道中45號
	中區分行	德輔道中189號
	北角分行	英皇道361號
	堅尼地城分行	吉席街28號
九龍	旺角分行	彌敦道636號 招商永隆銀行中心地庫

閣下可於2020年6月19日(星期五)上午九時正至2020年6月24日(星期三)中午十二時正的正常辦公時間內，在**香港結算**存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一及二座1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「招商永隆受託代管有限公司－金融街物業公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

- 2020年6月19日(星期五)－上午九時正至下午五時正
- 2020年6月20日(星期六)－上午九時正至下午一時正
- 2020年6月22日(星期一)－上午九時正至下午五時正
- 2020年6月23日(星期二)－上午九時正至下午五時正
- 2020年6月24日(星期三)－上午九時正至中午十二時正

香港發售股份申請將自2020年6月19日(星期五)起至2020年6月24日(星期三)止。

認購申請的登記時間為2020年6月24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「10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請小心依從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會不獲受理。

遞交申請表格或透過**白表eIPO**服務提出申請後，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獨家全球協調人（或其代理或代名人），為按照公司章程的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽立任何文件及代閣下進行一切必需事宜；
- (ii) 同意遵守公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例及公司章程；
- (iii) 確認閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，閣下不會依賴任何其他資料或陳述（本招股章程任何補充文件所載者除外）；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、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現時及日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）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接納或表示有意認購（亦不會申請或接納或表示有意認購）國際發售的任何國際發售股份，亦無參與國際發售；
- (viii) 同意應本公司、H股證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、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的要求，向其披露其所要求提供有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；

- (ix) 若香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商以及彼等各自的高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意閣下的申請受香港法例管轄；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(i)閣下明白香港發售股份不曾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人士均身處美國境外（定義見S規例），又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (xiii) 保證閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或分配予閣下但數目較申請為少的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司H股股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何H股股票及／或電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下承擔，除非閣下符合本節「14.發送／領取H股股票及退回股款－親身領取」一段所述標準親身領取H股股票及／或退款支票；
- (xvi) 明白倘國際發售股份認購不足而香港發售股份獲超額認購，則最多可將9,000,000股H股由國際發售重新分配至香港公開發售，香港發售股份總數將增至18,000,000股H股，佔全球發售項下初步可供認購發售股份的20%。重新分配的進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配及回補」一段；
- (xvii) 聲明及陳述此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；

- (xviii) 明白本公司及獨家全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xix) (倘本申請為閣下本身的利益提出) 保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以**白色或黃色**申請表格又或向香港結算或**白表eIPO**服務供應商發出**電子認購指示**而提出其他申請；及
- (xx) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i)閣下(作為代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以**白色或黃色**申請表格、或向香港結算發出**電子認購指示**提出其他申請；及(ii)閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

黃色申請表格的其他條款及條件

詳情請參閱**黃色**申請表格。

5. 透過**白表eIPO**服務提出申請

一般事項

符合本節「2.可提出申請的人士」所載條件的個人可透過**白表eIPO**服務提出申請，方法是使用指定網站www.eipo.com.hk申請以閣下本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過**白表eIPO**服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權**白表eIPO**服務，根據本招股章程所載條款及條件(按**白表eIPO**服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

遞交**白表eIPO**申請的時間

閣下可於2020年6月19日(星期五)上午九時正至2020年6月24日(星期三)上午十一時三十分，透過www.eipo.com.hk(每日24小時，申請截止當日除外)**白表eIPO**服務遞交閣下的申請，而全數繳付申請股款的截止時間為2020年6月24日(星期三)中午十二時正或本節「10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過**白表eIPO**服務提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而向**白表eIPO**服務發出以申請香港發售股份的**電子認購指示**並完成支付相關股款，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，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬通過**白表eIPO**服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不獲受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的申請人均有權根據公司(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)獲得賠償。

致力於可持續發展

白表eIPO服務的顯著優勢是可通過電子方式自助提交申請，省卻用紙。香港中央證券登記有限公司，作為指定**白表eIPO**服務供應商，將就每份經www.eipo.com.hk遞交的「金融街物業股份有限公司」**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

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》發出**電子認購指示**申請香港發售股份，以及安排支付股款及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統<https://ip.ccass.com>（根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序）發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**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
交易廣場一及二座1樓

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，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）透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。

屆時閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、獨家全球協調人及我們的H股證券登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**

若閣下發出了**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
 - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
 - 同意接納所申請數目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接納或表示有意認購、亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售的任何發售股份，亦無參與國際發售；
 - （如為閣下的利益而發出**電子認購指示**）聲明僅發出了一套為閣下利益而發出的**電子認購指示**；

- (如閣下為他人的代理) 聲明閣下僅發出了一套為該人士利益而發出的**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
- 確認閣下明白本公司、董事及獨家全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配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發送有關H股股票及／或退款；
- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程，而提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述（本招股章程任何補充文件所載者除外）；
- 同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、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現時及日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、H股證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或其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下）由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的申請於開始辦理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）之前不可撤回，而此項同意將成為與我們訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，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，若根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理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) 之前撤回申請；

- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與《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) 所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向本公司(為其本身及為各股東的利益) 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，即視為本公司本身及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意) 遵守及符合公司條例、公司(清盤及雜項條文) 條例、境外上市特別規定及公司章程的規定；
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例管轄；
- 向本公司(為其本身及為本公司各股東以及本公司各董事、監事、管理人員及其他高級職員的利益) 表示同意(致使本公司一經接納全部或部分申請，即視為本公司本身及代表本公司各股東以及本公司各董事、監事、管理人員及其他高級職員，向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)：
 - (a) 本公司的公司章程或中國公司法或其他相關法律及行政法規所授予或施加的任何權利或責任所引致的一切有關本公司事務的分歧及申索，均根據公司章程進行仲裁；
 - (b) 有關該等仲裁的任何裁決結果將為最終及具決定性；及

- (c) 仲裁庭可進行公開聆訊及公佈其裁決結果；
- 向本公司（為本公司本身及為本公司各股東的利益）表示同意本公司H股可由其持有人自由轉讓；及
- 授權本公司代其與本公司各董事及高級職員訂立合約，而各有關董事及高級職員據此承諾遵守及履行本公司的公司章程規定其對股東應負的責任。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**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）向香港結算發出該等指示，閣下（倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述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（以相關中央結算系統參與者代名人的身份行事）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扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價，則安排退回股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）以存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使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全部事項。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使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1,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過1,000股香港發售股份的認購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，且不獲受理。

輸入電子認購指示的時間⁽¹⁾

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

- 2020年6月19日（星期五）－上午九時正至下午八時三十分

- 2020年6月22日(星期一) – 上午八時正至下午八時三十分
- 2020年6月23日(星期二) – 上午八時正至下午八時三十分
- 2020年6月24日(星期三) – 上午八時正至中午十二時正

中央結算系統投資者戶口持有人可由2020年6月19日(星期五)上午九時正至2020年6月24日(星期三)中午十二時正(每日24小時，2020年6月24日(星期三)(申請截止當日)除外)輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期2020年6月24日(星期三)中午十二時正，或本節「10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

附註：

- (1) 香港結算可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而不時決定更改本分節所載的該等時間。

重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除閣下發出的有關指示及／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。就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的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**，一概視作一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司(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)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「一6.透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出申請一個人資料」一節適用於本公司、H股證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及彼等各自的顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料，亦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

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過**白表eIPO**服務申請香港發售股份亦僅為**白表eIPO**服務向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**白表eIPO**服務提出申請者將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**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，請：(i)遞交**白色或黃色**申請表格；或(ii)於2020年6月24日（星期三）中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交輸入**電子認購指示**的表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或（如屬聯名實益擁有人）每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼。

如未有填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以**白色或黃色**申請表格或向香港結算或透過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**提交超過一項申請（包括香港結算代理人通過**電子認購指示**提出申請的部分），閣下的所有申請將不獲受理。如申請人是一家非上市公司，而：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為閣下的利益提出。

「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已發行股本（不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本）。

9. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出H股應付的實際金額。

閣下申請認購H股時，必須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務申請最少1,000股香港發售股份。每份超過1,000股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站www.eipo.com.hk所指明數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（證監會交易徵費由聯交所代證監會收取）。

有關發售價的更多詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售－分配」一節。

10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於2020年6月24日（星期三）上午九時正至中午十二時正期間任何時間：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，
- 極端情況

在香港生效，本公司不會如期開始辦理申請登記，而改為在下一個在上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出任何該等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辦理申請登記。

倘於2020年6月24日（星期三）並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」一節所述日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號、「黑色」暴雨警告信號及／或極端情況而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

11. 公佈結果

本公司預期將於2020年7月3日（星期五）在本公司網站www.jrjlife.com及聯交所網站www.hkexnews.hk公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售認購水平及香港發售股份分配基準。

香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於2020年7月3日（星期五）上午九時正前登載於本公司網站www.jrjlife.com及聯交所網站www.hkexnews.hk的公告查閱；
- 於2020年7月3日（星期五）上午八時正至2020年7月9日（星期四）午夜十二時正期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站www.iporesults.com.hk（或者：英文<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>），使用「身份識別搜尋」功能查閱；
- 於2020年7月3日（星期五）、2020年7月6日（星期一）至2020年7月8日（星期三）上午九時正至下午六時正致電查詢熱線+852 2862 8555查詢；
- 於2020年7月3日（星期五）至2020年7月6日（星期一）期間在指定收款銀行分行及支行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

若本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約（全部或部分），即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售達成其所有條件而並無被終止，閣下必須購買有關的香港發售股份。有關更多詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構」一節。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下不獲配發香港發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

(i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填寫及遞交申請表格或向香港結算或向白表eIPO服務發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理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）或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。此項同意將成為一項與本公司訂立的附屬合約。

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），只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下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，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

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，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎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閣下的申請：

本公司、獨家全球協調人、白表eIPO服務供應商及其各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供理由。

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准H股上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 如上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

(iv) 倘：

- 閣下提出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接納或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配（包括有條件及／或暫定）香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填寫申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填寫透過白表eIPO服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或獨家全球協調人認為接納閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港發售股份。

13. 退回股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份7.56港元（不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或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－全球發售的條件」一節所述者達成，又或任何申請被撤回，股款或其中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回或不將有關支票或銀行本票過戶。

如須退回股款，本公司將於2020年7月3日（星期五）或之前向閣下作出。

14. 發送／領取H股股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張H股股票（以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所獲發的H股股票則如下文所述存入中央結算系統）。

本公司不會就H股發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下（如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人），郵誤風險由閣下承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的H股股票（黃色申請表格方面，有關H股股票將如下文所述存入中央結算系統）；及
- 向申請人（或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人）開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份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（如屬聯名申請人）排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票（如有）上。銀行兌現退款支票前或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／護照號碼填寫有誤，或會導致延遲甚至無法兌現閣下的退款支票。

除下文所述發送／領取H股股票及退款的安排外，任何退款支票及H股股票預期將於2020年7月3日（星期五）或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何H股股票及任何多收股款。

只有在2020年7月6日（星期一）上午八時正全球發售已成為無條件以及「包銷」一節所述終止權利未有行使的情況下，H股股票方會成為有效證書。投資者如在獲發H股股票前或H股股票成為有效證書前買賣H股，須自行承擔一切風險。

親身領取

(i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港公開發售股份，且已提供申請表格所規定全部資料，可於2020年7月3日（星期五）或我們在本公司網站www.jrjlife.com及聯交所網站www.hkexnews.hk通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨我們的H股證券登記處香港中央證券登記有限公司領取退款支票及／或H股股票，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

如閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示我們的H股證券登記處接納的身份證明文件。

如未有在指定領取時間親身領取退款支票及／或H股股票，有關支票及／或股票將立刻以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或H股股票將於2020年7月3日（星期五）或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請按上述的相同指示收取退款支票。如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於2020年7月3日（星期五）或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下使用黃色申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的H股股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2020年7月3日（星期五）或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格的指示記存於閣下本身的或閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下透過指定的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

關於記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）股份戶口的香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢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

中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，將連同香港公開發售的結果一併按上文「11.公佈結果」所述方式公佈。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2020年7月3日（星期五）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期的下午五時正前知會香港結算。在香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

(iii) 倘閣下透過白表eIPO服務提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份而閣下的申請全部或部分獲接納，閣下可於2020年7月3日（星期五）或本公司於本公司網站www.jrjlife.com及聯交所網站www.hkexnews.hk通知發送／領取H股股票／電子退款指示／退款支票的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨H股證券登記處香港中央證券登記有限公司領取H股股票，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

倘閣下未有於指定領取時間內親身領取H股股票，股票將以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，H股股票（如適用）將於2020年7月3日（星期五）或之前以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(iv) 倘閣下向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方被視為申請人。

將H股股票存入中央結算系統及退回股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，H股股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2020年7月3日（星期五）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，記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期將於2020年7月3日（星期五）以上文「11.公佈結果」一節所述方式刊登中央結算系統參與者（倘該名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號碼（如為公司，則香港商業登記號碼）及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於2020年7月3日（星期五）或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期的下午五時正前知會香港結算。
- 倘閣下指示經紀或託管商代為發出**電子認購指示**，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款（如有）金額。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2020年7月3日（星期五）透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序）查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款（如有）金額。一俟香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入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，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款（如有）金額。

- 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的股款(如有)及／或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，將於2020年7月3日(星期五)不計利息存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. H股股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准H股股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，H股股份將獲香港結算接納為合資格證券，自H股股份開始買賣日期或香港結算選擇的其他日期起可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)之間的交易須於交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切讓H股股份獲准納入中央結算系統所需的必要安排。

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求編製，並以本公司董事及保薦人為收件人。



羅兵咸永道

致金融街物業股份有限公司列位董事及國泰君安融資有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

我們謹此就金融街物業股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的歷史財務資料（載於第I-4至I-77頁）作出報告，此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合資產負債表、貴公司於2017年、2018年及2019年12月31日的資產負債表，以及截至該等日期止各年度（「往績記錄期」）的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重要會計政策概要及其他解釋資料（統稱「歷史財務資料」）。第I-4至I-77頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，乃編製以供收錄於貴公司於2020年6月19日就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板首次進行H股上市而刊發的招股章程（「招股章程」）內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。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而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用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。

我們相信，我們獲取的證據是充分且適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準真實而中肯地反映 貴公司於2017年、2018年及2019年12月31日的財務狀況及 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況，以及 貴集團於往績記錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報的事項

調整

在編製歷史財務資料時，並無對第I-4頁中所述的相關財務報表作出調整。

股息

我們已參考歷史財務資料附註27，該附註包含金融街物業股份有限公司於往績記錄期派付股息的相關資料。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2020年6月19日

I. 貴集團的歷史財務資料

歷史財務資料的編製

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於往績記錄期的財務報表是歷史財務資料的基礎，乃經羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》審計（「相關財務報表」）。

除另有說明外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，且所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	5	756,682	875,199	997,014
銷售及服務成本	8	(611,059)	(713,555)	(805,585)
毛利		145,623	161,644	191,429
行政開支	8	(39,171)	(46,724)	(54,419)
金融資產減值虧損		(1,605)	(3,064)	(2,294)
其他收入	6	621	317	4,864
其他(虧損)/收益淨額	7	3,226	3,247	(305)
經營利潤		108,694	115,420	139,275
融資收入		2,668	7,342	10,428
融資成本		(1,475)	(1,685)	(1,742)
	10	1,193	5,657	8,686
享有聯營公司投資利潤	12	2,212	3,430	3,914
除所得稅前利潤		112,099	124,507	151,875
所得稅開支	13	(29,444)	(32,971)	(38,465)
年內利潤		82,655	91,536	113,410
歸屬以下各方利潤：				
貴公司擁有人		79,418	87,050	105,217
非控制性權益		3,237	4,486	8,193
其他全面收入				
其後將不會重新分類至損益的項目				
退休福利負債的重新計量		453	(453)	(413)
年內其他全面收入／ (虧損)，已扣除稅項		453	(453)	(413)
年內全面收入總額		83,108	91,083	112,997
歸屬以下各方：				
貴公司擁有人		79,863	86,597	104,804
非控制性權益		3,245	4,486	8,193
每股盈利，基本及攤薄(人民幣元)	14	0.384	0.421	0.390

綜合資產負債表

		於12月31日		
	附註	2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
投資物業	15	12,791	14,036	13,736
物業、廠房及設備	16	13,469	14,023	18,608
使用權資產	17	12,126	16,127	35,939
無形資產	18	532	870	1,417
於聯營公司投資	12	20,978	22,491	22,484
遞延所得稅資產	31	19,524	13,853	12,285
預付款項	21	—	—	2,654
非流動資產總值		79,420	81,400	107,123
流動資產				
貿易應收款項	20	82,487	112,542	116,029
預付款項	21	10,258	5,224	11,458
以攤餘成本計量的其他金融資產	22	20,003	27,659	32,566
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	23	80,650	10,800	—
到期日超過三個月的銀行存款	24	20,184	110,108	16,191
受限制銀行存款	24	12,688	12,899	30,721
現金及現金等價物	24	422,017	393,744	666,123
流動資產總值		648,287	672,976	873,088
資產總值		727,707	754,376	980,211
權益及負債				
貴公司擁有人應佔權益				
實繳資本／股本	25	52,500	52,500	270,000
儲備	26	65,654	53,279	22,338
留存收益		114,491	123,040	100,303
		232,645	228,819	392,641
非控制性權益		9,999	4,962	7,244
權益總額		242,644	233,781	399,885
非流動負債				
租賃負債	29	16,825	13,841	36,208
退休福利負債	30	5,668	6,497	7,204
非流動負債總額		22,493	20,338	43,412
流動負債				
貿易及其他應付款項	28	358,001	396,113	434,147
合同負債	5	61,351	64,407	66,892
即期稅項負債		34,550	27,266	23,594
租賃負債的即期部分	29	8,404	12,268	11,946
退休福利負債的即期部分	30	264	203	335
流動負債總額		462,570	500,257	536,914
負債總額		485,063	520,595	580,326
權益及負債總額		727,707	754,376	980,211

貴公司的資產負債表

		於12月31日		
	附註	2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
投資物業	15	—	3,803	6,062
物業、廠房及設備	16	6,418	7,087	9,328
使用權資產	17	4,298	9,963	25,541
無形資產		102	134	178
於附屬公司投資	11	23,310	38,836	38,836
於聯營公司投資	12	13,317	11,635	9,577
遞延所得稅資產	31	16,566	10,022	7,223
預付款項	21	—	—	1,091
		64,011	81,480	97,836
流動資產				
貿易應收款項	20	61,571	69,906	86,481
預付款項	21	5,344	1,876	8,305
以攤餘成本計量的其他金融資產	22	18,675	26,333	33,435
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	23	40,000	—	—
到期日超過三個月的銀行存款	24	20,184	105,067	16,191
受限制銀行存款	24	8,214	8,581	26,265
現金及現金等價物	24	197,347	139,817	390,547
流動資產總值		351,335	351,580	561,224
資產總值		415,346	433,060	659,060
權益及負債				
貴公司擁有人應佔權益				
實繳資本／股本	25	52,500	52,500	270,000
儲備	26	65,531	65,151	34,223
留存收益		96,837	102,153	82,989
權益總額		214,868	219,804	387,212
非流動負債				
租賃負債	29	1,739	3,906	21,955
退休福利負債		4,703	5,407	6,146
非流動負債總額		6,442	9,313	28,101
流動負債				
貿易及其他應付款項	28	136,834	145,705	183,191
合同負債		26,070	30,781	33,372
即期稅項負債		28,714	22,480	19,981
租賃負債的即期部分	29	2,217	4,782	6,916
退休福利負債的即期部分		201	195	287
流動負債總額		194,036	203,943	243,747
負債總額		200,478	213,256	271,848
權益及負債總額		415,346	433,060	659,060

綜合權益變動表

	附註	實繳資本／					非控制性		
		股本	資本儲備	其他儲備	法定儲備	留存收益	總計	權益	權益總額
		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
於2017年1月1日									
的結餘		52,500	38,621	338	23,450	91,340	206,249	12,260	218,509
年內利潤		—	—	—	—	79,418	79,418	3,237	82,655
年內其他全面收入		—	—	445	—	—	445	8	453
年內全面收入總額		—	—	445	—	79,418	79,863	3,245	83,108
2016年股息	27	—	—	—	—	(53,467)	(53,467)	(7,956)	(61,423)
轉入法定儲備		—	—	—	2,800	(2,800)	—	—	—
業務合併產生的 非控制性權益	35	—	—	—	—	—	—	2,450	2,450
於2017年12月31日									
的結餘		52,500	38,621	783	26,250	114,491	232,645	9,999	242,644
於2018年1月1日									
的結餘		52,500	38,621	783	26,250	114,491	232,645	9,999	242,644
年內利潤		—	—	—	—	87,050	87,050	4,486	91,536
年內其他全面虧損		—	—	(453)	—	—	(453)	—	(453)
年內全面收入總額		—	—	(453)	—	87,050	86,597	4,486	91,083
2017年股息	27	—	—	—	—	(78,501)	(78,501)	(5,919)	(84,420)
收購附屬公司 額外權益	34	—	(11,922)	—	—	—	(11,922)	(3,604)	(15,526)
於2018年12月31日									
的結餘		52,500	26,699	330	26,250	123,040	228,819	4,962	233,781

	附註	實繳資本／					非控制性		
		股本	資本儲備	其他儲備	法定儲備	留存收益	總計	權益	權益總額
		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
於2019年1月1日									
的結餘		52,500	26,699	330	26,250	123,040	228,819	4,962	233,781
年內利潤		—	—	—	—	105,217	105,217	8,193	113,410
年內其他全面虧損		—	—	(413)	—	—	(413)	—	(413)
年內全面收入總額		—	—	(413)	—	105,217	104,804	8,193	112,997
擁有人注資	1	16,000	160,093	—	—	—	176,093	—	176,093
儲備轉增股本	1	201,500	(174,877)	(373)	(26,250)	—	—	—	—
新成立附屬公司									
產生的非控制									
性權益		—	—	—	—	—	—	400	400
2018年股息	27	—	—	—	—	(117,075)	(117,075)	(6,311)	(123,386)
轉入法定儲備		—	—	—	10,879	(10,879)	—	—	—
於2019年12月31日									
的結餘		270,000	11,915	(456)	10,879	100,303	392,641	7,244	399,885

綜合現金流量表

		截至12月31日止年度		
	附註	2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量				
經營所得現金	33(a)	110,844	145,559	186,783
已付所得稅		(12,037)	(34,444)	(40,433)
經營活動所得現金淨額		98,807	111,115	146,350
投資活動所得現金流量				
理財產品投資	3.3(c)	(166,680)	(41,500)	(14,700)
購買物業、廠房及設備		(4,299)	(5,058)	(10,848)
提供予聯營公司的貸款	36(e)	(900)	(1,300)	(2,524)
購買無形資產		(69)	(483)	(818)
到期日超過三個月的銀行存款變動		27,889	(89,924)	93,917
贖回理財產品所得款項	3.3(c)	119,344	112,813	25,984
已收股息	12	2,202	1,917	3,921
出售物業、廠房及設備 所得款項淨額		291	229	18
向聯營公司注資	12	(11,200)	—	—
收購附屬公司，扣除現金	35	2,966	—	—
投資活動所得／(所用) 現金淨額		(30,456)	(23,306)	94,950
融資活動所得現金流量				
向 貴公司擁有人派付股息	27	(53,467)	(78,501)	(117,075)
租賃付款的本金部分及利息部分	33(b)	(10,142)	(16,018)	(16,194)
向非控制性權益派付股息	27	(7,956)	(5,919)	(6,311)
已付上市開支		—	(142)	(5,842)
擁有人注資	1	—	—	176,093
新成立附屬公司產生的非控制性權益出資		—	—	400
收購附屬公司非控制性權益所付款項	34	—	(15,526)	—
融資活動所得／(所用) 現金淨額		(71,565)	(116,106)	31,071
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額				
年初現金及現金等價物		425,260	422,017	393,744
現金及現金等價物的匯兌影響		(29)	24	8
年末現金及現金等價物		422,017	393,744	666,123

II. 歷史財務資料附註

1 一般資料

金融街物業股份有限公司（「貴公司」，前稱「北京金融街物業管理有限責任公司」）為於1994年5月20日在中華人民共和國（「中國」）註冊成立的一家有限責任公司。於2019年9月19日，貴公司根據中國公司法改制為股份有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為中國北京西城區金融大街33號。

貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）主要在中國從事提供物業管理及相關服務。

貴公司的母公司北京華融綜合投資有限公司（「母公司」）為一家於中國成立的投資公司，受控於北京金融街投資（集團）有限公司。

貴公司註冊成立後，貴公司的股東為北京市金融街建設開發有限責任公司及北京市金環實業有限責任公司。於2000年12月25日及2003年6月25日，北京市金融街建設開發有限責任公司及北京市金環實業有限責任公司分別將貴公司52%及48%股權轉讓予母公司及北京天泰置業有限公司。

於2015年7月23日，貴公司註冊資本由人民幣30,000,000元增至人民幣52,500,000元，而一名現有股東及一名時任新股東認購了總資本人民幣22,500,000元，代價為人民幣61,121,000元，乃參考貴公司淨資產於2014年12月31日的估值而釐定。時任新股東為北京融信合泰企業管理股份有限公司。

於2018年11月29日，貴公司註冊資本由人民幣52,500,000元增至人民幣68,500,000元，而兩名現有股東認購了總資本人民幣16,000,000元，代價為人民幣176,093,000元，乃參考貴公司淨資產於2018年6月30日的估值而釐定。代價已於2019年1月3日支付。

於2019年9月19日，貴公司由有限責任公司改制為股份有限公司。經參考貴公司於2019年2月28日的淨資產，貴公司向股東發行270,000,000股每股面值人民幣1元的股份。

於本報告日期，貴公司的股東母公司、北京天泰置業有限公司及北京融信合泰企業管理股份有限公司，分別持有貴公司47.52%、29.49%及22.99%的股權。

除另有說明外，本歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列。

2 重要會計政策概要

編製歷史財務資料時所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策已貫徹應用於呈列的所有年度。

2.1 編製基準

下文載列根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）發佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製歷史財務資料時採用的主要會計政策。歷史財務資料根據歷史成本法編製，並就以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產重估作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料，需要使用若干關鍵會計估計。這要求管理層在應用貴集團的會計政策的過程中行使其判斷。需要作出較多判斷或較為複雜的範疇，或有關假設及估計對歷史財務資料屬重要的範疇，於附註4披露。

於2018年及2019年1月1日起財政年度強制應用的所有生效準則、準則的修訂及詮釋，包括香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」及香港財務報告準則第16號「租賃」，已於整個往績記錄期貫徹應用於 貴集團。

尚未採納的新準則及修訂

已頒佈但於2019年1月1日尚未生效且未獲 貴集團提早採用的準則及修訂如下：

	於以下日期或之後 開始的年度期間生效
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂－重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號的修訂－業務的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號 及香港財務報告準則第7號的修訂－利率基準改革	2020年1月1日
經修訂的財務報告概念框架	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號－保險合約	2021年1月1日
香港會計準則第1號的修訂－將負債分類為流動或非流動	2022年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂－ 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定

貴公司董事認為，預期上述已經頒佈的新準則以及對現有準則的修訂對 貴集團不會造成任何重大影響。

2.2 合併及權益法原則

(a) 附屬公司

附屬公司指 貴集團對其具有控制權的所有實體（包括結構性實體）。當 貴集團因為參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過引導該實體活動的權力影響此等回報時， 貴集團即控制該實體。附屬公司在控制權轉移至 貴集團之日起悉數合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

貴集團採用會計購買法將業務合併入賬（見附註2.3）。

集團內公司之間的交易、結餘及集團公司間的交易在未實現收益予以抵銷。未實現虧損亦予以抵銷，除非交易提供所轉撥資產的減值證據。附屬公司的會計政策已按需要作出調整，以確保與 貴集團採用的政策保持一致。

附屬公司業績及權益內的非控制性權益分別於綜合全面收益表、權益變動表及資產負債表內單獨列示。

(b) 聯營公司

聯營公司指所有 貴集團對其有重大影響力而無控制權或共同控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。按成本初步確認後，聯營公司投資以權益會計法（見下文(c)）入賬。

(c) 權益法

根據權益會計法，投資初步以成本確認，其後經調整以確認 貴集團享有的損益中被投資公司收購後利潤或虧損，以及 貴集團享有的其他全面收入中被投資公司其他全面收入的變動份額。已收或應收聯營公司及合營企業的股息作為投資的賬面值減少。

當 貴集團享有某一權益法投資的虧損等於或超過其在該實體的權益，包括任何其他無抵押長期應收款項，則 貴集團不確認進一步虧損，除非 貴集團已產生義務或已代其他實體付款。

貴集團與其聯營公司之間的未實現交易收益按 貴集團在該類實體的權益予以抵銷。未實現虧損也予以抵銷，除非交易提供證據顯示所轉讓的資產出現減值。按權益法入賬的被投資公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與 貴公司採用的政策保持一致。

以權益法入賬投資的賬面值依據附註2.10所述政策進行減值測試。

(d) 所有權權益的變動

貴集團將其與非控制性權益進行而不會引致失去控制權的交易視為與 貴集團權益持有人的交易。所有權權益變動導致控制性權益與非控制性權益賬面值調整，以反映彼等於附屬公司的相關權益。非控制性權益調整數額與任何已付或已收代價間的任何差額於歸屬於 貴公司擁有人的權益中的獨立儲備內確認。

2.3 業務合併

貴集團採用會計購買法將業務合併入賬，不論是否購買權益工具或其他資產。購買附屬公司所轉讓的代價包括所轉讓資產、對被收購業務的前所有人產生的負債及 貴集團發行的股本權益公允價值、或有對價安排所產生的任何資產或負債的公允價值，以及附屬公司中任何已存在的股本權益的公允價值。

在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量（存在有限的例外情況）。貴集團按個別收購基準以公允價值或非控制性權益應佔被收購方可辨認淨資產的確認金額比例，確認在被收購方的任何非控制性權益。

收購相關成本於產生時支銷。

所轉讓代價、被收購方的任何非控制性權益金額及在被收購方之前任何權益在收購日期的公允價值，超過購入可辨認淨資產的公允價值的差額記錄為商譽。倘該等金額低於所收購業務可辨認淨資產的公允價值，其差額將直接於損益中確認為議價購買。

倘現金代價的任何部分被延期結算，則日後的應付金額將折現至交換日的現值。所用折現率為實體的增量借款利率，即按可比較的條款和條件自獨立融資方獲得類似借款的利率。或有代價歸類為權益或金融負債。歸類為金融負債的金額其後按公允價值重新計量，而按公允價值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方權益於收購日期的賬面值按收購日期的公允價值重新計量，重新計量產生的任何收益或虧損於損益中確認。

2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司業績由 貴公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收入總額或該投資於獨立財務報表內的賬面值超過綜合財務報表內被投資公司淨資產（包括商譽）的賬面值，則於收到該等投資的股息後須對該等投資進行減值測試。

2.5 分部報告

經營分部按照向主要經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要經營決策者被確認為作出戰略決策的 貴公司董事會，負責分配資源及評估經營分部表現。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務資料所列項目均以該實體運營所處主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以 貴公司功能貨幣及 貴集團呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的匯兌收益和虧損及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產和負債產生的匯兌收益和虧損均計入全面收益表。

與現金及現金等價物有關的匯兌收益和虧損於全面收益表中的「融資收入／（成本）」中列示。所有其他匯兌收益和虧損按淨額基準於全面收益表中的「其他收益／（虧損），淨額」中列示。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列示。歷史成本包括收購項目的直接應佔開支。

後續成本僅於 貴集團有可能獲得與該項目有關的未來經濟利益及該項目的成本能被可靠計量時，方可計入資產賬面值或確認為獨立資產（如適用）。置換部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養費用在其產生的財政期間於全面收益表扣除。

折舊乃採用直線法計算，以在估計可使用年期或（如屬租賃物業裝修）下列較短租期內分配成本（扣除剩餘價值）：

— 辦公及營運設備	5-6年
— 車輛	6年
— 租賃物業裝修	估計可使用年期或剩餘租期（以較短者為準）

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行審閱並調整（如適用）。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額（附註2.10）。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於全面收益表內「其他收益／（虧損），淨額」確認。

2.8 投資物業

投資物業按歷史成本減去折舊列示。投資物業（主要為商舖）乃持有以賺取長期租賃收益，並非由 貴集團佔用。投資物業項下亦包括符合投資物業定義的使用權資產。投資物業按成本（包括相關交易成本及借貸成本（如適用））進行初始計量。折舊以直線法確認，以按估計可使用年限34年內或租賃期間經計及估計剩餘價值後撇銷投資物業的成本。

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末予以審閱並調整（如適用）。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值將即時撇減至其可回收金額（附註2.10）。

處置收益及虧損按所得款項與賬面值的差額釐定，並於全面收益表內「其他收益／（虧損），淨額」確認。

2.9 無形資產

購入的軟件使用權按購買特定軟件及將其投入使用所產生的成本資本化。該等成本按其估計可使用年限10年以直線法攤銷，反映預期將消耗無形資產未來經濟利益的模式。

2.10 非金融資產的減值

須拆舊及攤銷的資產於發生事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可回收金額的差額確認。可回收金額以資產公允價值減處置成本及使用價值之較高者為準。於評估減值時，資產將按可分開辨認現金流入水平的最低層次（現金產生單位）組合，其大致獨立於其他資產或資產組別的現金流入。除商譽外已蒙受減值的非金融資產在每個報告期末均就減值是否可以轉回進行檢查。

2.11 投資及其他金融資產

(a) 分類

貴集團按下述計量類別劃分其金融資產：

- 後續以公允價值計量（且其變動計入其他全面收入或損益）的金融資產，及
- 以攤餘成本計量的金融資產。

該分類視乎實體管理金融資產的業務模式及該資產的合同現金流量。

對於以公允價值計量的資產，其收益及虧損計入損益或其他全面收入。對於非交易性的權益工具投資，其收益及虧損將取決於貴集團於初始確認時是否不可撤銷地選擇將其指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入。

貴集團僅於其管理資產的業務模式變更時重新分類債權投資。

(b) 確認及終止確認

購買或出售金融資產如須按照市場規定或慣例確定的期限內交付資產（常規交易），則於交易日（即貴集團承諾購買或出售資產之日）確認。金融資產於獲取金融資產現金流量的權利到期或已轉移且貴集團已轉移所有權的絕大部分風險及回報時終止確認。

(c) 計量

對於不被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，貴集團以其公允價值另加可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易成本進行初始確認。與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的交易成本於損益內支銷。

債務工具

債務工具的後續計量取決於 貴集團管理資產的業務模式及該資產的現金流量特徵。 貴集團將債務工具分為以下三種計量類型：

- 以攤餘成本計量：對於持有以收取合同現金流量的資產，如果合同現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產以攤餘成本計量。這些金融資產的利息收入以實際利率法計算，計入利息收入。終止確認時產生的任何收益或虧損直接計入損益，並與匯兌收益和虧損一同列示在其他收益／(虧損)，淨額中。減值虧損作為單獨的科目在全面收益表中列示。
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入：對於持有以收取合同現金流量及出售的金融資產，如果該資產的現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產被分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入。除減值收益或虧損、利息收入以及匯兌收益和損失計入損益外，賬面價值的變動計入其他全面收入。該等金融資產終止確認時，之前計入其他全面收入的累計收益或虧損從權益重新分類至損益中，並計入其他收益／(虧損)，淨額。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，計入利息收入。匯兌收益和虧損在其他收益／(虧損)，淨額中列示，減值開支作為單獨的科目在全面收益表中列示。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合以攤餘成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收入標準的資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入損益。對於後續以公允價值計量且其變動計入損益的債務工具，其收益或虧損計入損益，並於產生期間以淨值在其他收益／(虧損)，淨額中列示。

(d) 減值

貴集團對與以攤餘成本計量的債務工具有關預期信用虧損作出前瞻性評估。減值方法取決於其信用風險是否顯著增加。

對於貿易應收款項， 貴集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認時計量應收款項的預期信用虧損，進一步詳情請參閱附註3.1(b)及20。

2.12 抵銷金融工具

當有法定可執行權利抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。

2.13 貿易應收款項

貿易應收款項乃就日常業務過程中因出售貨品或提供服務而應收客戶款項。貿易應收款項一般在一年內結算，故此分類為流動資產。

貿易應收款項按可無條件獲得的對價金額進行初始確認，但當包含重大融資成份時，按公允價值進行確認。 貴集團持有貿易應收款項，旨在收取合同現金流量，因此後續使用實際利率法按攤餘成本計量。有關 貴集團貿易應收款項會計處理及 貴集團減值政策說明的詳情，請參閱附註3.1(b)及20。

2.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括庫存現金、於金融機構的活期存款、其他原到期日為三個月或以下可隨時轉換為已知金額的現金且價值變動風險不大的短期、高流動投資。

2.15 股本

普通股乃分類為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權引致的新增成本在權益中列為所得款項的減少(扣除稅項)。

2.16 貿易及其他應付款項

貿易應付款項指財政年度結束前就已提供予貴集團的貨品及服務的未償付負債。貿易及其他應付款項呈列為流動負債，除非付款並非於報告期後十二個月內到期。其以公允價值為初始確認，後續使用實際利率法按攤餘成本計量。

2.17 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為就當期應課稅收入基於各司法管轄區的適用所得稅率計算的應付稅項，並通過暫時性差異及未使用稅項虧損產生的遞延所得稅資產及負債的變動進行調整。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據貴公司及其附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與資產及負債於財務報表內的眼面值而產生的暫時性差異悉數撥備。然而，倘遞延所得稅負債來自對商譽初始確認，則不予確認遞延所得稅負債。倘遞延所得稅來自業務合併以外交易中資產或負債的初始確認，而於交易時不會影響會計或應課稅損益，則遞延所得稅亦不予入賬。遞延所得稅採用在報告期末已頒佈或實質頒佈的並於有關遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及稅法)而釐定。

遞延所得稅資產僅於可能有未來應課稅金額而就此可使用該等暫時性差異及虧損時確認。

遞延所得稅乃按投資於聯營公司產生的暫時性差異作出撥備，惟在轉回暫時差異的時間由貴集團控制及暫時性差異很可能不會於可見未來轉回情況下的遞延所得稅負債除外。

當有合法可執行權利抵銷即期稅項資產及負債及當遞延所得稅與同一稅務機關有關時，遞延所得稅資產及負債可予抵銷。倘實體擁有合法可執行權利抵銷及擬按淨額基準結付或同時變現資產及結付負債時，則即期所得稅資產及負債可予抵銷。

即期及遞延所得稅於損益內確認，但與在其他全面收入中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

2.18 僱員福利**(a) 短期負債**

工資及薪金負債如預期在僱員提供相關服務期間結束後十二個月內悉數結算，則就僱員直至報告期末的服務予以確認，並按結算有關負債的預期金額計量。負債於資產負債表內呈列為即期僱員福利負債。

(b) 退休後負債

貴集團實施多項退休後計劃，包括設定受益計劃及設定提存計劃。

在資產負債表內就有關設定受益計劃確認的負債，為報告期末的設定受益負債的現值。設定受益負債每年由獨立精算師韜睿惠悅使用預計單位貸記法計算。

設定受益負債的現值利用將用以支付福利的貨幣為單位計值且年限與有關負債的年限近似的高質素企業債券的利率，將估計未來現金流出量折現計算。在債券並無成熟市場的國家，使用政府債券的市場利率。

利息成本淨額通過設定受益負債餘額淨額以折現率計算。此項成本包含在全面收益表中的僱員福利開支。

根據經驗而調整的重新計量收益及虧損以及精算假設的變動，在產生期間內直接確認在其他全面收入中，計入權益變動表及資產負債表中的其他儲備。

計劃修訂或削減導致設定受益負債現值的變動即時於損益確認為過往服務成本。

對於設定提存計劃，貴集團以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理的退休金保險計劃供款。貴集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款於到期時確認為僱員福利開支。預付供款確認為資產，惟以退回現金或可扣減日後付款金額為限。

(c) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團的中國僱員有權參與政府管理的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團按僱員工資的一定比例（不超過上限）按月向該等基金繳存供款。貴集團對該等基金的責任以各年度應付供款為限。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時支銷。

(d) 花紅計劃

貴集團在有合約責任或過往行為造成推定責任的情況下，就花紅確認負債及開支。

2.19 撥備

當貴集團因過往事件須承擔現有法律或推定責任，而解除責任將很可能需要資源流出，且有關金額已作出可靠估算時會確認撥備。不會就日後的經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，是否需要資源流出以解除責任乃經考慮整體責任類別後釐定。即使就同類責任中任何一項出現資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按管理層對於報告期末預期須償付現有責任的支出的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的折現率為反映當時市場對金錢時間值及負債特定風險的評估的稅前利率。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

2.20 收入確認

貴集團提供物業管理及相關服務及餐飲服務。以下是 貴集團主要收入來源的會計政策說明：

(a) 物業管理及相關服務收入

物業管理及相關服務收入（包括包幹制及酬金制）在提供服務的會計期間確認，因為客戶在 貴集團履約時同時收到並消費 貴集團履約所提供的利益。

對於物業管理及相關服務， 貴集團就每個月提供的服務開具固定金額的賬單，並按 貴集團有權開具發票的金額確認收入，與完成的履約價值直接對應。

對於包幹制管理物業的物業管理服務收入，倘 貴集團作為主要責任人負責向業主提供物業管理服務，則 貴集團將從業主收到或應收的費用確認為其收入，所有相關物業管理成本確認為其服務成本。

對於酬金制管理物業的物業管理服務收入， 貴集團作為代理人，主要負責安排及監督其他供應商向業主提供的服務。 貴集團按從物業單位收到或應收的物業管理費總額的某個固定金額或百分比計算並確認酬金收入。

(b) 餐飲服務收入

餐飲服務在控制權於某一時間點轉移，並在相關服務已提供予客戶時確認收入。

合同資產為 貴集團就 貴集團轉移給客戶的服務所換取對價的權利。為獲得合同而產生的增量成本（如可收回）資本化，作為資產列報，隨後在確認相關收入時攤銷。

倘客戶支付對價或 貴集團有權無條件獲得對價金額，則在 貴集團向客戶轉讓服務之前， 貴集團在收到付款或記錄應收款項時（以較早者為準）將對價列為合同負債。合同負債為 貴集團將服務轉讓給 貴集團已向其收取對價（或應付對價金額）的客戶的責任。

2.21 每股盈利**(i) 每股基本盈利**

每股基本盈利的計算方法為：

- 歸屬於 貴公司擁有人的利潤，不包括普通股以外的任何權益成本
- 除以於財政年度內已發行普通股的加權平均數計算，按年內發行的普通股的紅利部分作出調整，但不包括庫存股。

(ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利時所使用的數字時考慮：

- 與潛在攤薄普通股有關的利息及其他融資成本的所得稅後影響；及
- 假設轉換所有潛在攤薄普通股時將已發行額外普通股的加權平均數。

2.22 租賃

租賃於租賃資產可供 貴集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃成份。 貴集團按照租賃及非租賃成份相應的獨立價格，將合同對價分配至租賃及非租賃成份。

租賃產生的資產及負債在現值基礎上進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款），扣除任何應收的租賃激勵
- 根據指數或比率計算的可變租賃付款
- 預期將由承租人根據剩餘價值擔保支付的金額
- 購買選擇權的行使價（倘可合理地確定承租人會行使該選擇權），及
- 終止租賃的罰金付款（倘租賃條款反映承租人行使有關選擇權）。

根據合理確定將會行使的續約選擇權支付的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款採用租賃內含利率折現。倘無法釐定該利率（ 貴集團的租賃一般屬於此類情況），則使用承租人的增量借款利率（即承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金所須支付的利率）。

租賃付款於本金及融資成本之間作出分配。融資成本在租賃期內計入損益，以使各期的負債餘額產生的利率保持一致。

使用權資產按成本計量，其中成本包括以下項目：

- 租賃負債的初始計量金額
- 於開始日期或之前所作出的任何租賃付款，扣除任何已收到的租賃激勵
- 任何初始直接費用，及
- 復原成本。

使用權資產一般按直線法以資產可使用年限或租期（以較短者為準）折舊。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃指租賃期為十二個月或以下的租賃。

貴集團作為出租人從經營租賃獲取的租金收入於租期內以直線法確認。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租期內以確認租金收入相同的基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。

2.23 股息分派

就任何於報告期末或之前已宣派、作出適當授權且不再由實體全權決定但於報告期末尚未分派的任何股息金額應計提撥備。

2.24 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取，而貴集團將會符合所有附帶條件時，將政府提供的補助按其公允價值確認入賬。

與開支有關的政府補貼遞延入賬，並按擬補償開支配合其所需期間計入損益或衝減相關開支。

與購買物業、廠房及設備有關的政府補助列入非流動負債作為遞延收入，並於有關資產的預計年限內以直線法計入損益。

2.25 利息收入

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的利息收入計入該等資產的公允價值淨收益／（虧損）。

以攤餘成本計量的金融資產及以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產的利息收入以實際利率法於全面收益表確認為其他收入的一部分。

出於現金管理目的而持有的金融資產，利息收入呈列為融資收入，請參閱下文附註10。任何其他利息收入計入其他收入。

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產除外。發生信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面價值減去損失撥備後的淨額計算。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

(a) 市場風險

外匯風險

貴集團業務主要以人民幣開展。貴集團主要面臨與美元有關的外匯風險。外匯風險源於外幣存款賬戶。預計匯率變動的影響並不重大。

於往績記錄期，貴集團並無訂立任何遠期合同以對沖外匯風險。

利率風險

除現金及現金等價物、到期日超過三個月以上的銀行存款及受限制銀行存款外，貴集團並無重大生息資產。預計利率變動的影響並不重大。

(b) 信用風險

信用風險源自現金及現金等價物、以攤餘成本計量的債務工具合同現金流量、以公允價值計量且其變動計入損益的債務工具合同現金流量、銀行及金融機構存款以及未收應收款項在內的客戶的信用風險。

(i) 風險管理

信用風險按組進行管理。

貴集團的銀行結餘存放於中國享有良好聲譽的銀行及金融機構。因此，該等銀行結餘的信用風險有限。

對於貿易及其他應收款項，貴集團評估客戶的信用質素，同時還要考慮客戶的財務狀況、過往經驗及其他因素。

貴集團的債務工具投資被視為低風險投資。貴集團監控該等投資的信用等級是否發生信用惡化。

(ii) 金融資產減值

貴集團持有的以下類別金融資產在預期信用虧損模型的適用範圍內：

- 貿易應收款項
- 以攤餘成本計量的其他金融資產

倘現金及現金等價物、到期日超過三個月的銀行存款及受限制銀行存款亦受香港財務報告準則第9號的減值規定所限，已識別的減值虧損並不重大。

貴集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法，對所有貿易應收款項確認整個存續期預期虧損撥備的預期信用虧損。

為計量預期信用虧損，貿易應收款項已按相同的信用風險特徵及逾期天數分組。

預期信用虧損率基於歷史信用虧損確定及調整，以反映影響客戶應收款項結算能力的當前及前瞻性宏觀經濟因素信息。貴集團將經濟政策、宏觀經濟指標、行業風險、違約率及出售服務的債務人的預期經營表現視為最重要的相關因素，並根據該等因素的預期變化相應調整歷史信用虧損率。

貿易應收款項於不能合理預期收回時予以撇銷。表明無法合理預期能夠收回款項的跡象包括但不限於債務人無法按計劃償付 貴集團款項。

貿易應收款項的減值虧損於經營利潤中呈列為減值虧損淨額。其後收回的過往撇銷金額計入相同項目中。

進一步詳情請參閱附註20。

其他以攤餘成本計量的金融資產減值乃按十二個月預期信用虧損或整個存續期預期信用虧損計量，取決於信用風險自初始確認後是否有顯著增加。倘應收款項的信用風險自初始確認以來出現顯著增加，則減值按整個存續期預期信用虧損計量。進一步詳情請參閱附註22。

(iii) 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

貴集團亦面對有關按以公允價值計量且其變動計入損益的債務工具的信用風險。於報告期末面對的最大風險為該等投資的賬面值。

(c) 流動資金風險

貴公司管理層的目標是保持足夠的現金及現金等價物。由於相關業務的動態性質，貴集團通過取得足夠的資金來源維持足夠的現金及現金等價物，保持資金的靈活性。

下表根據所有非衍生金融負債的合同期限，將貴集團的金融負債分為相關期限類別。

表中披露的金額為合同未折現現金流量。由於折現的影響並不重大，十二個月內到期的結餘等於其賬面餘額。

	少於1年	1至2年	2至5年	超過5年	總合同 現金流量	負債 賬面金額
	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
金融負債合同期限						
於2017年12月31日						
貿易及其他應付款項(不包括應付 薪金及福利以及其他應付稅項)	298,384	–	–	–	298,384	298,384
租賃負債	10,086	8,799	9,430	–	28,315	25,229
	<u>308,470</u>	<u>8,799</u>	<u>9,430</u>	<u>–</u>	<u>326,699</u>	<u>323,613</u>
於2018年12月31日						
貿易及其他應付款項(不包括應付 薪金及福利以及其他應付稅項)	340,197	–	–	–	340,197	340,197
租賃負債	14,503	5,049	10,288	–	29,840	26,109
	<u>354,700</u>	<u>5,049</u>	<u>10,288</u>	<u>–</u>	<u>370,037</u>	<u>366,306</u>
於2019年12月31日						
貿易及其他應付款項(不包括應付 薪金及福利以及其他應付稅項)	374,385	–	–	–	374,385	374,385
租賃負債	12,956	13,078	23,192	3,317	52,543	48,154
	<u>387,341</u>	<u>13,078</u>	<u>23,192</u>	<u>3,317</u>	<u>426,928</u>	<u>422,539</u>

3.2 資本管理

貴集團在管理資本時的目標是保障其持續經營的能力，使其能為股東提供回報及為其他利益相關者提供利益，並維持最佳資本結構以減低資本成本。

為維持或調整資本結構，貴集團可調整向股東派付的股息金額、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

作為資本風險管理流程的一部分，貴集團根據資產負債比率監控資本。該比率按總負債除以總資產計算。

於2017年、2018年及2019年12月31日的資產負債比率如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總負債	485,063	520,595	580,326
總資產	727,707	754,376	980,211
資產負債比率	67%	69%	59%

於2017年及2018年12月31日，資產負債比率沒有顯著變化。

於2019年12月31日，資產負債比率的變化主要是由於所有人出資所致。請參閱附註1。

3.3 公允價值估計

(a) 公允價值層級

本節解釋在確定財務報表中以公允價值確認及計量的金融工具的公允價值時作出的判斷及估計。為說明用於確定公允價值的輸入數據的可靠性，貴集團將其金融工具劃分為會計準則規定的三個層級。有關各層級的解釋載於表格之下。

經常性公允價值計量	第3級
於2017年12月31日	人民幣千元

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	
理財產品投資	80,650

經常性公允價值計量	第3級
於2018年12月31日	人民幣千元

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	
理財產品投資	10,800

經常性公允價值計量	第3級
於2019年12月31日	人民幣千元

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	
理財產品投資	—

年內，經常性公允價值計量的第1、2及3級之間並無轉撥。

第1級：在活躍市場買賣的金融工具（例如公開交易的衍生工具及股票證券）的公允價值根據報告期末的市場報價列賬。貴集團持有的金融資產的市場報價為當時買方報價。此等工具列入第1級。

第2級：沒有在活躍市場買賣的金融工具（例如場外衍生工具）的公允價值利用估值技術釐定。估值技術盡量利用可觀察市場數據，盡量少依賴實體的特定估計。如計算金融工具的公允價值所需的所有重大輸入數據為可觀察數據，則該金融工具列入第2級。

第3級：如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3級。未上市股票證券即是如此。

(b) 用於確定公允價值的估值技術

用於金融工具估值的具體估值技術包括：

- 使用類似工具的市場報價或經銷商報價，及
- 對於其他金融工具－折現現金流量分析。

(c) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第3級)

下表列示往績記錄期第3級項目的變化：

	理財產品投資
2017年1月1日期初結餘	30,000
投資理財產品	166,680
贖回理財產品	(119,344)
公允價值變動	3,314
2017年12月31日期末結餘	80,650
2018年1月1日期初結餘	80,650
投資理財產品	41,500
贖回理財產品	(112,813)
公允價值變動	1,463
2018年12月31日期末結餘	10,800
2019年1月1日期初結餘	10,800
投資理財產品	14,700
贖回理財產品	(25,984)
公允價值變動	484
2019年12月31日期末結餘	—

(d) 估值輸入數據及對公允價值的關係

貴集團使用的第3級主要輸入數據為預期回報率。

如 貴集團持有的理財產品投資預期回報率提高／減低10%，則於往績記錄期的稅前利潤將分別增加／減少人民幣8,065,000元、人民幣1,080,000元及零。

4 關鍵會計估計及判斷

編製歷史財務資料需要使用會計估計，根據定義，會計估計很少與實際結果相等。管理層在應用 貴集團會計政策時亦需要進行判斷。

估計及判斷會持續接受評估。估計及判斷乃基於歷史經驗及其他因素作出，包括可能對實體產生財務影響及在當時情況下被認為屬合理的對未來事件的預期。

4.1 關鍵會計估計

(a) 貿易應收款項減值

金融資產的虧損撥備基於對違約風險及預期信用虧損率的假設。貴集團在作出這些假設及選擇減值計算的輸入數據時，會根據貴集團的過往歷史、現行市場狀況及各報告期末的前瞻性估計做出判斷。所使用的關鍵假設及輸入數據的詳情，披露於附註20的表格中。

(b) 設定受益退休負債的估計

退休負債的現值取決於多個因素，這些因素按精算基準採用若干假設確定。這些假設的任何變化均會影響退休負債的賬面值。有關主要假設及主要假設可能變化的影響的詳情，披露於附註30。

4.2 關鍵判斷

(a) 物業管理服務的主要責任人和代理人的判斷

貴集團按包幹制或酬金制就物業管理服務收取物業管理費。

按包幹制，貴集團有權保留已收物業管理費的全部款項。貴集團以物業管理費承擔，包括但不限於，與員工、清潔及保安等相關的開支。在合同期內，倘貴集團收取的物業管理費不足以補足所有已發生的開支，貴集團無權要求業主支付差額。根據上述評估，貴集團作為主要責任人於包幹制物業管理確認收入。

按酬金制，貴集團有權獲得業主、租戶及物業開發商在特定合同期內有責任支付的固定金額或百分比的物業管理費。其餘物業管理費作為物業管理營運資金，用於補足與物業管理工作有關的物業管理開支。若營運資金在扣除相關物業管理開支後出現盈餘，盈餘一般應償還予客戶。如營運資金不足以支付有關物業管理開支，貴集團可能需要先彌補不足，先代業主、租戶及物業開發商付款，其後有權向業主、租戶及物業開發商追討。然而，代表業主、租戶及物業開發商支付的款項若無法收回將被撇銷。根據上述評估，貴集團作為代理人於酬金制物業管理確認收入。

貴集團根據與業主、租戶及物業開發商的物業管理合同對上述兩種收入模式進行判斷，於物業管理服務確認收入。

5 分部資料

貴公司的董事會為貴集團的主要運營決策者（「主要運營決策者」）。為分配資源及評估業績，董事會確定了經營分部。

於往績記錄期，貴集團主要在中國從事提供物業管理及相關服務，相關資源的分配取決於其是否有利於貴集團整體價值提升的方式分配資源。董事會認為，貴集團應作為一個整體進行業績評估。因此，董事會認為，根據香港財務報告準則第8號的規定，於往績記錄期，僅有一個經營分部。

於往績記錄期確認的收入如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理及相關服務(包括租賃服務)			
— 按包幹制確認物業管理及相關服務收入	729,597	845,071	960,626
— 按酬金制確認物業管理服務收入	9,809	10,221	12,625
— 租賃服務	4,135	5,303	5,948
餐飲服務	13,141	14,604	17,815
	<u>756,682</u>	<u>875,199</u>	<u>997,014</u>

於往績記錄期，金融街集團及其合營企業和聯營公司(「金融街聯屬集團」)的交易金額分別佔 貴集團收入的16%、15%及17%。除金融街聯屬集團外，貴集團還擁有大量客戶，而彼等於往績記錄期的交易金額概無佔 貴集團收入的10%或以上。

貴集團在一段時間內及某個時間點在下列主要產品線從貨物及服務轉讓中獲得收入：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入			
— 在一段時間內確認	739,406	855,292	973,251
— 在某一個時間點確認	13,141	14,604	17,815
租金收入	4,135	5,303	5,948
	<u>756,682</u>	<u>875,199</u>	<u>997,014</u>

由於 貴集團位於中國，其於往績記錄期來自外部客戶的所有收入皆來自中國，且其所有資產皆位於中國，故並無列示地區分部資料。

就合同負債確認的收入

貴集團已確認下列收入相關合同負債：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同負債			
— 關聯方	160	160	730
— 第三方	61,191	64,247	66,162
	<u>61,351</u>	<u>64,407</u>	<u>66,892</u>

(i) 合同負債的重大變動

貴集團的合同負債主要來自客戶在相關服務尚未提供時支付的預付款項。於往績記錄期，合同負債保持相對穩定。

(ii) 與合同負債有關的已確認收入

下表所示為本報告期確認的與結轉合同負債有關的收入。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初計入合同負債結餘的已確認收入			
物業管理及相關服務	51,463	58,443	60,907
餐飲服務	3,397	2,908	3,500
	<u>54,860</u>	<u>61,351</u>	<u>64,407</u>

(iii) 未履行的履約責任

就物業管理及相關服務而言，貴集團按月確認的收入等於有權開立發票的金額，該金額與貴集團迄今為止的履約對客戶而言的價值直接對應。貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約責任。餐飲服務乃於短期（少於一年）內提供，香港財務報告準則第15號允許不披露分攤至此類未履行合同的交易價格。

(iv) 自獲取合同的增量成本確認的資產

於往績記錄期，概無獲取合約的重大增量成本。

6 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
增值稅進項加計扣除	—	—	3,957
代扣代繳個人所得稅手續費返還	621	317	907
	<u>621</u>	<u>317</u>	<u>4,864</u>

7 其他(虧損)/收益, 淨額

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
理財產品投資公允價值收益	3,314	1,463	484
應付款項豁免	—	2,691	—
處置物業、廠房及設備的虧損淨額	(51)	(282)	(73)
捐贈	—	(550)	(190)
其他	(37)	(75)	(526)
	<u>3,226</u>	<u>3,247</u>	<u>(305)</u>

8 按性質劃分的開支

包含清潔、保安及維護服務成本、僱員福利開支、公用事業以及其他成本的開支的進一步分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
清潔、保安及維護服務成本	249,588	303,605	367,836
僱員福利開支 (附註9)	246,915	289,085	326,749
公用事業	50,265	58,901	51,478
物業管理及相關服務所用的原材料及零件	54,381	50,049	46,453
折舊及攤銷	13,224	17,927	23,428
餐飲服務所用原材料及消耗品成本	11,053	12,117	14,708
稅項及附加費	3,813	4,028	4,899
核數師酬金			
— 審計服務	1,175	2,204	1,942
— 非審計服務	—	—	—
其他開支	19,816	22,363	22,511
	<u>650,230</u>	<u>760,279</u>	<u>860,004</u>

9 僱員福利開支

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅	185,082	214,757	249,517
退休金成本 — 設定提存計劃 (附註a)	26,277	30,824	31,696
其他社保成本	16,917	19,719	21,336
住房公積金	10,401	13,337	14,604
退休金成本 — 設定受益計劃 (附註30)	425	439	571
其他僱員福利	7,813	10,009	9,025
	<u>246,915</u>	<u>289,085</u>	<u>326,749</u>

- (a) 貴集團各實體的僱員須參加由當地市政府管理及運營的設定提存計劃。貴集團各實體向該計劃供款，供款金額按當地市政府要求的僱員薪資的若干百分比計算，以為僱員的退休福利提供資金。

貴集團部分實體亦向部分高級僱員提供年金計劃，亦屬於設定提存計劃。

除上述年度供款外，貴集團並無其他與該等計劃相關的重大退休福利付款責任。

(b) 五名最高薪酬人士

於往績記錄期，貴集團薪酬最高的五名人士分別包括2名、1名及1名董事，其薪酬在附註37所示的分析中反映。於往績記錄期，分別應付予其餘3名、4名及4名個人的薪酬如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅	1,505	1,843	2,122
退休金成本－設定提存計劃	261	364	358
其他社保成本	97	140	155
住房公積金	96	140	153
	<u>1,959</u>	<u>2,487</u>	<u>2,788</u>

於往績記錄期，貴集團支付給上述各名員工的薪酬均低於1,000,000港元。

10 融資收入／(成本)

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資收入			
銀行存款利息收入	2,668	7,318	10,232
向聯營公司貸款的利息收入	—	—	188
匯兌收益淨額	<u>—</u>	<u>24</u>	<u>8</u>
	<u>2,668</u>	<u>7,342</u>	<u>10,428</u>
融資成本			
租賃負債的利息開支	(1,446)	(1,685)	(1,742)
匯兌虧損淨額	<u>(29)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>(1,475)</u>	<u>(1,685)</u>	<u>(1,742)</u>
	<u>1,193</u>	<u>5,657</u>	<u>8,686</u>

11 附屬公司

下文載列 貴集團於 2017 年、2018 年及 2019 年 12 月 31 日的主要附屬公司。除另有說明外，所持所有權權益比例等於 貴集團持有的投票權。註冊成立或註冊國家亦為其主要營業地點。

名稱	註冊 成立地點及 法律實體 類型	主要業務及 營運地點	已發行／ 總足股本 (以千計)	貴集團持有的所有權權益			非控制性權益持有的所有權權益			截至 2017 年、2018 年及 2019 年 12 月 31 日止 年度的法定核數師
				於 12 月 31 日			於 12 月 31 日			
				2017 年	2018 年	2019 年	2017 年	2018 年	2019 年	
(1) 融路通諮詢	中國， 有限責任公司	停車場管理	100	100%	100%	100%	-	-	-	北京觀正會計師 事務所有限公司
(2) 西單東南大廈	中國， 有限責任公司	物業管理	1,010	100%	100%	100%	-	-	-	北京觀正會計師 事務所有限公司
(3) 金融街住宅物業	中國， 有限責任公司	住宅物業管理	6,000	100%	100%	100%	-	-	-	北京觀正會計師 事務所有限公司
(4) 西馬物業	中國， 有限責任公司	物業管理	1,000	70%	100%	100%	30%	-	-	北京觀正會計師 事務所有限公司
(5) 金禧麗泰	中國， 有限責任公司	酒店和餐飲管理	10,000	100%	100%	100%	-	-	-	北京天正華會計師 事務所有限公司 (2017 年)、 北京觀正會計師 事務所有限公司
(6) 金禧麗鄰	中國， 有限責任公司	老年護理服務	2,000	100%	100%	100%	-	-	-	(2018 年及 2019 年) 北京觀正會計師 事務所有限公司

名稱	註冊 成立地點及 法律實體 類型	主要業務及 營運地點	已發行／ 繳足股本 (以千計)	貴集團持有的所有權權益			非控制性權益持有的所有權權益			截至2017年、2018年及 2019年12月31日止 年度的法定核數師	
				於12月31日			於12月31日				
				2017年	2018年	2019年	2017年	2018年	2019年		
(7)	金融街第一太平戴維斯	中國， 有限責任公司	物業管理	5,000	70%	80%	80%	30%	20%	20%	北京觀正會計師事務所有限公司
(8)	金通泰餐飲	中國， 有限責任公司	餐飲管理	500	100%	100%	100%	-	-	-	北京東審鼎立國際會計師事務所有限責任公司 (2017年)、北京觀正會計師事務所有限公司
(9)	金融街第一太平京南 (附註 a)	中國， 有限責任公司	物業管理	5,000	36% (間接)	41% (間接)	41% (間接)	64%	59%	59%	北京觀正會計師事務所有限公司 (2018年及2019年)
(10)	怡己三矢堂 (附註 b)	中國， 有限責任公司	餐飲管理	1,000	—	—	60% (間接)	—	—	40%	北京觀正會計師事務所有限公司 (2019年)
(11)	慧谷會議中心 (附註 c)	中國， 有限責任公司	物業管理	—	100% (間接)	100% (間接)	100% (間接)	—	—	—	—
(12)	天津金融街第一太平戴維斯 物業管理有限公司 (附註 d)	中國， 有限責任公司	物業管理	—	70% (間接)	80% (間接)	—	30%	20%	—	—
(a)	於2017年、2018年及2019年12月31日，金融街第一太平戴維斯持有金融街第一太平京南的51%股權。										
(b)	怡己三矢堂於2019年上半年成立。於2019年12月31日，金禧麗泰持有怡己三矢堂的60%股權。										
(c)	於2017年、2018年及2019年12月31日，金禧麗泰持有慧谷會議中心的100%股權。										
(d)	於2017年及2018年12月31日，金融街第一太平戴維斯持有天津金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司的100%股權。該公司已於2019年4月註銷。										
(e)	重大非控制性權益										
於2017年、2018年及2019年12月31日的非控制性權益總額為人民幣9,999,000元、人民幣4,962,000元及人民幣7,244,000元。並無附屬公司的非控制性權益對貴集團而言屬重大。											

12 於聯營公司的投資

下文載列 貴集團於 2017 年、2018 年及 2019 年 12 月 31 日的聯營公司，董事認為，概無 貴集團的聯營公司單獨對 貴集團而言屬重大。註冊成立或註冊國家亦為其主要營業地點，且所有權權益比例與所持投票權比例相同。

實體名稱	營業地點／ 註冊成立國家	所有權權益百分比			關係性質	計量方法	賬面值		
		於 12 月 31 日					於 12 月 31 日		
		2017 年	2018 年	2019 年			2017 年	2018 年	2019 年
							人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
北京金融街保險經紀股份有限公司	中國	20%	20%	20%	聯營公司	權益法	9,955	8,382	6,043
重慶市江北嘴物業服務有限公司	中國	28%	32%	32%	聯營公司	權益法	4,767	5,377	5,596
(附註 b)									
南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司 (附註 b)	中國	31.5%	36%	36%	聯營公司	權益法	2,894	5,479	7,311
哈爾濱金融街物業管理有限責任公司	中國	45%	45%	45%	聯營公司	權益法	1,479	1,495	1,522
淮安市國聯金融中心物業服務有限公司	中國	40%	40%	40%	聯營公司	權益法	1,303	1,072	1,267
北京華融房地產經紀有限公司	中國	30%	30%	30%	聯營公司	權益法	580	686	745
金融街升達（北京）科技有限公司	中國	10%	10%	10%	聯營公司	權益法	—	—	—
(附註 a)									
							20,978	22,491	22,484

(a) 金融街升達 (北京) 科技有限公司 (「升達」) 因連續經營虧損而導致淨資產為負。 貴集團無須承擔升達的任何額外虧損。因此，在確認 貴集團應承擔升達產生的虧損淨額時，僅將長期股權投資的賬面值削減至零。於往績記錄期的未確認投資虧損為人民幣 686,000 元、人民幣 661,000 元及人民幣 1,246,000 元，而於 2017 年、2018 年及 2019 年 12 月 31 日，累計未確認投資虧損為人民幣 686,000 元、人民幣 1,347,000 元及人民幣 2,593,000 元。根據升達的組織章程細則，貴集團合資格委任升達三名董事中的一名。通過擔任董事會席位， 貴集團能夠對升達產生重大影響。因此，升達被分類為 貴集團的聯營公司。

(b) 除重慶市江北嘴物業服務有限公司及南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司由金融街第一太平戴維斯持有 (分別持有 40% 及 45%) 外，所有其他聯營公司由 貴公司直接持有。

資產負債表內於聯營公司的投資變動如下：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2017 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元	2019 年 人民幣千元
年初	9,768	20,978	22,491
添置 (附註 a)	11,200	—	—
享有於聯營公司投資利潤	2,212	3,430	3,914
來自聯營公司的股息	(2,202)	(1,917)	(3,921)
年末	20,978	22,491	22,484

- (a) 於 2017 年，貴集團以對價人民幣 1,200,000 元收購淮安市國聯金融中心物業服務有限公司的 40% 股權，並以對價人民幣 10,000,000 元收購北京金融街保險經紀股份有限公司的 20% 股權。

13 所得稅開支

本附註提供 貴集團所得稅開支的分析，列示毋須課稅及不可扣稅項目如何影響稅務開支。

	截至 12 月 31 日止年度		
	2017 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元	2019 年 人民幣千元
即期所得稅	34,660	27,160	36,761
遞延所得稅 (附註 31)	(5,216)	5,811	1,704
	29,444	32,971	38,465

貴集團就除稅前利潤的稅項與使用綜合實體利潤所適用的加權平均稅率產生的理論金額的差額如下：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2017 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元	2019 年 人民幣千元
除所得稅前利潤	112,099	124,507	151,875
按 25% 稅率計算的稅項	28,025	31,127	37,969
稅項影響：			
不可扣稅開支	1,376	2,292	668
稅率變動 (附註 a)	441	—	360
稅率差異 (附註 a)	155	409	198
轉回先前確認的遞延稅項資產	—	—	140
未確認遞延稅項資產的稅項虧損	—	—	108
毋須課稅收入	(553)	(857)	(978)
	29,444	32,971	38,465

- (a) 根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，於往績記錄期，所得稅稅率 25% 適用於 貴集團所有附屬公司，惟以下除外：
- (i) 於往績記錄期，金禧麗鄰及金融街第一太平京南為合資格小微企業，獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率 10%；
 - (ii) 於截至 2017 年及 2018 年 12 月 31 日止年度，金通泰餐飲為合資格小微企業，獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率 10%，且於截至 2019 年 12 月 31 日止年度，獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率 5%；
 - (iii) 於截至 2018 年 12 月 31 日止年度，融路通諮詢為合資格小微企業，獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率 10%，且於截至 2019 年 12 月 31 日止年度，獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率 5%；
 - (iv) 於截至 2019 年 12 月 31 日止年度，金融街住宅物業及「怡己 (IZEE)」餐飲系列下的部分咖啡館為合資格小微企業，並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率 5%；及
 - (v) 怡己三矢堂於 2019 年上半年成立，為合資格小微企業，並於截至 2019 年 12 月 31 日止年度獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率 10%。

14 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算方法是：

- 歸屬於 貴公司擁有人的利潤，不包括除普通股以外的任何權益成本
- 除以於財政年度內已發行普通股的加權平均數計算，按年內已發行的普通股的紅利部分作出調整，但不包括庫存股。

	截至 12 月 31 日止年度		
	2017 年	2018 年	2019 年
歸屬於 貴公司擁有人利潤（人民幣千元）	79,418	87,050	105,217
已發行普通股的加權平均數（附註 i）	206,934	206,934	269,654
每股基本盈利（人民幣元）	0.384	0.421	0.390

- (i) 此外，在計算往績記錄期的每股基本及攤薄盈利時，由於附註 1 所述儲備轉增股本，往績記錄期發行在外的普通股數目亦已按發行在外普通股數目的變動比例追溯調整。

(b) 每股攤薄盈利

由於 貴集團並無潛在攤薄普通股，往績記錄期並無呈列每股攤薄盈利。

15 投資物業

投資物業項下亦呈列符合投資物業定義的使用權資產。

貴集團

截至 2017 年 12 月 31 日止年度			
	樓宇	租賃物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
年初	–	15,349	15,349
添置	–	–	–
年末	–	15,349	15,349
累計折舊			
年初	–	–	–
年內折舊開支	–	(2,558)	(2,558)
年末	–	(2,558)	(2,558)
賬面淨值			
年末	–	12,791	12,791
截至 2018 年 12 月 31 日止年度			
	樓宇	租賃物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
年初	–	15,349	15,349
添置	3,822	–	3,822
年末	3,822	15,349	19,171
累計折舊			
年初	–	(2,558)	(2,558)
年內折舊開支	(19)	(2,558)	(2,577)
年末	(19)	(5,116)	(5,135)
賬面淨值			
年末	3,803	10,233	14,036

截至 2019 年 12 月 31 日止年度			
	樓宇	租賃物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
年初	3,822	15,349	19,171
添置	—	2,663	2,663
年末	3,822	18,012	21,834
累計折舊			
年初	(19)	(5,116)	(5,135)
年內折舊開支	(109)	(2,854)	(2,963)
年末	(128)	(7,970)	(8,098)
賬面淨值			
年末	3,694	10,042	13,736
貴公司			

截至 2018 年 12 月 31 日止年度			
	樓宇	租賃物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
年初	—	—	—
添置	3,822	—	3,822
年末	3,822	—	3,822
累計折舊			
年初	—	—	—
年內折舊開支	(19)	—	(19)
年末	(19)	—	(19)
賬面淨值			
年末	3,803	—	3,803

	截至 2019 年 12 月 31 日止年度		
	樓宇	租賃物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
年初	3,822	—	3,822
添置	—	2,663	2,663
年末	3,822	2,663	6,485
累計折舊			
年初	(19)	—	(19)
年內折舊開支	(109)	(295)	(404)
年末	(128)	(295)	(423)
賬面淨值			
年末	3,694	2,368	6,062

投資物業主要包括租賃物業，租賃物業指符合投資物業定義的使用權資產。投資物業按照相關租賃負債的初始金額進行初始計量。租賃負債按租賃付款的淨現值（使用租賃內含利率折現）進行初始計量。該等租賃物業的擁有權並非由出租人轉讓予 貴集團。該等租賃物業均按直線法在租期（較其可使用年限短）內折舊。於 2017 年、2018 年及 2019 年 12 月 31 日， 貴集團分別持有一、一及兩份該等租賃合同。由於累計折舊反映租賃物業的價值下降，租賃物業的公允價值與其賬面淨值相若。

16 物業、廠房及設備

貴集團

	截至 2017 年 12 月 31 日止年度			
	辦公及 運營設備	車輛	租賃物業 裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
年初	16,530	11,878	1,413	29,821
添置	1,737	2,562	—	4,299
處置及其他減少	(1,054)	(1,344)	—	(2,398)
年末	17,213	13,096	1,413	31,722
累計折舊				
年初	(9,907)	(5,781)	(519)	(16,207)
年內折舊開支	(2,018)	(1,562)	(522)	(4,102)
處置及其他減少	930	1,126	—	2,056
年末	(10,995)	(6,217)	(1,041)	(18,253)
賬面淨值				
年末	6,218	6,879	372	13,469

截至 2018 年 12 月 31 日止年度

	辦公及 運營設備	車輛	租賃物業 裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
年初	17,213	13,096	1,413	31,722
添置	3,550	594	914	5,058
處置及其他減少	(2,270)	(1,341)	–	(3,611)
年末	18,493	12,349	2,327	33,169
累計折舊				
年初	(10,995)	(6,217)	(1,041)	(18,253)
年內折舊開支	(1,717)	(1,949)	(327)	(3,993)
處置及其他減少	2,057	1,043	–	3,100
年末	(10,655)	(7,123)	(1,368)	(19,146)
賬面淨值				
年末	7,838	5,226	959	14,023

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	辦公及 運營設備	車輛	租賃物業 裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
年初	18,493	12,349	2,327	33,169
添置	5,444	1,602	3,802	10,848
處置及其他減少	(1,282)	–	–	(1,282)
年末	22,655	13,951	6,129	42,735
累計折舊				
年初	(10,655)	(7,123)	(1,368)	(19,146)
年內折舊開支	(2,276)	(1,631)	(2,265)	(6,172)
處置及其他減少	1,191	–	–	1,191
年末	(11,740)	(8,754)	(3,633)	(24,127)
賬面淨值				
年末	10,915	5,197	2,496	18,608

折舊開支在綜合全面收益表中計入以下類別：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售及服務成本	2,852	2,815	5,059
行政開支	1,250	1,178	1,113
	<u>4,102</u>	<u>3,993</u>	<u>6,172</u>

貴公司

	截至 2017 年 12 月 31 日止年度			
	辦公及 運營設備	車輛	租賃物業 裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
年初	9,348	3,800	1,413	14,561
添置	1,034	728	–	1,762
處置及其他減少	<u>(116)</u>	<u>(139)</u>	<u>–</u>	<u>(255)</u>
年末	<u>10,266</u>	<u>4,389</u>	<u>1,413</u>	<u>16,068</u>
累計折舊				
年初	(5,118)	(2,087)	(519)	(7,724)
年內折舊開支	(1,132)	(480)	(522)	(2,134)
處置及其他減少	<u>105</u>	<u>103</u>	<u>–</u>	<u>208</u>
年末	<u>(6,145)</u>	<u>(2,464)</u>	<u>(1,041)</u>	<u>(9,650)</u>
賬面淨值				
年末	<u>4,121</u>	<u>1,925</u>	<u>372</u>	<u>6,418</u>

截至 2018 年 12 月 31 日止年度

	辦公及 運營設備	車輛	租賃物業 裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
年初	10,266	4,389	1,413	16,068
添置	1,541	422	914	2,877
處置及其他減少	(1,176)	(797)	–	(1,973)
年末	10,631	4,014	2,327	16,972
累計折舊				
年初	(6,145)	(2,464)	(1,041)	(9,650)
年內折舊開支	(1,097)	(619)	(327)	(2,043)
處置及其他減少	1,099	709	–	1,808
年末	(6,143)	(2,374)	(1,368)	(9,885)
賬面淨值				
年末	4,488	1,640	959	7,087

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	辦公及 運營設備	車輛	租賃物業 裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
年初	10,631	4,014	2,327	16,972
添置	2,410	1,061	2,052	5,523
處置及其他減少	(455)	–	–	(455)
年末	12,586	5,075	4,379	22,040
累計折舊				
年初	(6,143)	(2,374)	(1,368)	(9,885)
年內折舊開支	(1,384)	(517)	(1,326)	(3,227)
處置及其他減少	400	–	–	400
年末	(7,127)	(2,891)	(2,694)	(12,712)
賬面淨值				
年末	5,459	2,184	1,685	9,328

17 使用權資產

貴集團

	截至 12 月 31 日止年度		
	2017 年	2018 年	2019 年
	租賃物業 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元
成本			
年初	18,306	18,576	33,789
添置	270	15,213	33,834
租約到期及終止	—	—	(24,285)
年末	<u>18,576</u>	<u>33,789</u>	<u>43,338</u>
累計折舊			
年初	—	(6,450)	(17,662)
年內折舊開支	(6,450)	(11,212)	(14,022)
租約到期及終止	—	—	24,285
年末	<u>(6,450)</u>	<u>(17,662)</u>	<u>(7,399)</u>
賬面淨值			
年末	<u>12,126</u>	<u>16,127</u>	<u>35,939</u>

於綜合全面收益表確認的金額：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產的折舊開支			
租賃物業	<u>6,450</u>	<u>11,212</u>	<u>14,022</u>
利息開支（計入融資成本）	1,446	1,685	1,742
與短期租賃相關的開支			
（計入銷售及服務成本及行政開支）	830	2,615	2,591
未包含在以上短期租賃的低價值資產			
租賃相關的開支（計入行政開支）	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>5</u>

於往績記錄期的租賃現金流出總額分別為人民幣 10,478,000 元、人民幣 17,819,000 元及人民幣 18,241,000 元。

貴公司

	截至 12 月 31 日止年度		
	2017 年	2018 年	2019 年
	租賃物業 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元
成本			
年初	6,828	6,890	19,074
添置	62	12,184	24,505
租約到期	—	—	(13,278)
年末	6,890	19,074	30,301
累計折舊			
年初	—	(2,592)	(9,111)
年內折舊開支	(2,592)	(6,519)	(8,927)
租約到期	—	—	13,278
年末	(2,592)	(9,111)	(4,760)
賬面淨值			
年末	4,298	9,963	25,541

18 無形資產

	截至 12 月 31 日止年度		
	2017 年	2018 年	2019 年
	軟件使用權 人民幣千元	軟件使用權 人民幣千元	軟件使用權 人民幣千元
成本			
年初	1,104	1,173	1,656
添置	69	483	818
年末	1,173	1,656	2,474
累計攤銷			
年初	(527)	(641)	(786)
年內攤銷開支	(114)	(145)	(271)
年末	(641)	(786)	(1,057)
賬面淨值			
年末	532	870	1,417

無形資產攤銷在綜合全面收益表中計入以下類別：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售及服務成本	99	127	194
行政開支	15	18	77
	<u>114</u>	<u>145</u>	<u>271</u>

19 按類別劃分的金融工具

貴集團持有以下金融工具：

	於 12 月 31 日		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產			
以攤餘成本計量的金融資產			
貿易應收款項	82,487	112,542	116,029
以攤餘成本計量的其他金融資產	20,003	27,659	32,566
現金以及銀行及其他金融機構存款	454,889	516,751	713,035
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	80,650	10,800	—
	<u>638,029</u>	<u>667,752</u>	<u>861,630</u>
金融負債			
以攤餘成本計量的負債			
貿易及其他應付款項（不包括應付薪金及福利以及其他應付稅項）	298,384	340,197	374,385
租賃負債	25,229	26,109	48,154
	<u>323,613</u>	<u>366,306</u>	<u>422,539</u>

20 貿易應收款項

貴集團

	於 12 月 31 日		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項			
— 關聯方（附註 36）	19,760	33,405	41,714
— 第三方	65,948	85,284	82,734
	85,708	118,689	124,448
減：貿易應收款項減值撥備	(3,221)	(6,147)	(8,419)
貿易應收款項—淨額	<u>82,487</u>	<u>112,542</u>	<u>116,029</u>

貴公司

	於 12 月 31 日		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項			
— 關聯方	12,721	19,703	24,196
— 第三方	51,198	54,583	68,818
	63,919	74,286	93,014
減：貿易應收款項減值撥備	(2,348)	(4,380)	(6,533)
貿易應收款項－淨額	61,571	69,906	86,481

- (a) 給予貿易客戶的信用期乃個別釐定，正常信用期大部分為 180 天以內。貿易應收款項根據發票日期的賬齡分析如下：

貴集團

	於 12 月 31 日		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	83,621	115,762	120,097
一至兩年	1,604	932	2,920
兩年以上	483	1,995	1,431
總計	85,708	118,689	124,448

貴公司

	於 12 月 31 日		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	62,380	73,007	89,811
一至兩年	1,394	743	1,941
兩年以上	145	536	1,262
總計	63,919	74,286	93,014

(b) 貿易應收款項的公允價值

由於貿易應收款項的短期性質，其賬面值被認為與其公允價值相同。

(c) 減值及風險

撥備矩陣的預期信用虧損率乃就貿易應收款項而言，主要與我們的物業管理及相關服務有關。由於於往績記錄期，物業管理及相關服務的業務運作、貿易應收款項的實際虧損率、客戶概況及對前瞻性宏觀經濟數據的調整均無重大變化，因此整個往績記錄期撥備矩陣的預期信用虧損率變化微不足道。

在附註 3.1(b) 所述的基礎上，於 2017 年、2018 年及 2019 年 12 月 31 日貿易應收款項的虧損撥備釐定如下：

貴集團

於 2017 年 12 月 31 日，個別計提減值貿易應收款項的虧損撥備釐定如下：

個別項目	貿易應收款項	預期信用虧損率	虧損撥備	理由
貿易應收款項 1	1,522	100.0%	1,522	收回的可能性
2017 年 12 月 31 日	即期	逾期 1 年 以內	逾期 1 年 至 2 年	逾期 2 年 以上
關聯方				總計
預期信用虧損率	0.10%	0.10%	0.10%	0.11%
總賬面值－貿易應收款項	14,782	4,927	—	51
虧損撥備	15	5	—	0
第三方				
預期信用虧損率	1.00%	10.00%	50.00%	100.00%
總賬面值－貿易應收款項	56,491	7,186	707	42
虧損撥備	565	719	353	42

於 2018 年 12 月 31 日，個別計提減值貿易應收款項的虧損撥備釐定如下：

個別項目	貿易應收款項	預期信用虧損率	虧損撥備	理由
貿易應收款項 1	1,954	100.0%	1,954	收回的可能性
2018 年 12 月 31 日	即期	逾期 1 年 以內	逾期 1 年 至 2 年	逾期 2 年 以上
關聯方				總計
預期信用虧損率	0.10%	0.10%	0.10%	0.11%
總賬面值－貿易應收款項	28,454	4,889	29	33
虧損撥備	28	5	0	0
第三方				
預期信用虧損率	1.00%	10.00%	50.00%	100.00%
總賬面值－貿易應收款項	57,251	24,978	24	1,077
虧損撥備	573	2,498	12	1,077

於 2019 年 12 月 31 日，個別計提減值貿易應收款項的虧損撥備釐定如下：

個別項目	貿易應收款項	預期信用虧損率	虧損撥備	理由	
貿易應收款項 1	1,975	100.0%	1,975	收回的可能性	
		逾期 1 年 以內	逾期 1 年 至 2 年	逾期 2 年 以上	總計
2019 年 12 月 31 日	即期				
關聯方					
預期信用虧損率	0.10%	0.10%	0.10%	0.11%	
總賬面值－貿易應收款項	10,144	31,288	162	120	41,714
虧損撥備	10	31	0	0	41
第三方					
預期信用虧損率	1.00%	10.00%	50.00%	100.00%	
總賬面值－貿易應收款項	45,918	30,290	3,273	1,278	80,759
虧損撥備	459	3,029	1,637	1,278	6,403

貿易應收款項減值撥備的變動情況如下：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	1,743	3,221	6,147
貿易應收款項減值撥備	1,478	2,998	2,285
年內作為不可收回的 應收款項撤銷	—	(72)	(13)
年末	3,221	6,147	8,419

貴公司

於 2017 年 12 月 31 日，個別計提減值貿易應收款項的虧損撥備釐定如下：

個別項目	貿易應收款項	預期信用虧損率	虧損撥備	理由	
貿易應收款項 1	1,238	100.0%	1,238	收回的可能性	
2017 年 12 月 31 日	即期	逾期 1 年 以內	逾期 1 年 至 2 年	逾期 2 年 以上	總計
關聯方					
預期信用虧損率	0.10%	0.10%	0.10%	0.11%	
總賬面值－貿易應收款項	12,427	294	—	—	12,721
虧損撥備	13	0	—	—	13
第三方					
預期信用虧損率	1.00%	10.00%	50.00%	100.00%	
總賬面值－貿易應收款項	46,335	2,969	639	17	49,960
虧損撥備	463	297	320	17	1,097

於 2018 年 12 月 31 日，個別計提減值貿易應收款項的虧損撥備釐定如下：

個別項目	貿易應收款項	預期信用虧損率	虧損撥備	理由	
貿易應收款項 1	1,668	100.0%	1,668	收回的可能性	
		逾期 1 年 以內	逾期 1 年 至 2 年	逾期 2 年 以上	總計
2018 年 12 月 31 日	即期				
關聯方					
預期信用虧損率	0.10%	0.10%	0.10%	0.11%	
總賬面值－貿易應收款項	14,819	4,884	—	—	19,703
虧損撥備	15	5	—	—	20
第三方					
預期信用虧損率	1.00%	10.00%	50.00%	100.00%	
總賬面值－貿易應收款項	29,103	23,777	24	11	52,915
虧損撥備	291	2,378	12	11	2,692

於 2019 年 12 月 31 日，個別計提減值貿易應收款項的虧損撥備釐定如下：

個別項目	貿易應收款項	預期信用虧損率	虧損撥備	理由	
貿易應收款項 1	1,675	100.0%	1,675	收回的可能性	
		逾期 1 年 以內	逾期 1 年 至 2 年	逾期 2 年 以上	總計
2019 年 12 月 31 日	即期				
關聯方					
預期信用虧損率	0.10%	0.10%	0.10%	0.11%	
總賬面值－貿易應收款項	1,908	22,126	162	－	24,196
虧損撥備	2	22	0	－	24
第三方					
預期信用虧損率	1.00%	10.00%	50.00%	100.00%	
總賬面值－貿易應收款項	42,890	20,754	2,339	1,160	67,143
虧損撥備	429	2,075	1,170	1,160	4,834

貿易應收款項減值撥備的變動情況如下：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	1,045	2,348	4,380
貿易應收款項減值撥備	1,303	2,032	2,153
年末	2,348	4,380	6,533

21 預付款項

貴集團

	於 12 月 31 日		
	2017 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元	2019 年 人民幣千元
預付經營開支	3,697	3,661	6,369
預付上市開支	–	142	5,984
可抵扣增值稅進項稅額	6,209	1,391	1,486
其他	352	30	273
	10,258	5,224	14,112
減：非即期部分 (附註 a)	–	–	(2,654)
	<u>10,258</u>	<u>5,224</u>	<u>11,458</u>

貴公司

	於 12 月 31 日		
	2017 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元	2019 年 人民幣千元
預付上市開支	–	142	5,984
預付經營開支	1,939	1,489	3,200
可抵扣增值稅進項稅額	3,405	245	212
	5,344	1,876	9,396
減：非即期部分 (附註 a)	–	–	(1,091)
	<u>5,344</u>	<u>1,876</u>	<u>8,305</u>

(a) 該結餘指有關長期資產的預付款項。

22 以攤餘成本計量的其他金融資產

以攤餘成本計量的其他金融資產包括以下各項：

貴集團

	於 12 月 31 日		
	2017 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元	2019 年 人民幣千元
其他應收款項			
— 關聯方 (附註 36)	5,698	6,998	11,428
— 第三方			
代業主、租戶及物業開發商付款	9,532	16,053	16,532
按金	2,567	2,729	2,261
其他	2,356	2,095	2,570
	20,153	27,875	32,791
減：其他應收款項減值撥備	(150)	(216)	(225)
	<u>20,003</u>	<u>27,659</u>	<u>32,566</u>

貴公司

	於 12 月 31 日		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項			
— 關聯方	12,653	16,119	19,479
— 第三方			
代業主、租戶及物業開發商付款	2,965	7,603	12,930
按金	466	1,185	424
其他	2,665	1,545	763
	18,749	26,452	33,596
減：其他應收款項減值撥備	(74)	(119)	(161)
	18,675	26,333	33,435

(a) 以攤餘成本計量的其他金融資產的公允價值

由於其他應收款項的短期性質，其賬面值被認為與其公允價值相同。

(b) 減值及風險

貴集團將其他應收款項分為三類，以反映其信用風險及釐定各類別虧損撥備的方式。該等內部信用風險評級與外部信用評級一致。撥備矩陣的預期信用虧損率乃就以攤餘成本計量的其他金融資產而言。由於於往績記錄期，物業管理及相關服務的業務運作、以攤餘成本計量的其他金融資產的實際虧損率、客戶概況及對前瞻性宏觀經濟數據的調整均無重大變化，因此整個往績記錄期撥備矩陣的預期信用虧損率變化微不足道。

貴集團預期信用虧損模型所依據的假設概述如下：

類別	貴集團針對各類別的定義	確認預期信用 虧損撥備的基準	計算利息收入的基準
第一階段	客戶違約風險低且有雄厚實力滿足合同現金流量	十二個月內預期虧損。倘資產的預期存續期少於十二個月，則預期信用虧損按其預期存續期計量。	總賬面值
第二階段	自初始確認以來信用風險顯著增加的應收款項	整個存續期預期信用虧損	總賬面值
第三階段	自初始確認以來出現信用虧損的應收款項	整個存續期預期信用虧損	攤餘成本賬面值 (扣除信用撥備)

貴集團通過及時就預期信用虧損適當計提撥備核算其信用風險。於計算預期信用虧損率時，貴集團會考慮各類別應收款項的歷史虧損率，並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

由於自初始確認以來信用風險並未顯著增加，因此，確認的虧損撥備僅限於十二個月內的預期信用虧損。

貴集團

	應收 關聯方款項	應收 第三方款項	總計
2017 年 12 月 31 日			
其他應收款項的賬面值	5,698	14,455	20,153
預期信用虧損率	0.1%	1.0%	
虧損撥備	(6)	(144)	(150)
其他應收款項－淨額	5,692	14,311	20,003
	應收 關聯方款項	應收 第三方款項	總計
2018 年 12 月 31 日			
其他應收款項的賬面值	6,998	20,877	27,875
預期信用虧損率	0.1%	1.0%	
虧損撥備	(7)	(209)	(216)
其他應收款項－淨額	6,991	20,668	27,659
	應收 關聯方款項	應收 第三方款項	總計
2019 年 12 月 31 日			
其他應收款項的賬面值	11,428	21,363	32,791
預期信用虧損率	0.1%	1.0%	
虧損撥備	(11)	(214)	(225)
其他應收款項－淨額	11,417	21,149	32,566

以攤餘成本計量的其他金融資產減值撥備的變動情況如下：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	23	150	216
其他應收款項減值撥備	127	66	9
年末	150	216	225

貴公司

	應收 關聯方款項	應收 第三方款項	總計
2017 年 12 月 31 日			
其他應收款項的賬面值	12,653	6,096	18,749
預期信用虧損率	0.1%	1.0%	
虧損撥備	(13)	(61)	(74)
其他應收款項－淨額	12,640	6,035	18,675
	應收 關聯方款項	應收 第三方款項	總計
2018 年 12 月 31 日			
其他應收款項的賬面值	16,119	10,333	26,452
預期信用虧損率	0.1%	1.0%	
虧損撥備	(16)	(103)	(119)
其他應收款項－淨額	16,103	10,230	26,333
	應收 關聯方款項	應收 第三方款項	總計
2019 年 12 月 31 日			
其他應收款項的賬面值	19,479	14,117	33,596
預期信用虧損率	0.1%	1.0%	
虧損撥備	(20)	(141)	(161)
其他應收款項－淨額	19,459	13,976	33,435

以攤餘成本計量的其他金融資產減值撥備的變動情況如下：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	—	74	119
其他應收款項減值撥備	74	45	42
年末	74	119	161

所有以攤餘成本計量的金融資產均以人民幣計值。因此，並無外匯風險。

23 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

(a) 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產包括以下各項：

貴集團

	於 12 月 31 日		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產			
投資理財產品	80,650	10,800	—

貴公司

流動資產			
投資理財產品	40,000	—	—

於往績記錄期的理財產品乃由中國的銀行管理，主要投資於包括現金基金、債券及債券基金在內的若干金融資產，該等理財產品的年限少於一年，預期年利率為 3.0% 至 4.5%，並於到期日支付利息。

(b) 於損益內確認的金額

於年內，於損益內確認以下收益：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產			
於其他收益／(虧損)，淨額確認的			
以公允價值計量且其變動計入損益的			
債務工具的公允價值收益	3,314	1,463	484

24 現金以及銀行及其他金融機構存款

貴集團

	於 12 月 31 日		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
庫存現金	275	353	219
存放於關聯方的存款 (附註 36 及附註 a)	—	155,793	274,171
銀行存款	421,742	237,598	391,733
現金及現金等價物	422,017	393,744	666,123
存放於關聯方的存款 (附註 36 及附註 a)	—	91,800	16,000
銀行存款	20,184	18,308	191
到期日超過三個月的銀行存款	20,184	110,108	16,191
受限制銀行存款 (附註 b)	12,688	12,899	30,721
	454,889	516,751	713,035

貴公司

	於 12 月 31 日		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
庫存現金	120	75	48
存放於關聯方的存款 (附註 a)	—	35,477	164,567
銀行存款	197,227	104,265	225,932
現金及現金等價物	197,347	139,817	390,547
存放於關聯方的存款 (附註 a)	—	91,800	16,000
銀行存款	20,184	13,267	191
到期日超過三個月的銀行存款	20,184	105,067	16,191
受限制銀行存款 (附註 b)	8,214	8,581	26,265
	225,745	253,465	433,003

- (a) 該存款存放於最終母公司的附屬公司（該附屬公司為一家金融機構），以不低於現行市場利率計息。
- (b) 當 貴集團簽訂酬金制物業管理合同時， 貴集團實質上為業主的代理人。受限制資金指存入銀行作為與業主的聯名賬戶的現金，包括 (i) 貴集團從酬金制項目中收取的物業管理費，及 (ii) 根據相關規定收取的維修服務按金。

25 實繳資本／股本

貴集團及 貴公司

	股份數目	實繳資本／股本 人民幣千元
已發行及繳足		
於 2017 年 1 月 1 日、2017 年及 2018 年 12 月 31 日的結餘	—	52,500
於 2019 年 1 月 1 日的結餘	—	52,500
擁有人出資 (附註 1)	—	16,000
儲備轉增股本 (附註 1)	270,000	201,500
於 2019 年 12 月 31 日的結餘	270,000	270,000

有關注資及股份制改革的進一步詳情請參閱附註 1 一般資料。

26 儲備

(a) 資本儲備

貴集團的資本儲備包括出資對價超過實繳資本的部分以及 貴公司為進一步收購附屬公司的非控制性權益而支付的對價與所收購的淨資產之間的差額。

(b) 其他儲備

其他儲備指設定受益計劃根據經驗而調整以及精算假設的變動產生的稅後精算收益及虧損。

(c) 法定儲備

根據中國有關法律法規的規定及 貴公司章程，每年分派淨利潤時， 貴公司須提取其稅後利潤的 10%（基於 貴公司當地的法定財務報表）至法定盈餘公積（直至儲備結餘達至 貴公司註冊資本的 50%）。

(d) 貴公司儲備

	資本儲備	其他儲備	法定儲備	儲備總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於 2017 年 1 月 1 日的結餘	38,621	283	23,450	62,354
年內其他全面收入	–	377	–	377
轉入法定儲備	–	–	2,800	2,800
於 2017 年 12 月 31 日的結餘	<u>38,621</u>	<u>660</u>	<u>26,250</u>	<u>65,531</u>
於 2018 年 1 月 1 日的結餘	38,621	660	26,250	65,531
年內其他全面收入	–	(380)	–	(380)
於 2018 年 12 月 31 日的結餘	<u>38,621</u>	<u>280</u>	<u>26,250</u>	<u>65,151</u>
於 2019 年 1 月 1 日的結餘	38,621	280	26,250	65,151
年內其他全面收入	–	(400)	–	(400)
擁有人出資	160,093	–	–	160,093
儲備轉增股本	(174,877)	(373)	(26,250)	(201,500)
轉入法定儲備	–	–	10,879	10,879
於 2019 年 12 月 31 日的結餘	<u>23,837</u>	<u>(493)</u>	<u>10,879</u>	<u>34,223</u>

27 股息

	截至 12 月 31 日止年度		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向 貴公司擁有人已宣派及已付股息	53,467	78,501	117,075
向非控制性權益已宣派及已付股息	<u>7,956</u>	<u>5,919</u>	<u>6,311</u>
	<u>61,423</u>	<u>84,420</u>	<u>123,386</u>

於 2020 年 4 月 22 日的董事會會議上，董事會建議分派股息人民幣 82,980,000 元，其相當於 貴公司於 2019 年 12 月 31 日的累計可分配留存利潤。建議股息其後於 2020 年 5 月 6 日的股東大會上獲批准。該股息已悉數派付，並將反映為對截至 2020 年 12 月 31 日止年度留存利潤的分配。

此外， 貴公司的非全資附屬公司金融街第一太平京南亦於 2020 年 3 月向其當時的股東宣派人民幣 1,627,000 元的股息。該股息已悉數派付。

28 貿易及其他應付款項

貴集團

	於 12 月 31 日		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	76,413	74,722	80,818
其他應付款項	221,971	265,475	293,567
— 按金 (附註 a)	125,105	125,142	138,714
— 代業主、租戶及物業開發商收款	81,122	119,823	133,465
— 其他	15,744	20,510	21,388
應付薪金及福利	55,062	47,355	50,862
其他應付稅項	4,555	8,561	8,900
總計	358,001	396,113	434,147

貴公司

	於 12 月 31 日		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	60,834	56,711	62,948
其他應付款項	46,102	65,429	94,178
— 按金 (附註 a)	32,473	33,668	38,199
— 代業主、租戶及物業開發商收款	8,620	24,604	45,570
— 其他	5,009	7,157	10,409
應付薪金及福利	27,358	19,207	19,276
其他應付稅項	2,540	4,358	6,789
總計	136,834	145,705	183,191

- (a) 結餘主要指業主、租戶及物業開發商為物業管理及翻新而支付的按金。
- (b) 由於其短期性質，貿易及其他應付款項的眼面值被認為與其公允價值相同。

(c) 貿易應付款項根據賬單日期的賬齡分析如下：

貴集團

	於 12 月 31 日		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	75,373	73,167	77,615
一至兩年	336	710	2,584
兩年以上	704	845	619
	<u>76,413</u>	<u>74,722</u>	<u>80,818</u>

貴公司

	於 12 月 31 日		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	60,424	55,948	60,924
一至兩年	145	436	1,675
兩年以上	265	327	349
	<u>60,834</u>	<u>56,711</u>	<u>62,948</u>

29 租賃負債

貴集團

	於 12 月 31 日		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期租賃負債	8,404	12,268	11,946
非即期租賃負債	16,825	13,841	36,208
	<u>25,229</u>	<u>26,109</u>	<u>48,154</u>

貴公司

	於 12 月 31 日		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期租賃負債	2,217	4,782	6,916
非即期租賃負債	1,739	3,906	21,955
	<u>3,956</u>	<u>8,688</u>	<u>28,871</u>

30 退休福利負債

於 2017 年、2018 年及 2019 年 12 月 31 日，資產負債表中確認的退休福利負債如下：

	於 12 月 31 日		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
退休金補貼	5,932	6,700	7,539
減：一年內到期計入流動負債的金額	(264)	(203)	(335)
	<u>5,668</u>	<u>6,497</u>	<u>7,204</u>

資產負債表中確認的負債變動如下：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	6,325	5,932	6,700
總成本	425	439	571
其他全面收入／（虧損）－精算收益及虧損	(593)	593	549
年內付款	(225)	(264)	(281)
年末	<u>5,932</u>	<u>6,700</u>	<u>7,539</u>

全面收益表中確認的金額如下：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
服務成本	208	192	335
利息成本淨額	217	247	236
	<u>425</u>	<u>439</u>	<u>571</u>

資產負債表日的主要精算假設如下：

	於 12 月 31 日		
	2017 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
折現率	4.25%	3.50%	3.50%
員工離職率	17.00%	17.00%	17.00%
死亡率	附註 (a)	附註 (a)	附註 (a)

附註 (a)：男女死亡率參考中國保險監督管理委員會於 2016 年發佈的《中國人壽保險業經驗生命表（2010－2013）》確定。

退休福利負債對於加權主要假設變動的敏感性如下：

2017年12月31日	對界定福利責任的影響		
	假設變動	假設增加對責任變動的影響	假設減少對責任變動的影響
折現率	0.25%	(183)	192
員工離職率	1%	(85)	91
2018年12月31日	對界定福利責任的影響		
	假設變動	假設增加對責任變動的影響	假設減少對責任變動的影響
折現率	0.25%	(206)	217
員工離職率	1%	(96)	103
2019年12月31日	對界定福利責任的影響		
	假設變動	假設增加對責任變動的影響	假設減少對責任變動的影響
折現率	0.25%	(223)	234
員工離職率	1%	(99)	106

31 遞延所得稅

貴集團

遞延稅項資產及遞延稅項負債分析如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產：			
— 超過十二個月後收回的遞延稅項資產	6,583	8,513	14,263
— 十二個月內收回的遞延稅項資產	19,098	11,872	9,458
	<u>25,681</u>	<u>20,385</u>	<u>23,721</u>
遞延稅項負債：			
— 超過十二個月後收回的遞延稅項負債	(3,942)	(2,718)	(8,511)
— 十二個月內收回的遞延稅項負債	<u>(2,215)</u>	<u>(3,814)</u>	<u>(2,925)</u>
	<u>(6,157)</u>	<u>(6,532)</u>	<u>(11,436)</u>
	<u>19,524</u>	<u>13,853</u>	<u>12,285</u>

遞延所得稅賬目的變動總額如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	14,448	19,524	13,853
在所得稅開支中(計入)／扣除(附註13)	5,216	(5,811)	(1,704)
在其他全面收入中計入／(扣除)	(140)	140	136
年末	<u>19,524</u>	<u>13,853</u>	<u>12,285</u>

年內遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下：

	遞延稅項 資產－預提 費用及其他	遞延稅項 資產－租賃 負債	遞延稅項 資產－退休 福利負債	遞延稅項 資產－減值 虧損	遞延稅項 負債－使用 權資產	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	人民幣千元
於2017年1月1日	12,534	8,328	1,472	442	(8,328)	14,448
在所得稅開支中 扣除／(計入)	4,703	(2,111)	52	401	2,171	5,216
在其他全面收入中扣除	—	—	(140)	—	—	(140)
於2017年12月31日	<u>17,237</u>	<u>6,217</u>	<u>1,384</u>	<u>843</u>	<u>(6,157)</u>	<u>19,524</u>
於2018年1月1日	17,237	6,217	1,384	843	(6,157)	19,524
在所得稅開支中 (計入)／扣除	(6,464)	234	46	748	(375)	(5,811)
計入其他全面收入	—	—	140	—	—	140
於2018年12月31日	<u>10,773</u>	<u>6,451</u>	<u>1,570</u>	<u>1,591</u>	<u>(6,532)</u>	<u>13,853</u>

	遞延稅項 資產－ 預提費用 及其他	遞延稅項 資產－ 租賃負債	遞延 稅項資產 －退休 福利負債	遞延稅項 資產－ 減值虧損	遞延稅項 負債－ 使用權資產	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	人民幣千元
於2019年1月1日	10,773	6,451	1,570	1,591	(6,532)	13,853
在所得稅開支中 (計入)／扣除	(2,891)	5,446	75	570	(4,904)	(1,704)
計入其他全面收入	—	—	136	—	—	136
於2019年12月31日	<u>7,882</u>	<u>11,897</u>	<u>1,781</u>	<u>2,161</u>	<u>(11,436)</u>	<u>12,285</u>

貴公司

遞延稅項資產及遞延稅項負債分析如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產：			
－ 超過十二個月後收回的遞延稅項資產	2,168	4,078	8,225
－ 十二個月內收回的遞延稅項資產	<u>15,473</u>	<u>8,435</u>	<u>5,975</u>
	<u>17,641</u>	<u>12,513</u>	<u>14,200</u>
遞延稅項負債：			
－ 超過十二個月後收回的遞延稅項負債	(425)	(930)	(5,223)
－ 十二個月內收回的遞延稅項負債	<u>(650)</u>	<u>(1,561)</u>	<u>(1,754)</u>
	<u>(1,075)</u>	<u>(2,491)</u>	<u>(6,977)</u>
	<u>16,566</u>	<u>10,022</u>	<u>7,223</u>

遞延所得稅賬目的變動總額如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	12,972	16,566	10,022
在所得稅開支中(計入)/扣除	3,720	(6,670)	(2,932)
在其他全面收入中計入/(扣除)	(126)	126	133
年末	16,566	10,022	7,223

年/期內遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下：

	遞延稅項					
	資產－ 預提費用 及其他	遞延稅項 資產－ 租賃負債	遞延稅項 資產－退休 福利負債	遞延稅項 資產－ 減值虧損	遞延稅項 負債－ 使用權資產	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	人民幣千元
於2017年1月1日	11,414	1,707	1,297	261	(1,707)	12,972
在所得稅開支中扣除/(計入)	3,406	(718)	55	345	632	3,720
在其他全面收入扣除	—	—	(126)	—	—	(126)
於2017年12月31日	14,820	989	1,226	606	(1,075)	16,566
	遞延稅項					
	資產－ 預提費用 及其他	遞延稅項 資產－ 租賃負債	遞延稅項 資產－退休 福利負債	遞延稅項 資產－ 減值虧損	遞延稅項 負債－ 使用權資產	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	人民幣千元
於2018年1月1日	14,820	989	1,226	606	(1,075)	16,566
在所得稅開支中(計入)/扣除	(7,004)	1,183	48	519	(1,416)	(6,670)
計入其他全面收入	—	—	126	—	—	126
於2018年12月31日	7,816	2,172	1,400	1,125	(2,491)	10,022

	遞延稅項					
	資產－ 預提費用 及其他	遞延稅項 資產－ 租賃負債	遞延稅項 資產－退休 福利負債	遞延稅項 資產－ 減值虧損	遞延稅項 負債－ 使用權資產	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	人民幣千元
於2019年1月1日	7,816	2,172	1,400	1,125	(2,491)	10,022
在所得稅開支中(計入)/扣除	(4,052)	4,983	75	548	(4,486)	(2,932)
計入其他全面收入	—	—	133	—	—	133
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>133</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>133</u>
於2019年12月31日	<u>3,764</u>	<u>7,155</u>	<u>1,608</u>	<u>1,673</u>	<u>(6,977)</u>	<u>7,223</u>

32 承諾

投資物業根據經營租賃租予承租人，租金按季或年支付。

就投資物業租賃應收的最低租賃付款如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	4,873	5,130	6,371
一至兩年	5,130	5,400	971
兩至三年	5,400	—	591
三至四年	—	—	100
	<u>15,403</u>	<u>10,530</u>	<u>8,033</u>

貴集團根據不可撤銷經營租賃租賃多處辦公室、停車場及店舖，有關租賃的租期介乎一至十年。該等租賃有不同的條款及續約權利。續約時，有關租賃的條款可重新協商。

自2017年1月1日起，貴集團已就該等租賃確認使用權資產，惟短期及低價值租賃除外。有關進一步資料，請參閱附註15及17。

未於財務報表中確認使用權資產的不可撤銷經營租賃項下的最低租賃付款如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	470	464	1,290
一至五年	4	12	21
五年以上	—	4	45
	<u>474</u>	<u>480</u>	<u>1,356</u>

33 經營所得現金

(a) 經營所得現金

將年內利潤調整為經營所得現金：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前利潤	112,099	124,507	151,875
就以下各項作出調整：			
物業、廠房及設備以及投資物業折舊	6,660	6,570	9,135
使用權資產折舊	6,450	11,212	14,022
無形資產攤銷	114	145	271
貿易應收款項及以攤餘成本計量的			
其他金融資產減值撥備	1,605	3,064	2,294
處置物業、廠房及設備虧損	51	282	73
利息開支	1,446	1,685	1,742
利息收入	—	—	(188)
匯兌(收益)/虧損，淨額	29	(24)	(8)
理財產品投資公允價值收益	(3,314)	(1,463)	(484)
享有聯營公司投資利潤	(2,212)	(3,430)	(3,914)
退休福利負債	200	175	290
營運資金變動：			
貿易應收款項、預付款項及			
以攤餘成本計量的其他金融資產	(30,181)	(38,121)	(11,022)
貿易及其他應付款項以及合同負債	26,836	41,168	40,519
受限制銀行存款	(8,939)	(211)	(17,822)
	<u>110,844</u>	<u>145,559</u>	<u>186,783</u>

(b) 淨債務調節

本節載列各呈列期間的淨債務分析及其變動：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及現金等價物	422,017	393,744	666,123
流動資金投資	80,650	10,800	—
即期租賃負債	(8,404)	(12,268)	(11,946)
非即期租賃負債	(16,825)	(13,841)	(36,208)
淨債務	<u>477,438</u>	<u>378,435</u>	<u>617,969</u>

	其他資產	租賃負債	租賃負債
	現金及現金等價物	一年內到期	一年後到期
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日的淨債務	425,260	8,090	25,565
租賃增加	—	23	247
現金流量	(3,214)	(10,142)	—
利息開支	—	1,446	—
外匯調整	(29)	—	—
非現金變動	—	8,987	(8,987)
於2017年12月31日的淨債務	<u>422,017</u>	<u>8,404</u>	<u>16,825</u>
租賃增加	—	4,141	11,072
現金流量	(28,297)	(16,018)	—
利息開支	—	1,685	—
外匯調整	24	—	—
非現金變動	—	14,056	(14,056)
於2018年12月31日的淨債務	<u>393,744</u>	<u>12,268</u>	<u>13,841</u>
租賃增加	—	3,065	33,432
現金流量	272,371	(16,194)	—
利息開支	—	1,742	—
外匯調整	8	—	—
非現金變動	—	11,065	(11,065)
於2019年12月31日的淨債務	<u>666,123</u>	<u>11,946</u>	<u>36,208</u>

34 與非控制性權益的交易

於2018年4月16日，貴集團收購西馬物業額外30%股權，對價為人民幣700,000元。貴集團非控制性權益於收購日期的賬面值為人民幣1,653,000元。貴集團已確認非控制性權益減少人民幣1,653,000元及貴公司擁有人應佔權益增加人民幣953,000元。

貴集團股權變動對年內貴公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	截至 2018年12月31日 止年度 人民幣千元
已收購非控制性權益的賬面值	1,653
向非控制性權益支付的對價	<u>(700)</u>
權益中確認的已付對價的差額	<u><u>953</u></u>

於2018年5月14日，貴集團收購金融街第一太平戴維斯額外10%股權，對價為人民幣14,826,000元。貴集團非控制性權益於收購日期的賬面值為人民幣1,951,000元。貴集團已確認非控制性權益減少人民幣1,951,000元及貴公司擁有人應佔權益減少人民幣12,875,000元。

貴集團股權變動對年內貴公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	截至 2018年12月31日 止年度 人民幣千元
已收購非控制性權益的賬面值	1,951
向非控制性權益支付的對價	<u>(14,826)</u>
權益中確認的已付對價的超額	<u><u>(12,875)</u></u>

35 業務合併

於2017年3月15日，貴集團通過附屬公司收購金融街第一太平京南的51%股權，該公司為中國北京一家物業管理公司。收購完成後，金融街第一太平京南成為貴公司的間接非全資附屬公司。

(a) 對價

該項收購的總現金對價為人民幣2,550,000元，已支付予金融街第一太平京南的前股東。

(b) 所收購可辨認資產及所承擔負債的已確認金額

於完成日期被收購的金融街第一太平京南的淨資產的公允價值如下：

	公允價值 人民幣千元
流動資產	
現金及現金等價物	5,516
流動負債	
貿易及其他應付款項	(516)
所收購可辨認資產淨值總額	5,000
減：非控制性權益	(2,450)
所收購資產淨值	2,550

(c) 收購現金流入

	截至 2017年12月31日 止年度
收購現金流入，扣除已收購現金	
— 所收購現金及銀行結餘	5,516
— 已付現金代價	(2,550)
收購現金流入	2,966

(d) 收入及利潤貢獻的影響

來自金融街第一太平京南的收入及利潤貢獻的影響並不重大。

36 關聯方交易

(a) 母公司

貴集團由以下公司控制：

名稱	類型	註冊成立地點	擁有權權益		
			於2017年 12月31日	於2018年 12月31日	於2019年 12月31日
華融綜合	母公司	北京	40%	40%	47.52%

貴公司的最終母公司為金融街集團（「最終母公司」）。

(b) 附屬公司

附屬公司的權益載於附註 11。

(c) 主要管理層人員薪酬

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	6,697	6,110	6,338

(d) 與其他關聯方的交易

除歷史財務資料其他部分所披露者外，以下為於往績記錄期 貴集團及其關聯方之間進行的重大交易概要以及於 2017 年、2018 年及 2019 年 12 月 31 日的結餘。

除歷史財務資料的其他部分所披露者外，於往績記錄期間 貴集團已進行下列重大關聯方交易。

與關聯方進行下列交易：

提供服務

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向最終母公司的附屬公司提供 物業管理及相關服務	118,276	130,166	154,436
向最終母公司的聯營公司提供物業 管理及相關服務	—	698	11,556
向聯營公司提供物業管理及相關服務	—	301	4,176
向 貴公司股東的母公司提供物業管理及 相關服務	—	—	69

融資收入

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自最終母公司的附屬公司的利息收入	<u>—</u>	<u>2,657</u>	<u>7,101</u>

購買服務及品牌授權

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自最終母公司的品牌授權	<u>25</u>	<u>50</u>	<u>50</u>
從聯營公司購買服務	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,543</u>

租金

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付最終母公司附屬公司的租金開支	<u>—</u>	<u>333</u>	<u>572</u>

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就來自最終母公司的附屬公司的 租賃資產確認使用權資產	<u>61</u>	<u>12,955</u>	<u>26,494</u>

利息開支

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付最終母公司的附屬公司的租賃負債的利息開支	1,199	1,297	1,554

(e) 向關聯方提供貸款

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向一家聯營公司提供貸款	900	1,300	2,524
利息收入	—	—	188

(f) 與關聯方的結餘

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易性質			
來自最終母公司的附屬公司的貿易應收款項	19,760	32,636	33,761
來自最終母公司的聯營公司的貿易應收款項	—	450	7,917
來自聯營公司的貿易應收款項	—	319	36
應收最終母公司的附屬公司的其他應收款項 — 租賃按金	—	—	1,718
應付最終母公司的附屬公司的貿易及其他應付款項	16,507	20,874	22,985
應付最終母公司的附屬公司的合同負債	160	160	730
應付最終母公司的附屬公司的租賃負債	20,885	21,206	30,430
存於最終母公司的附屬公司的款項	—	247,593	290,171
非貿易性質			
來自母公司的其他應收款項 — 非貿易性質	4,798	4,798	4,798
向一家聯營公司貸款產生的其他應收款項及相關利息 — 非貿易性質	900	2,200	4,912

應收最終母公司的附屬公司的其他應收款項主要包括租賃按金，乃屬持續及於一般業務過程中發生。

上文所載應收母公司的其他應收款項已於本報告日期前結清；向一家聯營公司貸款產生的其他應收款項及相關利息將於2020年底悉數結清。

37 董事福利及權益

(a) 董事及監事薪酬

於年內應付 貴公司董事及監事的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金	825	350	450
酌情花紅	418	350	425
退休金成本－設定提存計劃	176	95	107
其他社保成本	64	35	55
住房公積金	64	35	49
	<u>1,547</u>	<u>865</u>	<u>1,086</u>

截至2017年12月31日止年度 貴公司董事及監事的薪酬如下：

	薪金	酌情花紅	退休金		住房公積金	總計
			成本－設定 提存計劃	其他社保 成本		
	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
董事姓名						
董事長						
孫杰 (附註ii)	426	418	88	32	32	996
執行董事						
張海 (附註iii)	399	—	88	32	32	551
非執行董事						
梁建平 (附註i及v)	—	—	—	—	—	—
姜銳 (附註i)	—	—	—	—	—	—
陳廣壘 (附註i及v)	—	—	—	—	—	—
徐雙春 (附註i及vi)	—	—	—	—	—	—
徐子曦 (附註i及vii)	—	—	—	—	—	—
監事姓名						
劉安鵬 (附註i)	—	—	—	—	—	—
于健 (附註i及ix)	—	—	—	—	—	—
	<u>825</u>	<u>418</u>	<u>176</u>	<u>64</u>	<u>64</u>	<u>1,547</u>

截至 2018 年 12 月 31 日止年度 貴公司董事及監事的薪酬如下：

	薪金	酌情花紅	退休金 成本－設定 提存計劃	其他社保 成本	住房公積金	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	人民幣千元
董事姓名						
董事長						
孫杰	350	350	95	35	35	865
非執行董事						
張海 (附註i及iii)	—	—	—	—	—	—
周鵬 (附註i及iv)	—	—	—	—	—	—
梁建平 (附註i及v)	—	—	—	—	—	—
姜銳 (附註i)	—	—	—	—	—	—
徐子曦 (附註i及vii)	—	—	—	—	—	—
沈明松 (附註i及viii)	—	—	—	—	—	—
監事姓名						
劉安鵬 (附註i)	—	—	—	—	—	—
于健 (附註i及ix)	—	—	—	—	—	—
	<u>350</u>	<u>350</u>	<u>95</u>	<u>35</u>	<u>35</u>	<u>865</u>

截至 2019 年 12 月 31 日止年度 貴公司董事及監事的薪酬如下：

	薪金	酌情花紅	退休金 成本－設定 提存計劃	其他社保 成本	住房公積金	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	人民幣千元
董事姓名						
董事長						
孫杰	352	400	92	39	38	921
非執行董事						
周鵬 (附註i及iv)	—	—	—	—	—	—
梁建平 (附註i及v)	—	—	—	—	—	—
姜銳 (附註i)	—	—	—	—	—	—
沈明松 (附註i及viii)	—	—	—	—	—	—
監事姓名						
呂敏 (附註x)	28	7	5	5	3	48
劉洪武 (附註x)	70	18	10	11	8	117
劉安鵬 (附註i)	—	—	—	—	—	—
	<u>450</u>	<u>425</u>	<u>107</u>	<u>55</u>	<u>49</u>	<u>1,086</u>

附註：

- (i) 該等董事及監事的薪酬已由 貴公司擁有人／股東支付。
- (ii) 孫杰先生自 2017 年 11 月 28 日起獲委任為 貴公司董事長。
- (iii) 張海先生已辭任 貴公司董事長，自 2017 年 11 月 28 日生效；並已辭任董事，自 2018 年 7 月 16 日生效。
- (iv) 周鵬先生自 2018 年 7 月 16 日起獲委任為董事。
- (v) 梁建平先生已獲委任為董事而陳廣壘先生已辭任董事，均自 2017 年 11 月 28 日生效。
- (vi) 徐雙春先生已辭任董事，自 2017 年 3 月 10 日生效。
- (vii) 徐子曦先生自 2017 年 3 月 10 日起獲委任為董事；並已辭任董事，自 2018 年 8 月 22 日生效。
- (viii) 沈明松先生自 2018 年 8 月 22 日起獲委任為董事。
- (ix) 于健先生已辭任監事，自 2018 年 7 月 16 日生效。
- (x) 劉洪武先生及呂敏女士自 2019 年 9 月 19 日起獲委任為監事。

(b) 董事及監事退休福利

於往績記錄期，並無任何董事或監事就其擔任 貴公司董事或監事提供服務獲支付或應收退休福利。

(c) 董事及監事離職福利

於往績記錄期，並無任何董事或監事就其提前終止委任獲支付或應收離職福利作為補償。

(d) 就獲得董事及監事服務向第三方提供的代價

於往績記錄期，並無向董事或監事之前僱主付款以獲得 貴公司董事或監事的服務。

(e) 以董事及監事、受有關董事及監事所控制的法人團體及與其有關連的實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易的資料

於往績記錄期，並無以董事及監事、受有關董事及監事所控制的法人團體及與其有關連的實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易。

(f) 董事及監事於交易、安排或合約中的重大權益

於往績記錄期，於年末或年內任何時間， 貴集團概無訂立與 貴集團業務有關（ 貴集團為其中一方且 貴集團董事及監事於其中擁有直接或間接重大權益）的任何重大交易、安排及合約。

(g) 董事薪酬

董事薪酬如下：

截至2017年12月31日止年度

就董事（作為董事）提供服務所付 或應收的總薪酬	就董事提供與 貴公司的 管理事務相關的其他服務所付 或應收的總薪酬	合計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
—	1,547	1,547

截至2018年12月31日止年度

就董事（作為董事）提供服務所付 或應收的總薪酬	就董事提供與 貴公司的 管理事務相關的其他服務所付 或應收的總薪酬	合計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
—	865	865

截至2019年12月31日止年度

就董事（作為董事）提供服務所付 或應收的總薪酬	就董事提供與 貴公司的 管理事務相關的其他服務所付 或應收的總薪酬	合計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
—	921	921

38 資產負債表日期後事項

COVID-19 疫情的影響

於2020年初新型冠狀病毒肺炎爆發（「COVID-19 疫情」）後，一系列防控措施已經並繼續在全國實施，包括在全國延長農曆新年假期，部分地區農曆新年假期後延後復工，對人員出行及交通安排有一定的限制及控制，對部分居民實行隔離檢疫，提高工廠及辦公室的衛生防疫要求，以及鼓勵保持社交距離等。

鑒於 COVID-19 疫情短期內帶來的負面影響，物業管理及相關服務費用的支付可能出現暫時性延誤，餐飲服務業務產生的收入可能暫時受到影響，以及在提供物業管理服務及相關服務時，因額外的衛生防疫要求所產生的成本將會增加。

貴集團將密切關注 COVID-19 疫情的發展，對其影響進行進一步評估，並採取相關措施。

III. 期後財務報表

貴公司或現時組成 貴集團的任何公司概無就2019年12月31日之後直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。除附註27所披露 貴公司及金融街第一太平京南作出的股息分派外， 貴公司或現時組成 貴集團的任何公司並無就2019年12月31日後的任何期間宣派或作出任何其他股息或分派。

本附錄二所載資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製的「會計師報告」的一部分，載入本附錄僅作說明用途。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載「會計師報告」一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下為根據上市規則第4.29條及按載於第II-1頁的基準編製的本集團說明性及未經審核備考經調整有形資產淨值報表，旨在說明全球發售對於2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日發生。

本集團未經審核備考經調整有形資產淨值僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映倘全球發售於2019年12月31日或任何未來日期完成的情況下本集團的有形資產淨值情況。

	於2019年12月31日		於2019年12月31日		
	本公司擁有人		本公司擁有人		每股股份
	應佔	全球發售	應佔未經審核	備考經調整	未經審核備考經調整
	經審核綜合	估計產生的	備考經調整	有形資產淨值	有形資產淨值
	有形資產淨值 ⁽¹⁾	所得款項淨額 ⁽²⁾	有形資產淨值		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 ⁽³⁾	港元 ⁽⁴⁾
按發售價每股H股					
7.16港元計算	391,224	528,320	919,544	2.55	2.85
按發售價每股H股					
7.56港元計算	391,224	559,761	950,985	2.64	2.95

附註：

- (1) 於2019年12月31日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃以2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣392,641,000元為基準，就2019年12月31日的其他無形資產人民幣1,417,000元經調整所得。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃根據每股H股7.16港元及7.56港元的指示性發售價計算，已扣除我們應付的估計包銷費用及其他相關開支，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出前段所述調整後，按已發行360,000,000股股份計算得出，假設全球發售已於2019年12月31日完成，惟不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 就本未經審核備考經調整有形資產淨值報表而言，以人民幣呈列的結餘按人民幣1.00元兌1.1163港元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率兌換為港元，反之亦然。
- (5) 並無作出調整，以反映人民幣82,980,000元的股息或本集團於2019年12月31日後達成的任何交易結果或其他交易。
- (6) 本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值並不計及經股東大會於2020年5月6日批准的股息人民幣82,980,000元。經計及宣派及派付股息後，根據發售價分別為7.16港元及7.56港元（即下限及上限），每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值將為每股2.59港元（相等於人民幣2.32元）及2.69港元（相等於人民幣2.41元）。

B. 未經審核備考財務資料的申報會計師報告

以下為從香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所收到的報告全文，以供載入本招股章程。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告**致金融街物業股份有限公司董事**

本所已對金融街物業股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料（由 貴公司董事（「董事」）編製，並僅供說明用途）完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就其擬首次公開發售H股而於2020年6月19日刊發的招股章程（「招股章程」）中第II-1至II-2頁內所載有關 貴集團於2019年12月31日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註（「未經審核備考財務資料」）。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於招股章程第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明擬首次公開發售對 貴集團於2019年12月31日的財務狀況造成的影響，猶如該擬首次公開發售於2019年12月31日已經發生。在此過程中，董事從 貴集團截至2019年12月31日止期間的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料已公佈會計師報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

本所的獨立性及質量控制

本所已遵守香港會計師公會頒佈的《職業會計師道德守則》中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的文件記錄政策和程序。

申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下呈報本所的意見。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行本所的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所並無責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，本所也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項已在為說明而選擇的較早日期發生。因此，本所不對該擬首次公開發售於2019年12月31日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當編製的合理保證的鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

本所相信，本所獲取的證據屬充分及適當，為發表意見提供基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2020年6月19日

香港稅項

股息稅項

根據香港稅務局現行慣例，我們在香港派付的股息無須繳稅。

資本收益及利得稅

香港並無就銷售H股產生的資本收益徵稅。然而，在香港從事貿易、專業或業務的人士銷售H股產生的交易收益若來自或產生自在香港從事的有關貿易、專業或業務，則須繳納香港利得稅。目前香港利得稅的公司稅率最高為16.5%，而非公司企業稅率最高為15%。除非若干類別納稅人（例如金融機構、保險公司和證券交易商）能證明投資證券乃持作長期投資，否則該等類別納稅人可能被視為獲得交易收益而非資本收益。

在聯交所銷售H股的交易收益將視為來自或產生自香港。因此，在香港從事證券買賣或交易業務的人士在聯交所銷售H股所變現的交易收益須繳納香港利得稅。

印花稅

香港印花稅目前按每宗香港證券（包括H股）買賣中H股的代價或市值（以較高者為準）之0.1%的從價稅率向買賣雙方徵收（換言之，目前一般H股買賣交易須按0.2%的總稅率繳稅）。此外，目前任何H股轉讓文據須繳納定額印花稅5.00港元。倘轉讓的其中一方非香港居民，且並無繳納應繳的從價稅項，則相關未繳稅項將計入有關轉讓文據（如有），並應由承讓人繳納支付。倘未在到期日或之前繳納印花稅，則可能會被處以罰款，最高金額為應納稅款的10倍。

遺產稅

根據《2005年收入（取消遺產稅）條例》，毋須就於2006年2月11日或之後身故的人士的遺產繳納香港遺產稅。

本公司於香港的稅項

就香港稅項而言，董事認為，本公司任何收益均非來自或產生自香港。因此，本公司將不會繳納香港稅項。

有關稅務的中國法律法規

(i) 所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(由全國人大於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂)及《企業所得稅法實施條例》(由國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日生效)，企業採用25%的統一所得稅稅率。

該等企業被分類為居民企業或非居民企業。居民企業是指依照中國法律在中國境內成立，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。居民企業須按25%的稅率就其全球收入繳納企業所得稅。《企業所得稅法實施條例》界定「實際管理機構」為「對企業的生產、經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構」。

非居民企業是指依照外國(地區)法律成立且「實際管理機構」不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。根據《企業所得稅法實施條例》，非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖於中國境內設立機構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%的較低稅率繳納企業所得稅。

(ii) 關於股息分派的所得稅

根據國家稅務總局於2006年8月21日頒佈並於2006年12月8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》及相關議定書，倘香港公司直接於中國公司持有至少25%權益，則該中國公司派付予相關香港公司的股息按照預提所得稅率5%繳納預提所得稅，否則應按照預提所得稅率10%繳納預提所得稅。

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2009年2月20日頒佈並生效)，另一締約方稅收居民需要享受該稅收協定待遇的，應同時符合以下規定：(i)另一締約方稅收居民應限於公司；(ii)另一締約方稅收居民在該中國居民公司的全部所有權權益和有表決權股份中擁有的比例均符合規定比例；及(iii)另一締約方稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例，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。

根據《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》(國家稅務總局於2019年10月14日頒佈、並將於2020年1月1日生效)，非居民納稅人享受稅收協定待遇，採取「自行判斷、申報享受、相關資料留存備查」的方式辦理。非居民納稅人自行判斷符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，同時按照規定歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續管理。

(iii) 增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(由國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效並於2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂)，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，除另行規定外，銷售服務、無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納增值稅。

根據《財政部 稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018] 32號)(由財政部、國家稅務總局於2018年4月4日頒佈並於2018年5月1日生效)，增值稅稅率予以調整，包括：納稅人發生增值稅應稅銷售行為，原適用17%和11%稅率的，稅率分別調整為16%及10%。

根據《財政部、稅務總局、海關總署關於深化增值稅改革有關政策的公告》(由財政部、國家稅務總局、海關總署於2019年3月20日頒佈，並於2019年4月1日生效)，進一步調整增值稅稅率，包括：增值稅一般納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口

貨物，原適用16%稅率的，稅率調整為13%；原適用10%稅率的，稅率調整為9%。此外，自2019年4月1日至2021年12月31日，允許生產、生活性服務業納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計10%，抵減應納稅額。

(iv) 印花稅

根據《中華人民共和國印花稅暫行條例》(由國務院於1988年8月6日頒佈、於1988年10月1日生效、並於2011年1月8日修訂)及《中華人民共和國印花稅暫行條例施行細則》(由財政部於1988年9月29日頒佈、並於1988年10月1日生效)的規定，中國印花稅只適用於在中國境內書立、領受的所列舉憑證，是指在中國境內具有法律效力，受中國法律保護的憑證。

有關中國外匯管制的法律及法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(由國務院於1996年1月29日頒佈並自1996年4月1日起生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂)，中國對經常性國際支付和轉移不予限制，如貿易及服務相關的外匯交易及股息支付，但經常性國際支付和轉移應當具有真實、合法的交易基礎，且經營結匯、售匯業務的金融機構應進行合理審查，且外匯管理機關有權進行監督檢查。

資本賬戶項目(如資本轉移、直接投資、證券投資、衍生產品或貸款等)除非另有規定，應取得外匯管理機關事先批准或登記／備案後，方可進行。

根據國家外匯管理局於2014年12月26日頒佈並實施的《國家外匯管理局關於境外上市外匯管理有關問題的通知》(匯發[2014]54號)，境內註冊的股份有限公司應在境外上市發行結束之日後15個工作日內，到其註冊所在地外匯局辦理境外上市登記。境外上市後，其境內股東根據有關規定擬增持或減持境外上市公司股份的，應在擬增持或減持前20個工作日內，到境內股東所在地外匯局辦理境外持股登記。境外上市募集資金可調回境內或存放境外，資金用途應與招股說明文件等公開披露文件所列相關內容一致。

根據《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(由國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈，並於同日生效)，對於按相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入(包括外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等)，可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定100%。國家外匯管理局可根據收支形勢適時對上述比例進行調整。

根據《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》(「28號通知」)(由國家外匯管理局於2019年10月23日發佈)，允許非投資性外商投資企業在不違反現行外商投資准入特別管理措施(負面清單)且境內所投項目真實、合規的前提下，依法以資本金進行境內股權投資。

香港與中國公司法的重大差異概要

於香港註冊成立公司適用的香港法例為公司條例及公司（清盤及雜項條文）條例，並以香港適用的普通法及衡平法規則補充。本公司作為於中國成立並擬將股份於聯交所上市的股份有限公司，須遵守中國公司法及所有其他根據中國公司法頒佈的規則及法規。

下文概述於香港註冊成立公司適用的公司條例與按中國公司法註冊成立的股份有限公司適用的中國公司法的若干重大差異。然而，此概要擬作出全面比較。

公司註冊成立

根據公司條例，擁有股本的公司須在香港透過公司註冊處處長註冊成立，而該公司將於註冊成立時獨立存在。公司可註冊成立為公眾或私人公司。根據公司條例，在香港註冊成立的私人公司的公司章程須載有限制成員轉讓股份權利的條文，而公眾公司的公司章程毋須載有該等條文。

根據中國公司法，股份有限公司可以發起或公開募集形式註冊成立。2018年10月26日生效的新修訂中國公司法對股份有限公司最低註冊資本無要求，但法律、行政法規以及國務院決定對股份有限公司註冊資本實繳及註冊資本最低限額另有規定的，從其規定。

香港法例並無規定香港公司的最低資本要求。

股本

根據香港法例，香港公司的董事可（如有需要，經股東預先批准）發行公司新股份。

中國公司法規定，本公司如要增加註冊資本，須經股東大會和相關中國政府及監管機構批准。

根據《中國證券法》，股份有限公司申請股票上市，股本總額不得少於人民幣30百萬元。香港法例對香港註冊成立公司並無有關限制。

根據中國公司法，股份可以貨幣或非貨幣資產（根據相關法律及行政法規不得用作出資的資產除外）認購。倘出資乃以現金以外方式進行，則所出資資產的評估及核實須依法進行及轉為股份。不得高估或低估出資所用非貨幣資產價值。倘法律或行政法規另行規定，則以該等條文為準。香港法例對香港公司並無有關限制。

股權及股份轉讓的限制

根據中國法律，本公司以人民幣計價和認購的內資股，只可由國家、中國法人、自然人、合資格外國機構投資者或符合條件的境外戰略投資者認購和買賣。以人民幣計價和以外幣認購的海外上市H股，只可由香港、澳門、台灣或中國境外任何國家及地區或合資格國內機構投資者認購和買賣。但符合條件的機構投資者和個人投資者，可通過參與滬港通和深港通買賣港股通和滬股通（或深股通）股票。

根據中國公司法，股份有限公司發起人不得在公司成立之日後一年內轉讓所持股份。公開發售前已發行的股份自股份於證券交易所上市日期起一年內不得轉讓。股份有限公司的董事、監事與高級管理層各自任期內每年轉讓的股份不得超過彼等所持公司股份總數的25%，彼等所持公司股份自股份上市日期起一年內不得轉讓，離職後半年內亦不得轉讓。公司章程可對公司董事、監事與高級管理層轉讓所持公司股份作出其他限制規定。除公司發行股份須遵守六個月的禁售期及控股股東出售股份須遵守12個月的禁售期外，香港法例並無限制持股量與股份轉讓。

購買股份的財務資助

儘管中國公司法並無禁止或限制股份有限公司或其附屬公司提供財務資助以購買本身或其控股公司的股份，但《必備條款》載有對公司及其附屬公司提供上述財務資助的特定限制條文，與公司條例的限制條文類似。

修訂類別股份的權利

中國公司法並無任何修訂類別股份權利相關的特定條文。然而，中國公司法訂明國務院可以就其他類別股份另行頒佈規定。《必備條款》載有解釋條文，指明有關視為修訂類別股份權利的情況，以及其後須辦理的批准手續。相關條文已納入公司章程，而公司章程概要則載於本招股章程「附錄五－公司章程概要」。

根據公司條例，不得修改任何類別股份所附帶的權利，除非(i)在獨立召開的會議上經相關類別股份持有人特別決議案批准，(ii)取得相關類別股份總表決權至少75%的持有人書面同意，或(iii)倘公司章程載有關於該等權利變動的條文，則從其規定。

董事、高級管理層及監事

中國公司法有別於公司條例，並無有關董事申報重大合約的權益、限制公司向董事提供若干福利及為董事的責任提供擔保和禁止未經股東批准作出離職補償的任何規定。然而，《必備條款》對有利害關係的合約設有若干限制，並列明董事可獲得離職補償的情況。

監事會

根據中國公司法，股份有限公司的董事和高級管理層成員須受監事會監督。在香港並無強制規定要求註冊成立的公司成立監事會。《必備條款》規定，各監事行使權力時，有責任以其認為符合公司最佳利益的方式真誠和誠實地行事，且以合理謹慎人士在類似情況下應有的謹慎、勤勉和技能行事。

少數股東的衍生訴訟

根據香港法例，倘董事違反對公司的受信責任，而同時控制股東大會多數表決權，則少數股東可代表全體股東提出衍生訴訟，從而有效避免公司以本身名義控告董事違反責任。中國公司法賦予股份有限公司股東權利，董事及高級管理層違反對公司的責任並給公司造成損失時，連續180日以上單獨或合計持有公司1%以上股份的股

東，可書面請求監事會向人民法院提起訴訟，而監事會違反對公司的責任並給公司造成損失時，前述股東可書面請求董事會向人民法院提起訴訟。倘監事會或董事會收到上述股東書面請求後拒絕提起訴訟或自收到請求之日起30日內未有提起訴訟，或者情況緊急，不立即提起訴訟或會使公司遭受難以彌補的損害，則前述股東有權為公司利益以本身名義直接向人民法院提起訴訟。

《必備條款》亦規定董事、監事及高級管理層違反對公司所負責任時的其他補救措施。

保障少數股東權益

根據香港法例，倘在香港註冊成立公司的股東投訴公司從事業務的方式對其利益造成損害，則可以向法院請求就公司的財產或業務委任財產接收管理人或破產管理人或發出適當命令監管公司事務。此外，倘股東申請達到特定數目，香港財政司司長可指派獲授廣泛法定權力的督察員調查在香港註冊成立的公司事務。中國公司法規定，倘公司面臨嚴重經營或管理困難，且其繼續存續會使股東利益受到重大損失，且有關情況無法以其他方式予以解決，則持有公司全部股東表決權百分之十以上的股東，可以請求人民法院解散公司。然而，《必備條款》規定，除非法律法規或上市規則要求，否則控股股東不得在損害公司全體股東或部分股東權益的情況下行使表決權，以免除董事或監事須誠實作出符合公司最佳利益行為的責任，或批准董事或監事剝奪公司資產或其他股東的個人權利。

股東大會通知

根據中國公司法，股東週年大會及臨時股東大會分別須於大會舉行日期前至少20日和15日通知股東。倘屬在香港註冊成立的公司，召開股東週年大會的最短通知期為21日，而其他情況則為14日。

股東大會法定人數

根據公司條例，除非公司的公司章程另有規定，否則股東大會的法定人數至少須為兩名股東。至於只有一名股東的公司，法定人數必須為一名股東。中國公司法並無訂明股東大會法定人數。

投票表決

根據公司條例，股東大會普通決議案須經投票數一半以上通過，而股東大會特別決議案則須經不少於75%的票數通過。根據中國公司法，任何決議案必須經出席股東大會的股東所持表決權過半數通過，惟對修改公司的公司章程、增減註冊資本、公司合併、分立、解散或變更公司形式的建議則須經出席股東大會的股東所持表決權的三分之二以上票數通過。

財務披露

根據中國公司法，股份有限公司的財務報告須在召開股東週年大會20日前置於公司供股東查閱。另外，公開發行股份的股份有限公司須刊發其財務報告。公司條例要求在香港註冊成立的公司在股東週年大會至少21日前向各股東寄發財務報表、核數師報告及董事會報告，該等文件會在公司股東週年大會提交公司。《必備條款》及有關法規規定，有關公司除須按照中國公認會計準則編製財務報表外，亦須按照國際會計準則或境外上市地會計準則編製財務報表並予以審計，而有關財務報表亦須說明與根據中國公認會計準則編製的財務報表的重大差異（如有）所造成的財務影響。公司在分配有關會計年度的稅後利潤時，以前述兩種財務報表中稅後利潤較少者為準。公司每一會計年度刊發兩次財務報告，即在每一會計年度的首六個月結束後的60日內刊發中期財務報告，在每一會計年度結束後的120日內刊發年度財務報告。

《特別規定》要求在中國境內外披露的資料內容不得相互矛盾，倘根據有關中國法律和海外法律、規例及有關證券交易所規定披露的信息有差異，則亦須同時披露差異。

有關董事及股東的資料

中國公司法賦予股東查閱公司的公司章程、股東大會會議記錄、股東名冊、公司債券存根、董事會會議決議案、監事會會議決議案及財務與會計報告的權利，與香港法例賦予香港公司股東的權利類似。

收款代理人

根據中國公司法及香港法例，股息一經宣派即成為應付股東的負債。根據香港法例，請求償還債務的訴訟時效為六年，根據中國法律，該時效則為三年。《必備條款》要求有關公司委任根據香港受託人條例（香港法例第29章）註冊的信託公司為收款代理人，代表股份持有人接收已宣派的股息及公司因有關股份欠付的所有其他款項。

公司重組

在香港註冊成立的公司的重組可以多種方式進行，如根據公司（清盤及雜項條文）條例第237條在自願清盤過程中向另一公司轉讓公司全部或部分業務或財產，或根據公司條例第13部第2分部在公司與債權人或公司與股東之間達成和解或安排，惟有關重組須經法院批准。根據中國法律，股份有限公司合併、分立、解散或變更公司形式須於股東大會上經股東批准。

糾紛仲裁

在香港，股東與在香港註冊成立的公司或其董事之間的糾紛可通過法院經法律程序解決。《必備條款》規定，該等糾紛須按申索人選擇提請香港國際仲裁中心或中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁。

法定扣減

根據中國公司法，股份有限公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入法定公積金。香港法例則並無相關規定。

公司補救措施

根據中國公司法，倘董事、監事或高級管理層在履行職責時違反任何法律、行政法規或公司的公司章程，對公司造成損害，該董事、監事或高級管理層須就有關損害對公司負責。此外，上市規則要求上市公司的章程載有與香港法例規定的類似公司補救措施（包括取消有關合約及向董事、監事或高級管理層追索利潤）。

股息

在若干情況下，公司有權在應付股東的任何股息或其他分派中預扣及向相關稅務機構支付任何按中國法律應繳的稅項。根據香港法例，提出訴訟追討債務（包括追討股息）的限期為六年，而根據中國法律，相關限期為三年。

受信責任

在香港，普通法中有董事受信責任的概念。根據中國公司法及《特別規定》，董事、監事及高級管理層需有忠實和勤勉義務。根據《必備條款》，董事、監事及高級管理層不得在股東於股東大會未知情及批准的情況下，從事任何與公司利益構成競爭的活動。

暫停辦理股東登記

公司條例要求公司在一年內暫停公司股東登記以辦理股份過戶登記手續的時間不得超過30日（在若干情況下可延長至60日），而根據《必備條款》規定，在股東大會日期前30日內或為分派股息設定的基準日前五日內不得登記股份轉讓。

修改公司章程

中國發行人不得容許或促使對其公司章程作出違背中國公司法、《必備條款》及上市規則的任何修訂。

備查文件

中國發行人須在香港某一地點存置以下文件，以供公眾人士及股東免費查閱及於收取合理費用後供股東複印：

- 股東名冊全份副本；
- 顯示本公司已發行股本狀況的報告；
- 本公司最近期經審核財務報表及有關的董事會報告、核數師報告及監事會報告（如有）；
- 特別決議案；
- 顯示本公司自上一財政年度完結以來購回證券的數目及面值，就該等證券支付的款項總額及就購回的各類別證券所支付的最高及最低款額（包括按類別股份劃分）的報告；
- 向國家工商總局或中國其他主管部門遞交的最近期年度報告副本；及
- 股東大會的會議記錄副本（僅向股東提供）。

收款代理人

根據香港法例，中國發行人須在香港委任一名或以上收款代理人，向代理人支付H股已宣派股息及其他欠款。收款代理人在付款前以信託形式代該等H股持有人持有所收到的款項。

股票上的聲明

中國發行人須確保所有上市文件及股票載有以下規定的聲明，並須指示及促使其各股份過戶登記處於股份持有人向其遞交載有就股份作出以下聲明的簽署表格後，方以特定持有人名義登記股份認購、購買或轉讓：

- 股份購買人向公司及各股東表示同意，且公司向各股東表示同意遵守及符合中國公司法、《特別規定》及公司章程；

- 股份購買人向公司、各股東、董事、監事、經理及其他高級管理層表示同意，而公司亦代表其本身、各董事、監事、經理及其他高級管理層向各股東表示同意，就因公司章程、中國公司法或其他涉及公司事務的有關法律或行政法規所賦予或施加的任何權利或責任而導致的一切分歧及索償，按公司章程的規定進行仲裁，而任何提出的仲裁須被視作授權仲裁機構進行公開聆訊及公佈裁決結果，並將為終局裁決；
- 股份購買人向公司及各股東表示同意，股份可由其持有人自由轉讓；及
- 股份購買人授權公司代其與各董事及高級管理層訂立合約，據此，該等董事及高級管理層承諾遵守及符合公司章程中所規定彼等對股東應負的責任。

法律合規

中國發行人須遵守及符合中國公司法、《特別規定》及其公司章程。

中國發行人與董事、高級管理層及監事訂立的合約

中國發行人須與各董事及高級管理層訂立書面合約，當中至少載有下列規定：

- 董事或高級管理層向公司承諾，遵守及符合中國公司法、《特別規定》、公司章程、香港收購守則及有關公司須具備公司章程規定的補救措施的協議，且該合約或其職務不得轉讓；
- 董事或高級管理層作為各股東的代理人向公司承諾，遵守及符合其按照公司章程規定向股東承擔的各項責任；及
- 仲裁條款，規定當本公司與其董事或高級管理層及H股持有人與董事或高級管理層之間因合約、公司章程或中國公司法或其他涉及公司事務的有關法律及行政法規所賦予或施加的任何權利或責任引起任何異議或申索時，該等異議和申索須提交仲裁，申索人可以選擇在中國國際經濟貿易仲裁委

員會按照其仲裁規則進行仲裁，或在香港國際仲裁中心根據其證券仲裁規則進行仲裁。申索人一旦將爭議或申索提交仲裁，對方亦須服從申索人選擇的仲裁機構仲裁。該仲裁將是終局且決定性的。倘尋求仲裁的當事人選擇在香港國際仲裁中心對爭議或申索進行仲裁，則任何一方均可根據香港國際仲裁中心證券仲裁規則申請在深圳進行仲裁。上述爭議或申索的仲裁適用中國法律，除非法律或行政法規另有規定。仲裁機關的仲裁裁決是終局的，對雙方當事人均有約束力。有關股東資格及股份登記的糾紛毋須提交仲裁解決。

中國發行人亦須與各監事訂立書面合約，當中載有與上述條文大致相同的聲明。

後續上市

除非聯交所信納中國發行人的H股持有人的相對權利得到充分保障，否則該發行人不得申請其H股在中國的證券交易所上市。

英文譯本

中國發行人根據上市規則須向聯交所或H股持有人送交的所有通告或其他文件均須以英文撰寫或附以經核證的英文譯本。

一般規定

倘中國法律或市場慣例有任何轉變，嚴重影響制定其他規定的任何依據的有效性或準確性，聯交所可作出其他規定，或要求中國發行人H股的上市符合聯交所認為合適的特別條件。無論中國法律或市場慣例有否變動，聯交所保留根據上市規則就任何公司股份上市施加其他規定及制定特別條件的一般權力。

其他法律及監管規定

待於聯交所上市後，證券及期貨條例相關條文、香港收購守則以及其他有關條例及規例，將適用於中國發行人。

證券仲裁規則

香港國際仲裁中心證券仲裁規則載有條文，允許經任何一方申請後，仲裁庭可以就涉及在中國註冊成立並在聯交所上市公司事務的案件在深圳進行聆訊，以便中國各方當事人和證人能夠出庭。倘任何一方申請在深圳進行聆訊，而仲裁庭信納有關申請乃基於真誠理由提出，則須在所有當事人（包括證人和仲裁員）均獲准進入深圳出席聆訊的情況下在深圳進行仲裁。倘中國當事人或仲裁員以外的當事人不允許進入深圳，則仲裁庭須命令以任何可行方式進行聆訊，包括使用電子媒體。在證券仲裁規則中，中國當事人指居住在中國（香港、澳門及台灣地區除外）的當事人。

任何人士如欲詳細了解中國法律或任何司法管轄區法律，務請徵求獨立法律意見。

本附錄載有中國公司及證券法律法規、中國公司法與公司（清盤及雜項條文）條例及公司條例之間的若干重大差異及聯交所有關中國股份有限公司的額外監管規定的概要。本概要的主要目的是向潛在投資者提供適用於我們的主要法律法規的概覽。

本概要無意載列對潛在投資者而言可能重要的所有資料。有關具體規管本公司業務的法律法規的討論，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

中國法律體系

中國法律體系以《中華人民共和國憲法》（「**憲法**」）為基礎，由成文法律、行政法規、地方性法規、單行條例、自治條例、部門規章、地方政府規章、中國政府簽訂的國際條約及其他規範性文件組成。法院判決沒有先例約束力，但是具有司法參照及指導作用。

根據憲法及《中華人民共和國立法法》（「**立法法**」），全國人民代表大會（「全國人大」）及全國人大常務委員會（「全國人大常委會」）獲賦權行使國家立法權。全國人大有權制定及修改規管民事及刑事事務、國家機構及其他事務的基本法律。全國人大常委

會獲賦權制定及修改應由全國人大制定的法律以外的法律，以及在全國人大閉會期間對全國人大制定的法律進行部分補充及修改，但有關補充及修改不得與有關法律的基本原則相抵觸。

國務院是中國的最高行政機關，有權根據憲法及法律制定行政法規。

省、自治區、直轄市的人民代表大會及其常務委員會可根據各自行政區域的具體情況及實際需要制定地方性法規，但有關地方性法規不得抵觸憲法、法律或行政法規的任何規定。

國務院各部、委員會、中國人民銀行、國家審計署及其他具有行政管理職能的國務院直屬機構，可以根據法律及國務院的行政法規、決定、命令，在其權限範圍內，制定規章。

大城市的人民代表大會及其常務委員會可根據本市的具體情況及實際需要制定地方性法規，報省、自治區的人民代表大會常務委員會批准後實施，但有關地方性法規須符合憲法、法律、行政法規及本省或自治區的相關地方性法規的規定。民族自治地方的人民代表大會可依照當地民族的政治、經濟及文化的特點，制定自治條例及單行條例。

省、自治區、直轄市及較大城市的人民政府，可以根據法律、行政法規及本省、自治區、直轄市的地方性法規，制定規章。

憲法具有最高的法律效力，一切法律、行政法規、地方性法規、自治條例或單行條例均不得同憲法相抵觸。法律的效力高於行政法規、地方性法規和規章。行政法規的效力高於地方性法規和規章。地方性法規的效力高於本級及下級地方政府的規章。省、自治區的人民政府制定的規章的效力高於該省、自治區的行政區域內較大的市的人民政府制定的規章。

全國人大有權改變或者撤銷任何由常務委員會制定的不適當的法律，有權撤銷任何由常務委員會批准的違背憲法或立法法規定的自治條例或單行條例。全國人大常委會有權撤銷任何與憲法及法律相抵觸的行政法規，有權撤銷任何與憲法、法律或行政法規相抵觸的地方性法規，有權撤銷任何省、自治區、直轄市的人民代表大會常務委員會批准的違背憲法及立法法規定的自治條例或地方性法規。國務院有權改變或者撤銷任何不適當的部門規章及地方政府規章。省、自治區或直轄市的人民代表大會有權改變或者撤銷任何由各自常務委員會制定的或批准的不適當的地方性法規。省、自治區的人民政府有權改變或者撤銷任何下級人民政府制定的不適當的規章。

根據憲法及立法法，法律解釋權屬於全國人大常委會。根據1981年6月10日通過的《全國人民代表大會常務委員會關於加強法律解釋工作的決議》，中華人民共和國最高人民法院（「**最高人民法院**」）有權對法院審判工作中具體應用法律、法令的問題進行概括解釋。國務院及其各部、委亦有權解釋其頒佈的行政法規及部門規章。在地方層面，對地方性法律法規及行政規章的解釋權歸頒佈有關法律法規及規章的地方立法及行政機構。

中國司法體制

根據憲法及《中華人民共和國人民法院組織法》，中國司法體制由最高人民法院、地方各級人民法院、軍事法院等專門人民法院組成。

地方各級人民法院由基層人民法院、中級人民法院及高級人民法院組成。基層人民法院分為民事、刑事、行政、監督及執行法庭。中級人民法院與基層人民法院在法庭的結構上類似，並有權在有需要時組織其他法庭，如知識產權庭等。

高級人民法院對基層人民法院及中級人民法院進行監督。人民檢察院亦有權對同級及下級人民法院的民事訴訟行使法律監督權。最高人民法院是中國的最高司法機關，監督各級人民法院的審判工作。

人民法院採用兩審終審制度。當事人可以就地方人民法院的一審判決或裁定向上一級人民法院上訴。上一級法院作出的二審判決或裁定為最終判決或裁定。最高人民法院的一審判決或裁定亦為最終判決或裁定。但是，倘最高人民法院或上一級人民法院發現下級人民法院已經發生法律效力的判決或裁定有誤，或人民法院審判長發現本院已經發生法律效力的判決有誤，可以根據審判監督程序重新進行審理。

《中華人民共和國民事訴訟法》（「民事訴訟法」）規定提起民事訴訟、人民法院司法管轄權、進行民事訴訟需要遵守的程序及民事判決或裁定執行程序的各項標準。中國境內的民事訴訟各方當事人必須遵守民事訴訟法。一般而言，民事案件首先由被告所在省市的地方法院審理。合約各方亦可以通過合意選擇提起民事訴訟的法院，但是該法院地應為原告或被告的居住地、合約簽署或履行地或標的物所在地，並不得違反民事訴訟法中有關級別管轄及專屬管轄的規定。

外國公民或企業一般與中國公民或法人具有同樣的訴訟權利及義務。倘外國司法制度限制中國公民及企業的訴訟權利，則中國法院可以對該國在中國的公民及企業應用同樣的限制。倘民事訴訟一方當事人拒絕在中國遵守人民法院作出的判決或裁定或仲裁庭作出的裁決，則另一方當事人可以向人民法院申請執行該判決、裁定或裁決。

申請執行的期限為兩年。倘一方當事人未能在規定的時間內執行法院判決，則法院將可以經任何一方當事人提出申請後，依法執行該判決。

當事人尋求法院對不在中國且在中國不擁有任何財產的一方執行人民法院的判決或裁定時，可以向對案件有司法管轄權的外國法院申請承認並執行該判決或裁定。

倘中國已與相關外國締結或加入規定上述承認及執行的國際條約，或倘根據互惠原則有關判決或裁定能滿足法院的審查，則外國判決或裁定亦可以由人民法院根據中國執执行程序予以承認及執行，除非人民法院認定承認或執行該判決或裁定將導致違反中國基本法律原則、國家主權或安全，或違背社會及公共利益。

中國公司法、《特別規定》及《必備條款》

在中國註冊成立並尋求在聯交所上市的股份有限公司主要須遵守下列三部中國法律及法規：

- 《中華人民共和國公司法》，該法於1993年12月29日經全國人大常委會頒佈，於1994年7月1日生效，分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日經修訂，最新修訂的中國公司法於2018年10月26日實施；
- 《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》（「《特別規定》」），該規定由國務院於1994年8月4日根據當時有效的中國公司法第85條及第155條頒佈，適用於股份有限公司境外募集股份及上市；及
- 《到境外上市公司章程必備條款》（「《必備條款》」），該條款由前國務院證券委員會及前國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日聯合發佈，規定必須載入尋求境外上市的股份有限公司的公司章程內的《必備條款》。因此，《必備條款》已載入本公司的公司章程，概要載於本招股章程「附錄五－公司章程概要」。

下文所載是適用於本公司的中國公司法、《特別規定》及《必備條款》的主要條文概要。

一般事項

股份有限公司指根據中國公司法註冊成立的企業法人，其註冊資本分為相等面值的股份。公司股東的責任以各股東持有股份的數量為限，公司以其資產總值為限向其債權人承擔責任。

重組為股份有限公司的國有企業（「**國有企業**」）應遵守法律及行政法規就其經營機制的改變、公司資產和負債的處理及評估以及內部管理機構的設立所制定的條件及規定。

股份有限公司應遵守法律及行政法規開展業務。股份有限公司可以投資於其他有限責任公司及股份有限公司，而股份有限公司對該等被投資公司的責任只限於所投資的數額。除法律另有規定外，股份有限公司不可作為出資者而就被投資公司的債務承擔連帶責任。

註冊成立

股份有限公司可採取發起方式或公開募集方式註冊設立。

註冊成立股份有限公司應要有兩人以上200人以下為發起人，且須有至少半數發起人在中國境內有住所。根據《特別規定》，國有企業或國有資產佔主導地位的企業可按照有關法規改組為可向境外投資者發行股份的股份有限公司。此等公司如以發起方式註冊成立，發起人可以少於五名，且該等公司一經註冊成立，即可發行新股。

根據《中華人民共和國證券法》（「**中國證券法**」），尋求將股份在證券交易所上市的公司的股本總額不得少於人民幣30百萬元。

發起人須在已發行股份足額繳納後30日內召開創立大會，並須於該大會前15日將創立大會日期通知各認購人或予以公告。創立大會只有在代表公司股份總數過半數的發起人、認購人出席時才能舉行。在創立大會上，將審議包括採納公司章程及選舉公司董事會成員及監事會成員等事宜。創立大會上所作任何決議均須經出席創立大會的認購人所持表決權的過半數通過。在創立大會結束後30日內，董事會須向登記機關申請辦理股份有限公司成立的註冊登記。有關登記機關簽發營業執照後，公司即告正式成立，並具有法人資格。以募集方式設立的股份有限公司應向公司登記機關報送國務院證券監督管理機構發出的公開發行股票的核准文件。

股份有限公司發起人須承擔以下責任：(i)倘公司不能註冊成立，則對註冊成立過程中產生的所有費用及債務承擔連帶責任；(ii)倘公司不能註冊成立，則對認購人已繳納的股款，連同返還股款按銀行同期利率計算利息的連帶責任；及(iii)在公司註冊成立過程中，由於發起人的過失致使公司利益受到損害的，應對公司承擔賠償責任。根據

國務院於1993年4月22日頒佈的《股票發行與交易管理暫行條例》(只適用於在中國進行的股份發行及交易活動及相關的活動)，倘公司以公開募集的方式設立，則該公司的發起人應在本文件上簽字，保證本文件不存在虛假、嚴重誤導性陳述或者重大遺漏，並保證對其承擔連帶責任。

股本

公司的發起人可以現金或可以貨幣計值及根據法律可予轉讓的實物(例如知識產權或土地使用權等)方式按其估值作價出資。如以現金以外的方式出資，則必須對注入的財產進行估值及核實並折合為股份。

公司可發行記名股份或不記名股份。然而，向發起人或法人發行的股份必須為記名股份，並須以該發起人或法人的名稱／姓名登記，不得另立門戶或以代表人姓名登記。

《必備條款》規定，向境外投資者發行並在境外上市的股份，必須採取記名形式發行，並以人民幣計值及以外幣認購。根據《必備條款》，公司向境內投資人發行的以人民幣認購的股份，稱為內資股。公司向境外投資人發行的以外幣認購的股份，稱為外資股。外資股在境外上市的，稱為境外上市外資股。

經國務院證券監督管理機構批准後，公司可在境外公開發售股份。具體辦法由中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)作出特別規定。根據《特別規定》，公司經中國證監會批准，可在有關發行境外上市外資股的包銷協議中同意，在包銷股數以外，保留不多於擬發行境外上市外資股總數15%的股份。

股份發售價格可等於或大於面值，但不得低於面值。

股東轉讓其股份，須在依法成立的證券交易所進行或按照國務院規定的其他方式進行。股東轉讓記名股份時必須以背書方式或法律或行政法規規定的其他方式轉讓。

轉讓不記名股份時須將股票交付予受讓人。

公司的發起人於公司註冊成立日期後一年內不可轉讓其所持股份。公司於公開發售股份前已發行的股份，自公司股份在證券交易所上市之日起一年內不可轉讓。公司的董事、監事及高級管理人員於任職期間每年轉讓的股份不得超過彼等各自所持公司股份的25%，且自公司上市日期起一年內不得轉讓其各自所持有的任何公司股份。

中國公司法不限制單一股東於公司的持股比例。

在股東大會日期前20日內或為分派股息設定的記錄日前五日內，不得在股東名冊登記任何股份轉讓。

配發及發行股份

股份有限公司所有股份發行均依據公平及公正原則進行。同一類別的股份應享有同等權利。同次發行的同類別股份，發行條件及價格應相同。公司可以按面值或溢價發行股份，但股份發行價格不得低於面值。

公司應獲得中國證監會的批准才能向境外公眾人士發售公司股份。根據《特別規定》，股份有限公司向境外投資者發行並在境外上市的股份稱為「境外上市外資股」；發行境外上市外資股的股份有限公司向中國境內投資者發行的股份稱為「內資股」。經國務院證券監督管理機構批准後，在發行計劃確定的股份總數內發行境外上市外資股的公司可以與包銷商在包銷協議中約定，在包銷數額之外預留不超過該次擬募集境外上市外資股總數15%的股份。預留股份的發行，視為該次發行的一部分。

記名股份

根據中國公司法，股東可以用現金出資，也可以用實物、知識產權、土地使用權等可以用貨幣估價並可以依法轉讓的非貨幣財產作價出資。根據《特別規定》，發行境外上市外資股應採取記名股票形式，以人民幣標明面值，以外幣認購。發行內資股亦應採取記名股票形式。

根據中國公司法，公司發行記名股票時，應置備股東名冊，記載下列事項：

- 各股東的姓名或者名稱及住所；
- 各股東所持股份數目；
- 各股東所持股票的編號；及
- 各股東取得股份的日期。

增加股本

根據中國公司法，如股份有限公司發行新股，股東大會應就新股類別及數額、新股發行價格、新股發行的起止日期及向現有股東擬發行新股的類別及數額通過決議。

公司經國務院證券監督管理機構核准公開發行新股時，應刊發招股章程及財務會計報告，並製作認股書。公司發行新股募足股款後，應向公司登記機關辦理變更登記，並作出公告。

削減股本

公司可依據中國公司法規定的下列程序削減其註冊資本：

- 公司應編製資產負債表及財產清單；
- 削減註冊資本應經股東大會決議通過；
- 公司應自作出削減註冊資本的決議通過之日起10日內通知債權人資本的減少，並於30日內在報章上作出相關公告；
- 債權人自接到通知書之日起30日內，或未接到通知書的則自公告之日起45日內，有權要求公司清償債務或提供相應擔保；
- 公司應向相關的工商行政管理局申請減少註冊資本的變更登記。

購回股份

根據中國公司法，股份有限公司不得購回其本身股份，但為下列目的之一而購回股份則除外：(i)減少公司註冊資本；(ii)與持有公司股份的另一家公司合併；(iii)將股份作為獎勵授予公司員工；(iv)公司向在股東大會上就與其他公司合併或分立的決議案持異議的股東購回公司股份；(v)將股份用於轉換上市公司發行的可轉換為股票的公司債券；或(vi)上市公司為維護公司價值及股東權益所必需。

因前述第(i)至(ii)項原因收購股份，須經股東大會決議通過。依照前述規定收購股份後，如屬前述第(i)項情形，須自收購之日起10日內註銷股份，如屬於前述第(ii)或第(iv)項情形，須於六個月內轉讓或註銷股份，或如按第(iii)、(v)及(vi)項情形收購的股份，所持有本身股份的總數不得超過公司已發行股份總數的10%，並應當在三年內轉讓或註銷。

股份轉讓

股東持有的股份可依相關的法律法規轉讓。根據中國公司法，股東轉讓其股份，應在依法設立的證券交易所進行或者按照國務院規定的其他方式進行。股東大會召開前20日內或者公司決定分派股息的基準日前5日內，不得進行因記名股份轉讓而導致的股東名冊變更登記。然而，如法律對上市公司股東名冊變更登記另有規定者，從其規定。根據《必備條款》，公司股東大會召開前30日內或者決定分派股息的基準日前5日內，不得進行因股份轉讓而發生的股東名冊變更登記。

根據中國公司法，公開發行股份前已發行的股份，自股份有限公司股票在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。董事、監事、高級管理人員應向公司申報所持有的公司股權及其變動情況。彼等在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有公司股份總數的25%。彼等自公司股份在證券交易所上市及開始買賣之日起一年內不得轉讓所持公司股份，且在向公司請辭後六個月內不得轉讓所持公司股份。

股東

根據中國公司法及《必備條款》，股份有限公司的普通股股東的權利包括：

- 出席或者委派代理人出席股東大會，並行使表決權；
- 依照法律、行政法規及公司章程的規定轉讓股份；
- 查閱公司的公司章程、股東名冊、公司債券存根、股東大會會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議及財務會計報告，對公司的經營提出建議或者質詢；
- 股東大會及董事會會議通過的決議內容若違反公司章程，有權請求人民法院撤銷該等決議；
- 依照其所持有的股份份額領取股息及其他形式的利益分配；
- 公司終止或者清算時，有權按其所持有的股份份額參與公司剩餘財產的分配；及
- 法律、行政法規、其他規範性文件及公司的公司章程所賦予的其他權利。

股東的義務包括遵守公司的公司章程，以其所認購的股份和出資方式繳納股款，以其所認購的股份數額為限承擔公司的債務及責任，以及公司的公司章程規定的任何其他股東義務。

股東大會

股東大會是公司的權力機構，根據中國公司法行使職權。

根據中國公司法，股東大會行使下列主要職權：

- 決定公司的經營方針及投資計劃；
- 選舉或更換非由公司職工代表擔任的董事和監事，決定有關董事和監事的報酬事項；
- 審議批准董事會的報告；
- 審議批准監事會的報告；
- 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案；
- 審議批准公司的利潤分配方案及彌補虧損方案；
- 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- 對公司發行債券作出決議；
- 對公司合併、分立、解散、清算及其他事宜作出決議；
- 修改公司的公司章程；及
- 公司章程規定的其他職權。

股東週年大會須每年召開一次。根據中國公司法，當發生下列任何一項情形，公司應在情況發生後兩個月內召開臨時股東大會：

- 董事人數不足法律規定人數或不足公司章程所規定人數的三分之二；
- 公司未彌補的總虧損達公司實收股本總額的三分之一；
- 單獨或合計持有公司股份10%或以上的股東要求召開臨時股東大會；
- 董事會認為必要時；

- 監事會要求召開時；或
- 公司章程規定的其他情形。

根據中國公司法，股東大會應由董事會召開，董事長主持；倘董事長不能履行職務或者不履行職務，由副董事長主持大會；倘副董事長不能履行職務或者不履行職務，由半數以上董事共同推舉一名董事主持大會。

倘董事會不能履行或者不履行召開股東大會的職責，監事會應及時召集及主持股東大會；倘監事會不召集及主持，連續90日單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東可以自行召集及主持股東大會。

根據中國公司法，股東大會的通告應列明大會會議召開的時間、地點及審議的事項並於大會召開20日前派發予各股東。臨時股東大會的通告應於大會召開15日前派發予各股東。

中國公司法對股東大會構成法定人數的股東人數並無具體規定。根據《特別規定》及《必備條款》，倘出席會議的股東所持有的有表決權的股份數目達到公司有表決權的股份總數一半或以上，公司可以召開股東大會；若達不到，公司應在5日內將會議擬審議的事項、大會時間及地點以公告形式再次通知股東，經公告通知，公司可以召開股東大會。根據《必備條款》，若公司擬變更或者廢除任何類別股東的權利，應經股東大會以特別決議通過並經受影響的類別股東分別召集的類別股東會議通過。

根據《特別規定》，公司召開股東週年大會，持有公司有表決權股份5%以上的股東有權以書面形式向公司提出新的提案，其中屬於股東大會職責範圍內的事項應被列入該次會議的議程。

根據中國公司法，股東出席股東大會，所持每一股份有一票表決權，但公司持有的股份沒有表決權。

於股東大會選舉董事、監事，可以依照公司章程的規定或者股東大會的決議，實行累積投票制。根據累積投票制，股東大會選舉董事或者監事時，每一股份擁有與膺選董事或者監事人數相同的表決權，股東擁有的表決權可以集中使用。

根據中國公司法及《必備條款》，股東大會作出決議，必須經出席大會的股東所持表決權過半數通過。但是，股東大會就以下事項作出決議，必須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過：(i)修改公司章程；(ii)增加或者減少註冊資本；(iii)發行任何類別股份、認股證或其他類似證券；(iv)發行債券；(v)公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式；(vi)股東大會以普通決議通過且認為會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項。

根據中國公司法，於股東大會應當將所議事項的決定作成會議記錄，大會主席及出席大會的董事應在會議記錄上簽名。會議記錄應當與出席股東的簽名冊及代理出席的委託書一併保存。

董事會

根據中國公司法，股份有限公司須設立董事會，成員為五人至十九人。董事會成員中可有公司職工代表，由公司職工通過職工代表大會、職工大會或者其他方式民主選舉產生。董事任期由公司章程規定，但每屆任期不得超過三年。董事任期屆滿，可膺選連任。董事任期屆滿未及時改選，或董事在任期內辭職而導致董事會成員低於法定人數，在正式改選出的公司董事就任前，原董事仍應依照法律、行政法規及公司章程規定履行董事職務。

根據中國公司法，董事會主要行使以下職權：

- 召開股東大會並向股東大會報告工作；
- 執行股東大會通過的決議；

- 決定公司的經營計劃及投資方案；
- 制訂公司的年度財務預算方案、決算方案；
- 制訂公司的利潤分配方案及彌補虧損方案；
- 制訂增減公司註冊資本及發行公司債券的方案；
- 擬訂公司合併、分立、解散及變更公司形式的方案；
- 制訂公司的基本管理制度；及
- 公司章程規定的任何其他職權。

董事會會議

根據中國公司法，股份有限公司董事會每年至少召開兩次會議。董事會應於會議召開10日前向全體董事及監事發出會議通告。代表10%以上投票權的股東、三分之一以上董事或監事會，可提議召開董事會臨時會議。董事長應自接到提議後10日內，召開及主持董事會會議。董事會會議由一半或以上的董事出席方可舉行。董事會的決議須經全體董事的過半數通過。董事會決議的表決，實行一人一票。董事應親身出席董事會會議。如董事因故不能出席董事會會議，可以書面授權另一董事代為出席董事會，授權書內應載明對代其出席會議代表的授權範圍。

倘董事會決議違反法律、行政法規或公司章程，並致使公司蒙受嚴重損失，則參與該決議的董事須對公司承擔賠償責任。但如經證明董事在投票表決是否通過決議時曾表明異議，且異議有記載於會議記錄，該董事可免除該責任。

董事長

根據中國公司法，董事會設董事長一名，並可設一名副董事長。董事長及副董事長由全體董事過半數選舉產生。董事長須召集及主持董事會會議，檢查董事會決議的實施情況。副董事長須協助董事長工作。如董事長不能履行職務或不履行職務，應由副董事長代其履行職務。如副董事長不能履行職務或不履行職務，應由過半數董事共同推舉一名董事履行其職務。

董事的資格

中國公司法規定，下列人員不得出任董事：

- 無民事行為能力或者限制民事行為能力的人；
- 因犯有貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產罪或者破壞社會市場經濟秩序罪，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年的人；
- 曾擔任破產清算的公司、企業的董事或者廠長、經理，對該公司、企業的破產負有個人責任，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年的人；
- 曾擔任因違法被吊銷營業執照、依法被責令關閉的公司或企業的法定代表人，並負有個人責任，自該企業被吊銷營業執照之日起未逾三年的人；或
- 負有數額較大的債務到期未清償的人。

其他不適合出任董事的情況詳見《必備條款》。

監事會

股份有限公司應設監事會，其成員不得少於三人。監事會應由股東代表及適當比例的公司職工代表組成，其中職工代表監事的比例不得低於三分之一，具體比例由公司

司章程規定。監事會中的公司職工代表由職工通過職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生。

董事及高級管理人員不得兼任監事。

監事會設主席一人，可以設副主席。監事會主席及副主席由全體監事過半數選舉產生。監事會主席召集及主持監事會會議；監事會主席不能履行職務或者不履行職務，由監事會副主席召集及主持監事會會議；監事會副主席不能履行職務或者不履行職務，由過半數監事共同推舉一名監事召集及主持監事會會議。

監事的任期每屆為三年，連選可以連任。監事任期屆滿未及時改選，或者監事在任期內請辭導致監事會成員低於法定人數，在改選出的監事就任前，原監事仍應依照法律、行政法規及公司章程的規定，履行監事職務。

監事會行使以下職權：

- 審查公司財務狀況；
- 對董事及高級管理人員履行職務的行為進行監督，對違反法律、法規、公司章程或股東大會決議的董事及高級管理人員提出免職的建議；
- 要求董事及高級管理人員糾正損害公司利益的有關行為；
- 提議召開臨時股東大會，以及在董事會未履行本法規定的召開及主持股東大會職責時召開及主持股東大會；
- 向股東大會提出決議提案；
- 對董事及高級管理人員提起訴訟；及
- 公司章程規定的其他職權。

監事可以列席董事會會議，並對董事會決議事項提出質詢或建議。監事會發現公司經營情況異常，可以進行調查；在必要時可以聘請會計師事務所協助其工作，費用由公司承擔。

經理及高級管理人員

根據中國公司法，公司須設經理一名，由董事會聘任或解聘。經理向董事會報告，並行使以下職權：

- 監督公司的業務及管理工作，安排實施董事會決議；
- 安排實施公司年度經營計劃及投資方案；
- 擬訂公司的總體管理制度；
- 制訂公司的具體規章；
- 推薦聘任及解聘副經理及財務負責人；
- 聘任或解聘應由董事會聘任或者解聘以外的其他管理人員；及
- 董事會或公司章程授予的其他職權。

經理須遵守有關其職權的公司章程的其他規定。經理應出席董事會會議。

根據中國公司法，高級管理人員指公司的經理、副經理、財務負責人、董事會秘書（如屬上市公司）以及公司章程規定的其他人員。

董事、監事及高級管理人員的義務

根據中國公司法，公司董事、監事及高級管理人員須遵守相關的法律、法規及公司章程，對公司負有忠誠及勤勉義務。董事、監事及高級管理人員不得利用職權收受賄賂或其他非法收入，不得侵佔公司的財產。董事及高級管理人員不得：

- 挪用公司資金；
- 將公司資金存入其個人賬戶或者以其他個人名義開立的賬戶；
- 違反公司章程的規定，或未經股東大會或董事會事先同意，將公司資金擅自借貸給他人或以公司資產為他人提供擔保；
- 違反公司章程的規定，或未經股東大會事先同意，擅自與公司訂立合約或者進行交易；
- 未經股東大會事先同意，擅自利用職位及職權便利為自己或他人謀取本應屬於公司的商業機會，或自營或者為他人經營與所任職公司同類的業務；
- 將第三方與公司交易的佣金歸為己有；
- 未經授權洩露公司商業秘密；或
- 違反對公司忠誠義務的其他行為。

董事、監事或高級管理人員履行職務時違反任何法律、法規或公司的公司章程對公司造成任何損失，應對公司負個人責任。

財務與會計

根據中國公司法，公司應依照法律、行政法規及國務院財政部門的規定，建立財務及會計制度。公司應在每個財政年度結束時編製財務會計報告，並須依法經會計師事務所審計。公司財務會計報告應依照法律、行政法規及國務院財政部門的規定編製。

根據中國公司法，公司應按照公司章程規定的期限將財務會計報告送交全體股東，公司財務會計報告應最少在召開股東週年大會的20日前置備於公司供股東查閱；公司亦必須公告公司的財務會計報告。

公司分配年度稅後利潤時，應提取稅後利潤的10%撥入公司的法定公積金，但公司法定公積金累計金額達公司註冊資本50%時，可不再提取。

公司的法定公積金若不足以彌補上年度虧損，在依照前述規定提取法定公積金之前，應先用當年利潤彌補虧損。

公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議，可以從稅後利潤中提取任意公積金。

彌補虧損及提取公積金後所餘稅後利潤應根據股東持有的股份數目按比例分配，但公司章程另有規定者除外。

公司持有的股份不得分配任何利潤。

以超過面值價格發行股份所得的溢價款以及國務院財政部門規定列入資本公積金的其他收入，應列為公司資本儲備金。

公司的儲備金用作彌補公司的虧損、擴大公司經營或者轉為增加公司註冊資本。但是，資本儲備金不得用於彌補公司的虧損。法定公積金轉為資本時，所留存的該項公積金不得少於轉換前公司註冊資本的25%。

公司除法定會計賬簿外，不得另立會計賬簿。公司資產不得以任何個人名義開立賬戶存儲。

會計師事務所的任命及卸任

根據中國公司法，公司聘用、解聘承辦公司審計業務的會計師事務所，應依照公司章程的規定，由股東大會或者董事會決定。股東大會或者董事會就解聘會計師事務所進行表決時，應允許會計師事務所陳述意見。公司應向聘用的會計師事務所提供真

實、完整的會計憑證、會計賬簿、財務會計報告及其他會計資料，不得拒絕、隱匿和謊報。

《特別規定》要求公司應聘用符合國家有關法規的獨立會計師事務所審計公司的年度報告，並覆核公司的其他財務報告。會計師事務所的聘期於股東週年大會獲任命起直至下一屆股東週年大會結束時止。

利潤分配

根據中國公司法，公司不得在彌補虧損及計提法定公積金之前分配利潤。根據《必備條款》，公司應為持有境外上市外資股的股東委任收款代理人，代有關股東收取公司就境外上市外資股分配的股息及其他應付的款項。

公司章程的修訂

公司的公司章程任何修訂必須依照公司的公司章程規定的程序進行。對公司章程所載涉及《必備條款》的規定作出任何修訂，均須經國務院授權的公司審批部門及中國證監會批准後方可生效。如涉及公司登記事項，則須到登記機關辦理變更登記。

解散與清算

根據中國公司法，公司因以下原因應予解散：(i) 公司章程所規定的經營期限屆滿或公司章程規定的其他解散事由出現；(ii) 股東大會決議解散公司；(iii) 因合併或分立需要解散；(iv) 被依法吊銷營業執照，公司被責令關閉或被解散；或(v) 公司經營管理發生不能以其他方法解決的嚴重困難，公司繼續存續會使股東利益受到重大損失，持有公司全部股東表決權10%以上的股東請求人民法院解散公司，人民法院依照情況予以解散公司。

公司若有上述第(i)項情形，可以通過修改公司章程而存續。依照前述規定修改公司章程須經出席股東大會的股東所持表決權三分之二以上通過。

公司若在上述第(i)、(ii)、(iv)或(v)分段所述情況下解散，應在解散事件出現之日起15日內成立清算組開始清算程序。公司的清算組成員須由董事或股東大會指定的人員組成。如逾期不成立清算組，公司的債權人可向人民法院申請，要求法院指定有關人員組成清算組。人民法院應受理該申請，並及時成立清算組進行清算。

清算組在清算期間行使以下職權：

- 處理公司財產，編製資產負債表及資產清單；
- 以通告或公告方式通知債權人；
- 處理與清算有關的公司未了結業務；
- 清繳所欠稅款以及清算過程中產生的稅款；
- 清理債權和清償債務；
- 處理清償債務後公司的剩餘資產；及
- 代表公司參與民事訴訟。

清算組應自其成立之日起10日內通知公司的債權人，並於60日內在報章上刊發公告。債權人應自接到通知書之日起30日內，或未接到通知書的則自公告之日起45日內，向清算組申報其債權。債權人須說明與其申報的債權相關的所有事項，並提供證明。清算組應對債權進行登記。在申報債權期間，清算組不得對債權人進行任何債務清償。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表及資產清單後，應制訂清算方案，並提交股東大會或者人民法院確認。

公司在支付清算費用、工資、社會保險費用及法定補償金，清繳所欠稅款，清償公司債務後的剩餘資產，應按照股東持有股份的比例分配予股東。在清算期間，公司繼續存續，但僅可參與與清算相關的經營活動。公司的財產在未按前述規定清償前，不得分配給股東。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表及資產清單後，如發現公司資產不足以清償債務，應依法向人民法院申請宣告破產。

宣告破產後，清算組應將所有清算相關事務移交人民法院處理。

清算結束後，清算組應將清算報告呈報股東大會或人民法院確認。之後，報告應報送公司登記機關，申請註銷公司登記，並發佈公司終止經營的公告。清算組成員應盡忠職守，並遵守相關法律。清算組成員不得濫用職權收受賄賂或其他非法收入，亦不得侵佔公司財產。

倘清算組成員因故意或重大過失引致公司及其債權人蒙受任何損失，應負責對公司及其債權人賠償。

境外上市

根據《特別規定》，公司必須獲得中國證監會批准才能將股份在境外上市。中國證監會批准公司發行境外上市外資股與內資股的計劃後，公司董事會可自中國證監會批准當日起15個月內分別實施發行計劃。

遺失股票

倘記名股票遺失、失竊或毀壞，有關股東可以根據民事訴訟法的有關規定向人民法院申請宣告該股票無效。人民法院宣告該股票失效後，股東可以向公司申請補發股票。《必備條款》對遺失境外上市外資股股票另有規定程序。

暫停及終止上市

中國公司法已刪除有關暫停及終止上市的規定。中國證券法規定，倘出現下列任何情況，證券交易所可決定暫停公司股份在證券交易所買賣：

- (i) 註冊資本或股權分佈不再符合上市公司的必要規定；

- (ii) 公司未按規定公開其財務狀況，或公司的財務報告載有可能誤導投資者的虛假信息；
- (iii) 公司有重大違法行為；
- (iv) 公司連續三年虧損；或
- (v) 有關證券交易所上市規則規定的其他情況。

根據中國證券法，倘在上述(i)所述情況下，在有關證券交易所規定的期限內仍未能達到上市條件，或倘在上述(ii)所述情況下，公司拒絕糾正，或倘在上述(iv)所述情況下，在其後一個年度內未能扭虧為盈，則有關證券交易所所有權終止公司股份上市。

合併與分立

公司可通過吸納合併或新設合併實體方式進行合併。倘公司採用吸納合併方式，則被吸納的公司須予解散；倘公司以組成新公司的方式合併，則兩家公司均會解散。

證券法律法規

中國已頒佈多項有關股份發行及交易以及信息披露方面的法規。於1992年10月，國務院成立證券委員會及中國證監會。證券委員會負責協調起草證券法規、制定證券相關政策、規劃證券市場發展，指導、協調及監督中國所有證券相關的機構，並管理中國證監會。中國證監會是證券委員會的監管部門，負責起草證券市場的監管規定、監督證券公司、監管中國公司在國內外公開發售證券、監管證券交易、編製證券相關的統計資料，並進行有關研究及分析。於1998年4月，國務院合併這兩個部門，並對中國證監會進行改革。

《股票發行與交易管理暫行條例》涉及公開發售股本證券的申請和批准程序、股本證券的交易、上市公司的收購、上市股本證券的保管、清算和過戶、有關上市公司的信息披露、調查和處罰及爭議解決。

於1995年12月25日，國務院頒佈並實行《國務院關於股份有限公司境內上市外資股的規定》。該規定主要涉及境內上市外資股的發行、認購、交易和股息宣派及其他分派和境內上市外資股的股份有限公司的信息披露等問題。

中國證券法於1999年7月1日開始實施，並分別於2004年8月28日、2005年10月27日、2013年6月29日及2014年8月31日修訂。該法是中國第一部全國性證券法，分為12章240條，規範（其中包括）證券的發行和交易、上市公司收購、證券交易所、證券公司和國務院證券監督管理機構的義務和責任等。中國證券法全面監管中國證券市場的活動。中國證券法第238條規定，境內企業必須獲得國務院監督管理機構的事先批准才能將股份在境外上市。目前，發行和買賣境外發行的股份（包括H股）主要受國務院和中國證監會頒佈的規則和條例監管。

滬港通

於2014年4月10日，中國證監會與證監會發佈《中國證券監督管理委員會香港證券及期貨事務監察委員會聯合公告－預期實行滬港股票市場交易互聯互通機制試點時將需遵循的原則》，原則上批准上海證券交易所（以下簡稱「上交所」）、聯交所、中國證券登記結算有限責任公司（以下簡稱「中國結算」）、香港結算開展滬港股票市場交易互聯互通機制試點（以下簡稱「滬港通」）。滬港通包括滬股通和港股通兩部分，其中港股通是指中國投資者委託中國證券公司，經由上交所設立的證券交易服務公司向聯交所進行申報，買賣規定範圍內的聯交所上市的股票。試點初期，港股通的股票範圍是聯交所恒生綜合大型股指數、恒生綜合中型股指數的成份股和同時在聯交所、上交所上市的A+H股公司股票。港股通總額度為人民幣2,500億元，每日額度為人民幣105億元。試點初期，證監會要求參與港股通的中國投資者僅限於機構投資者及證券賬戶及資金賬戶餘額合計不低於人民幣50萬元的個人投資者。

於2014年11月10日，中國證監會與證監會發佈《聯合公告》，批准上交所、聯交所、中國結算、香港結算正式啟動滬港通。根據《聯合公告》，滬港通下的股票交易於2014年11月17日開始。

於2016年9月30日，中國證監會發佈《關於港股通下香港上市公司向境內原股東配售股份的備案規定》，並於同日生效。港股通下香港上市公司向境內原股東配售股份的行為應當向中國證監會備案。香港上市公司配股申請在取得聯交所核准後，應當將申請材料、核准文件報中國證監會。中國證監會基於香港方面的核准意見和結論進行監督。

根據中國證監會於2017年12月29日發佈的《中國證監會深化境外上市制度改革開展H股「全流通」試點》及中國證監會於2017年12月29日發佈並經國務院批准的《中國證監會新聞發言人常德鵬就開展H股「全流通」試點相關事宜答記者問》，中國證監會開展H股上市公司「全流通」試點計劃，該計劃規定參與該試點計劃的企業須進行若干程序並滿足以下四項基本條件：

- (1) 符合外商投資准入、國有資產管理、國家安全及產業政策等有關法律規定和政策要求。
- (2) 所屬行業符合創新、協調、綠色、開放、共享的發展理念，符合國家產業政策發展方向，契合服務實體經濟和支持「一帶一路」建設等國家戰略，且為具有一定代表性的優質企業。
- (3) 存量股份的股權結構相對簡單，且存量股份市值不低於10億港元。
- (4) 公司治理規範，企業內部決策程序依法合規，具備可操作性，能夠充分保障股東知情權、參與權和表決權。

中國證監會於2019年11月14日頒佈《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》及於2019年11月15日頒佈《中國證監會新聞發言人就全面推開H股「全流通」改革答記者問》，據此H股公司可單獨或在申請再融資時一併提出「全流通」申請。未上市企業在申請首次公開發售時，可一併提出「全流通」申請。經中國證監會核准後，境內未上市股份股東應當按照中國證券登記結算有限責任公司有關業務規則以及香港市場有關辦理股份登記、股票掛牌上市等規則，辦理股份轉登記業務，並依法進行信息披露。

仲裁及仲裁裁決的執行

於1994年8月31日，全國人大常務委員會通過《中華人民共和國仲裁法》（「**仲裁法**」），該法於1995年9月1日開始生效，並於2009年8月27日及2017年9月1日修訂。根據仲裁法，仲裁委員會可以在中國仲裁協會頒佈仲裁規例之前，根據仲裁法及民事訴訟法制定仲裁暫行規則。倘當事人通過協議規定以仲裁作為解決爭議的方法，則人民法院將拒絕受理有關案件，除非仲裁協議被認定為無效。

《必備條款》規定發行人的公司章程須載有仲裁條款。仲裁事項包括發行人的事務涉及的或由於發行人公司章程、中國公司法或其他相關法律及行政法規引起的任何權利或義務產生的任何爭議或申索。

倘將前段所述爭議或權利申索提交仲裁，則整項申索或爭議都必須提交仲裁，且所有根據引起爭議或申索的相同事實有訴因的人士或有必要參與解決該爭議或申索的人士，都須遵守仲裁。有關股東定義的爭議及有關發行人股東名冊的爭議無須以仲裁方式解決。

申索人可以選擇在中國國際經濟貿易仲裁委員會（「**貿仲委**」）按照其仲裁規則進行仲裁，也可以選擇在香港國際仲裁中心（「**香港國際仲裁中心**」）根據其證券仲裁規則（「**證券仲裁規則**」）進行仲裁。申索人一經將爭議或申索提交仲裁，則對方也必須服從申索人所選擇的仲裁機構。倘申索人選擇在香港國際仲裁中心進行仲裁，則爭議或申索的任何一方都可以根據證券仲裁規則申請在深圳進行聆訊。根據於2014年11月4日

修訂及於2015年1月1日實施的《中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁規則》，貿仲委將解決契約性或非契約性交易的經濟和貿易等爭議問題，包括基於各方協議涉及香港的爭議。仲裁委員會在北京成立並已在深圳、上海、天津及重慶設立分支機構及中心。

根據仲裁法及民事訴訟法規定，仲裁裁決是終局，對仲裁雙方均具有約束力。倘仲裁一方未能遵守仲裁裁決，則仲裁裁決的另一方可以向人民法院申請執行裁決。倘仲裁的程序或仲裁庭的組成違反法定程序，或倘裁決超出仲裁協議的範圍或超出仲裁委員會的管轄範圍，則人民法院可以拒絕執行仲裁委員會作出的仲裁裁決。

尋求執行中國仲裁庭就並非身在或其財產不在中國境內的一方作出的仲裁裁決的當事人，可以向對案件有司法管轄權的外國法院申請執行。同樣地，外國仲裁機構作出的仲裁裁決也可以按照互惠原則或中國簽訂或承認的任何國際條約由中國法院承認及執行。中國根據於1986年12月2日通過的全國人大常務委員會決議承認於1958年6月10日通過的《承認及執行外國仲裁裁決公約》（「紐約公約」）。紐約公約規定，紐約公約成員國作出的所有仲裁裁決須得到紐約公約所有其他成員國的承認及執行，但是在某些情況下，紐約公約成員國有權拒絕執行，包括執行仲裁裁決與向其提出執行仲裁申請的所在國的公共政策存在衝突等。全國人大常務委員會在中國加入紐約公約時同時宣佈：(i)中國只會根據互惠原則承認及執行外國仲裁裁決及(ii)中國只會對根據中國法律認定由契約性及非契約性商務法律關係所引起的爭議應用紐約公約。

香港及最高人民法院之間就相互執行仲裁裁決問題達成一項安排。於1999年6月18日，最高人民法院採納《關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的安排》，自2000年2月1日起生效。根據該項安排，中國仲裁機構根據仲裁法作出的裁決可以在香港執行。香港仲裁裁決也可在中國執行。

司法判決及其執行

根據最高人民法院於2008年7月3日頒佈並於2008年8月1日開始實施的《最高人民法院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》，對於中國法院和香港特別行政區法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可根據該項安排向中國人民法院或香港特別行政區法院申請認可和執行；「書面管轄協議」指當事人為解決與特定法律關係有關的已經發生或可能發生的爭議，以書面形式明確約定中國人民法院或香港特別行政區法院具有專屬管轄權的協議。由此，對於符合前述法規若干條件的中國或香港的終審判決，可以經當事人申請由中國法院或香港特別行政區法院予以認可和執行。

本附錄載有本公司於2019年12月13日通過的公司章程之主要條文概要。本公司的公司章程將於H股在聯交所上市當日生效。本附錄主要目的在於向潛在投資者提供本公司公司章程的概覽，故未必包括對潛在投資者重要的所有資料。

1. 股份和註冊資本

本公司發行的所有股份均為普通股；本公司根據需要，經國務院授權的審批部門批准，可以設置其他種類的股份。本公司的股份採取股票形式。

本公司發行的股票，均為有面值股票，每股面值人民幣一元。

本公司股份的發行，實行公開、公平、公正的原則，同種類的每一股份應當具有同等權利。

同次發行的同種類股票，每股的發行條件和價格應當相同；任何單位或者個人所認購的股份，每股應當支付相同價格。

2. 資本增減和股份回購

(1) 增資

本公司根據經營和發展的需要，按照法律的規定，可以按照公司章程的有關規定批准增加資本，可以採用下列方式增加資本：

- (一) 公開發行股份；
- (二) 非公開發行股份；
- (三) 向現有股東派送新股；
- (四) 以公積金轉增股本；或
- (五) 法律、行政法規規定以及有關主管部門批准的其他方式。

本公司增資發行新股，按照公司章程的規定批准後，根據國家有關法律規定的程序辦理。

(2) 減資

本公司可以減少註冊資本。本公司減少註冊資本，應當按照《公司法》以及其他有關規定和公司章程規定的程序辦理。

本公司減少註冊資本時，必須編製資產負債表及財產清單。

本公司減少註冊資本時，應當按照《公司法》的規定通知債權人，刊發公告，並根據債權人的要求清償債務或者提供相應的擔保。

(3) 股份回購

本公司不得收購本公司股份。但是，在下列情形下，本公司可以經法律和公司章程規定的程序通過，報國務院授權的審批部門核准，購回本公司發行在外的股份：

- (一) 減少本公司註冊資本；
- (二) 與持有本公司股份的其他公司合併；
- (三) 將股份用於員工持股計劃或者股權激勵；
- (四) 股東因對股東大會作出的本公司合併、分立決議持異議，要求本公司收購其股份；
- (五) 將股份用於轉換上市公司發行的可轉換為股票的本公司債券；或
- (六) 上市公司為維護公司價值及股東權益所必須。

除非本公司已經進入清算階段，本公司購回其發行在外的股份，應當遵守下列規定：

- (一) 本公司以面值價格購回股份的，其款項應當從本公司的可分配利潤賬面餘額及／或為購回舊股而發行的新股所得中減除；
- (二) 本公司以高於面值價格購回股份的，相當於面值的部分從本公司的可分配利潤賬面餘額及／或為購回舊股而發行的新股所得中減除；高出面值的部分，按照下述辦法辦理：
 - (1) 購回的股份是以面值價格發行的，從本公司的可分配利潤賬面餘額中減除；
 - (2) 購回的股份是以高於面值的價格發行的，從本公司的可分配利潤賬面餘額及／或為購回舊股而發行的新股所得中減除；但是從發行新股所得中減除的金額，不得超過購回的舊股發行時所得的溢價總額，也不得超過購回時本公司溢價賬戶（或資本公積金賬戶）上的金額（包括發行新股的溢價金額）；
- (三) 本公司為下列用途所支付的款項，應當從本公司的可分配利潤中支出：
 - (1) 取得購回其股份的購回權；
 - (2) 變更購回其股份的合同；
 - (3) 解除其在購回合同中的義務。
- (四) 被註銷股份的票面總值根據有關規定從本公司的註冊資本中核減後，從可分配的利潤中減除的用於購回股份面值部分的金額，應當計入本公司的溢價賬戶或資本公積金賬戶中。

3. 購買本公司股份的財務資助

本公司或者其全資、控股或者合併報表範圍內的公司（「附屬公司」）在任何時候均不應當以任何方式，對購買或者擬購買本公司股份的主體提供任何財務資助。前述購買本公司股份的人，包括因購買本公司股份而直接或者間接承擔義務的人。

本公司或者其附屬公司，在任何時候均不應當以任何方式，為減少或者解除前述義務主體的義務向其提供財務資助。

「財務資助」包括但不限於下列方式：

- （一）饋贈；
- （二）擔保（包括由保證人承擔責任或者提供財產以保證義務人履行義務）、補償（但是不包括因本公司本身的過錯所引起的補償）、解除或者放棄權利；
- （三）提供貸款或者訂立由本公司先於他方履行義務的合同，以及該貸款、合同當事方的變更和該貸款、合同中權利的轉讓等；及
- （四）本公司在無力償還債務、沒有淨資產或者將會導致淨資產大幅度減少的情形下，以任何其他方式提供的財務資助。

「承擔義務」包括義務人因訂立合同或者作出安排，或者以任何其他方式改變了其財務狀況而承擔的義務；不論上述合同或者安排是否可以強制執行，也不論是由其個人或者與任何其他共同承擔。

以下的行為不被禁止：

- (一) 本公司提供的有關財務資助是誠實地為了本公司利益，並且該項財務資助的主要目的不是為購買本公司股份，或者該項財務資助是本公司某項總計劃中附帶的一部分；
- (二) 本公司依法以其財產作為股利進行分配；
- (三) 以股份的形式分配股利；
- (四) 依據公司章程減少註冊資本、購回股份、調整股權結構等；
- (五) 本公司在其經營範圍內，為其正常的業務活動提供貸款（但是不應當導致本公司的淨資產減少，或者即使構成了減少，但該項財務資助是從本公司的可分配利潤中支出的）；
- (六) 本公司為職工持股計劃提供款項（但是不應當導致本公司的淨資產減少，或者即使構成了減少，但該項財務資助是從本公司的可分配利潤中支出的）。

4. 股票和股東名冊

(1) 股票

本公司股票採用記名式。

本公司股票應當載明《公司法》規定的事項及聯交所要求載明的其他事項。

股票由本公司法定代表人簽署。本公司股票上市的證券交易所要求本公司其他高級管理人員簽署的，還應當由其他人員簽署。股票經加蓋本公司印章或者以印刷形式加蓋本公司印章後生效。在股票上加蓋本公司印章，應當有董事會的授權。本公司董事長或者其他人員在股票上的簽字也可以採取印刷形式。

在本公司股票無紙化發行和交易的條件下，適用本公司股票上市地證券監督管理機構的另行規定。

(2) 股東名冊

本公司應當設立股東名冊，登記以下事項：

- (一) 各股東的姓名(名稱)、地址(住所)、職業或性質；
- (二) 各股東所持股份的類別及其數量；
- (三) 各股東所持股份已付或者應付的款項；
- (四) 各股東所持股份的編號；
- (五) 各股東登記為股東的日期；
- (六) 各股東終止為股東的日期。

股東名冊為證明股東持有本公司股份的充分證據；但是有相反證據的除外。

本公司可以依據中國證監會與境外證券監管機構達成的諒解、協議，將境外上市外資股股東名冊存放在境外，並委託境外代理機構管理。H股股東名冊正本的存放地為香港。

本公司應當將境外上市外資股股東名冊的副本備置於本公司住所；受委託的境外代理機構應當隨時保證境外上市外資股股東名冊正、副本的一致性。境外上市外資股股東名冊正、副本的記載不一致時，以正本為準。

本公司應當保存有完整的股東名冊。股東名冊包括下列部分：

- (一) 存放在本公司住所的、除以下(二)、(三)項規定以外的股東名冊；
- (二) 存放在境外上市的證券交易所所在地的本公司境外上市外資股股東名冊；
- (三) 董事會為本公司股票上市的需要而決定存放在其他地方的股東名冊。

股東名冊的各部分應當互不重疊。在股東名冊某一部分註冊的股份的轉讓，在該股份註冊存續期間不得註冊到股東名冊的其他部分。

股東名冊各部分的更改或者更正，應當根據股東名冊各部分存放地的法律進行。

適用法律、法規以及《聯交所上市規則》對股東大會召開前或者本公司決定分配股利的基準日前，暫停辦理股份過戶登記手續期間有規定的，從其規定。

本公司召開股東大會、分配股利、清算及從事其他需要確認股權的行為時，應當由董事會決定某一日為股權確定日（股權登記日），股權確定日（股權登記日）收市後登記在冊的股東為享有相關權益的股東。

任何人對股東名冊持有異議而要求將其姓名（名稱）登記在股東名冊上，或者要求將其姓名（名稱）從股東名冊中刪除的，均可以向本公司註冊地有管轄權的法院申請更正股東名冊。

任何登記在股東名冊上的股東或者任何要求將其姓名（名稱）登記在股東名冊上的人士，如果其股票（即「原股票」）遺失，可以向本公司申請就該股份（即「有關股份」）補發新股票。

本公司對於任何由於註銷原股票或者補發新股票而受到損害的人士均無賠償義務，除非該當事人能證明本公司有欺詐行為。

5. 股東的權利和義務

本公司股東為依法持有本公司股份並且其姓名（名稱）登記在股東名冊上的人士。

股東按其持有股份的種類和份額享有相關權利，承擔相關義務；持有同一種類股份的股東，享有同等權利，承擔同種義務。

法人作為本公司股東時，應當由其法定代表或者董事會或其他決策機構決議授權的人士作為代表行使權利。

本公司普通股的股東可根據適用的法律及本公司章程之規定享有下列權利：

- (一) 依照其所持有的股份份額領取股息和其他形式的利益分配；
- (二) 依法請求、召集、主持、參加或者委派股東代理人參加股東大會，並行使相應的表決權；
- (三) 對本公司的業務經營活動進行監督，提出建議或者質詢；
- (四) 依照法律、行政法規、《聯交所上市規則》及公司章程的規定轉讓、贈與或質押其所持有的股份；
- (五) 依照公司章程的規定獲得有關信息，包括：
 - 1、 在繳付合理費用後得到公司章程副本；
 - 2、 在繳付了合理費用後有權查閱和複印：
 - (1) 所有部分股東的名冊；
 - (2) 本公司董事、監事、總經理和其他高級管理人員的個人資料，包括：
 - a) 現在及以前的姓名、別名；
 - b) 主要地址（住所）；
 - c) 國籍；
 - d) 專職及所有其他兼職的職業、職務；
 - e) 身份證明文件及其號碼。

- (3) 本公司已發行股本狀況及股東特別決議；
- (4) 自上一財政年度以來本公司購回每一類別股份的票面總值、數量、已付最高價和最低價，以及本公司為此支付的全部費用的報告；
- (5) 公司債券存根、股東大會的會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議、財務會計報告；
- (6) 已呈交中國公司登記機構或其他主管機關備案的最近一期的年檢制度副本（如適用）。

本公司應將前述文件備置於本公司住所地和本公司在香港的營業地點，以供股東查閱。

- (六) 本公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加本公司剩餘財產的分配；
- (七) 對股東大會作出的本公司合併、分立決議持異議的股東，要求本公司收購其所持有的股份；
- (八) 法律、行政法規及公司章程賦予的其他權利。

本公司股東承擔下列義務：

- (一) 遵守法律、行政法規和公司章程；
- (二) 依其所認購的股份和入股方式繳納股金；
- (三) 除法律、法規規定的情形外，不得退股；
- (四) 不得濫用股東權利損害本公司或者其他股東的利益；不得濫用本公司法人獨立地位和股東有限責任損害本公司債權人的利益；本公司股東濫用股東權利給本公司或者其他股東造成損失的，應當依法承擔賠償責任。本公司股東濫用本公司法人獨立地位和股東有限責任，逃避債務，嚴重損害本公司債權人利益的，應當對本公司債務承擔連帶責任；

(五) 法律、行政法規及公司章程規定應當承擔的其他義務。

股東除了股份的認購人在認購時所同意的條款外，不承擔其後追加任何股本的責任。

6. 控股股東權利的限制

除法律或者《聯交所上市規則》所要求的義務外，本公司控股股東在行使其股東的權力時，不得因行使其表決權在下列問題上作出有損於全體或者部分股東的利益的決定：

- (一) 免除董事、監事應當真誠地以本公司最大利益為出發點行事的責任；
- (二) 批准董事、監事為自己或者他人利益以任何形式剝奪本公司財產，包括但不限於任何對本公司有利的機會；
- (三) 批准董事、監事為自己或者他人利益剝奪其他股東的個人權益，包括但不限於任何分配權、表決權，但不包括根據公司章程提交股東大會通過的公司改組。

7. 股東大會

(1) 股東大會召開的一般規定

股東大會是本公司的最高權力機構，依法行使下列職權：

- (一) 決定本公司的經營方針和投資計劃；
- (二) 選舉和更換董事，決定有關董事的報酬事項；
- (三) 選舉和更換非由職工代表擔任的監事，決定有關監事的報酬事項；
- (四) 審議批准董事會報告；
- (五) 審議批准監事會報告；

- (六) 審議批准本公司的年度財務預算方案和決算方案；
- (七) 審議批准本公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (八) 對本公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- (九) 對發行公司債券作出決議；
- (十) 對本公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議；
- (十一) 對本公司聘用、解聘或者不再續聘會計師事務所作出決議；
- (十二) 修改本公司章程及其附件；
- (十三) 審議本公司的對外擔保事項；
- (十四) 審議本公司在一年內購買、出售重大資產超過本公司最近一期經審計總資產百分之三十的事項；
- (十五) 股權激勵計劃；
- (十六) 審議法律、行政法規、部門規章及本公司章程規定應當由股東大會決定的其他事項。

除本公司處於危機等特殊情況外，非經股東大會以特別決議批准，本公司不得與董事、監事、總經理或其他高級管理人員以外的人士訂立將本公司全部或者重要業務的管理交予該人士負責的合同。

股東大會分為年度股東大會和臨時股東大會。股東大會一般由董事會召集。年度股東大會每年召開一次，應當於上一個會計年度結束後的六個月內舉行。

有下列情形之一的，本公司應當在事實發生之日起兩個月以內召開臨時股東大會：

- (一) 董事人數不足《公司法》規定人數或者少於本公司章程所定人數的三分之二時；
- (二) 本公司未彌補的虧損達實收股本總額的三分之一時；
- (三) 單獨或者合計持有本公司發行在外的有表決權的百分之十以上股份的股東書面請求時（該等股東的持股股數按照股東提出書面要求當日收盤時的持股數量計算，如提出書面要求當日為非交易日則應當按照前一交易日收盤時的持股數量計算）；
- (四) 董事會認為必要時；
- (五) 監事會提議召開時；
- (六) 法律及本公司章程規定的其他情形。

(2) 股東大會的召集

董事會認為必要或二分之一以上獨立非執行董事提議且董事會同意的，有權召開臨時股東大會。獨立非執行董事提議召開臨時股東大會時應當以書面形式向董事會提出。

監事會有權向董事會提議召開臨時股東大會，監事會提議召開臨時股東大會時應當以書面形式向董事會提出。董事會不同意召開臨時股東大會，或者在收到提案後十日內未作出反饋的，監事會可以自行召集和主持臨時股東大會。

單獨或者合計持有本公司百分之十以上股份的股東有權向董事會請求召開臨時股東大會，並應當以書面形式向董事會提出。董事會不同意召開臨時股東大會，或者在收到請求後十日內未作出反饋的，單獨或者合計持有本公司百分之十以上股份的股東有權向監事會提議召開臨時股東大會，並應當以書面形式向監事會提出。監事會未在規定期限內發出股東大會通知的，連續九十日以上單獨或者合計持有本公司百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持。

(3) 股東大會的提案

單獨或者合計持有本公司百分之三(3)以上股份的股東，可以在股東大會召開十(10)日前提出臨時提案並書面提交召集人。召集人應當在收到提案後兩(2)日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容，並將該臨時提案提交股東大會審議，臨時提案的內容應當屬於股東大會職權範圍，並有明確議題和具體決議事項。

除前款規定外，召集人在發出股東大會通知後，不得修改股東大會通知中已經列明的提案或增加新的提案。

(4) 股東大會的通知

本公司召開股東大會，應當在年度股東大會會議召開足二十(20)個營業日以前、臨時股東大會會議召開十五(15)日以前，向股東發出書面會議通知，並在該通知中列明會議日期、時間、地點和將審議的事項，並說明股東可以書面委託代理人代理其出席會議並表決。本公司在計算起始日期時，不應當包括會議召開當日。

股東大會通知應當向股東（不論在股東大會上是否有表決權）以專人送出或者以郵資已付的郵件送出，收件人地址以股東名冊登記的地址為準，或以公告方式進行。對內資股股東，股東大會也可以用公告方式進行。

(5) 股東大會的召開

任何有權出席股東大會並有權表決的股東，有權委任一(1)人或者數人（該人可以不是股東）作為其股東代理人，代為出席和表決。該股東代理人依照該股東的委託，可以行使下列權利：

- （一）該股東在股東大會上的發言權；
- （二）自行或者與他人共同要求以投票方式表決；
- （三）以舉手或者投票方式行使表決權，但是委任的股東代理人超過一(1)人時，該等股東代理人只能以投票方式行使表決權。

股東應當以書面形式委託代理人，由委託人簽署或者由其以書面形式委託的代理人簽署；委託人為法人的，應當加蓋法人印章或者由其董事或者正式委任的代理人簽署。

表決代理委託書至少應當在該委託書委託表決的有關會議召開前二十四小時，或者在指定表決時間前二十四小時，備置於本公司住所或者召集會議的通知中指定的其他地方。

股東大會由董事會召集的，由董事長擔任會議主持人並主持。董事長不能履行職務或不履行職務時，由半數以上董事共同推舉的一名董事主持。

監事會自行召集的股東大會，由監事會主席主持。監事會主席不能履行職務或不履行職務時，由半數以上監事共同推舉的一名監事主持。

股東自行召集的股東大會，由召集人推舉代表主持。

(6) 股東大會的表決和決議

股東大會決議分為普通決議和特別決議。股東大會作出普通決議，應當由出席股東大會的股東（包括股東代理人）所持表決權的二分之一以上通過。股東大會作出特別決議，應當由出席股東大會的股東（包括股東代理人）所持表決權的三分之二以上通過。

股東（包括股東代理人）以其所代表的有表決權的股份數額行使表決權，每一股份享有一票表決權。本公司持有的本公司股份沒有表決權，且該部分股份不計入出席股東大會表決權的股份總數。

股東大會採取記名方式投票表決。在投票表決時，有兩(2)票或者兩(2)票以上表決權的股東（包括股東代理人），不必把所有表決權全部投贊成票或者反對票或者棄權票。當反對和贊成票相等時，無論是舉手還是投票表決，會議主持人有權多投一票。

下列事項由股東大會以特別決議通過：

- (一) 本公司增加或者減少註冊資本和發行任何種類股票、認股權證或其他類似證券；
- (二) 發行公司債券；
- (三) 本公司的分立、合併、解散和清算或者變更公司形式；
- (四) 修改本公司章程及其附件；
- (五) 股權激勵計劃；
- (六) 本公司在一(1)年內購買、出售重大資產或者擔保金額超過本公司資產總額的百分之三十的；
- (七) 法律、行政法規或本公司章程規定的，以及股東大會以普通決議認定會對本公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項。

除公司章程規定的需以股東大會特別決議審議通過的事項外，其餘事項股東大會以普通決議通過。

(7) 類別股東的表決程序

持有不同種類股份的股東，為類別股東。類別股東依據法律和本公司章程的規定，享有權利和承擔義務。

除其他類別股東外，持有內資股的股東和持有境外上市外資股的股東視為不同類別股東。本公司擬變更或者廢除類別股東的權利，應當經股東大會以特別決議通過和經受影響的類別股東在按公司章程相關規定分別召集的股東會議上通過，方可進行。

下列情形應當視為變更或者廢除某類別股東的權利：

- (一) 增加或者減少該類別股份的數目，或者增加或減少與該類別股份享有同等或者更多的表決權、分配權、其他特權的類別股份的數目；
- (二) 將該類別股份的全部或者部分換作其他類別，或者將另一類別的股份的全部或者部分換作該類別股份或者授予該等轉換權；
- (三) 取消或者減少該類別股份所具有的、取得已產生的股利或者累積股利的權利；
- (四) 減少或者取消該類別股份所具有的優先取得股利或者在本公司清算中優先取得財產分配的權利；
- (五) 增加、取消或者減少該類別股份所具有的轉換股份權、選擇權、表決權、轉讓權、優先配售權、取得本公司證券的權利；
- (六) 取消或者減少該類別股份所具有的，以特定貨幣收取本公司應付款項的權利；
- (七) 設立與該類別股份享有同等或者更多表決權、分配權或者其他特權的新類別；
- (八) 對該類別股份的轉讓或所有權加以限制或者增加該等限制；
- (九) 發行該類別或者另一類別的股份認購權或者轉換股份的權利；
- (十) 增加其他類別股份的權利和特權；
- (十一) 本公司改組方案會構成不同類別股東在改組中不按比例地承擔責任；
- (十二) 修改或者廢除本節所規定的條款。

受影響的類別股東，無論原來在股東大會上是否有表決權，在涉及上述(二)至(八)、(十一)至(十二)項的事項時，在類別股東會議上具有表決權，但有利害關係的股東在類別股東會議上沒有表決權。

前款所述「有利害關係股東」的含義如下：

- (一) 在本公司按本公司章程第三十七條的規定向全體股東按照相同比例發出購回要約或者在證券交易所通過公開市場交易方式購回自己股份的情況下，「有利害關係的股東」是指本公司章程第二百三十七條所定義的控股股東；
- (二) 在本公司按照本公司章程第三十七條第三十四條的規定在證券交易所外以協議方式購回自己股份的情況下，「有利害關係的股東」是指與該協議有關的股東；
- (三) 在本公司改組方案中，「有利害關係股東」是指以低於本類別其他股東的比例承擔責任的股東或者與該類別中的其他股東擁有不同利益的股東。

類別股東會議的決議，應當根據公司章程相關規定由出席類別股東會議的有表決權的三分之二以上的股權表決通過，方可作出。

如果採取發送會議通知方式召開類別股東會議，則只須送給有權在該會議上表決的股東。

類別股東會議應當以與股東大會盡可能相同的程序舉行，本公司章程中有關股東大會舉程序序的條款適用於類別股東會議。

下列情形不適用類別股東表決的特別程序：

- (一) 經股東大會以特別決議批准，本公司每間隔十二個月單獨或者同時發行內資股、境外上市外資股，並且擬發行的內資股、境外上市外資股的數量各自不超過該類已發行在外股份的百分之二十的；
- (二) 本公司設立時發行內資股、境外上市外資股的計劃，自國務院證券主管機構批准之日起十五個月內完成的；
- (三) 本公司的內資股經國務院或其授權的審批機構批准轉換為外資股，並在境外證券交易所上市交易的。

8. 董事及董事會

(1) 董事

董事由股東大會選舉或更換，並可在任期屆滿前由股東大會解除其職務。董事任期三(3)年，任期屆滿，可以連選連任。

股東大會在遵守有關法律、行政法規規定的前提下，可以以普通決議的方式將任何任期未屆滿的董事罷免，但依據任何合同可提出的索償要求不受此影響。

董事無需持有本公司任何股份作為任職條件。

(2) 董事會

本公司設董事會，對股東大會負責。董事會由九(9)名董事組成，其中獨立非執行董事三(3)人。董事會設董事長一(1)人，由全體董事的過半數選舉和罷免，任期三(3)年，可以連選連任。

董事會對股東大會負責，行使下列職權：

- (一) 負責召集股東大會，並向股東大會報告工作；
- (二) 執行股東大會的決議；
- (三) 決定本公司的經營計劃和投資方案；
- (四) 制訂本公司的年度財務預算方案、決算方案；
- (五) 制訂本公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (六) 制訂本公司增加或者減少註冊資本、發行股票、債券或其他證券的方案；
- (七) 擬訂本公司重大收購、回購本公司股份方案；
- (八) 擬定本公司合併、分立、解散或者變更公司形式的方案；
- (九) 在股東大會授權範圍內，決定本公司對外投資、收購及出售資產、資產抵押、委託理財等事項；

- (十) 決定本公司內部管理機構的設置；
- (十一) 聘任或者解聘本公司總經理、董事會秘書；根據總經理的提名，聘任或者解聘本公司副總經理、財務負責人等其他高級管理人員，並決定其報酬事項和獎懲事項；
- (十二) 制定本公司的基本管理制度；
- (十三) 制訂本公司章程修改方案；
- (十四) 管理本公司信息披露事項；
- (十五) 向股東大會提請聘請或更換為本公司提供年度財務報表審計服務的會計師事務所，在股東大會的授權範圍內決定其審計費用；
- (十六) 聽取本公司總經理的工作匯報並檢查總經理的工作；
- (十七) 決定董事會專門委員會的設立及其組成人員；
- (十八) 法律、法規所規定的及股東大會和本公司章程授予的其他職權。

董事會作出前款決議事項，除第（六）、（八）、（十三）段必須由三分之二以上的董事表決同意外，其餘可以由半數以上的董事表決同意，當董事會表決出現同意票和反對票相同的情況時，董事長有決定性投票權。

董事會會議應當由二分之一以上的董事出席方可舉行。董事會決議的表決，實行一人一票。

董事與董事會會議決議事項所涉及的企業有關連關係的，不得對該項決議行使表決權，也不得代理其他董事行使表決權。該董事會會議由過半數的無關連關係董事出席即可舉行，董事會會議所作決議須經無關連關係董事過半數通過。出席董事會的無關連關係董事人數不足三人的，應將該事項提交股東大會審議。

9. 董事會秘書

本公司設董事會秘書一名，由董事會聘任和解聘。董事會秘書為本公司的高級管理人員，對本公司和董事會負責。

本公司董事會秘書應當是具有必備的專業知識和經驗的自然人，由董事會委任。

本公司聘請的會計師事務所的會計師不得兼任本公司董事會秘書。

10. 監事會

本公司設監事會。監事會由三(3)名監事組成，設主席一人。監事任期每屆三(3)年。監事任期屆滿，可以連選連任。董事、總經理和其他高級管理人員不得兼任監事。

監事會包括二(2)名股東代表監事和一(1)名職工代表監事。股東代表監事由控股股東推薦並由股東大會選舉產生和罷免，職工代表監事由本公司職工民主選舉產生和罷免。

監事會向股東大會負責，並依法行使下列職權：

- (一) 檢查本公司財務狀況，必要時可以本公司名義另行委託會計師事務所獨立審查本公司財務；
- (二) 對董事、總經理及其他高級管理人員執行本公司職務的行為進行監督，對違反法律、本公司章程或者股東大會決議的董事、總經理及其他高級管理人員提出罷免的建議；
- (三) 當董事、總經理及其他高級管理人員的行為損害本公司的利益時，要求董事、總經理及其他高級管理人員予以糾正；
- (四) 核對董事會擬提交股東大會的財務報告、營業報告和利潤分配方案等財務資料，發現疑問的，可以本公司名義委託註冊會計師、執業審計師幫助復審。
- (五) 提議召開臨時股東大會，在董事會不履行法律規定的召集和主持股東大會職責時依法召集和主持股東大會；
- (六) 向股東大會提出提案；

(七) 依照相關法律規定，對董事、總經理及其他高級管理人員提起訴訟；

(八) 發現本公司經營情況異常，可以進行調查；必要時，可以聘請會計師事務所、律師事務所等專業機構協助其工作。

監事會行使職權時聘請律師、註冊會計師、執業審計師等專業人員所發生的合理費用，應當由本公司承擔。

11. 總經理和其他高級管理人員

本公司設總經理一(1)名，副總經理若干名，財務負責人一(1)名，總經理助理若干名及其他高級管理人員，均由董事會聘任或解聘。

總經理、副總經理每屆任期三(3)年，連聘可以連任。董事可兼任總經理和副總經理。

總經理對董事會負責，行使下列職權：

(一) 主持本公司的生產經營管理工作，組織實施董事會決議，並向董事會報告工作；

(二) 組織實施本公司年度經營計劃和投資方案；

(三) 擬訂本公司內部管理機構設置方案；

(四) 擬訂本公司的基本管理制度；

(五) 提請聘任或者解聘由董事會決定聘任或者解聘的本公司管理人員；

(六) 聘任或者解聘除應由董事會決定聘任或者解聘以外的管理人員；

(七) 提議召開董事會臨時會議；

(八) 本公司章程或董事會授予的其他職權。

12. 借貸權力

公司章程並無載有有關董事可行使借貸的權利或賦予該權利的方式的任何具體條文，惟董事會須有權為本公司訂定發行債券並將其股份上市的建議，而有關債券發行須經股東於股東大會上以特別決議案批准。

13. 財務會計制度

本公司依照中國法律和國家有關部門制定的中國會計準則的規定，制定本公司的財務會計制度。

本公司應當在每一會計年度結束時製作財務報告，並依法經會計師事務所審計。

本公司採用人民幣為記賬本位幣。

本公司在每一會計年度公佈兩次財務報告，即在每一會計年度的前六個月結束後的六十天內公佈中期財務報告，會計年度結束後的一百二十天內公佈年度財務報告。

本公司的財務報告須在召開年度股東大會的二十日以前置備於本公司，供股東查閱。本公司各股東都有權得到本章中所提及的財務報告。

本公司至少應當在年度股東大會召開二十一日前將董事會報告、財務報告複印本連同資產負債表（包括適用法規規定須附錄於資產負債表的所有文件）及損益表或收支結算表、或財務摘要報告，以郵資已付的郵件寄給每個境外上市外資股股東，收件人地址以股東名冊登記的地址為準。

本公司的財務報表除應當按中國會計準則及法規編製外，還應當按國際或者境外上市地會計準則編製。如按兩種會計準則編製的財務報表有重要出入，應當在財務報表附註中加以註明。

14. 利潤分配

本公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入本公司法定公積金。本公司法定公積金累計額為本公司註冊資本的百分之五十以上的，可以不再提取。本公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在依照前款規定提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。

本公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議，還可以從稅後利潤中提取任意公積金。

本公司彌補虧損和提取公積金後所餘稅後利潤，按照股東持有的股份比例分配，但本公司章程規定不按持股比例分配的除外。

股東大會違反前款規定，在本公司彌補虧損和提取法定公積金之前向股東分配利潤的，股東必須將違反規定分配的利潤退還本公司。

本公司持有的本公司股份不參與分配利潤。

本公司應當為持有境外上市外資股股份的股東委任收款代理人。收款代理人應當代有關股東收取本公司就境外上市外資股股份分配的股利及其他應付的款項，並由其代為保管該等款項，以待支付有關股東。

本公司委任的收款代理人應當符合上市地法律或者證券交易所有關規定的要求。本公司委任的聯交所上市的境外上市外資股股東的收款代理人，應當為依照香港《受託人條例》註冊的信託公司。

在遵守中國法律的前提下，對於無人認領的股利，本公司可行使沒收權力，但該權力僅可在適用的有關時效期屆滿後才能行使。

本公司有權終止以郵遞方式向某境外上市外資股持有人發送股息單，但本公司應在股息單連續兩次未予提現後方可行使此項權力。然而，如股息單在初次郵寄未能送達收件人而遭退回後，本公司即可行使此項權力。

本公司有權按董事會認為適當的方式出售未能聯絡的境外上市外資股股東的股份，但必須遵守以下條件：

- (一) 本公司在十二年內就該等股份最少應已派發三次股利，而於該段期間無人認領股利；
- (二) 本公司在十二年的期間屆滿後，於本公司上市地的一份或多份報章刊登公告，說明其擬將股份出售的意向，並通知本公司股票上市地的證券監督管理機構。

15. 本公司的解散與清算

本公司有下述情形之一的，應當依法解散：

- (一) 股東大會決議解散；
- (二) 因本公司合併或者分立需要解散；
- (三) 本公司因不能清償到期債務依法宣告破產；
- (四) 依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；
- (五) 本公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過其他途徑不能解決的，持有本公司全部股東表決權百分之十以上的股東，可以請求人民法院解散本公司。

本公司因上述第(一)項、第(四)項、第(五)項規定而解散的，應當在解散事由出現之日起十五日內成立清算組，開始清算。清算組由股東大會以普通決議確定的人員組成。逾期不成立清算組進行清算的，債權人可以申請人民法院指定有關人員組成清算組進行清算。

本公司因前條第(三)項情形而解散的，由人民法院依照有關法律的規定，組織本公司的股東、有關機關及有關專業人員成立清算組，進行清算。

如董事會決定本公司進行清算（因本公司宣告破產而清算的除外），應當在為此召集的股東大會的通知中，聲明董事會對本公司的狀況已經做了全面的調查，並認為本公司可以在清算開始後十二個月內全部清償本公司債務。股東大會進行清算的決議通過之後，本公司董事會的職權立即終止。

清算組應當遵循股東大會的指示，每年至少向股東大會報告一次清算組的收入和支出，本公司的業務和清算的進展，並在清算結束時向股東大會作最後報告。

清算組應當自成立之日起十日內通知債權人，並於六十日內在中國證監會指定的報紙及本公司網站與證券交易所網站上公告。清算組應當對債權進行登記。債權人應當自接到通知書之日起三十日內，未接到通知書的自公告之日起四十五日內，向清算組申報其債權。債權人申報債權，應當說明債權的有關事項，並提供證明材料。清算組應當對債權進行登記。

清算組在清理本公司財產、編製資產負債表和財產清單後，應當制定清算方案，並報股東大會或者人民法院確認。本公司財產在分別支付清算費用、職工的工資、社會保險費用和法定補償金，繳納所欠稅款，清償本公司債務後的剩餘財產，本公司按照股東持有的股份比例分配。

清算期間，本公司存續，但不能開展與清算無關的經營活動。本公司財產在未按上述規定清償前，將不會分配給股東。

清算組在清理本公司財產、編製資產負債表和財產清單後，發現本公司財產不足清償債務的，應當依法向人民法院申請宣告破產。本公司經人民法院裁定宣告破產後，清算組應當將清算事務移交給人民法院。

本公司清算結束後，清算組應當製作清算報告以及清算期內收支報表和財務賬冊，經中國註冊會計師驗證後，報股東大會或者主管機關確認，並在經股東大會或者主管機關確認之日起三十日內，將前述文件報送公司登記機關，申請註銷公司登記，公告本公司終止。

16. 修改公司章程

本公司根據法律及本公司章程的規定，可以修改本公司章程。

本公司章程的修改涉及《到境外上市公司章程必備條款》內容需要經有權監管機構批准後生效的，應當報有權監管機構批准；涉及公司登記事項的，依法辦理變更登記。

A. 有關本公司的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於1994年5月20日在中國成立為全民與股份制聯營企業。本公司於1999年7月8日改制為有限責任公司，之後於2019年9月19日改制為股份有限公司。本公司的發起人列示於本附錄「D. 其他資料－6. 發起人」一段。

本公司已於香港設立營業地點，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓，並於2020年1月22日根據公司條例向香港公司註冊處處長登記為非香港公司，英文公司名稱為「Financial Street Property Co., Limited」及中文公司名稱為「金融街物業股份有限公司」。湯雪芳女士已獲委任為本公司授權代表，代表本公司於香港接收法律程序文件及通知書。本公司於香港接收法律程序文件的地址與上述香港主要營業地點相同。

由於本公司於中國成立，我們須遵守中國相關法律及法規。中國法律法規的若干相關方面的概要載於本招股章程附錄四。公司章程的相關條文概要載於本招股章程附錄五。

2. 本公司股本變動

本公司於1994年5月20日成立之時，註冊資本為人民幣500,000元。除下文所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，我們的股本並無變動。

於2018年11月29日，我們的註冊資本由人民幣52,500,000元增至人民幣68,500,000元。增加的註冊資本由兩名現有股東出資。

於2019年9月19日，我們的註冊資本由人民幣68,500,000元增至人民幣270,000,000元。增加的註冊資本乃透過將我們的資產淨值轉換為股份的方式出資。

有關上述股本變動的更多詳情，請參閱本招股章程「歷史及公司架構—本公司股權結構及註冊資本變動」一節。

於全球發售完成後及假設超額配股權並無獲行使，我們的股本將增至人民幣360,000,000元，由繳足或入賬列為繳足的270,000,000股內資股及90,000,000股H股組成，分別佔我們經擴大股本的75%及25%。假設超額配股權獲悉數行使，我們的股本將增至人民幣373,500,000元，由繳足或入賬列為繳足的270,000,000股內資股及103,500,000股H股組成，分別佔我們經擴大股本的約72.3%及27.7%。

3. 股東決議案

根據於2019年12月13日或2020年3月31日通過的決議案（如下文所示），我們的股東決議（其中包括）：

- (a) 批准本公司發行每股面值為人民幣1.00元的H股並將H股於聯交所上市；
- (b) 於超額配股權獲行使前將予發行的H股數目不得超過全球發售後股份總數的25%；
- (c) 授權董事會及其授權人士處理與（其中包括）進行H股發行及上市有關的所有相關事宜；及
- (d) 待全球發售完成後，根據股東於2020年3月31日通過的決議案採納將於上市日期生效的公司章程，並授權董事會及其授權人士按照適用法律法規及相關監管機構的規定修訂公司章程。

4. 股份回購的限制

有關本公司股份回購限制的詳情，請參閱本招股章程附錄五「公司章程概要」。

5. 我們的附屬公司及附屬公司的註冊資本變動

本公司的附屬公司載列於會計師報告中的歷史財務資料附註11，會計師報告全文載於本招股章程附錄一。

緊接本招股章程日期前兩年內，我們任何附屬公司的股本並無變動。

B. 有關我們業務的進一步資料**1. 重大合約概要**

我們於緊接本招股章程日期前兩年內已訂立下列重大或可能重大的合約（並非於日常及一般業務過程中訂立的合約）：

- (a) 本公司與第一太平戴維斯（中國）有限公司訂立的日期為2019年3月20日的《合資經營合同》，據此，訂約方確認其協定各方以高達各方認繳的出資額對金融街第一太平戴維斯的債務承擔有限責任，各方按其出資額在金融街第一太平戴維斯的註冊資本中的比例分享利潤，分擔風險和虧損，本公司與第一太平戴維斯（中國）有限公司的總出資額分別為人民幣4,000,000元及人民幣1,000,000元；
- (b) 華融綜合、天泰置業、融信合泰及本公司訂立的日期為2018年11月28日的《北京金融街物業管理有限責任公司增資協議》，據此，華融綜合及天泰置業同意分別認購本公司資本人民幣11,550,000元及人民幣4,450,000元；
- (c) 本公司與金融街集團訂立日期為2020年5月21日的補充協議，據此，本公司與金融街集團訂立日期為2017年6月19日的品牌授權協議之條款已獲補充，因此，在金融街集團仍為本公司控股股東及行使對本公司的實際控制權的情況下，本公司根據該品牌授權協議的權利將仍然有效，直至本公司與金融街集團共同協定另行終止為止；
- (d) 金融街住宅物業與金融街集團訂立日期為2020年5月21日的補充協議，據此，金融街住宅物業與金融街集團訂立日期為2017年6月19日的品牌授權協議之條款已獲補充，因此，在金融街集團仍為本公司控股股東且對本公司行使實際控制權，並在本公司仍為金融街住宅物業控股股東且對金融街住宅物業行使實際控制權的情況下，金融街住宅物業根據該品牌授權協議的權利將仍然有效，直至金融街住宅物業與金融街集團共同協定另行終止為止；

- (e) 金融街第一太平戴維斯與金融街集團訂立日期為2020年5月21日的補充協議，據此，金融街第一太平戴維斯與金融街集團訂立日期為2017年6月19日的品牌授權協議之條款已獲補充，因此，在金融街集團仍為本公司控股股東且對本公司行使實際控制權，並在本公司仍為金融街第一太平戴維斯控股股東且對金融街第一太平戴維斯行使實際控制權的情況下，金融街第一太平戴維斯根據該品牌授權協議的權利將仍然有效，直至金融街第一太平戴維斯與金融街集團共同協定另行終止為止；
- (f) 不競爭承諾函；
- (g) 本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人與UBS Asset Management (Hong Kong) Limited (作為Nineteen77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited投資顧問的身份及代表Nineteen77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited) 訂立日期為2020年6月16日的基石投資協議，據此，UBS Asset Management (Hong Kong) Limited (作為Nineteen77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited投資顧問的身份及代表Nineteen77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited) 同意認購6百萬美元的等值港元的H股；
- (h) 本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人與西澤投資管理有限公司 (作為Atlantis China Fund、Atlantis China Star Fund Limited、Atlantis China Healthcare Fund、帶路穩定增長基金有限公司及Atlantis Star Opportunities Fund SPC (為其本身及代表Atlantis China Vision Fund SP) 投資經理或投資顧問的身份及代表Atlantis China Fund、Atlantis China Star Fund Limited、Atlantis China Healthcare Fund、帶路穩定增長基金有限公司及Atlantis Star Opportunities Fund SPC (為其本身及代表Atlantis China Vision Fund SP)) 訂立日期為2020年6月16日的基石投資協議，據此，西澤投資管理有限公司 (作為Atlantis China Fund、Atlantis China Star Fund Limited、Atlantis China Healthcare Fund、帶路穩定增長基金有限公司及Atlantis Star Opportunities Fund SPC (就其本身及代表Atlantis China Vision Fund SP) 投資經理或投資顧問的身份及代表Atlantis China Fund、Atlantis China Star Fund Limited、Atlantis China Healthcare Fund、帶路穩定增長基金有限公司及Atlantis Star Opportunities Fund SPC (就其本身及代表Atlantis China Vision Fund SP)) 同意認購5百萬美元的等值港元的H股；
- (i) 本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人與J-Stone Multi Strategies Master Fund訂立日期為2020年6月16日的基石投資協議，據此，J-Stone Multi Strategies Master Fund同意認購5百萬美元的等值港元的H股；
- (j) 本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人與得翠有限公司訂立日期為2020年6月16日的基石投資協議，據此，得翠有限公司同意認購5百萬美元的等值港元的H股；及
- (k) 香港包銷協議。

2. 我們的知識產權

截至最後實際可行日期，本公司已註冊或已申請註冊以下對本公司業務而言屬重要的知識產權。

(a) 商標

截至最後實際可行日期，我們已在中國註冊以下我們認為對業務屬重要的商標：

編號	註冊商標	註冊編號	註冊擁有人	類別	有效期
1	FSPM	12414323	本公司	35	2014年9月21日至 2024年9月20日
2	FSPM	12414314	本公司	44	2014年9月21日至 2024年9月20日
3	FSPM	12414315	本公司	43	2014年9月21日至 2024年9月20日
4	FSPM	12414316	本公司	42	2014年9月21日至 2024年9月20日
5	FSPM	12414317	本公司	41	2014年9月21日至 2024年9月20日
6	FSPM	12414318	本公司	40	2014年9月21日至 2024年9月20日
7	FSPM	12414319	本公司	39	2014年9月21日至 2024年9月20日
8	FSPM	12414320	本公司	38	2014年9月21日至 2024年9月20日

編號	註冊商標	註冊編號	註冊擁有人	類別	有效期
9	FSPM	12414321	本公司	37	2014年9月21日至 2024年9月20日
10	FSPM	12414322	本公司	36	2014年9月21日至 2024年9月20日
11	FSPM	12414313	本公司	45	2014年9月21日至 2024年9月20日
12	怡己收发	32953012	本公司	39	2019年6月21日至 2029年6月20日
13	IZEEAUTO 怡己车坊	33635316	本公司	37	2019年6月7日至 2029年6月6日
14	怡己车坊	33653491	本公司	37	2019年6月7日至 2029年6月6日
15	IZEEAUTO	33647746	本公司	37	2019年5月21日至 2029年5月20日
16	IZEEBOX	37637521	本公司	35	2019年12月7日至 2029年12月6日
17	IZEEBOX 怡己铺仔	37642590	本公司	35	2019年12月7日至 2029年12月6日
18	怡己铺仔	37647784	本公司	35	2019年12月7日至 2029年12月6日
19	怡己	38285070	本公司	2	2020年2月14日至 2030年2月13日
20	IZEE	38285123	本公司	10	2020年2月21日至 2030年2月20日
21	怡己	38285148	本公司	20	2020年2月14日至 2030年2月13日

編號	註冊商標	註冊編號	註冊擁有人	類別	有效期
22	怡己	38285159	本公司	24	2020年2月14日至 2030年2月13日
23	怡己	38285173	本公司	33	2020年2月14日至 2030年2月13日
24	怡己	38285177	本公司	35	2020年2月14日至 2030年2月13日
25	怡己	38285445	本公司	1	2020年2月14日至 2030年2月13日
26	IZEE	38285499	本公司	9	2020年5月21日至 2030年5月20日
27	IZEE	38285540	本公司	28	2020年2月21日至 2030年2月20日
28	怡己	38285563	本公司	41	2020年2月14日至 2030年2月13日
29	怡己	38285748	本公司	4	2020年2月14日至 2030年2月13日
30	怡己	38285768	本公司	12	2020年2月14日至 2030年2月13日
31	怡己	38285774	本公司	14	2020年2月14日至 2030年2月13日
32	怡己	38285778	本公司	16	2020年2月14日至 2030年2月13日
33	IZEE	38285787	本公司	20	2020年2月21日至 2030年2月20日
34	怡己	38285794	本公司	22	2020年2月14日至 2030年2月13日
35	怡己	38285798	本公司	25	2020年2月14日至 2030年2月13日

編號	註冊商標	註冊編號	註冊擁有人	類別	有效期
36	怡己	38286020	本公司	7	2020年2月14日至 2030年2月13日
37	怡己	38286086	本公司	36	2020年2月14日至 2030年2月13日
38	怡己	38286281	本公司	10	2020年2月14日至 2030年2月13日
39	IZEE	38286285	本公司	12	2020年2月21日至 2030年2月20日
40	怡己	38286287	本公司	13	2020年2月14日至 2030年2月13日
41	怡己	38286292	本公司	15	2020年2月14日至 2030年2月13日
42	怡己	38286319	本公司	27	2020年2月14日至 2030年2月13日
43	IZEE	38286344	本公司	41	2020年2月21日至 2030年2月20日
44	怡己	38286537	本公司	8	2020年2月14日至 2030年2月13日
45	IZEE	38286546	本公司	11	2020年5月28日至 2030年5月27日
46	怡己	38286560	本公司	17	2020年2月14日至 2030年2月13日
47	IZEE	38286563	本公司	18	2020年2月21日至 2030年2月20日
48	怡己	38286565	本公司	19	2020年2月14日至 2030年2月13日
49	怡己	38286581	本公司	26	2020年2月14日至 2030年2月13日

編號	註冊商標	註冊編號	註冊擁有人	類別	有效期
50	怡己	38286585	本公司	29	2020年2月14日至 2030年2月13日
51	怡己	38286603	本公司	38	2020年2月14日至 2030年2月13日
52	怡己	38286652	本公司	9	2020年2月14日至 2030年2月13日
53	怡己	38286695	本公司	28	2020年2月14日至 2030年2月13日
54	怡己	38286699	本公司	30	2020年2月14日至 2030年2月13日
55	怡己	38286701	本公司	31	2020年2月14日至 2030年2月13日
56	IZEE	38287061	本公司	7	2020年2月21日至 2030年2月20日
57	怡己	38287097	本公司	21	2020年2月14日至 2030年2月13日
58	怡己	38287127	本公司	37	2020年2月14日至 2030年2月13日
59	怡己	38287130	本公司	39	2020年2月14日至 2030年2月13日
60	怡己	38287137	本公司	45	2020年2月14日至 2030年2月13日
61	怡己	38287240	本公司	6	2020年2月14日至 2030年2月13日
62	怡己	38287252	本公司	11	2020年2月14日至 2030年2月13日
63	怡己	38287270	本公司	18	2020年2月14日至 2030年2月13日

編號	註冊商標	註冊編號	註冊擁有人	類別	有效期
64	怡己	38287301	本公司	34	2020年2月21日至 2030年2月20日
65	怡己	38287542	本公司	3	2020年2月21日至 2030年2月20日
66	怡己	38287580	本公司	5	2020年2月21日至 2030年2月20日
67	怡己	38287625	本公司	23	2020年2月21日至 2030年2月20日
68	怡己	38287639	本公司	32	2020年2月21日至 2030年2月20日
69	IZEE	38287650	本公司	37	2020年2月21日至 2030年2月20日
70	怡己	38287654	本公司	40	2020年2月21日至 2030年2月20日
71	怡己	38287657	本公司	42	2020年2月21日至 2030年2月20日
72		11769035	金禧麗泰	35	2014年4月28日至 2024年4月27日
73	九刻	27210762	金禧麗泰	43	2018年10月14日至 2028年10月13日
74	ZioZio	27210763	金禧麗泰	43	2018年10月21日至 2028年10月20日
75	Izeecup	27210764	金禧麗泰	43	2018年10月21日至 2028年10月20日
76	Soizee	27210765	金禧麗泰	43	2018年10月21日至 2028年10月20日
77	Izee	27210766	金禧麗泰	43	2018年10月7日至 2028年10月6日

編號	註冊商標	註冊編號	註冊擁有人	類別	有效期
78		27316290	金禧麗泰	43	2018年10月21日至 2028年10月20日
79		27316291	金禧麗泰	43	2018年10月28日至 2028年10月27日
80		27535944	金禧麗泰	43	2018年11月14日至 2028年11月13日
81		27535945	金禧麗泰	43	2018年11月14日至 2028年11月13日
82		37784756	金禧麗泰	43	2020年2月21日至 2030年2月20日
83		38623917	金禧麗泰	43	2020年1月28日至 2030年1月27日
84		15803927	金禧麗鄰	43	2016年2月7日至 2026年2月6日
85		13184919	慧谷會議中心	43	2015年4月7日至 2025年4月6日

截至最後實際可行日期，我們已在中國申請註冊以下我們認為對業務屬重要的商標：

編號	商標	申請編號	申請人	類別	申請日期
1		32953011	本公司	39	2018年8月17日
2		32966074	本公司	39	2018年8月17日
3		38285825	本公司	44	2019年5月19日
4		38285972	本公司	1	2019年5月19日
5		38287136	本公司	44	2019年5月19日

(b) 品牌使用權

截至最後實際可行日期，本公司、金融街住宅物業及金融街第一太平戴維斯已根據日期為2017年6月19日的相關品牌授權協議（經日期為2020年5月21日彼等各自的補充協議補充）獲得「金融街」及「Financial Street」品牌的非獨家、不可分發許可及不可轉讓的使用權，惟須遵守使用指引及限制。有關詳情，請參閱本招股章程「關連交易 — (A)獲全面豁免遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易 — 品牌授權協議」一節。

(c) 域名

截至最後實際可行日期，我們已註冊以下關鍵域名：

編號	註冊擁有人	域名	有效期至
1	本公司	jrjlife.com	2021年4月30日
2	本公司	jrjlife.cn	2021年4月30日
3	金融街第一太平戴維斯	fssavills.com	2022年12月30日

C. 有關董事、監事及主要股東的進一步資料**1. 有關董事及監事的進一步資料****(a) 董事及監事服務合約詳情**

根據上市規則第19A.54條及第19A.55條，於2020年6月9日，我們與各董事及監事就(其中包括)以下各項訂立合約：(i)遵守有關法律法規；(ii)遵守公司章程；及(iii)仲裁條文。

董事及監事服務合約的主要內容為：(a)各合約期自彼等各自獲委任日期起至2022年9月18日止；及(b)各合約隨各董事任期終止而終止。服務合約可根據公司章程及適用規則予以續期。

除上文所披露者外，概無董事或監事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約(於一年內屆滿或可由相關僱主於一年內終止而毋須支付賠償(不包括法定賠償)的合約除外)。

(b) 董事及監事薪酬

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年，我們已付董事及監事的酬金總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、其他津貼、實物福利及酌情花紅)分別約為人民幣1.5百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣1.1百萬元。

除上文所披露者外，本集團任何成員公司並無就往績記錄期向董事及監事支付其他款項，亦無任何其他應付款項。

於往績記錄期，董事或監事概無放棄薪酬。

根據最後實際可行日期生效的安排，我們預計截至2020年12月31日止年度支付及授予董事及監事的薪酬總額(包括實物福利但不包括酌情花紅)將約為人民幣2.5百萬元。

2. 權益披露

(a) 本公司董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有的權益及淡倉

據董事所深知，緊隨全球發售（不計及因超額配股權獲行使而予以發行的任何H股）完成後，概無本公司董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有：

- (i) 根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的規定須知會本公司及聯交所或根據證券及期貨條例第352條將須登記至該條文所指登記冊的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例下該等條文當作或視作擁有的權益或淡倉）；或
- (ii) 待H股上市後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（「標準守則」）將須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

(b) 主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

據董事所深知，除本招股章程「主要股東」一節所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（並非本公司董事、監事或最高行政人員）緊隨全球發售（不計及因超額配股權獲行使而予以發行的任何H股股份）後將於股份或相關股份中擁有或被視為或視作根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定須向本公司披露的權益及／或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利在所有情況下於本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。

(c) 於本公司任何附屬公司中的權益

據董事、監事或最高行政人員所知，截至本招股章程日期，下列人士（本公司或其任何附屬公司除外）直接或間接擁有附有權利在所有情況下於本公司任何附屬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：

附屬公司名稱	擁有10%或以上股權的 股東名稱	主要股東權益 概約百分比
金融街第一太平戴維斯	第一太平戴維斯（中國） 有限公司	20%
金融街第一太平京南	中壘投資集團有限公司	49%
怡己三矢堂	三矢堂（深圳）管理有限公司	49%

3. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (i) 不計及根據全球發售可能被承購或收購的任何H股或因超額配股權獲行使而可能配發或發行的任何股份，董事或監事並不知悉任何人士（並非本公司董事或最高行政人員）緊隨全球發售完成後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及第3分部的規定於H股一經在聯交所上市後須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在所有情況下於本集團任何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；

- (ii) 不計及因超額配股權獲行使而將予配發或發行的任何股份，概無本公司董事、監事或最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會我們及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被視作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記至該條文所指登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則將須知會我們及聯交所的任何權益或淡倉（在上述各情況下均指H股一經上市後）；
- (iii) 概無董事或監事或本附錄「7.專家資格」分段所列任何各方於緊接本招股章程日期前兩年內在本公司發起過程中或由本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司所建議收購、出售或租賃的資產中直接或間接擁有任何權益；
- (iv) 概無董事或監事或本附錄「7.專家資格」分段所列任何各方於本招股章程日期存續且對本集團整體業務意義重大的任何合同或安排中擁有重大權益；
- (v) 除包銷協議外，本附錄「7.專家資格」分段所列任何各方概無：
 - a. 於股份或我們任何附屬公司任何股份中擁有法定或實益權益；或
 - b. 擁有任何權利或購股權可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券（不論是否可依法強制執行）；
- (vi) 據董事截至最後實際可行日期所知，概無董事、監事、彼等各自的聯繫人或本公司股東（於本公司已發行股本中擁有5%以上權益）於我們五大供應商或五大客戶中擁有任何權益；及
- (vii) 概無董事於直接或間接與我們業務競爭或可能競爭的任何業務（本集團業務除外）中擁有權益。

D. 其他資料**1. 遺產稅**

據悉，我們根據中國法律承擔重大遺產稅的可能性不大。

2. 訴訟

除本招股章程披露者外，我們並不知悉任何針對我們的目前存在或尚未了結的重大法律訴訟、申索或爭議，且董事亦不知悉任何針對我們的尚未了結或我們將面臨的重大訴訟、仲裁或申索而可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

3. 保薦人

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準則。

獨家保薦人已代表我們向聯交所上市委員會申請批准根據全球發售將予發行的H股（包括因超額配股權獲行使而可能發行的額外H股）上市及買賣。

本公司已同意向獨家保薦人支付費用人民幣3,500,000元以擔任上市的保薦人。

4. 開辦費用

我們並無產生開辦費用。

5. 合規顧問

本公司已遵照上市規則第3A.19條及第19A.05條委任國泰君安融資有限公司作為上市後的合規顧問。

6. 發起人

本公司的發起人載列如下：

序號	發起人名稱
1	華融綜合
2	天泰置業
3	融信合泰

除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就全球發售及本招股章程所述的有關交易支付、配發或給予，亦無計劃支付、配發或給予任何發起人任何現金、證券或其他利益。

7. 專家資格

已於本招股章程提供報告、函件或意見的專家（定義見上市規則）的資格如下：

名稱	資格
國泰君安融資有限公司	從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	第50章《專業會計師條例》下的執業會計師 第588章《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師
北京觀韜中茂律師事務所	本公司有關中國法律的法律顧問
中國指數研究院	行業顧問

8. 專家同意書

上文所列專家各自已就本招股章程的刊發發出其同意書，同意按本招股章程所載的形式及內容在本招股章程內刊載其報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且並無撤回該等同意書。

9. 專家於本公司的權益

上文所列專家概無於本公司擁有任何股權，亦無權利（不論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本公司證券。

10. H股持有人的稅項

如出售、購買及轉讓登記於本公司H股股東登記冊的H股（包括有關交易乃於聯交所進行的情況）均須繳納香港印花稅。買賣各方應繳納的現行稅率為售出或轉讓H股代價或公允價值（取兩者較高者）每1,000港元（或其部分）繳付1.00港元。有關稅項的更多資料，請參閱「附錄三－稅項及外匯」。

11. 無重大不利變動

除本招股章程所披露者外，董事確認，自2019年12月31日（即本集團最新經審核綜合財務報表的編製日期）起至本招股章程日期，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

12. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，本招股章程即具有效力使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（罰則除外）約束。

13. 關聯方交易

我們於往績記錄期訂立的重大關聯方交易詳述於本招股章程附錄一所載會計師報告內的歷史財務資料附註36。

14. 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條的豁免規定，本招股章程分別以英文及中文刊印。

15. 其他事項

除本招股章程所披露者外：

- (a) 緊接本招股章程日期前兩年內：
 - a. 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或擬繳足或部分繳足股份或貸款資本，以換取現金或現金以外的代價；
 - b. 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份授予或同意授予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
 - c. 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份或債券而支付或應付佣金；
- (b) 本公司或其任何附屬公司的股份或貸款資本概無附有購股權，亦無同意有條件或無條件附有購股權；
- (c) 本公司或其任何附屬公司概無任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份或任何債券；
- (d) 於本招股章程日期前12個月內，本公司並無發生任何對本公司財務狀況可能或已造成重大影響的業務中斷；
- (e) 本公司概無未贖回的可換股債務證券或債券；
- (f) 概無有關放棄或同意放棄未來股息的安排；
- (g) 本公司概無股本或債務證券(如有)目前於任何證券交易所或交易系統中上市或買賣，目前亦無尋求或同意尋求有關上市或批准於聯交所以外的任何證券交易所上市；
- (h) 本公司目前無意申請中外合資股份有限責任公司的地位，且預期毋須遵守《中華人民共和國中外合資經營企業法》；及
- (i) 本公司已作出一切所需安排使H股獲准納入中央結算系統進行結算及交收。

送呈香港公司註冊處處長文件

隨本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格副本；
- (b) 本招股章程附錄六「D.其他資料－7.專家同意書」一段所述同意書；及
- (c) 本招股章程附錄六「B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」一段所述重大合約副本。

備查文件

下列文件副本將於直至本招股章程日期起14日（包括該日）止於一般營業時間在觀韜律師事務所（香港）辦事處（地址為香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座18樓1801-3室）可供查閱：

- (a) 公司章程；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所發出的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 本集團於往績記錄期的經審核綜合財務報表；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所發出的有關本集團未經審核備考財務資料的報告，其全文載於本招股章程附錄二；
- (e) 本招股章程附錄六「B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」一段所述重大合約；
- (f) 本招股章程附錄六「D.其他資料－7.專家同意書」一段所述同意書；
- (g) 本招股章程附錄六「C.有關董事、監事及主要股東的進一步資料－1.有關董事及監事的進一步資料－(a)董事及監事服務合約詳情」一段所述服務合約；

- (h) 我們的中國法律顧問就本集團在中國的一般事宜及物業權益出具的中國法律意見；
- (i) 中國公司法、《必備條款》及《特別規定》連同其非官方英文譯本；及
- (j) 中國指數研究院出具的行業報告，其概要載於本招股章程「行業概覽」一節。

金融街物業股份有限公司

FINANCIAL STREET PROPERTY CO., LIMITED

