

---

## 歷史及公司架構

---

### 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發展的不同時期，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」。有關改制的詳情，請參閱本節「本公司股權結構及註冊資本變動」一節。

### 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。
2005年	本公司獲住建部授予一級物業服務企業資質證書。

---

## 歷史及公司架構

---

年份	事件
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15百萬平方米。
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」被中指院認定為「2019中國物業服務特色品牌企業－商務物業服務」，品牌價值為人民幣20.77億元，由中指院採用BVA (Brand Value Added) 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。  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。

## 歷史及公司架構

### 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，華融綜合自當時的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合共人民幣61,121,300元的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日的經評估公平值釐定。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，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	協議日期	增加的資本 (人民幣元)	與本公司 及關連人士 的關係
華融綜合	不適用	0	現任股東
天泰置業	2015年7月17日	6,750,000	現任股東
融信合泰	2015年7月17日	15,750,000	時任新股東

## 歷史及公司架構

- (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，兩名現任股東以合共人民幣176,093,379.05元的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日的淨資產評估值釐定。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	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	現任股東
天泰置業	2018年 11月28日	4,450,000	2019年 1月3日	現任股東
融信合泰	不適用	0	不適用	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」，當時三名股東作為發起人。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日經審計的淨資產整體變更設立，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[編纂]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%)

---

## 歷史及公司架構

---

有關本公司股本變動的詳情，請參閱本文件「附錄六一法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－2.本公司股本變動」一節。

經中國法律顧問確認，本公司已根據相關中國法律及法規的規定，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**[編纂]**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。

### **[編纂]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（「**[編纂]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（「**[編纂]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。

**[編纂]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。

## 歷史及公司架構

下表載列[編纂]投資的詳情：

[編纂]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日根據本公司的收益分析對股權價值進行評估
代價的支付日期	2019年12月23日
根據[編纂]投資所付每股內資股概約成本（每股內資股港元） <sup>1</sup>	[編纂]%
較[編纂]範圍中位數概約折讓	[編纂]%
[編纂]投資完成時於本公司的間接持股概約百分比	29.49%
緊隨[編纂]完成（及假設[編纂]並無獲行使）後於本公司的間接持股概約百分比	[編纂]%
[編纂]投資 [編纂]	不適用 <sup>2</sup>
禁售期	無

---

## 歷史及公司架構

---

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[編纂]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[編纂]獲行使而將予發行的任何H股。
2. [編纂]投資的所得款項並非支付予本公司。

### [編纂]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投資管理、住宅及商務物業租賃、物業管理及酒店管理。

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[編纂]完成後本公司全部已發行股本約[編纂]%(假設[編纂]並無獲行使)，且於[編纂]完成後不計入公眾持股量的一部分。

[編纂]投資於2019年9月16日完成股權轉讓之工商登記，[編纂]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[編纂]投資外，[編纂]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，[編纂]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：

---

## 歷史及公司架構

---

### 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平值釐定。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協議，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公司，註冊資本人民幣1百萬元，開始營業，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%

---

## 歷史及公司架構

---

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20%西馬物業股權（「**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平值釐定，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[**編纂**]產生任何重大中國法律障礙：

- (1) 本公司已獲金融街集團確認，確認金融街集團不反對西馬轉讓及[**編纂**]已獲得金融街集團批准；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對有關股改評估報告予以批准。

## 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，下表列載該等附屬公司之詳情：

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.	中壘金融街第一太平	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)

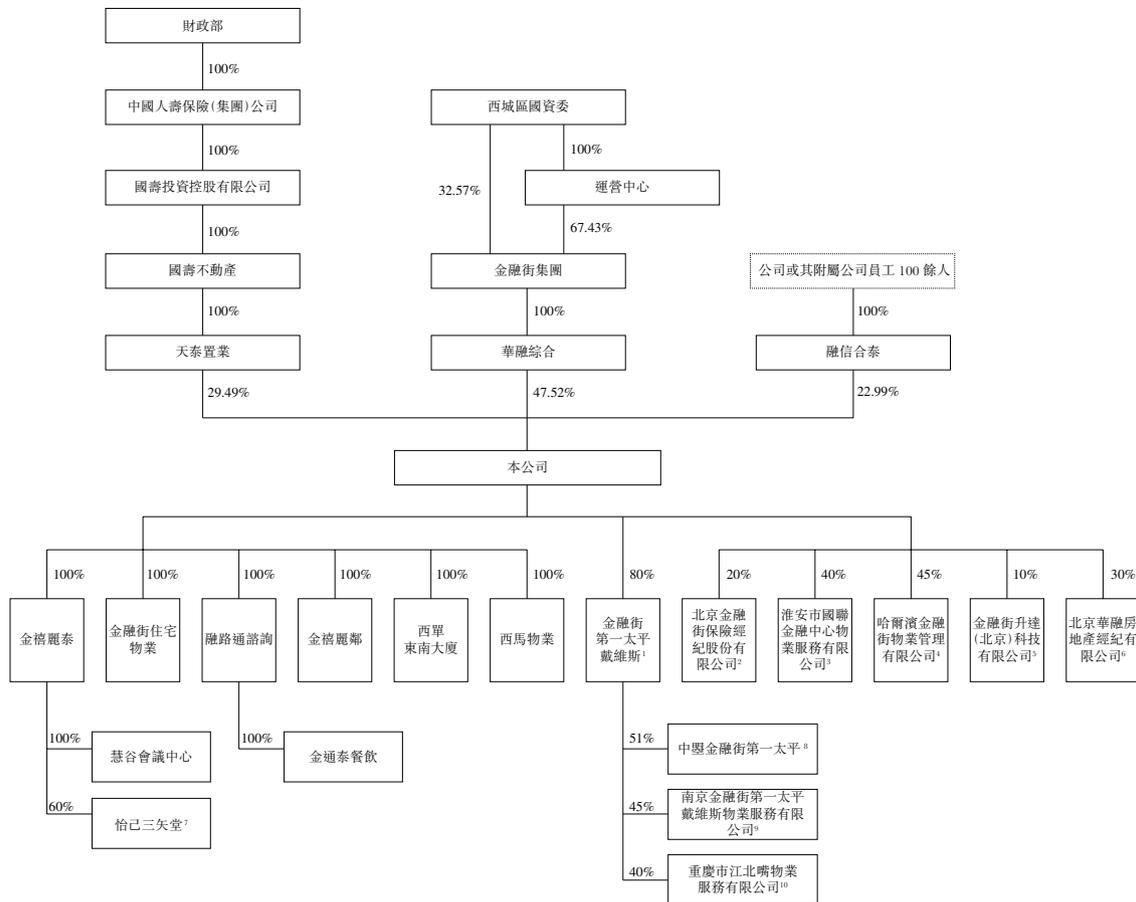
附註：

1. 本公司通過全資附屬公司金禧麗泰間接持有；
2. 本公司通過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中壘金融街第一太平的51%股權。收購完成後，中壘金融街第一太平成為本公司的間接非全資附屬公司。該收購的現金代價總額為人民幣2,550,000元，已支付予中壘金融街第一太平的前股東。；
3. 本公司通過全資附屬公司融路通諮詢間接持有。

## 歷史及公司架構

### 於[編纂]前的股權架構

下圖載列緊接[編纂]前本集團的股權架構（圖內所有主體於中國設立）：



#### 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餘下的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%。華融綜合為其中一名控股股東，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責任公司的餘下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%股權由金融街控股之全資附屬公司北京金融街房地產顧問有限公司（我們的關連人士之一）持有。

---

## 歷史及公司架構

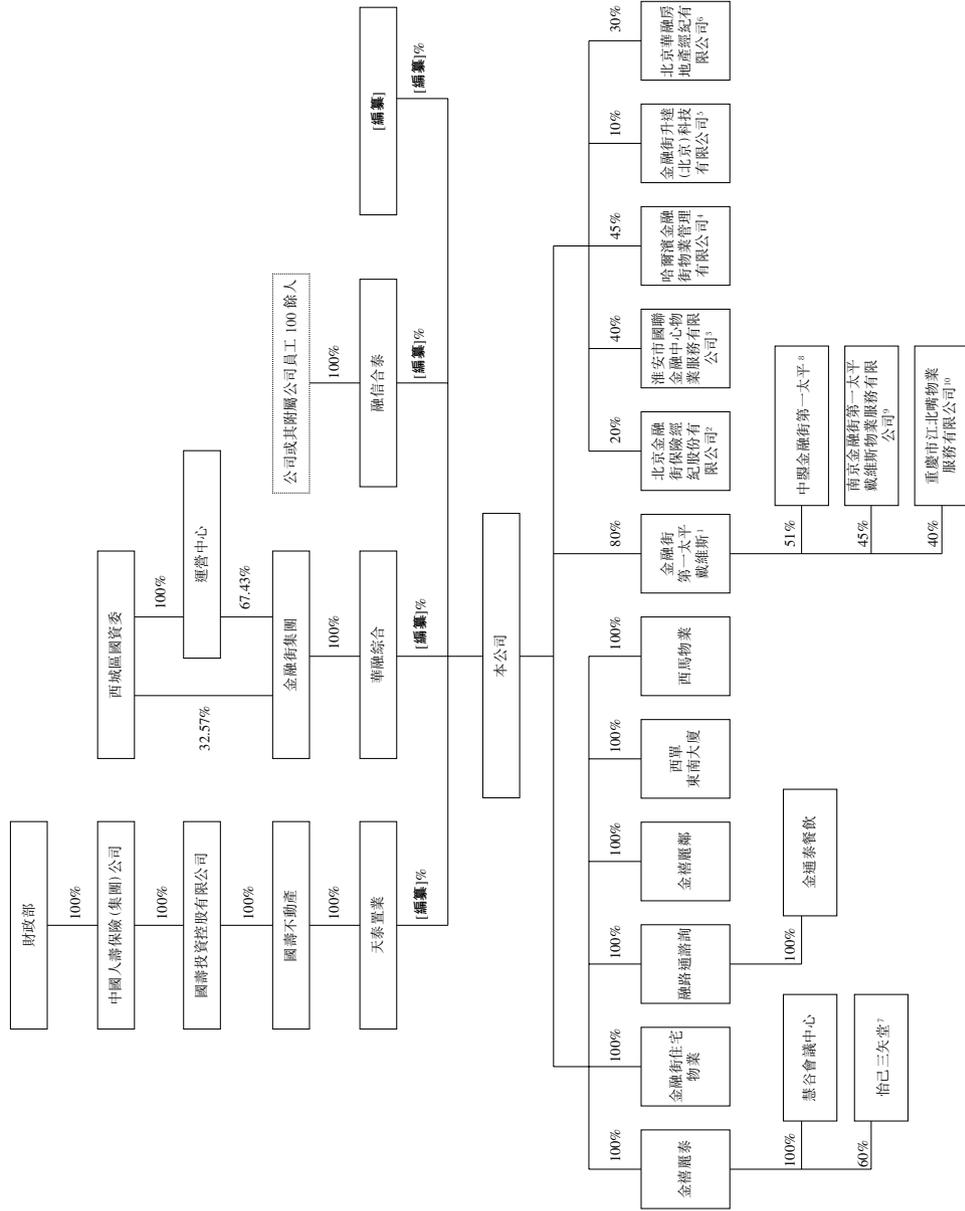
---

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. 中墨金融街第一太平的餘下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。

## 歷史及公司架構

### 緊隨[編纂]完成後的股權架構

下表載列緊隨[編纂]完成後本集團的股權架構(假設[編纂]並無獲行使)(圖內所有主體於中國設立)：



---

## 歷史及公司架構

---

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餘下的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%。華融綜合為其中一名控股股東，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責任公司的餘下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%股權由金融街控股之全資附屬公司北京金融街房地產顧問有限公司(我們的關連人士之一)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. 中壘金融街第一太平的餘下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。