

概 要

本概要旨在為閣下提供有關本文件所載資料的概覽。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，故閣下須與本文件全文一併閱讀，以保證其完整性。

閣下於決定投資[編纂]前，應閱讀整份文件。任何投資均涉及風險。投資[編纂]的若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下於決定投資[編纂]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) 就本文件而言，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) 就本文件而言，此指包含至少三類物業單位的物業。
- (5) 就本文件而言，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) 就本文件而言，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	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	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	55,598	7.5	82,844	9.6	119,171	12.2

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	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	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，請參閱本文件「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，請參閱本文件「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。

概 要

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（其詳情載於本文件附錄一）的節選財務數據，其應與本文件附錄一所載財務資料（包括相關附註）及本文件「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	<u>82,655</u>	<u>91,536</u>	<u>113,410</u>

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	<u>727,707</u>	<u>754,376</u>	<u>980,211</u>
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	<u>727,707</u>	<u>754,376</u>	<u>980,211</u>
流動資產淨值	185,717	172,719	336,174
資產淨值	<u>242,644</u>	<u>233,781</u>	<u>399,885</u>

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。

概 要

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。[編纂]完成後（假設[編纂]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[編纂]%權益。更多詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

未來計劃及[編纂]

假設[編纂]為每股H股[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數），經扣除我們就[編纂]應付[編纂]、佣金及預期開支後並假設[編纂]未獲行使，我們估計將獲取的[編纂]所得款項淨額將約為[編纂]港元。

我們擬將[編纂]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[編纂]%或[編纂]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[編纂]%或[編纂]港元將用於發展我們的增值類服務業務；
- 所得款項淨額約[編纂]%或[編纂]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[編纂]%或[編纂]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，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

倘[編纂]定於高於或低於指示性[編纂]範圍中位數的水平或[編纂]獲行使，我們將按比例調整上述[編纂]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。

[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與[編纂]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[編纂]投資及[編纂]投資者背景的更多詳情，請參閱本文件「歷史及公司架構—[編纂]投資」一節。

概 要

[編纂]統計數據

	按[編纂]每股H股 [編纂]港元計算	按[編纂]每股H股 [編纂]港元計算
股份市值 ⁽¹⁾	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 市值乃按隨[編纂]完成後預期已發行及發行在外[編纂]股股份計算（假設[編纂]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[編纂]完成後預期已發行及發行在外[編纂]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[編纂]分別為[編纂]港元及[編纂]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[編纂]港元（相等於人民幣[編纂]元）及[編纂]港元（相等於人民幣[編纂]元）。

[編纂]開支

我們的估計[編纂]開支主要包括有關[編纂]的[編纂]以及法律及專業費用。假設[編纂]為每股H股[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數），本集團將承擔的[編纂]開支估計將約為[編纂]港元（即[編纂]所得款項總額的[編纂]%），其中[編纂]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[編纂]港元預期將於2020年[編纂]後作為開支扣除。估計[編纂]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[編纂]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。

[編纂]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，請參閱本文件「財務資料－股息及股息政策」一節。

概 要

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，請參閱本文件「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，請參閱本文件「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績記錄期後我們未能開始管理任何新項目；(iii)除

概 要

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[編纂]任何所得款項)，董事認為，我們將自[編纂]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[編纂]所得款項淨額10% ([編纂]釐定為下限及[編纂]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[編纂]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文件日期，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日以來及直至本文件日期，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文件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[編纂]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[編纂]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[編纂]前，應細閱本文件「風險因素」整節。