

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，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公告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。

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)

(股份代號：1502)

截至2021年12月31日止年度全年業績公告

財務摘要

- 截至2021年12月31日止年度收入較截至2020年12月31日止年度約人民幣1,180.55百萬元增加約11.85%至約人民幣1,320.48百萬元。
- 截至2021年12月31日止年度毛利較截至2020年12月31日止年度約人民幣250.79百萬元增加約4.76%至約人民幣262.74百萬元。
- 截至2021年12月31日止年度本集團年內利潤為人民幣150.78百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣116.15百萬元增長約29.81%。
- 本公司擁有人應佔利潤約為人民幣137.72百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣104.90百萬元增長約31.29%。
- 於2021年12月31日，本集團的在管(「在管建築面積」)建築面積(「建築面積」)由2020年12月31日的約24.72百萬平方米增加35.51%至約33.50百萬平方米(「平方米」)。年內新增在管建築面積中，來源於獨立第三方面積佔比約為78.38%。
- 董事會建議派發截至2021年12月31日止年度的2021年建議末期股息每股人民幣0.222元(稅前)，派息比例約為60.16%，以現金形式派發。

金融街物業股份有限公司(「本公司」或「金融街物業」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年12月31日止年度之經審核綜合業績，連同2020年同期之比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
收入	3	1,320,480	1,180,554
銷售及服務成本		<u>(1,057,745)</u>	<u>(929,763)</u>
毛利		262,735	250,791
其他收入	4	13,554	13,634
其他收益，淨額	5	19,148	640
行政開支		(82,226)	(65,968)
貿易及其他應收款項的預期信用損失(「預期信用損失」)(撥備)/撥備撥回		<u>(2,916)</u>	<u>900</u>
經營利潤		210,295	199,997
融資收入	6	9,355	8,678
融資成本	6	<u>(2,358)</u>	<u>(2,133)</u>
融資成本淨額		6,997	6,545
匯兌虧損淨額		(17,940)	(51,477)
享有聯營公司權益利潤淨額		2,539	2,008
享有合營企業權益利潤淨額		<u>—</u>	<u>—</u>
除所得稅前利潤	7	201,891	157,073
所得稅開支	8	<u>(51,107)</u>	<u>(40,926)</u>
年內利潤		<u><u>150,784</u></u>	<u><u>116,147</u></u>

	附註	2021 年 人民幣千元	2020 年 人民幣千元 (經重列)
歸屬以下各方年內利潤：			
本公司擁有人		137,717	104,904
非控制性權益		13,067	11,243
		150,784	116,147
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		(113)	(459)
年內其他全面虧損		(113)	(459)
歸屬以下各方全面收入			
本公司擁有人		137,604	104,445
非控制性權益		13,067	11,243
		150,671	115,688
每股收益，基本及攤薄(人民幣元)	9	0.369	0.328

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

		2021年 附註 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)	2019年 人民幣千元 (經重列)
資產				
非流動資產				
投資物業		11,798	10,477	13,736
物業、廠房及設備		76,840	57,739	54,841
於聯營公司權益		15,273	11,987	21,739
於合營企業權益		—	—	—
商譽		325	325	—
無形資產		8,523	5,607	1,417
預付款項		4,351	1,095	2,654
按攤銷成本計量之其他金融 資產		6,688	6,611	4,912
遞延所得稅資產		3,171	5,557	12,285
非流動資產總值		126,969	99,398	111,584
流動資產				
票據及貿易應收款項	10	210,379	149,769	116,944
預付款項		16,572	12,660	11,482
按攤銷成本計量之其他金融 資產		23,913	27,784	28,132
衍生金融工具		18,274	—	—
到期日超過三個月的銀行存款		23,194	25,194	16,191
受限制銀行存款		62,652	33,994	30,721
現金及現金等價物		1,397,612	1,399,507	685,956
流動資產總額		1,752,596	1,648,908	889,426
資產總額		1,879,565	1,748,306	1,001,010

		2021年 附註 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)	2019年 人民幣千元 (經重列)
權益及負債				
股本	11	373,500	373,500	270,000
儲備		583,322	573,641	26,236
留存收益		184,908	119,147	100,232
本公司擁有人應佔權益		1,141,730	1,066,288	396,468
非控制性權益		22,470	20,271	7,244
權益總額		1,164,200	1,086,559	403,712
非流動負債				
租賃負債		35,758	28,899	36,208
遞延所得稅負債		451	538	–
退休福利負債		5,264	5,289	7,204
非流動負債總額		41,473	34,726	43,412
流動負債				
貿易及其他應付款項	13	508,405	490,876	438,569
合同負債		131,938	117,567	79,381
即期稅項負債		11,436	5,168	23,655
租賃負債的即期部分		21,768	13,067	11,946
退休福利負債的即期部分		345	343	335
流動負債總額		673,892	627,021	553,886
負債總額		715,365	661,747	597,298
權益及負債總額		1,879,565	1,748,306	1,001,010

附註：

涉及同一控制下實體企業合併的合併會計處理

北京永泰恆衛生服務有限公司(「永泰恆」)原為北京市西城區衛健委所屬企業，其後經北京市西城區政府批准，於2021年8月11日成為最終控股公司的全資附屬公司。於2021年11月29日，本公司與最終控股公司訂立股權轉讓協議，據此，最終控股公司同意出售及本公司同意以人民幣345.2萬元代價收購永泰恆100%股權。該等代價總額已由本公司於2021年12月6日以現金支付，並計入本集團儲備。

目前，永泰恆於北京市西城區從事衛生管理機構及醫療機構的物業管理及物流服務。

於2021年5月17日前，北京華融房地產經紀有限公司(「華融房地產經紀」)為合營公司，由本公司持有其30%的權益。於2021年5月17日，本公司與直屬控股公司訂立股權轉讓協議，據此，直屬控股公司同意出售及本公司同意以人民幣119.1萬元代價購買華融房地產經紀70%股權。本次股權轉讓後，華融房地產經紀成為本公司的直接全資附屬公司。該等代價總額已由本公司於2021年12月6日以現金支付，並計入本集團儲備。

華融房地產經紀主要從事提供物業代理服務。

基於本次企業合併的背景，本公司、永泰恆、華融房地產經紀的合併被視為同一控制企業合併，屬北京市西城區人民政府國有資產監督管理委員會同一控制下的企業合併。合併後，2020年12月31日及2020年1月1日的綜合財務報表與截至2020年12月31日止年度的綜合損益及其他綜合收益表的相關項目已重列。

1 一般資料

金融街物業股份有限公司(「**本公司**」，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，本公司根據中國公司法改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處地址為中國北京西城區金融大街33號。

本公司的H股股份於2020年7月6日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司的直接控股公司北京華融綜合投資有限公司(「**直接控股公司**」)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。本公司的最終控股公司為北京金融街投資(集團)有限公司(「**最終控股公司**」)，由北京市西城區人民政府國有資產監督管理委員會控制。

本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要在中國從事提供物業管理及相關服務。

除另有說明外，該等綜合財務報表均以人民幣(「**人民幣**」)呈列。

2 重要會計政策概要

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團的綜合財務報表乃根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章的規定編製。

(ii) 歷史成本法

財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干按公允價值計量的金融資產的重估除外。

(iii) 本集團採納之對準則的修訂

香港財務報告準則第16號
(修訂本)

COVID-19相關租金優惠

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、
香港財務報告準則第4號及
香港財務報告準則第16號
(修訂本)

利率基準改革—第二階段

應用經修訂香港財務報告準則對本年度及過往年度已編製及呈列之業績及財務狀況概無重大影響。

(iv) 本集團尚未採納之新準則及對準則的修訂

於本綜合財務報表授權日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，且本集團並無提早採納。

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間之資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日之後的COVID-19 相關租金優惠 ⁵
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及 香港詮釋第5號的相關修訂本 (二零二零年) ²
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策的披露 ²
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ²
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債 相關的遞延稅項 ²
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備—擬定用途前 所得款項 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約—履行合約的成本 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零一八年至二零二零年香港 財務報告準則年度改進 ¹
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併之合併會計法 ⁴

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定生效日期

⁴ 對收購／合併日期於二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間
開始當日或之後的業務合併／共同控制合併生效

⁵ 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效

董事預期，所有聲明將於本集團於該等聲明生效日期或之後開始的首個期間的會計政策中採納。預期新訂及經修訂香港財務報告準則的資料將對本集團會計政策造成的影響如下。預期其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第12號(修訂本)「與單一交易所產生與資產及負債有關之遞延稅項」

該等修訂本澄清香港會計準則第12號「所得稅」之遞延稅項初步確認豁免規定不適用於產生等額應課稅及可扣稅暫時差額的交易，例如導致確認租賃負債及相應使用權資產的租賃合約。相反，實體須在初步確認時確認相關遞延稅項資產及負債，且確認任何遞延稅項資產須受香港會計準則第12號「所得稅」之可收回性標準規限。

該等修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，允許提前應用。董事預期，該等修訂本將不會對本綜合財務報表造成其他重大影響。

3 分部資料

本公司的董事會為本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。

本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本集團整體價值提升的方式分配資源。董事會認為，本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，僅有一個經營分部。

本集團本年度確認的收入如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
來自客戶合約的收益		
物業管理及相關服務		
—按包乾制確認物業管理 服務收入	947,400	849,836
—按酬金制確認物業管理服務收入	13,349	13,134
—社區增值服務	295,172	278,757
餐飲服務	55,623	30,859
	<u>1,311,544</u>	<u>1,172,586</u>
其他來源的收益		
租金收入	8,936	7,968
	<u>1,320,480</u>	<u>1,180,554</u>

截至2021年12月31日止年度，金融街集團及其附屬公司及合營及聯營公司(「金融街聯屬集團」)的交易金額佔本集團收入的15%(2020年：17%(經重列))。除金融街聯屬集團外，本集團還擁有大量客戶，而彼等截至2021年及2020年12月31日止年度的交易金額概無佔本集團收入的10%或以上。

本集團在一段時間內及某個時間點在下列主要提供的服務類型從貨物及服務轉讓中獲得收入：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
分部收入		
—在一段時間內確認	1,255,921	1,141,727
—在某一個時間點確認	55,623	30,859
租金收入	<u>8,936</u>	<u>7,968</u>
	<u>1,320,480</u>	<u>1,180,554</u>

由於本集團位於中國，其截至2021年及2020年12月31日止年度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。

4 其他收入

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
政府補助	5,358	7,182
額外增值稅進項扣除確認	8,196	6,452
	<u>13,554</u>	<u>13,634</u>

5 其他收益，淨額

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
從聯營公司到附屬公司的重新計量 收益	—	757
理財產品投資公允價值收益	110	120
金融衍生工具公允價值收益	18,274	—
處置物業、廠房及設備的虧損淨額	(56)	(111)
提前終止租賃於終止確認時取得的 收益淨額	515	—
其他	305	(126)
	<u>19,148</u>	<u>640</u>

6 融資收入／(成本)

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
融資收入		
銀行存款利息收入	9,254	8,155
向聯營公司貸款的利息收入	77	523
來自非控股權益之貸款的利息收入	24	—
	<u>9,355</u>	<u>8,678</u>
融資成本		
租賃負債的融資支出	<u>(2,358)</u>	<u>(2,133)</u>
	<u><u>6,997</u></u>	<u><u>6,545</u></u>

7 所得稅前利潤

年內溢利乃經扣除／(計入)下列各項後得出：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
員工成本—包括董事薪酬		
—計入直接經營成本	430,758	356,419
—計入行政開支	43,188	32,680
清潔、保安及維護服務成本	413,922	385,835
公用事業	74,768	64,776
物業管理及相關服務所用的原材料 及零件	38,987	34,594
折舊		
—物業、廠房及設備	22,867	15,580
—投資物業	4,254	3,259
無形資產攤銷	1,033	399
預期信用損失撥備撥回／(撥備)		
—貿易應收款項(附註10)	3,036	(1,209)
—其他應收款項	(120)	340
餐飲服務所用原材料及消耗品成本	47,255	25,880
租賃費用：		
—短期租賃	10,655	7,163
—低價值項目租賃	6,119	7,929
專業服務費	9,097	7,002
抗疫開支	1,638	5,469
稅項及附加費	5,960	5,706
核數師酬金		
—審核服務	1,824	3,620
—非審核服務	521	969
上市開支	—	2,744
匯兌虧損淨額	17,940	51,477
其他開支	27,125	35,707

8 所得稅開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
即期所得稅		
—中國企業所得稅	48,847	34,029
遞延稅	<u>2,260</u>	<u>6,897</u>
所得稅開支總額	<u><u>51,107</u></u>	<u><u>40,926</u></u>

中國企業所得稅

本集團就中國內地運營作出之所得稅撥備乃根據年度內估計應課稅溢利，在現有相關法例、詮釋及慣例基礎下按適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅稅率為25% (2020年：25%)。北京金融街第一太平戴維斯京南物業管理有限公司為合資格小微企業，獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率2.5% (2020年：10%)；北京金通泰餐飲管理有限公司，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% (2020年：5%)；北京金禧麗鄰健康管理有限責任公司，北京融路通諮詢服務有限責任公司及北京怡己三矢堂餐飲管理有限公司為合資格小微企業，獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率2.5% (2020年：5%)；新增子公司北京金融街世聯不動產管理有限公司、湖北金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司、北京金融街新城物業管理有限責任公司及北京怡己巷子餐飲管理有限公司為合資格小微企業，獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率2.5% (2020年：2.5%)。

9 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利(不包括普通股以外任何權益服務成本)除以年內未發行普通股的加權平均數計算，並就年內已發行普通股中紅利成分進行調整，僱員股份計劃持有的股份除外。

	2021年	2020年
歸屬於本公司擁有人的利潤總額 (人民幣千元)	137,717	104,904
已發行普通股的加權平均數 (千股)	<u>373,500</u>	<u>319,770</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u><u>0.369</u></u>	<u><u>0.328</u></u>

(b) 每股攤薄盈利

由於本集團並無潛在攤薄普通股，截至2021年及2020年12月31日止年度並無呈列每股攤薄盈利。

10 票據及貿易應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項		
—關聯方	129,514	70,402
—第三方	<u>76,825</u>	<u>86,577</u>
	<u>206,339</u>	<u>156,979</u>
減：貿易應收款項的信貸虧損撥備	<u>(10,246)</u>	<u>(7,210)</u>
貿易應收款項，淨額	<u>196,093</u>	<u>149,769</u>
票據應收款項	<u>14,286</u>	<u>—</u>
票據及貿易應收款項，淨額	<u><u>210,379</u></u>	<u><u>149,769</u></u>

本公司董事認為，由於預期將於一年內收回之貿易應收款項於產生時之到期日較短，故該等結餘之公允價值與其賬面值並無重大差異。

本集團所有票據應收款項均為商業承兌匯票，通常在發行之日起六個月內收回。

給予貿易客戶的信用期乃個別釐定，正常信用期介乎0至365天(2020年：0至365天)。

於2021年及2020年12月31日，貿易應收款項(扣除虧損撥備前)根據發票日期的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
一年內	163,140	135,733
一至兩年	38,137	18,302
兩至三年	3,004	1,608
三年以上	2,058	1,336
總計	<u>206,339</u>	<u>156,979</u>

11 股本

	2021年		2020年	
	股份數量	人民幣千元	股份數量	人民幣千元
已發行及繳足				
於1月1日的結餘	373,500	373,500	270,000	270,000
根據首次公開發售發行 普通股及行使超額配 股權(附註)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>103,500</u>	<u>103,500</u>
於12月31日的結餘	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>

附註：於2020年7月6日及2020年7月29日，本公司分別發行每股面值人民幣1.00元的H股90,000,000股及13,500,000股。該等所有股份按每股7.36港元發售，並於聯交所主板上市。發行所得款項總額為761,760,000港元(相等於人民幣693,650,000元)。經扣除包銷費用及相關開支後，發行所得款項淨額為人民幣648,355,000元，其中人民幣103,500,000元入賬列作股本及人民幣544,855,000元入賬列作資本儲備。

12 股息

(a) 歸屬於本年度股息：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
擬宣派末期股息每股普通股 人民幣0.222元(2020年：每股 普通股人民幣0.154元)	<u>82,917</u>	<u>57,519</u>

於報告期末後建議派發的末期股息須經本公司應屆股東週年大會的股東批准，且於報告期末尚未確認為負債。

(b) 該年度批准並支付的上一個財政年度的股息：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
本公司已宣派末期股息(附註1)	57,519	82,980
附屬公司向非控股權益已宣派末期 股息(附註2)	<u>11,848</u>	<u>797</u>
	<u>69,367</u>	<u>83,777</u>

附註：

- (1) 於2021年6月24日舉行的股東週年大會上派發截至2020年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.154元，總額約為人民幣57,519,000元。股息於2021年8月結清。

於2020年4月22日的董事會會議上，董事會建議派發股息人民幣82,980,000元，其相當於本公司於2019年12月31日的累計可分配留存收益。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，並已列為分配截至2020年12月31日止年度的留存收益。

- (2) 其為北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司及附屬公司北京金融街第一太平戴維斯京南物業管理有限公司於截至2021年及2020年12月31日止年度向非控股權益宣派及支付之股息。

13 貿易及其他應付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項(附註a)	<u>120,956</u>	<u>85,596</u>
其他應付款項		
—代業主、租戶及物業開發商收款	202,617	160,001
—按金(附註b)	101,282	144,197
—其他	2,757	24,088
應付薪金及福利	73,707	68,950
其他應付稅項	<u>7,086</u>	<u>8,044</u>
總計	<u><u>508,405</u></u>	<u><u>490,876</u></u>

附註：

- (a) 本集團獲其供應商給予之信貸期介乎0至180天(2020年：0至180天)。根據發票日期的貿易應付款項(含貿易性質之應付關連人士之款項)的賬齡分析如下：

	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元 (經重列)
一年內	105,749	81,345
一至兩年	12,921	2,438
兩年以上	<u>2,286</u>	<u>1,813</u>
	<u><u>120,956</u></u>	<u><u>85,596</u></u>

- (b) 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。

由於貿易及其他應付款項的短期性質，其賬面值被認為接近其公允價值。

管理層討論與分析

業務回顧

概述

本集團作為全國領先的為商務物業提供綜合物業管理服務的供應商之一，專注於中高端物業管理服務。自1994年起，本集團提供物業管理服務逾27年，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)，所服務的項目涵蓋了多種物業業態，並通過一站式服務平台為業主及住戶提供量身定製的優質服務，以提升客戶居作空間的質量和滿意度。

2021年，儘管因新冠疫情反覆而出現工作強度及防控壓力增大等挑戰，但是在全體員工齊心協力、攻堅克難下，本集團的業務均能如期進行。新冠疫情並未對本集團的整體營運造成任何直接重大影響。2021年，本集團秉承在商務物業及公共物業服務領域的顯著優勢，堅持多渠道戰略佈局，充分激發市場開拓意識，持續推動業務規模擴張，實現高質量、規模化發展。截至2021年12月31日，本集團在管建築面積約為33.50百萬平方米，較2020年12月31日增長約35.51%，在管項目數量為213個，較2020年12月31日新增40個。

2021年，本集團市場化競爭能力不斷增強，第三方業務拓展成績斐然。本年內新增在管建築面積中，來源於第三方項目的在管建築面積約為6.88百萬平方米，佔年內新增在管建築面積的78.38%。合資合作方面，本公司堅持合作共贏的發展理念，在2021年與多家合作方建立合資合作關係，成立了6家物業服務類合資公司，分別是德州金融街地標之都物業管理有限公司，北京金融街新城物業管理有限責任公司，北京武夷融御物業服務有限公司，湖北金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司，東營金融街物業管理有限公司，以及北京鼎業金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司。該等合資公司均將在現有開發資源的背景下，為物業項目提供高品質服務，同時整合各股東方資源優勢，拓寬合作邊界，進一步拓展週邊物業管理及相關市場。本集團亦不斷尋求外延增長機會，秉承對股東負責的原則，就符合股東利益的收購機會進行積極推進。2021年6月，本集團分別就關於兩家物業服務公司的可能收購事項與賣方簽署有關收購之兩封交易意向書。有關上述事項的進一步詳情，請參閱本公

司日期為2021年6月23日的公告。於本公告日期，本集團仍在與賣方商討，以探討實現上述收購的可能方案。

本公司控股股東北京金融街投資(集團)有限公司(「金融街集團」)一如既往給予本集團長期穩定的支持。2021年，北京市西城區衛生服務事業管理處原所屬全民所有制企業北京永泰恒衛生服務中心(「永泰恒」)整體移交至金融街集團，成為金融街集團全資附屬公司。其後，本公司與金融街集團訂立股權轉讓協議。金融街集團將永泰恒100%股權轉讓予本公司。有關上述事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年6月23日及2021年11月29日的公告。截至2021年12月31日，該收購事項已完成，永泰恒成為本公司之直接全資附屬公司。

2021年，本集團綜合實力穩步提升，品牌價值上升至人民幣36億元。年內，本集團通過多渠道對服務質量進行監督，實現寫字樓整體客戶滿意度為99.0分，住宅整體客戶滿意度為88.8分，保持在行業標桿水平。本集團亦積極推進數字化轉型，探索智能場景消費體驗，通過技術賦能，進一步提升內部管理效率及服務質量，有效實現降本增效。本集團亦將安全生產作為公司發展的底線。2021年，本集團全面落實各級管控制度與措施，及時召開各類專題會議，對突出問題進行著重部署。本集團在管的「天橋藝術大廈」、「新盛大廈」及「金融街中心」項目獲北京市住房和城鄉建設委員會評為2021年度物業管理綜合樓宇項目二級安全生產標準化達標項目。

在2021年度，本集團新取得的代表性項目簡介如下：

非住宅類業態

唐山一家綜合性部隊醫院

本集團通過公開競標獲得一家綜合性部隊醫院物業服務管理項目。該項目位於河北省唐山市，總建築面積7.30萬平方米。本集團在醫療後勤服務管理市場的競爭優勢進一步凸顯。

北京金融法院

北京金融法院於2021年3月正式揭牌成立，是服務保障國家金融戰略實施、營造良好金融法治環境、促進經濟健康發展的重要舉措。本集團負責為其後勤系統提供全方位物業管理服務。

山東德州地標之都

德州地標之都位於山東省德州市，建築面積110萬平方米，項目涵蓋電子商務大廈、智慧農業產業大廈、地標產業公共展廳、地標企業總部辦公區、地標產品體驗廣場、配套公寓及商業設施等。

北京美馳低碳建築科技產業園

美馳低碳建築科技產業園位於北京市順義區。該項目將滙聚居住與辦公、餐飲與服務、運動與健康、文化與藝術、教育與培訓等綜合功能。

重慶磁器口后街項目

磁器口后街項目位於重慶市沙壩區西北部磁器口古鎮，總建築面積15.40萬平方米。項目秉承「保護歷史遺產、傳承沙磁文化、發展古鎮生活」的設計理念，尊重當地景觀要素，復原歷史環境，打造出極具山城風情的建築空間。項目引進娛樂、休閒、創意兼具的全維業態品牌，填補區域業態空白，引領區域消費升級。

北京首鋼製氧廠項目及金安橋項目

本集團在與首鋼園區北區冬訓中心項目良好服務的基礎上，新增為其製氧廠項目及金安橋項目提供物業管理服務。製氧廠項目是2022冬奧會首鋼滑雪大跳台商業設施；金安橋項目為集高端數字智能、工業文化創意、服務冬奧配套等為一體的高端產業服務區。

綏化錦江城市廣場

錦江城市廣場位於黑龍江省綏化市，項目佔地面積4.50萬平方米，建築總面積18萬平方米，是以商業為核心，集星級酒店、大型超市、步行街、公寓住宅等業態於一體的大型、高端城市綜合體項目。

住宅類業態

重慶九龍金悅府項目

重慶金悅府項目位於重慶市九龍坡區，總建築面積19.77萬平方米，由28棟洋房、公寓和底商組成。項目以「向美而生，定製理想生活品質範例」為理念，共建精緻生活、締造人文居所。

成都瓏樾融府項目

瓏樾融府項目位於四川省成都市，為低密度純住宅項目，容積率僅為2.0，包括洋房及精品住宅，共計11棟建築，總建築面積約10.80萬平方米。

無錫金悅融庭項目

無錫金悅融庭位於江蘇省無錫市，住宅及商業配套建築面積12.66萬平方米，由高層及洋房建築組成。旨在通過對產品及服務細節的把控和提升，打造高端品質住宅小區，滿足業主對舒適度和生活品質的要求。

蘇州融悅灣雅苑

蘇州融悅灣雅苑項目位於江蘇省蘇州市，地處太湖新城核心地帶。項目總建築面積12.50萬平方米，由12棟主樓及4棟配套用房組成。項目秉承「個性化、人性化」的宗旨，建立新的居住標準，為業主提供美好的居住空間。

除此之外，本集團在2021年度還進行了包括但不限於以下的項目拓展：

1. 本集團在上海尚浦領世繼續拓寬合作，新增為其FIC項目提供服務；
2. 在公共物業業態方面，新承接位於廣東省惠州市惠城區的一所小學的物業服務、位於上海市閔行區鐵建工業園的物業服務及位於廣東省惠州市巽寮灣赤砂濱海公園的物業服務；
3. 本集團憑藉豐富的多業態全業務鏈服務經驗，為一家北京大型國有開發企業、一家位於河北的物業公司及一家位於重慶的物業公司提供顧問諮詢服務，多維度拓寬本集團業務服務範疇；及
4. 本集團於2021年完成收購北京永泰恒衛生服務有限公司，其在管項目包括西城區衛健委大廈、西城區疾控中心大廈、北京市第二醫院、北京市肛腸醫院、西城區衛健委衛生監督所等。本集團於醫療後勤服務領域的競爭力進一步提升。

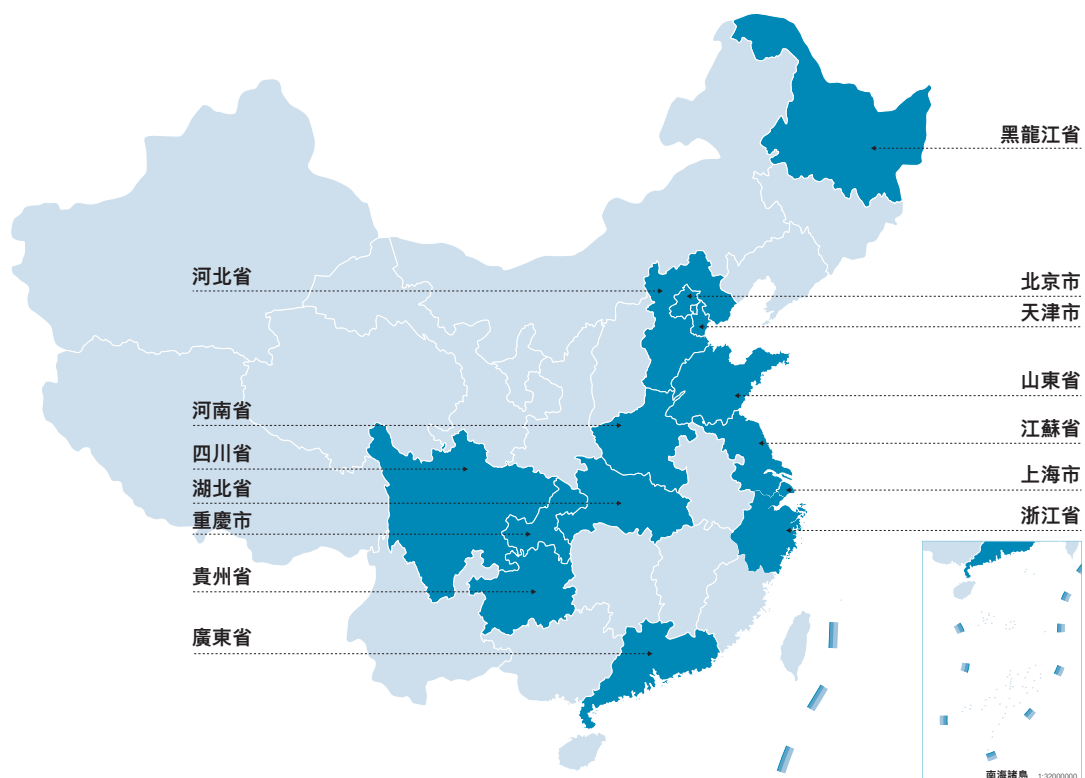
物業管理及相關服務

於2021年12月31日，本集團物業管理服務已覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北及華中等六個地區的14個省市，總在管建築面積為33.50百萬平方米，總在管物業數目為213個。下表載列於所示日期的(i)合同建築面積；(ii)在管建築面積；及(iii)在管物業數目：

	於2021年 12月31日	於2020年 12月31日
合同建築面積(千平方米)	36,195	28,104
在管建築面積(千平方米)	33,497	24,719
在管物業數目	213	173

地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2021年12月31日本集團的在管物業的地理覆蓋範圍：



下表載列於所示日期按地區劃分的(i)在管建築面積；及(ii)在管物業數目明細：

	於2021年12月31日		於2020年12月31日	
	在管建築面積 (千平方米)	項目數 (個)	在管建築面積 (千平方米)	項目數 (個)
華北	15,837	117	10,870	88
西南	5,597	29	4,879	29
華東	5,126	24	3,967	22
華南	3,678	30	3,346	27
東北	658	5	282	4
華中	2,601	8	1,375	3
總計	<u>33,497</u>	<u>213</u>	<u>24,719</u>	<u>173</u>

註：

華北大區包括北京市、天津市、河北省
 西南大區包括重慶市、四川省、貴州省
 華東大區包括上海市、江蘇省、浙江省、山東省
 華南大區包括廣東省
 東北大區包括黑龍江省
 華中大區包括湖北省、河南省

在管物業種類

本集團所管理的多元化物業類型涵蓋商務物業，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、教育物業及其他業態。在物業管理服務方面，本集團採用包乾制和酬金制兩種收入模式收取物業管理費。其中包乾制是指，本集團將所有收取的費用記錄為收入，而所有就提供物業管理服務而產生的開支則記錄為服務成本；酬金制是指，本集團實質上擔任業主的代理，因此僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐定物業管理費或服務成本百分比作收入。通過這兩種收費模式，本集團可補足提供物業管理服務所產生的開支。

下表載列於所示日期按物業種類劃分的(i)在管建築面積；及(ii)在管物業數目明細：

	於2021年12月31日			於2020年12月31日		
	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	在管 物業數目	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	在管 物業數目
辦公樓	6,965	20.79	62	6,636	26.85	51
綜合體	1,200	3.58	5	1,011	4.09	4
零售商業大樓及酒店	652	1.95	3	625	2.53	3
住宅物業	13,374	39.93	70	12,007	48.57	61
公共物業、醫院、教育物業 及其他	11,306	33.75	73	4,440	17.96	54
總計	<u>33,497</u>	<u>100</u>	<u>213</u>	<u>24,719</u>	<u>100</u>	<u>173</u>

下表載列於所示日期按收入模式劃分的在管建築面積明細：

	於2021年12月31日		於2020年12月31日	
	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %
物業管理服務(包乾制)	30,000	89.56	21,419	86.65
物業管理服務(酬金制)	<u>3,497</u>	<u>10.44</u>	<u>3,300</u>	<u>13.35</u>
總計	<u>33,497</u>	<u>100</u>	<u>24,719</u>	<u>100</u>

需特別留意的是，就酬金制而言，本集團僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐定物業管理費的固定比例作收入。就包乾制而言，本集團將所有物業管理費記錄為收入。

所服務物業開發商的性質

本集團在管的物業項目包括由金融街聯屬集團開發的物業及由獨立第三方所開發的物業。於2021年12月31日，本集團管理由金融街聯屬集團開發的物業建築面積約為18.41百萬平方米，項目數由於2020年12月31日的117個增加至123個，同比穩步增加。同時，於2021年，本集團加大了與獨立第三方的合作比例，本集團於2021年12月31日管理由獨立第三方開發的物業在管建築面積約為15.09百萬平方米，較2020年12月31日的約8.21百萬平方米增加約83.80%；另外，項目數目亦由2020年12月31日的56個增加至2021年12月31日的90個。

下表載列本集團於所示日期按物業開發商類別劃分的(i)總在管建築面積及(ii)在管物業數目明細：

	於2021年12月31日			於2020年12月31日		
	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 (%)	項目數 (個)	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 (%)	項目數 (個)
由金融街聯屬集團開發的物業	18,405	54.95	123	16,507	66.78	117
由獨立第三方開發的物業	15,092	45.05	90	8,212	33.22	56
總計	<u>33,497</u>	<u>100</u>	<u>213</u>	<u>24,719</u>	<u>100</u>	<u>173</u>

餐飲服務

2021年12月，本集團怡己餐飲系列子品牌一怡己巷子首店開業。截至2021年12月31日止，本集團經營「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)、怡己烘坊(IZEE·BAKED MAGIC)及怡己巷子。截至2021年12月31日止，本集團經營八間怡己咖啡(IZEECUP)咖啡館、六間怡己三矢堂(IZEE-Mitsuyado)餐廳、一間怡己小廚(IZEECHEF)餐廳、五間怡己烘坊(IZEE·BAKED MAGIC)麵包店及一間怡己巷子餐廳。

增值服務

本集團增值業務主要由六大板塊組成，包括經營業務、諮詢服務、資產運營、資源管理、定製服務及其他收入。除此之外，本集團基於已有增值業務組合，持續擴大增值業務服務範圍及規模。截至2021年12月31日止年度，本集團來自增值服務的收入約為人民幣295.17百萬元，佔截至2021年12月31日止年度收入約22.35%，較截至2020年12月31日止年度的增值服務收入約人民幣278.76百萬元上升約5.89%。

未來展望

在業務發展方面，我們將堅守本心，跟緊行業快速發展的步伐，憑藉在商務辦公領域的經驗優勢與品牌優勢，通過合資合作、收併購及市場化拓展等多渠道，積極拓展業務邊界、擴大業務版圖。

在多種經營方面，我們將繼續拓展特色增值服務體系，在擴大現有增值服務業務區域的同時，圍繞客戶核心需求創新增值服務，進一步擴充業務組合。我們亦將在已有北京金融街增值服務生態圈的成功經驗的基礎上，將其進一步推廣至其他在管商務街區。

在服務品質方面，我們將持續完善品質優化。聚焦運營和服務品質的提升，夯實主業、強化創新，秉承「以客戶為中心」的服務理念，深挖需求，保持客戶高位滿意度。

在社會責任方面，我們將積極承擔國有企業社會責任，發揚社會公益精神。面對新冠疫情，嚴格落實常態化防控機制。同時，加強安全生產工作，落實各項安全制度和措施，為客戶提供放心、安全的居住及工作空間。

在公司治理方面，我們將堅持科學規範的上市公司治理體系，加強風險防範管控措施，確保合規經營。同時推動管理體系創新，提升運營效率，實現公司治理與業務發展的有機統一。

財務回顧

收入

本集團收入主要來自：(i)物業管理及相關服務；及(ii)餐飲服務。收入由截至2020年12月31日止年度約人民幣1,180.55百萬元增加至截至2021年12月31日止年度約人民幣1,320.48百萬元，增幅約11.85%。

下表載列於所示期間按我們提供的服務劃分的收入明細：

	截至12月31日止					
	2021年		2020年		變動	
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
			(經重列)	(經重列)		
物業管理及相關服務：						
物業管理服務	960,749	72.76	862,970	73.10	97,779	11.33
增值服務	295,172	22.35	278,757	23.61	16,415	5.89
租賃服務	8,936	0.68	7,968	0.68	968	12.15
餐飲服務	55,623	4.21	30,859	2.61	24,764	80.25
總計	<u>1,320,480</u>	<u>100.0</u>	<u>1,180,554</u>	<u>100.0</u>	<u>139,926</u>	<u>11.85</u>

- 物業管理及相關服務收入主要包括以下方面服務的費用：(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，收入由截至2020年12月31日止年度約人民幣1,149.70百萬元增加至截至2021年12月31日止年度約人民幣1,264.86百萬元，增幅約10.02%。其中，物業管理收入的增加主要得益於本集團承接的項目快速增加使得在管建築面積增加；增值服務收入的增加主要得益於客戶粘性增加及各類經營業務穩步提升。
- 餐飲服務收入：截至2021年12月31日止年度，本集團來自餐飲服務的收入由截至2020年12月31日止年度約人民幣30.86百萬元上升至約人民幣55.62百萬元。

銷售及服務成本

本集團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。本集團的銷售及服務成本由截至2020年12月31日止年度約人民幣929.76百萬元增加至截至2021年12月31日止年度約人民幣1,057.75百萬元，增幅約13.77%。銷售成本隨業務規模的擴大而增加。

毛利及毛利率

本集團的整體毛利由截至2020年12月31日止年度約人民幣250.79百萬元增加至截至2021年12月31日止年度約人民幣262.74百萬元，增幅約4.76%，增幅的原因主要由公司收入增加所帶動。本集團截至2021年12月31日止年度的整體毛利率約為19.90%，較上年同期減少約1.34%。公司的毛利率減少的原因主要是由於部分新接管或新開展的業務支出尚不穩定使成本增幅比例略高於收入增幅比例。下表載列本集團於所示期間按各服務類型劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止					
	2021年		2020年		變動	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元 (經重列)	毛利率 % (經重列)	金額 人民幣千元	%
物業管理及相關服務	266,112	21.04	250,240	21.77	15,872	(0.73)
商務物業	207,795	25.38	187,942	26.44	19,853	(1.06)
非商務物業	58,317	13.07	62,298	14.20	(3,981)	(1.13)
餐飲服務	(3,377)	(6.07)	551	1.79	(3,928)	(7.86)
總計	<u>262,735</u>	<u>19.90</u>	<u>250,791</u>	<u>21.24</u>	<u>11,944</u>	<u>(1.34)</u>

行政開支

本集團的行政開支由截至2020年12月31日止年度約人民幣65.97百萬元增加至截至2021年12月31日止年度約人民幣82.23百萬元，增幅約24.65%，主要是由於2020年末新併入公司使2021年行政開支同比增加。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2020年12月31日止年度約人民幣40.93百萬元增加至截至2021年12月31日止年度約人民幣51.11百萬元，增幅約24.87%，主要是由於公司盈利規模擴大，導致所得稅開支增加。

年內利潤

截至2021年12月31日止年度，本集團年內利潤約為人民幣150.78百萬元，除所得稅前利潤約為人民幣201.89百萬元，歸屬於本公司擁有人的利潤約為人民幣137.72百萬元。

全面收入總額

本集團的全面收入總額由截至2020年12月31日止年度約人民幣115.69百萬元增加至截至2021年12月31日止年度約人民幣150.67百萬元，增幅約30.24%。

流動資金、資本結構及財務資源

於2021年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣1,483.46百萬元，較2020年12月31日的約人民幣1,458.70百萬元增加約人民幣24.76百萬元。

本集團財務狀況維持穩健。本集團於2021年12月31日的流動資產淨值約為人民幣1,078.70百萬元，於2020年12月31日則為約人民幣1,021.89百萬元，流動資產淨值相比2020年的增長率為5.56%。本集團流動資產增加的主要原因是因為業務增長，補充了流動資產。於2021年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約2.60倍(於2020年12月31日：約2.63倍)。

於2021年12月31日，本集團不存在任何借款或銀行貸款(於2020年12月31日：無)。

貿易及其他應收款項

貿易應收賬款主要來自物業管理及相關服務。於2021年12月31日，本集團的貿易應收賬款約人民幣196.09百萬元，較2020年12月31日約人民幣149.77百萬元增加約人民幣46.32百萬元，主要原因為公司業務的擴張帶來貿易應收賬款的增加。

其他應收款項主要包括代業主、租戶及物業開發商付款及按金。於2021年12月31日，本集團的其他應收款項約人民幣23.91百萬元，較2020年12月31日約人民幣27.78百萬元減少約人民幣3.87百萬元，主要原因為跟隨業務正常回收。

貿易及其他應付款項

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。於2021年12月31日，本集團的貿易應付款項餘額約人民幣120.96百萬元，與2020年12月31日約人民幣85.60百萬元增加約41.31%，這主要是由於公司業務規模擴大從而增加了保安、保潔、工程及物料供應及未到付款期，從而使得餘額相應增加。

應付薪金及福利主要指薪酬和保險。於2021年12月31日，本集團的應付薪金及福利約為人民幣73.71百萬元，相比2020年12月31日的約人民幣68.95百萬元增加6.90%，這主要是由於我們承接的項目增加使得員工數目增加及新增計提的獎金未發放所致。

其他應付款項及應計費用主要是指我們代業主、租戶及物業開發商收取的款項及按金。其他應付款項由2020年12月31日的約人民幣328.29百萬元減少至2021年12月31日的約人民幣306.66百萬元，減幅約為6.59%，主要由於跟隨業務正常支付。

上市所得款項用途

本公司H股於2020年7月6日(「上市日期」)成功在聯交所上市，並發行90,000,000股H股，其後因超額配售權的悉數行使於2020年7月29日發行13,500,000股H股。扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額(「所得款項淨額」)約為710.48百萬港元(等同人民幣約648.36百萬元)。未動用的所得款項淨額已作為計息存款存放於中國內地及香港的持牌銀行。截至2021年12月31日止，該等所得款項淨額已使用並將與本公司日期為2020年6月19日的招股章程(「招股章程」)中建議的一致分配方式繼續使用。

上市日期至2021年12月31日的所得款項淨額用途分析如下：

	招股章程所述的計劃所得款項淨額及經考慮於2020年7月29日悉數行使超額配售權後所得額外款項淨額用途佔總額百分比		截至2021年12月31日的實際動用所得款項淨額	於2021年12月31日的未動用所得款項淨額
		人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
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本集團業務規模	60%	389.02	9.69	379.33
發展本集團的增值類服務業務	20%	129.66	26.78	102.88
信息技術及智能設施系統建設及升級	10%	64.84	5.17	59.67
本集團的營運資金及一般企業用途	10%	64.84	0	64.84
總計	100%	648.36	41.64	606.72

有關所得款項的詳細明細及說明以及所得款項計劃用途的預期時間表，請參閱招股章程中「未來計劃及所得款項用途」一節。截至本公告日期，董事並不知悉所得款項淨額的計劃用途有任何重大變動。未動用的所得款項淨額及其後續計劃使用期限將按照招股章程所述方式使用。招股章程所述的計劃使用期限乃根據本公司於編製招股章程時對未來市場狀況及行業發展的最佳估計及假設，而所得款項則根據本集團業務及行業的實際發展使用。

資產抵押

於2021年12月31日，本集團並無資產作抵押(於2020年12月31日：無)。

重大收購及資產出售

截至2021年12月31日止年度，除上述所披露有關收購永泰恒和華融房地產經紀的事宜外，本集團並無重大收購或資產出售(截至2020年12月31日止年度：無)。

持有重大投資及有關資本資產之重大投資的未來計劃

截至2021年12月31日止年度，本集團並無任何重大投資。

截至本公告日期，除上述所披露有關就擬收購一家境內物業服務公司及香港目標公司簽署的兩封交易意向書的事宜外，本集團並無任何重大投資、出售或增加資本資產的計劃。

資產負債比率

資產負債比率是按我們截至有關期間結束時的負債總額除以我們截至該期間結束時的資產總值計算所得。於2021年12月31日，我們的資產負債比率是0.38，於2020年12月31日，我們的資產負債比率是0.38。資本負債比率乃按截至相應日期的借款總額除以截至相同日期的權益總額計算。於2021年12月31日及2020年12月31日，本集團並無任何計息借款，因此資本負債比率並不適用。

或然負債

於2021年12月31日，本集團並無任何或然負債(於2020年12月31日：無)。

財務政策

本集團採取審慎的財務管理方針，已在年內維持穩健的流動資金狀況。為管理流動資金風險，董事會密切監視集團的流動資金狀況，以確保本集團資產、負債及承擔的流動資金架構可不時滿足其資金要求。

員工及福利政策

於2021年12月31日，本集團聘用4,382名員工(於2020年12月31日：4,123名員工)。員工薪酬乃基於員工的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，員工可能會按個別表現獲授酌情花紅。董事薪酬乃根據市況及各董事之職責等多項因素釐定。本集團為其員工提供培訓，以令新員工掌握基本技能以履行他們的職責，及提升或改進他們的生產技術。

其他資料

期後事項

除上述披露事項，本集團在公告期後並無發生任何其他重大事項。

購買、出售或贖回本公司之上市證券或可贖回證券

截至2021年12月31日止年度內任何時間，本公司或其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

遵守企業管治守則

本公司已採納並應用於截至2021年12月31日止年度有效的香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四所載《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)作為其本身的企業管治守則。據董事所深知，除以下所載守則條文第A.2.1條(其自2022年1月1日起已獲重新編號為企業管治守則條文第C.2.1條)外，本公司截至2021年12月31日止年度期間已遵守企業管治守則下所有適用守則條文。

根據企業管治守則，董事會主席及總經理職位不應由同一人擔任。於截至2021年12月31日止年度期間，本公司的董事會主席(「**主席**」)及總經理職位由孫杰先生兼任。考慮到孫杰先生在物業管理行業擁有豐富的專業知識及洞見，董事會認為由孫杰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企業管治守則之守則條文，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。

遵守證券交易守則

本公司已採納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**」)，作為監管本公司所有董事及監事(「**監事**」)進行本公司證券交易的行為守則及規則。經向全體董事及監事做出具體查詢後，彼等已確認截至2021年12月31日止年度期間一直遵守標準守則所載的標準規定。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條及企業管治守則設立本公司之審核委員會(「**審核委員會**」)及制定其書面職權範圍。審核委員會獲董事會授權，負責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，向董事會提供意見。審核委員會由三名成員組成，即佟岩女士、宋寶程先生及姜銳先生。佟岩女士為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團截至2021年12月31日止年度之經審核綜合財務報表及年度業績，並與本集團的管理層討論本集團採納的會計原則及實務，及內部監控及財務報告等事宜。

核數師的工作範圍

本集團核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「致同(香港)」)已就本公告所載本集團截至2021年12月31日止年度綜合全面收益表、綜合資產負債表及其相關附註所載數字與本集團本年度的經審核綜合財務報表所載金額核對一致。致同(香港)就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘服務準則或香港核證應聘服務準則所指核證服務委聘，因此，致同(香港)並無就業績公告作出任何核證。

末期股息

董事會建議就截至2021年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.222元(稅前)，以現金方式派發，建議派息比率相當於約60.16%，有關股息方案須經本公司股東(「股東」)於2022年6月9日(星期四)召開的股東週年大會(「**2021年度股東週年大會**」)上批准，有關股息預計將於2022年8月8日或之前支付。建議末期股息將以人民幣宣派並以港元(H股)及人民幣(內資股)派發，其匯率將根據中國人民銀行於2021年度股東週年大會召開前一個公曆星期發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。

代扣代繳非居民企業股東企業所得稅

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例、國家稅務總局於2008年11月6日頒布並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)等，中國境內企業就2008年1月1日起財政期間向非居民企業股東分派2008年及以後年度股息時，其須代該等非居民企業股東代扣代繳10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司在向名列於H股股東名冊上的非居民企業股東(即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股股東)分派年度股息前將從中代扣代繳10%作

為企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協議(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協議(安排)規定的實際受益所有人的數據。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協議(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

根據《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)，本公司須為H股個人股東代扣代繳個人所得稅。H股個人股東為香港、澳門居民及其他與中國訂立10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

H股個人股東為與中國訂立低於10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。倘該等股東要求退還超出稅收協議項下應繳個人所得稅的金額，本公司可根據相關稅收協議代為辦理享受有關稅收協議待遇的申請，但股東須及時根據《非居民納稅人享受稅收協議待遇管理辦法》(國家稅務總局公告2015年第60號)及相關稅收協議的要求提供相關文件和資訊。經主管稅務機關審核批准後，本公司將協助對多扣繳稅款予以退還。

H股個人股東為與中國訂立高於10%但低於20%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按該等稅收協議規定的適用稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

H股個人股東為與中國訂立20%稅率稅收協議或未與中國訂立任何稅收協議的國家或地區及其他情況的居民，本公司將按20%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。股東務須向彼等的稅務顧問諮詢有關擁有及處置H股所涉及的中國、香港及其他稅務影響的意見。

股東週年大會通告

2021年度股東週年大會將於2022年6月9日(星期四)舉行。2021年度股東週年大會通告將按上市規則規定的方式於適當時候分別刊載於聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.jrjlife.com>)，並向股東寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席2021年度股東週年大會(及其任何續會)並於會上投票的資格，本公司將於2022年6月6日(星期一)至2022年6月9日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為確認H股股東符合資格出席2021年度股東週年大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關H股股票須於2022年6月2日(星期四)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖，以進行登記。

為釐定有權獲得2021年建議末期股息的資格(須待股東於應屆年度股東大會上批准，始可作實)，股份過戶登記手續將於2022年6月15日(星期三)至2022年6月20日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停，期間不會進行股份過戶登記手續。為確定有權獲得2021年建議的末期股息，尚未登記過戶文件的H股股東須將所有填妥的股份過戶表格連同有關之股票，於2022年6月14日(星期二)下午4時30分前交回本公司之H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖，以進行登記。

公眾持股量

於本公告日期，根據本公司可以得悉而董事會亦知悉之公開資料，本公司已維持符合上市規則規定的充足公眾持股量。

刊登全年業績及年度報告

本公告分別刊載於聯交所披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.jrjlife.com>)可供瀏覽。載有上市規則規定的一切資料之本公司截至2021年12月31日止年度之年度報告，將在適當時候寄發予股東並刊載於上述網站。

致謝

本人謹代表董事會感謝全體同仁勤勉工作、盡忠職守及恪守誠信。本人亦感謝各位股東、客戶、往來銀行和其他各界的友好信任與支持。

承董事會命
金融街物業股份有限公司
董事長
孫杰

中國北京，2022年3月24日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事孫杰先生及薛蕊女士；非執行董事沈明松先生、周鵬先生、梁建平先生及姜銳先生；及獨立非執行董事宋寶程先生、佟岩女士及陸晴女士。