

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2023年12月31日止年度全年業績公告

財務摘要

- 截至2023年12月31日止年度收入較截至2022年12月31日止年度約人民幣1,388.19百萬元增加約9.10%至約人民幣1,514.48百萬元。
- 截至2023年12月31日止年度毛利較截至2022年12月31日止年度約人民幣248.54百萬元增加約2.70%至約人民幣255.24百萬元。
- 截至2023年12月31日止年度本集團年內利潤約為人民幣143.54百萬元，較截至2022年12月31日止年度約人民幣135.79百萬元(經重列)增加約5.71%。
- 截至2023年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤約為人民幣128.10百萬元，較截至2022年12月31日止年度約人民幣121.11百萬元(經重列)增加約5.77%。
- 於2023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2022年12月31日的約34.96百萬平方米增加16.02%至約40.56百萬平方米(「平方米」)。年內新增合約建築面積中，來源於獨立第三方面積佔比約為94.69%。
- 董事會建議派發截至2023年12月31日止年度的2023年建議末期股息每股人民幣0.173元(稅前)，派息比例約為50.44%，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2023年12月31日止年度(「報告期」)之經審核綜合業績，連同2022年同期之比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
收入	3	1,514,476	1,388,189
銷售及服務成本		<u>(1,259,236)</u>	<u>(1,139,645)</u>
毛利		255,240	248,544
其他收入	4	5,747	12,477
其他收益／(虧損)，淨額	5	283	(58,940)
行政開支		(78,366)	(82,569)
貿易應收款項及按攤銷成本計量之其他金融資產的 預期信用損失(「預期信用損失」)撥備		<u>(10,059)</u>	<u>(4,691)</u>
經營利潤		172,845	114,821
融資收入	6	21,885	16,244
融資成本	6	<u>(3,370)</u>	<u>(3,597)</u>
融資收入，淨額	6	18,515	12,647
匯兌(虧損)／收益淨額		(194)	62,109
享有聯營公司權益利潤淨額		4,589	2,969
享有合營企業權益利潤淨額		<u>2</u>	<u>—</u>
除所得稅前利潤	7	195,757	192,546
所得稅開支	8	<u>(52,216)</u>	<u>(56,756)</u>
年內利潤		<u><u>143,541</u></u>	<u><u>135,790</u></u>

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
歸屬以下各方利潤：			
本公司擁有人		128,098	121,112
非控制性權益 (「非控制性權益」)		<u>15,443</u>	<u>14,678</u>
		<u>143,541</u>	<u>135,790</u>
每股收益，基本及攤薄 (人民幣元)	9	<u>0.343</u>	<u>0.324</u>
其他全面 (虧損)／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		(226)	53
長期服務金 (「長期服務金」) 承擔的重新計量		(81)	—
其後將重新分類至損益的項目			
換算海外業務財務報表產生的匯兌虧損		<u>(1,057)</u>	<u>—</u>
年內其他全面 (虧損)／收益		<u>(1,364)</u>	<u>53</u>
年內全面收入總額		<u>142,177</u>	<u>135,843</u>
歸屬以下各方全面收入總額：			
本公司擁有人		127,076	121,165
非控制性權益		<u>15,101</u>	<u>14,678</u>
		<u>142,177</u>	<u>135,843</u>

綜合財務狀況表
於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
資產			
非流動資產			
投資物業		22,317	19,437
物業、廠房及設備		51,017	78,935
於聯營公司權益		16,204	15,677
於合營企業權益		2,552	2,550
商譽		81,274	325
無形資產		18,620	7,968
預付款項		1,858	634
按攤銷成本計量之其他金融資產		43,816	27,961
遞延所得稅資產		21,167	16,778
非流動資產總值		258,825	170,265
流動資產			
貿易應收款項	10	270,618	242,597
預付款項		19,221	13,423
按攤銷成本計量之其他金融資產		52,577	29,721
到期日超過三個月的銀行存款		115,104	37,201
受限制銀行存款		70,356	63,878
現金及現金等價物		1,316,199	1,443,945
流動資產總額		1,844,075	1,830,765
資產總額		2,102,900	2,001,030

		2023年 附註 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
權益及負債			
股本	11	373,500	373,500
儲備		608,520	593,014
留存收益		263,804	213,115
本公司擁有人應佔權益		1,245,824	1,179,629
非控制性權益		57,136	37,119
權益總額		1,302,960	1,216,748
非流動負債			
貿易及其他應付款項		25,605	—
租賃負債		34,507	51,331
遞延所得稅負債		1,192	361
退休福利負債		5,141	5,005
長期服務金承擔		399	—
非流動負債總額		66,844	56,697
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	580,495	551,031
合約負債		116,992	111,720
即期稅項負債		16,819	36,017
租賃負債的即期部分		18,398	28,475
退休福利負債的即期部分		338	342
長期服務金承擔的即期部分		54	—
流動負債總額		733,096	727,585
負債總額		799,940	784,282
權益及負債總額		2,102,900	2,001,030

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

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**」)主要在中國及香港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

綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

(iii) 本集團採納之對準則的修訂

於本年度，本集團已首次採用由香港會計師公會頒佈且與本集團業務營運相關並適用於2023年1月1日開始的年度期間的綜合財務報表的下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂
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
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
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
香港會計準則第12號 (修訂本)	國際稅收改革 — 支柱二規則範本

除下文所述者外，採納經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間的業績及財務狀況的編製及呈列方式概無造成重大影響。

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」

該等修訂本澄清香港會計準則第12號「所得稅」之遞延所得稅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及導致確認解除責任及相應已確認為資產金額的合約。相反，實體須在初步確認時確認相關遞延所得稅資產及負債，且確認任何遞延所得稅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。

本集團自2023年1月1日起採用修訂本，並須確認2022年1月1日或之後發生的租賃的相關遞延所得稅資產及負債，任何累積影響均確認為對該日保留利潤的調整。

(iv) 本集團尚未採納之新準則及對準則的修訂

於授權刊發該等綜合財務報表日期，已頒佈尚未生效的若干新訂及經修訂香港財務報告準則（本集團並未提早採納）。

香港財務報告準則第10號及 投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售
香港會計準則第28號 或注資³
(修訂本)

香港財務報告準則第16號 售後租回租賃負債¹
(修訂本)

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¹

香港會計準則第1號(修訂本) 附有契約的非流動負債¹

香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本) 供應商融資安排¹

香港會計準則第21號 缺乏可兌換性²
(修訂本)

¹ 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定生效日期

董事預計，所有修訂及詮釋將於修訂生效日期或之後開始之首個期間納入本集團會計政策。新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

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。

本集團年度內確認的收入如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
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	1,115,501	1,027,421
— 按酬金制確認物業管理服務收入	12,873	13,203
— 社區增值服務	302,757	280,530
餐飲服務	73,450	61,032
	<u>1,504,581</u>	<u>1,382,186</u>
其他來源的收益		
租金收入	9,895	6,003
	<u>1,514,476</u>	<u>1,388,189</u>

截至2023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12%（2022年：15%）。除金融街聯屬集團外，本集團還擁有大量客戶，而彼等截至2023年及2022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中從貨物及服務轉讓中獲得收入：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分部收入		
— 在一段時間內確認	1,431,131	1,321,154
— 在某一個時間點確認	73,450	61,032
租金收入	9,895	6,003
	<u>1,514,476</u>	<u>1,388,189</u>

本集團來自外部客戶的收入主要來自位於中國內地(所在地)及香港的客戶，乃根據客戶之所在地釐定；本集團之非流動資產位於香港及中國，乃根據該等資產之地理位置或集團實體持有該等資產之地點(如適用)釐定。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
外部收入		
— 中國內地	1,487,570	1,388,189
— 香港	<u>26,906</u>	<u>—</u>
	<u>1,514,476</u>	<u>1,388,189</u>

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內非流動分部資產(金融工具及遞延所得稅 資產除外)增加		
— 中國內地	26,765	54,731
— 香港	<u>86,885</u>	<u>—</u>
	<u>113,650</u>	<u>54,731</u>

4 其他收入

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
政府補助	1,777	4,457
確認增值稅進項加計扣除	<u>3,970</u>	<u>8,020</u>
	<u>5,747</u>	<u>12,477</u>

5 其他收益／(虧損)，淨額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
出售金融衍生工具的虧損	—	(61,883)
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(564)	(129)
提前終止租約時終止確認的收益淨額	1,013	92
出售使用權資產的收益／(虧損)	(60)	2,735
其他	(106)	245
	<u>283</u>	<u>(58,940)</u>

6 融資收入，淨額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	20,713	15,509
向聯營公司貸款的利息收入	—	198
向非控制性權益貸款的利息收入	—	30
融資租賃的利息收入	1,172	507
	<u>21,885</u>	<u>16,244</u>
融資成本		
租賃負債的融資支出	(3,068)	(3,597)
與收購一間附屬公司有關的應付代價的推算利息收入	(302)	—
	<u>(3,370)</u>	<u>(3,597)</u>
	<u>18,515</u>	<u>12,647</u>

7 除所得稅前利潤

年度利潤乃經扣除／(計入) 以下各項得出：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬		
— 計入銷售及服務成本	489,296	458,299
— 計入行政開支	43,551	49,388
清潔、保安及維護服務成本	541,175	467,939
公用事業	94,665	87,214
折舊		
— 物業、廠房及設備	30,679	32,242
— 投資物業	4,899	4,271
無形資產攤銷	2,303	1,371
預期信用損失撥備		
— 貿易應收款項	9,707	3,802
— 按攤銷成本計量之其他金融資產	352	889
餐飲服務所用原材料及消耗品成本	53,861	53,838
租賃費用：		
— 短期租賃	9,642	7,218
— 低價值項目租賃	6,254	6,659
專業服務費	10,571	8,681
稅項及附加費	6,829	5,857
核數師酬金		
— 審核服務	2,075	1,842
— 非審核服務	577	521
匯兌虧損／(收益) 淨額	194	(62,109)
其他開支	41,225	36,874

8 所得稅開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	56,196	70,838
— 香港利得稅	486	—
遞延稅	(4,466)	(14,082)
所得稅開支總額	<u>52,216</u>	<u>56,756</u>

中國企業所得稅

本集團就中國業務作出之所得稅撥備乃根據年度內估計應課稅溢利，在有關現有法例、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% (2022年：25%)。

永泰恒、華融房地產經紀、北京金通泰餐飲管理有限公司、北京金融街第一太平戴維斯京南物業管理有限公司、湖北金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司、北京金融街住宅物業管理有限責任公司及北京金禧麗鄰生活服務有限責任公司(前稱為北京金禧麗鄰健康管理有限責任公司)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% (2022年：2.5%)；金融街泓亞物業服務(重慶)有限公司、北京怡己購商貿有限公司及山東金融街物業有限公司合資格為小微企業，並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率5% (2022年：無)。

香港利得稅

截至2023年12月31日止年度的香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利的16.5%計算，惟本集團一間附屬公司為兩級利得稅稅制下的合資格法團。根據利得稅兩級制，合資格實體的首2,000,000港元溢利按8.25%的稅率徵稅，2,000,000港元以上的溢利則按16.5%的稅率徵稅。

截至2023年12月31日止年度的香港利得稅撥備已計及香港政府就2022/23課稅年度應繳稅項100%減免(每間公司最高減免額為6,000港元)。

9 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算方法為歸屬於本公司擁有人的利潤，除以於財政年度內已發行普通股的加權平均數計算。

	2023年	2022年 (經重列)
歸屬於本公司擁有人利潤總額(人民幣千元)	128,098	121,112
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u><u>0.343</u></u>	<u><u>0.324</u></u>

(b) 每股攤薄收益

由於本集團於截至2023年及2022年12月31日止年度期間並無潛在攤薄普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10 貿易應收款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	89,732	132,083
— 第三方	<u>202,012</u>	<u>124,368</u>
	291,744	256,451
減：貿易應收款項預期信用損失撥備	<u>(21,126)</u>	<u>(13,854)</u>
貿易應收款項，淨額	<u><u>270,618</u></u>	<u><u>242,597</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。

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（2022年：0至365天）。

於2023年及2022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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	194,931	179,681
一至兩年	47,845	44,863
兩至三年	22,138	27,612
三年以上	26,830	4,295
總計	<u>291,744</u>	<u>256,451</u>

11 股本

	2023年 股份數目 千股 人民幣千元		2022年 股份數目 千股 人民幣千元	
已發行及繳足				
於1月1日及12月31日的結餘	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>

12 股息

(a) 歸屬於本年度股息：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股人民幣0.173元 (2022年：每股普通股人民幣0.163元)	<u>64,616</u>	<u>60,881</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
本公司已宣派末期股息 (附註i)	60,881	82,917
附屬公司向非控制性權益已宣派末期股息 (附註ii)	<u>9,521</u>	<u>—</u>
	<u>70,402</u>	<u>82,917</u>

附註：

- (i) 於2023年6月8日舉行的本公司股東週年大會上，董事會宣派截至2022年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.163元，總額約為人民幣60,881,000元。股息於2023年8月結清。

於2022年6月9日舉行的本公司股東週年大會上，董事會宣派截至2021年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.222元，總額約為人民幣82,917,000元。股息於2022年8月結清。

- (ii) 其為附屬公司北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司向非控制性權益宣派及支付截至2021年12月31日止年度的股息。

(c) 該年度批准並應付的上一個財政年度的股息：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
附屬公司向非控制性權益已宣派末期股息 (附註)	<u>11,205</u>	<u>—</u>

附註：

其為附屬公司北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司向非控制性權益宣派截至2022年12月31日止年度的股息。

13 貿易及其他應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項 (附註a)	<u>191,913</u>	<u>178,246</u>
其他應付款項		
— 代業主、租戶及物業開發商收款	188,320	190,123
— 按金 (附註b)	87,670	97,161
— 應計費用	3,216	3,444
— 其他	6,561	6,095
應付薪金及福利	84,630	68,806
與收購一間附屬公司相關的應付代價 (附註c)	25,605	—
應付股息	11,205	—
其他應付稅項	<u>6,980</u>	<u>7,156</u>
	606,100	551,031
減：非即期部分		
與收購一間附屬公司相關的應付代價 (附註c)	<u>(25,605)</u>	<u>—</u>
即期部分	<u><u>580,495</u></u>	<u><u>551,031</u></u>

附註：

- (a) 本集團獲供應商給予之信貸期介乎0–180天(2022年：0–180天)。根據發票日期，貿易應付款項的賬齡分析(含貿易性質之應付關連人士之款項)如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	177,278	166,754
一至兩年	6,538	4,903
兩年以上	8,097	6,589
	<u>191,913</u>	<u>178,246</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。
- (c) 應付代價指財政年度內應付所收購附屬公司現有股東的代價結餘(附註38)。代價須在附屬公司達到若干業績目標的情況下支付，並將於2025年之後支付。

由於其短期性質，貿易及其他應付款項的賬面值被認為與其公允價值相若。

管理層討論與分析

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29年，已將物業管理業務延伸至七大區域（即華北、西南、華東、華南、東北、華中及西北），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品質和滿意度。

2023年，本集團立足長期戰略目標，把握核心發展要素，不斷強化競爭優勢，持續提升服務質量及客戶黏性，增強經營韌性。2023年，本集團榮獲2023中國物業服務百強企業、2023中國物業百強高質量發展卓越企業、2023中國物業服務ESG發展優秀企業、北京服務業企業百強等獎項，品牌價值持續提升，達到人民幣44.2億元。

2023年，本集團依託良好的品牌形象與優秀的服務品質，深耕一二線城市及重點區域市場。以商務物業為核心支撐點，向公建物業各個細分業態全面拓展，在政府機關、軍隊、學校、醫院、產業園等領域競爭優勢明顯。截至2023年12月31日，本集團業務範圍覆蓋19個省、市、自治區及特別行政區，在管建築面積約4,056萬平方米，同比增長16%，其中第三方項目在管面積佔比達52%。非住宅業態項目在管面積佔比為58.53%。

合資合作作為本集團業務拓展渠道之一，在2023年取得了進一步成果。報告期內，本集團分別與合作夥伴先後成立5家合資公司，包括山東金融街物業有限公司、北京怡己購商貿有限公司、烏節金融街(北京)運營管理有限公司、洛陽城投物業服務有限責任公司、北京金融街吉祥瑞物業管理有限公司。合資公司的合作方性質多元，包括國有企業、外資背景企業及優質民營企業。該等合資公司將依託各股東方資源優勢，創新發展多元業務，進一步提升市場競爭力，擴大業務規模。

2023年，本集團完成收購置佳物業服務有限公司70%股權，其財務資料自2023年10月1日起於本集團財務報表內綜合入賬。置佳物業服務有限公司作為一家於香港註冊成立的物業服務公司，擁有成熟的市場運營模式及物業管理經驗。本公司未來將進一步發揮置佳物業服務有限公司股東品牌優勢、管理優勢及資源優勢，從而加大拓展力度及尋求更多市場機會。

在2023年度，本集團新取得的代表性項目簡介如下：

阿特拉斯·科普柯(Atlas Copco)產業園

位於山東省淄博市，是城市發展價值集群的組成部分之一，為重點打造的產業園區板塊。阿特拉斯·科普柯為一家全球性的工業集團公司，總部位於瑞典斯德哥爾摩。

三橋洞PARK

位於重慶市江北區，為商業項目，建築面積約5萬平方米，包含3棟建築，涵蓋餐飲、零售、娛樂、現代藝術空間等多元業態。

龍里觀音山森林小鎮

位於貴州省黔南布依族苗族自治州龍里縣，為集旅遊、度假、養生、居住等功能於一體的綜合體項目。總建築面積約45萬平方米。

方蘭德高新區新材料產業園

位於山東省東營市，是以石油裝備為主導產業的特色園區，包括石油裝備產業區、海工裝備產業園、智能製造產業園、創新孵化器和企業總部區、現場服務業集聚區及發展備用區。

國家能源集團置業公司華東分公司浙江項目部

位於浙江省杭州市，本公司為其新生產指揮大樓提供保潔、秩序維護及綜合維修等服務。

北京市大興熙誠學校

位於北京市大興區，是一所「政府支持、企業運作、教育家辦學」新型模式的在地國際化特色國有民辦學校。

除此之外，本集團在2023年度還進行了包括但不限於以下的項目拓展：

1. 在軍隊物業社會化項目的拓展方面持續取得進展，本集團相繼獲得武警三支隊、阜陽支隊、空軍研究院、赤峰某部隊營區、北京某部隊營區、上海某部隊營區等7個新業務項目，以及海警總隊新一期服務合同；
2. 在商務物業方面，獲得北京市房山區機關服務中心第一辦公區、北京市海淀區機關事務服務中心第四辦公區、呼倫貝爾下轄某自治旗政府辦公區、國家能源集團神朔線後勤服務、神朔酒店、國家能源集團置業有限公司東北分公司吉林項目部等項目；

3. 公共物業業態方面，進一步在各細分業態擴大規模，除上述披露外，報告期內亦獲得了合肥工業大學研究院、重慶蜀都中學、惠州楊村中學、哈爾濱醫科大學第四醫院江北分院檢測中心等項目的物業服務；及
4. 本集團憑藉豐富的多業態全業務鏈服務經驗，新增為位於山東省濟南市約250萬平方米的多個公建物業提供物業顧問諮詢服務。

物業管理及相關服務

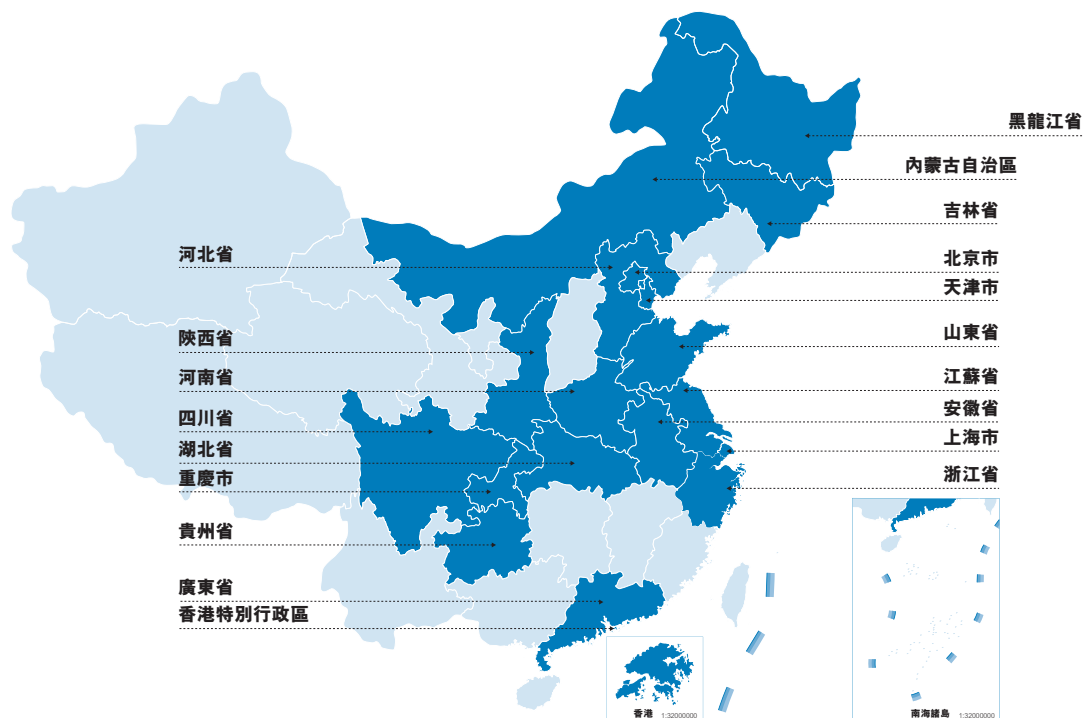
於2023年12月31日，本集團物業管理服務已覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北、華中及西北等七個地區的19個省、市、自治區及特別行政區，總在管建築面積為40.56百萬平方米，總在管物業數目為290個。

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2023年 12月31日	於2022年 12月31日
合同建築面積 (千平方米)	43,703	37,717
在管建築面積 (千平方米)	40,556	34,958
在管物業數目	<u>290</u>	<u>230</u>

地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2023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2023年12月31日		於2022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	15,445	132	14,429	118
西南	5,278	29	5,820	31
華東	8,557	36	6,109	28
華南	6,720	75	4,649	38
東北	1,498	10	1,178	6
華中	2,418	6	2,773	9
西北	640	2	—	—
總計	<u>40,556</u>	<u>290</u>	<u>34,958</u>	<u>230</u>

註：

- 華北大區包括北京市、天津市、河北省、內蒙古自治區
- 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、安徽省
- 華南大區包括廣東省、香港特別行政區
- 東北大區包括黑龍江省
- 華中大區包括湖北省、河南省
- 西北大區包括陝西省

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2023年12月31日			於2022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	7,730	19.06	70	7,466	21.36	63
綜合體	1,200	2.96	5	1,200	3.43	5
零售商業大樓及酒店	368	0.91	4	265	0.76	2
住宅物業	16,821	41.47	117	14,344	41.03	75
公共物業、醫院、教育物業及其他	14,437	35.60	94	11,683	33.42	85
總計	<u>40,556</u>	<u>100</u>	<u>290</u>	<u>34,958</u>	<u>100</u>	<u>230</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2023年12月31日		於2022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)	36,941	91.09	31,431	89.91
物業管理服務(酬金制)	3,615	8.91	3,527	10.09
總計	<u>40,556</u>	<u>100</u>	<u>34,958</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北京金融街投資(集團)有限公司(「金融街集團」，一家於中國成立的國有企業，為本公司的控股股東之一)及其聯屬公司(「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2023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19.46百萬平方米。同時，於2023年，本集團獨立第三方業務規模持續增加，於2023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21.10百萬平方米，較2022年12月31日的約16.13百萬平方米增加約30.79%；另外，由獨立第三方開發的項目數目亦由2022年12月31日的106個增加至2023年12月31日的159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2023年12月31日			於2022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	19,456	47.97	131	18,825	53.85	124
由獨立第三方開發的物業	21,100	52.03	159	16,133	46.15	106
總計	40,556	100	290	34,958	100	230

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（包括案場服務）、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。2023年度，本集團積極推進生活服務並進行團購業務試點，結合互聯網渠道探索新業務模式下的增值服務。根據客戶消費需求，推出「金愛臻品」及「金愛臻選」線上消費平台，旨在為客戶提供高性價比的產品及服務。截至2023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302.76百萬元，佔截至2023年12月31日止年度收入約19.99%，較截至2022年12月31日止年度的增值服務收入約人民幣280.53百萬元增長約7.92%。

未來展望

在業務發展方面，本集團將強化市場對標經營意識，以商務辦公領域的經驗優勢與品牌優勢為核心，輻射其餘各細分業態服務能力建設，主動拓展業務邊界、提升服務密度。

在服務品質方面，我們將繼續以品質為核心，以客戶需求為焦點，強化服務意識，加強服務體系建設，持續提升服務品質及客戶滿意度，夯實發展根基。

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，參與公益活動，為社會發展貢獻力量。同時加強安全生產工作，致力為客戶提供放心、安全的居住及工作空間。

在公司治理方面，我們將結合公司實際，持續完善科學規範的上市公司治理體系，加強風險防控體系建設，不斷提升信息披露質量，確保依法合規經營。

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2022年12月31日止年度約人民幣1,388.19百萬元增加至截至2023年12月31日止年度約人民幣1,514.48百萬元，增幅約9.10%。

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					
	2023年		2022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
物業管理及相關服務：						
物業管理服務	1,128,374	74.51	1,040,624	74.96	87,750	8.43
增值服務	302,757	19.99	280,530	20.21	22,227	7.92
租賃服務	9,895	0.65	6,003	0.43	3,892	64.83
餐飲服務	73,450	4.85	61,032	4.40	12,418	20.35
總計	<u>1,514,476</u>	<u>100.00</u>	<u>1,388,189</u>	<u>100.00</u>	<u>126,287</u>	<u>9.10</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2022年12月31日止年度約人民幣1,327.16百萬元增加至截至2023年12月31日止年度約人民幣1,441.03百萬元，增幅約8.58%。其中，物業管理收入保持增加，得益於在管項目增加。增值服務收入呈現上漲，主要由在管項目增加所帶動。
- 餐飲服務收入：截至2023年12月31日止年度，本集團來自餐飲服務的收入由截至2022年12月31日止年度約人民幣61.03百萬元上升至約人民幣73.45百萬元。

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)清潔、保安及維護服務成本；(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2022年12月31日止年度約人民幣1,139.65百萬元增加至截至2023年12月31日止年度約人民幣1,259.24百萬元，增幅約10.49%。銷售成本隨業務規模的擴大而增加，為適應市場經濟環境及加強市場競爭力成本投入增大。

毛利及毛利率

本集團的整體毛利由截至2022年12月31日止年度約人民幣248.54百萬元增加至截至2023年12月31日止年度約人民幣255.24百萬元，增幅約2.69%。本集團截至2023年12月31日止年度的整體毛利率約為16.85%，與截至2022年12月31日止年度的整體毛利率17.90%相比略有下降。增大的成本投入影響了整體毛利；在管的住宅、公共物業等非商務物業持續增多，使得總體毛利率相對下降。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					
	2023年		2022年		變動	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	金額 人民幣千元	毛利率 %
物業管理及相關服務	259,147	17.98	266,839	20.11	(7,692)	(2.13)
商務物業	200,307	23.31	201,743	24.11	(1,436)	(0.80)
非商務物業	58,840	10.11	65,096	13.27	(6,256)	(3.16)
餐飲服務	(3,907)	(5.32)	(18,295)	(29.98)	14,388	24.66
總計	<u>255,240</u>	<u>16.85</u>	<u>248,544</u>	<u>17.90</u>	<u>6,696</u>	<u>(1.05)</u>

行政開支

本集團的行政開支由截至2022年12月31日止年度約人民幣82.57百萬元降低至截至2023年12月31日止年度約人民幣78.37百萬元，降幅約5.09%，源於部分管理開支縮減。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2022年12月31日止年度約人民幣56.76百萬元（經重列）降低至截至2023年12月31日止年度約人民幣52.22百萬元，降幅約8.00%，主要是餐飲業務虧損減少，且不影響所得稅計算。

報告期內利潤

截至2023年12月31日止年度，本集團年內利潤約為人民幣143.54百萬元，除所得稅前利潤約為人民幣195.76百萬元，歸屬於本公司擁有人的利潤約為人民幣128.10百萬元。

報告期內全面收入總額

本集團的全面收入總額由截至2022年12月31日止年度約人民幣135.84百萬元（經重列）增長至截至2023年12月31日止年度約人民幣142.18百萬元，增幅約4.67%。

流動資金、資本結構及財務資源

於2023年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣1,501.66百萬元，較2022年12月31日的約人民幣1,545.02百萬元減少約人民幣43.36百萬元。

本集團財務狀況維持穩健。本集團於2023年12月31日的流動資產淨值約為人民幣1,110.98百萬元，於2022年12月31日則為約人民幣1,103.20百萬元，流動資產淨值相比2022年的增幅為0.71%。於2023年12月31日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約2.52倍（於2022年12月31日：約2.52倍）。

於2023年12月31日，本集團不存在任何借款或銀行貸款（於2022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2023年12月31日，本集團的貿易應收賬款約人民幣270.62百萬元，較2022年12月31日約人民幣242.60百萬元增加約人民幣28.02百萬元，主要原因為集團規模與業務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2023年12月31日，本集團的其他應收款項約人民幣96.39百萬元，較2022年12月31日約人民幣57.68百萬元增加約人民幣38.71百萬元，主要由於集團規模擴大與業務開展。

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2023年12月31日，本集團的貿易應付款項餘額約人民幣191.91百萬元，與2022年12月31日約人民幣178.25百萬元增加約人民幣13.66百萬元，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2023年12月31日，本集團的應付薪金及福利約為人民幣84.63百萬元，相比2022年12月31日的約人民幣68.81百萬元增加23.00%，這主要由於本集團規模與業務的擴大所致。

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2022年12月31日的約人民幣296.82百萬元減少至2023年12月31日的約人民幣285.77百萬元，減幅約為3.72%，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的持牌銀行。截至2023年12月31日止，該等所得款項淨額已按本公司日期為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使用。

截至2023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		截至2023年12 月31日的所得 款項淨額	於報告期內 動用所得 實際動用 款項淨額	於2023年 12月31日的未 動用 所得款項淨額	悉數動用餘下 結餘的預期 時間表
	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	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	133.19	119.29	255.83	2023年12月31日 或之前
發展本集團的增值類服務 業務	20%	129.66	39.62	5.05	90.04	2023年12月31日 或之前
信息技術及智能設施系統 建設及升級	10%	64.84	6.53	0.71	58.31	2023年12月31日 或之前
本集團的營運資金及 一般企業用途	10%	64.84	—	—	64.84	2023年12月31日 或之前
總計	100%	648.36	179.34	125.05	469.02	

於報告期內，本集團動用所得款項淨額約人民幣125.05百萬元。自本公司上市以來，受到宏觀環境和房地產行業政策影響，物業管理服務行業市場化競爭加劇，整體發展速度出現放緩，本公司在投資方面採取更為審慎的態度。經審慎考慮及詳細評估本集團的營運及業務策略後，董事會已議決更改所得款項淨額未動用部分用途並更新悉數動用所得款項淨額的預期時間表（「**建議更改**」）。建議更改後的所得款項淨額用途分析如下：

	於本公告 日期的 未動用所得 款項淨額	建議更改後的 尚未動用 所得款項 淨額結餘	建議更改後悉數動用餘下 結餘的預期時間表
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業務規模	255.83	384.68	2026年12月31日或之前
發展增值類服務業務	90.04	9.50	2026年12月31日或之前
信息技術及智能設施系統建設及升級	58.31	10.00	2026年12月31日或之前
營運資金及一般企業用途	64.84	64.84	2026年12月31日或之前
	<u>469.02</u>	<u>469.02</u>	

附註： 悉數動用餘下所得款項淨額的預期時間表乃基於本集團最佳估計。其將隨現行及未來市況之變化而變化。

有關所得款項用途的詳細明細及說明，請參閱招股章程中「未來計劃及所得款項用途」一節及本公司日期為2024年3月27日的公告。經更新的預期時間表乃基於本公司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。建議更改不會對本集團現有業務及營運造成任何重大不利影響，且符合本公司及其股東的整體最佳利益。未動用的所得款項淨額將按照本公司日期為2024年3月27日的公告所述方式使用。

資產抵押

於2023年12月31日，本集團並無資產作抵押（於2022年12月31日：無）。

重大收購及資產出售

2023年3月21日，本公司與鄭珮怡女士（「賣方」）及置佳物業服務有限公司（「目標公司」）訂立股份買賣協議。據此，賣方有條件同意出售及本公司有條件同意收購（「收購事項」）目標公司之70%股權，總代價最高為154百萬港元，惟須受股份買賣協議所載條款及條件規限。

本公司於2023年7月26日收到所屬國有資產監督管理機構對目標公司資產評估核準的批覆，已滿足日期為2023年3月21日的有關收購目標公司之股份買賣協議的先決生效條件並於2023年10月1日完成收購事項。目標公司成為本公司的直接附屬公司，其財務資料自2023年10月1日起於本集團的財務報表內綜合入賬。

有關上述收購的詳情，請參閱本公司日期為2023年3月21日、2023年5月4日、2023年7月4日及2023年7月26日之公告。

除本公告所披露者外，截至2023年12月31日止年度，本集團並無重大收購或資產出售（截至2022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

截至本公告日期，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2023年12月31日，我們的資產負債比率是0.38，於2022年12月31日，我們的資產負債比率是0.39。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2023年12月31日及2022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2023年12月31日，本集團並無任何或然負債（於2022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。

外匯風險

本集團於中國及香港營運。本集團業務主要以人民幣及港元（「港元」）進行。外匯風險來自外幣存款賬戶及商業交易、已確認資產及負債，其以港元計值，而港元並非本集團實體的功能貨幣。

本集團目前並無外幣對沖政策。為了降低外幣風險，管理層密切監控該等風險，並在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

員工及福利政策

於2023年12月31日，本集團聘用5,536名員工（2022年12月31日：4,584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

除本公告所披露者外，本集團在報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2023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2023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C1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C.2.1條外，本公司截至2023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。由2023年1月1日至2023年11月14日期間，本公司的董事會主席（「**主席**」）及總經理職位由孫杰先生兼任。2023年11月14日，本公司委任宋榮華先生為總經理，而孫杰先生則繼續擔任董事會主席（董事長），本公司自2023年11月14日起已遵守企業管治守則之守則條文第C.2.1條。

遵守證券交易守則

本公司已採納上市規則附錄C3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2023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、宋寶程先生及趙璐女士。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2023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2023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2023年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.173元(稅前)，以現金方式派發，建議派息比率相當於約50.44%，有關股息方案須經本公司股東(「股東」)於2024年6月6日(星期四)召開的股東週年大會(「**2023年度股東週年大會**」)上批准，有關股息預計將於2024年8月5日(星期一)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2023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。

股息稅項

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。

2023年度股東週年大會通告

2023年度股東週年大會將於2024年6月6日(星期四)舉行。2023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2023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2024年6月3日(星期一)至2024年6月6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2023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2024年5月31日(星期五)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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以進行登記。

為釐定有權獲得2023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2024年6月20日(星期四)至2024年6月24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2023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2024年6月19日(星期三)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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716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。

刊登全年業績公告及年度報告

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2023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

中國北京，2024年3月27日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事孫杰先生、宋榮華先生及薛蕊女士；非執行董事胡玉霞女士、李亮先生及趙璐女士；及獨立非執行董事宋寶程先生、佟岩女士及陸晴女士。