

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2020年12月31日止年度全年業績公告

財務摘要

- 截至2020年12月31日止年度收入較截至2019年12月31日止年度約人民幣997.01百萬元增加約13.43%至約人民幣1,130.88百萬元。
- 截至2020年12月31日止年度毛利較截至2019年12月31日止年度約人民幣191.43百萬元增加約27.47%至約人民幣244.02百萬元，而截至2020年12月31日止年度毛利率則由截至2019年12月31日止年度約19.20%增加至約21.58%。
- 截至2020年12月31日止年度，本集團的除所得稅前利潤約為人民幣156.58百萬元，歸屬於本公司擁有人的利潤約為人民幣104.44百萬元，均係考慮了2020年度未實現之匯兌虧損淨額約人民幣51.48百萬元而得出。(截至2019年12月31日止年度，本集團的除所得稅前利潤和歸屬於本公司擁有人的利潤不適用匯兌虧損)。
- 於2020年12月31日，現金及現金等價物約為人民幣1,378.75百萬元，較2019年12月31日約人民幣666.12百萬元增長約106.98%。
- 於2020年12月31日，本集團的在管建築面積(「**建築面積**」)由2019年12月31日的約19.9百萬平方米增加24.12%至約24.7百萬平方米。
- 董事會建議派發截至2020年12月31日止年度的2020年建議末期股息每股人民幣0.154元(稅前)，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2020年12月31日止年度之經審核綜合業績，連同2019年同期之比較數字。

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	3	1,130,879	997,014
銷售及服務成本	6	(886,862)	(805,585)
毛利		244,017	191,429
行政開支	6	(59,714)	(54,419)
金融資產減值虧損撥回／(減值虧損)		900	(2,294)
其他收入	4	13,726	4,864
其他收益／(虧損)，淨額	5	540	(305)
經營利潤		199,469	139,275
融資收入		8,600	10,428
融資成本		(53,610)	(1,742)
	6	(45,010)	8,686
享有聯營公司投資利潤		2,118	3,914
除所得稅前利潤		156,577	151,875
所得稅開支	8	(40,896)	(38,465)
年內利潤		115,681	113,410

		截至12月31日止年度	
附註		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
歸屬以下各方利潤：			
本公司擁有人		104,438	105,217
非控制性權益		11,243	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		(459)	(413)
年內其他全面虧損，已扣除稅項		(459)	(413)
年內全面收入總額		115,222	112,997
歸屬以下各方：			
本公司擁有人		103,979	104,804
非控制性權益		11,243	8,193
每股盈利，基本及攤薄(人民幣元)	7	0.327	0.390

綜合資產負債表

		於12月31日	
		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
附註			
資產			
非流動資產			
投資物業		10,477	13,736
物業、廠房及設備		24,603	18,608
使用權資產		32,941	35,939
無形資產		5,607	1,417
於聯營公司投資		12,842	22,484
遞延所得稅資產		5,557	12,285
商譽		325	—
預付款項		1,095	2,654
非流動資產總值		93,447	107,123
流動資產			
貿易應收款項	10	146,905	116,029
預付款項		12,658	11,458
以攤餘成本計量的其他金融資產		33,863	32,566
到期日超過三個月的銀行存款		25,194	16,191
受限制銀行存款		33,994	30,721
現金及現金等價物		1,378,746	666,123
流動資產總值		1,631,360	873,088
資產總值		1,724,807	980,211

		於12月31日	
		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
附註			
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	11	373,500	270,000
儲備	11	573,153	22,338
留存收益		115,342	100,303
		<u>1,061,995</u>	<u>392,641</u>
非控制性權益		20,271	7,244
		<u>1,082,266</u>	<u>399,885</u>
權益總額			
非流動負債			
租賃負債		28,899	36,208
遞延所得稅負債		538	—
退休福利負債		5,289	7,204
		<u>34,726</u>	<u>43,412</u>
非流動負債總額			
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	486,467	434,147
合同負債		102,764	66,892
即期稅項負債		5,174	23,594
租賃負債的即期部分		13,067	11,946
退休福利負債的即期部分		343	335
		<u>607,815</u>	<u>536,914</u>
流動負債總額			
負債總額			
		<u>642,541</u>	<u>580,326</u>
權益及負債總額			
		<u>1,724,807</u>	<u>980,211</u>

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。

本公司的母公司北京華融綜合投資有限公司(「**北京華融**」或「**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。本公司的最終母公司為北京金融街投資(集團)有限公司(「**金融街集團**」或「**最終母公司**」)。

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) 本集團採納之新準則及對準則的修訂

香港財務報告準則第3號的修訂－業務的定義

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
經修訂的財務報告概念框架

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

上述新訂或經修訂準則適用於本報告期。本集團無需更改其會計政策，亦毋須因採納該等準則而作出追溯調整。

(iv) 本集團尚未採納之新準則及對準則的修訂

已頒佈但於2020年1月1日尚未生效且未獲本集團提早採納的新準則及修訂如下：

	於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第16號的修訂－ 與新冠疫情相關的租金優惠	2020年6月1日
香港會計準則第37號的修訂－虧損合約－ 履行合約之成本	2022年1月1日
年度改進－香港財務報告準則2018年至 2020的年度改進	2022年1月1日
香港會計準則第16號的修訂－物業、廠房 及設備於作擬定用途前之所得款項	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號的修訂－ 有關概念框架	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號－保險合約	2023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	2023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

本公司董事認為，預期上述已頒佈的新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。

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。

就以下類別確認的收入：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	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	1,089,255	960,626
—按酬金制確認物業管理服務收入	13,134	12,625
—租賃服務	6,768	5,948
餐飲服務	21,722	17,815
	<u>1,130,879</u>	<u>997,014</u>

截至2020年12月31日止年度，金融街集團及其附屬公司和聯營公司(「金融街聯屬集團」)的交易金額佔本集團收入的18%(2019年：17%)。除金融街聯屬集團外，本集團還擁有大量客戶，而截至2020年及2019年12月31日止年度，彼等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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部收入		
—在一段時間內確認	1,102,389	973,251
—在某一個時間點確認	21,722	17,815
租金收入	<u>6,768</u>	<u>5,948</u>
	<u>1,130,879</u>	<u>997,014</u>

由於本集團位於中國，其截至2020年及2019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

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
政府補貼	7,274	907
增值稅進項加計扣除	<u>6,452</u>	<u>3,957</u>
	<u>13,726</u>	<u>4,864</u>

5 其他收益／(虧損)，淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
從聯營公司到附屬公司的重新計量 收益	757	—
理財產品投資的公允價值收益	120	484
處置物業、廠房及設備的虧損淨額	(111)	(73)
捐贈	—	(190)
其他	(226)	(526)
	<u>540</u>	<u>(305)</u>

6 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日年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
清潔、保安及維護服務成本	395,165	367,836
僱員福利開支	360,135	326,749
公用事業	61,776	51,478
物業管理及相關服務所用的原材料及零件	39,352	46,453
折舊及攤銷	19,120	23,428
餐飲服務所用原材料及消耗品成本	14,893	14,708
租金開支	7,163	2,596
專業服務費	6,959	3,421
防疫開支	5,469	—
稅項及附加費	5,433	4,899
核數師酬金		
—審計服務	3,620	1,942
—非審計服務	969	—
上市費用	2,744	—
其他開支	23,778	16,494
銷售及服務成本及行政開支總額	<u>946,576</u>	<u>860,004</u>

7 融資收入／(成本)

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	8,077	10,232
向聯營公司貸款的利息收入	523	188
匯兌收益，淨額	—	8
	<u>8,600</u>	<u>10,428</u>
融資成本		
匯兌虧損，淨額	(51,477)	—
租賃負債的利息開支	(2,133)	(1,742)
	<u>(53,610)</u>	<u>(1,742)</u>
	<u><u>(45,010)</u></u>	<u><u>8,686</u></u>

8 所得稅開支

本附註提供本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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅	33,999	36,761
遞延所得稅	6,897	1,704
	<u>40,896</u>	<u>38,465</u>

本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	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤	156,577	151,875
按25%稅率計算的稅項	39,144	37,969
稅項影響：		
稅率差異(附註a)	131	198
不可扣稅開支	493	668
毋須課稅收入	(719)	(978)
未確認遞延稅項資產的稅項虧損	716	108
轉回先前確認的遞延稅項資產	1,131	140
稅率變動	—	360
	<u>40,896</u>	<u>38,465</u>

- (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，截至2020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，惟以下除外：

截至2020年12月31日止年度，北京金禧麗鄰健康管理有限責任公司，北京金融街第一太平戴維斯京南物業管理有限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10%(2019年：10%)；截至2020年12月31日止年度，北京金通泰餐飲管理有限公司，北京融路通諮詢服務有限責任公司及北京金融街住宅物業管理有限責任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5%(2019年：5%)。

9 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算方法是：

- 歸屬於本公司擁有人的利潤，不包括除普通股以外的任何權益成本
- 除以於期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(不包括就僱員股份計劃持有的股份)的紅利部分作出調整。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
歸屬於本公司擁有人利潤 (人民幣千元)	104,438	105,217
已發行普通股的加權平均數 (千股)(附註i)	319,770	269,654
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.327</u>	<u>0.390</u>

- (i) 此外，在計算截至2019年12月31日止年度的每股基本及攤薄盈利時，由於儲備轉增股本，截至2019年12月31日止年度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

由於本集團並無潛在攤薄普通股，截至2020年及2019年12月31日止年度並無呈列每股攤薄盈利。

10 貿易應收款項

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項		
—關聯方	70,402	41,714
—第三方	<u>83,713</u>	<u>82,734</u>
	154,115	124,448
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(7,210)</u>	<u>(8,419)</u>
貿易應收款項—淨額	<u><u>146,905</u></u>	<u><u>116,029</u></u>

- (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

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	132,867	120,097
一至兩年	18,302	2,920
兩至三年	1,608	725
三年以上	<u>1,338</u>	<u>706</u>
總計	<u><u>154,115</u></u>	<u><u>124,448</u></u>

(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，其賬面值被認為接近其公允價值。

11 實繳資本／股本

	股份數目 千股	股本 人民幣千元
已發行及繳足		
於2020年1月1日的結餘	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a)	103,500	103,500
於2020年12月31日的結餘	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>
於2019年1月1日的結餘	—	52,500
擁有人出資	—	16,000
儲備轉增股本	270,000	201,500
於2019年12月31日的結餘	<u>270,000</u>	<u>270,000</u>

- (a) 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135,000,000股。該等股份按每股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，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

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
向本公司擁有人已宣派及已付股息	82,980	117,075
向非控制性權益已宣派及已付股息	797	6,311
	<u>83,777</u>	<u>123,386</u>

於2021年3月25日舉行的董事會會議上建議派發截至2020年12月31日止年度的末期股息。有關建議尚待本公司股東大會批准。該建議股息並未於財務報表列作應付股息，但將於股東大會批准後列作截至2021年12月31日止年度留存收益的分配。

13 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項	85,566	80,818
其他應付款項	325,514	293,567
—代業主、租戶及物業開發商收款	160,001	133,465
—按金(附註a)	144,197	138,714
—其他	21,316	21,388
應付薪金及福利	67,493	50,862
其他應付稅項	7,894	8,900
總計	<u>486,467</u>	<u>434,147</u>

(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賬面值被認為接近與其公允價值。

(c) 貿易應付款項根據賬單日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	81,315	77,615
一至兩年	2,438	2,584
兩年以上	<u>1,813</u>	<u>619</u>
	<u>85,566</u>	<u>80,818</u>

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(特別是辦公樓)提供綜合物業管理服務的供應商之一，專注於中高端物業。自1994年起，本集團提供物業管理服務已經逾26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定制化的優質服務，以提升客戶的生活質量和滿意度。

本集團主要提供(A)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；以及(B)餐飲服務。

在2020年度，全球面對突如其來的新型冠狀病毒肺炎(「**新冠**」)疫情，服務業整體面臨挑戰，但物業管理行業彰顯剛性需求的強大粘性。本集團秉承多元化創新和聚焦主業發展的需求，迎難而上，持續優化集團管控，增強整體市場實力，全方位提升企業運營能力和核心競爭力。

在2020年度，在管理效能方面，本集團在北京多個在管項目已取得「物業管理綜合樓宇安全生產標準化二級」資質的基礎上，強化安全管控，總結實戰經驗，開展了企業架構及安全管制多層級的顧問服務與評估交流，獲得多家企業總部客戶的認可。本集團實施項目級「雙輪驅動」，以「一站式、智能化、扁平化」快速服務響應管理模式，推進「數據集中控制平台中心」和「客戶服務平台中心」的建立，從而實現了用戶體驗與管理效率、效能雙提升。

在2020年度，在業務拓展方面，除背靠母公司集團並全力加大市場化第三方項目的拓展力度之外，本集團的業務版圖進一步擴張。2020年12月，本公司與深圳世聯君匯不動產運營管理股份有限公司和重慶泓亞物業管理服務有限公司分別成立合資公司北京金融街世聯不動產管理有限公司(「**金融街世聯**」)和金融街泓亞物業服務(重慶)有限公司(「**金融街泓亞**」)。金融街世聯旨在為客戶提供系統性綜合租賃運營服務，打造共享、共生、可持續成長的商務運營平台，為本公司資產運營業務帶來有效拓展，進而為本公司帶來新的增長機會。金融街泓亞專注於商務辦公物業領域的諮詢顧問、物業管理到物業運營的全套產品服務，將文化、智慧科技、環保垃圾分類等理念與物業管理相結合。金融街泓亞的設立，有利於公司深耕成渝城市群富有活力的物業管理市場，進一步拓展當地市場規模。

在2020年度，本集團新取得的代表性項目簡介如下：

尚浦領世F1D

尚浦領世F1D項目位於上海五角場市級副中心北部，主要業態為辦公和商業，一期總建築面積約13.6萬平方米，是當地知名地標性建築之一。

吉富大廈

吉富大廈位於上海世界博覽會園區的A片區，坐落在博成路與博青路的交叉口處，項目用途為辦公商業綜合體，總建築面積為5.85萬平米。與上海世博園區總部的商務、高端會展、旅遊休閒和生態人居的區域佈局融於一體。

新動力金融科技中心

新動力金融科技中心位於北京西城區主要幹道西直門外大街沿綫。項目地處北京金融科技創新示範區的核心區域，總建築面積約10萬平方米，是中國國家級金融科技示範區核心區標志性樓宇改造工程，項目將打造成為集5G應用環境、物聯網、大數據、人工智能等於一身的新型智慧樓宇，作為承載金融科技的「國家隊」、「獨角獸」、「生力軍」企業落地的重要載體，為企業提供高品質辦公服務。

奧體花城

奧體花城位於河南省洛陽市洛陽新區王城大道與古城路交叉口東南，規劃建築面積50萬平方米，主要產品有公園洋房、板式小高層和部分高層及配套商業。

除此之外，本集團在2020年度還進行了包括但不限於以下的市場化項目拓展：

1. 繼成功獲得中國民生銀行股份有限公司貴陽分行總部大樓的物業委託後，本集團進一步深化與民生銀行合作，新增為其轄區內9家支行及24家小微支行提供服務；
2. 在非商務物業中的公共物業教育業態，承接了位於浙江紹興的一家高端國際化12年一貫制學校的物業服務；
3. 本集團借助國有企業背景，深入開展與國家電網等國企在「三供一業」服務領域合作的業務開發；
4. 本集團利用豐富的金融企業服務經驗，開展與一家大型國有銀行總部、一家國有金融企業總部關於為辦公樓提供顧問諮詢服務合作的業務開發，多維度拓寬本集團業務服務版圖。

物業管理及相關服務

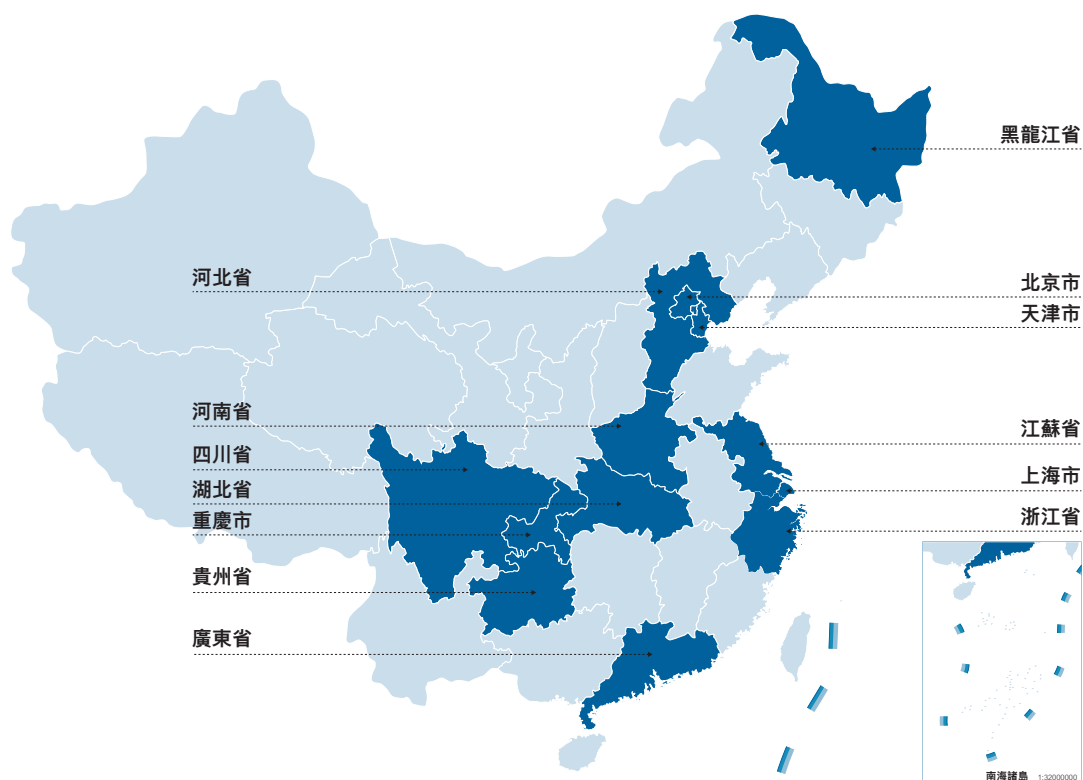
於2020年12月31日，本集團物業管理服務已覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北及華中等六個地區的13個省市，總在管建築面積約為25百萬平方米，總在管物業數目為173個。

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2020年 12月31日	於2019年 12月31日
合同建築面積(千平方米)	28,104	21,369
在管建築面積(千平方米)	24,719	19,857
在管物業數目	<u>173</u>	<u>144</u>

地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2020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2020年12月31日		於2019年12月31日	
	建築面積 (千平方米)	項目數 (個)	建築面積 (千平方米)	項目數 (個)
華北	10,871	88	9,659	78
西南	4,879	29	3,494	23
華東	3,967	22	3,070	15
華南	3,346	27	3,349	24
東北	282	4	281	3
華中	1,374.91	3	4	1
總計	<u>24,719</u>	<u>173</u>	<u>19,857</u>	<u>144</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
 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，本集團採用包幹制和酬金制兩種收入模式收取物業管理費。其中包幹制是指，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2020年12月31日			於2019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	6,636	26.8	51	6,375	32.1	49
綜合體	1,011	4.1	4	1,011	5.1	4
零售商業大樓及酒店	625	2.5	3	625	3.1	3
住宅物業	12,007	48.6	61	8,875	44.7	49
公共物業、醫院、教育物業及其他	4,440	18.0	54	2,971	15.0	39
總計	<u>24,719</u>	<u>100</u>	<u>173</u>	<u>19,857</u>	<u>100</u>	<u>144</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2020年12月31日		於2019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(包幹制)	21,419	86.6	16,434	82.8
物業管理服務(酬金制)	3,300	13.4	3,423	17.2
總計	<u>24,719</u>	<u>100</u>	<u>19,857</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或服務成本百分比(通常介乎5.0%至8.0%)作收入。就包幹制而言，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主要由北京金融街投資(集團)有限公司及其附屬公司和聯營公司(「金融街聯屬集團」)開發，而餘下的物業則由獨立第三方物業開發商開發。截至2020年12月31日止，本集團亦投得由金融街聯屬集團所開發的物業的所有公開招標。同時，於2020年，本集團加大了對獨立第三方物業開發商所開發物業的合作比例，本集團於2020年12月31日管理由獨立第三方物業開發商開發的物業在管建築面積約為8.2百萬平方米，較2019年12月31日的約6.7百萬平方米增加約23.16%；另外，項目數目亦由2019年12月31日的46個增加至2020年12月31日的56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2020年12月31日		於2019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)
由金融街聯屬集團開發 的物業	16,507	117	13,189	98
由獨立第三方物業開發 商開發的物業	8,212	56	6,668	46
總計	<u>24,719</u>	<u>173</u>	<u>19,857</u>	<u>144</u>

餐飲服務

截至2020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)及怡己烘坊(IZEEBAKE)。截至2020年12月31日止，本集團經營八間怡己咖啡(IZEECUP)咖啡館、兩間怡己三矢堂(IZEE-Mitsuyado)餐廳、一間怡己小廚(IZEECHEF)餐廳及兩間怡己烘坊(IZEEBAKE)麵包店。

未來展望

在業務擴展方面，本集團將繼續以中國廣闊的物業服務市場為依託，憑藉我們良好的品牌聲譽以及在商務辦公領域的經驗優勢，擴大業務版圖，提供多元化服務，在2021年通過包括但不限於並購和新設合資公司等形式增加市場份額。

在增值業務方面，本集團將不斷豐富我們的經營業務組合，擴充經營服務、資產管理與定制服務，在2021年持續開發「怡己(IZEE)」品牌系列，在增值業務領域開拓更多業務、創造更大價值。

在科技應用方面，本集團將繼續推進中央監控數據平臺系統建設和推廣應用，整合運營系統與財務管理系統，持續改善客戶服務體驗，降低經營成本，提升內部管理效率，增強企業經營創新能力和市場競爭力。

在社會公益方面，本集團將繼續發揚國有企業社會公益精神，踐行國有企業社會責任，在打贏抗擊新冠疫情的持久戰上，持續作出貢獻，全力守護客戶的健康與安全。

在公司治理方面，本集團將繼續嚴格按照中國內地和香港兩地法律法規和監管規範的要求，強化上市公司科學管理體系，推動公司治理規範化，加強風險防控建設，確保合規經營。

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；(ii)餐飲服務。收入由截至2019年12月31日止年度約人民幣997.01百萬元增加至截至2020年12月31日止年度約人民幣1,130.88百萬元，增幅約13.43%。

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					
	2020年		2019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	825,802	73.0	776,915	77.9	48,887	6.3
增值服務	276,587	24.5	196,336	19.7	80,251	40.9
租賃服務	6,768	0.6	5,948	0.6	820	13.8
餐飲服務	21,722	1.9	17,815	1.8	3,907	21.9
總計	<u>1,130,879</u>	<u>100.0</u>	<u>997,014</u>	<u>100.0</u>	<u>133,865</u>	<u>13.4</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2019年12月31日止年度約人民幣979.20百萬元增加至截至2020年12月31日止年度約人民幣1,109.16百萬元，增幅約13.27%。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2020年12月31日止年度，本集團來自餐飲服務的收入由截至2019年12月31日止年度約人民幣17.82百萬元上升至約人民幣21.72百萬元。

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2019年12月31日止年度約人民幣805.59百萬元增加至截至2020年12月31日止年度約人民幣886.86百萬元，增幅約10.09%。銷售成本增長率低於收入增長率，主要是由於持續有效的成本管控使得成本下降。

毛利及毛利率

本集團的整體毛利由截至2019年12月31日止年度約人民幣191.43百萬元增加至截至2020年12月31日止年度約人民幣244.02百萬元，增幅約27.47%，本集團截至2020年12月31日止年度的整體毛利率約為21.58%，與截至2019年12月31日止年度19.20%相比穩中有升。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					
	2020年		2019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	%
物業管理及相關服務	245,724	22.2	194,310	19.8	51,414	2.4
商務物業	187,855	26.6	159,423	24.6	28,432	2
非商務物業	57,869	14.4	34,887	10.5	22,982	3.9
餐飲服務	(1,707)	(7.9)	(2,881)	(16.2)	1,174	8.3
總計	<u>244,017</u>	<u>21.6</u>	<u>191,429</u>	<u>19.2</u>	<u>52,588</u>	<u>2.4</u>

行政開支

本集團的行政開支由截至2019年12月31日止年度約人民幣54.42百萬元增加至截至2020年12月31日止年度約人民幣59.71百萬元，增幅約9.73%，這主要是由於本公司的H股在2020年第三季度上市而導致的上市開支增加。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2019年12月31日止年度約人民幣38.47百萬元增加至截至2020年12月31日止年度約人民幣40.90百萬元，增幅約6.32%，主要是由於除所得稅前利潤由截至2019年12月31日止年度的人民幣151.88百萬元增加到2020年12月31日止年度的約人民幣156.58百萬元。

年內利潤

截至2020年12月31日止年度，本集團最終利潤約為人民幣115.68百萬元，除所得稅前利潤約為人民幣156.58百萬元，歸屬於本公司擁有人的利潤約為人民幣104.44百萬元，均係考慮了2020年度未實現之匯兌虧損淨額約人民幣51.48百萬元而得出。

註：在截至2019年12月31日止年度，本公司的H股尚未上市，所有損益均以人民幣計價，因此2019年度的年內利潤、除所得稅前利潤和歸屬於本公司擁有人的利潤均不適用匯兌虧損。本集團在截至2020年12月31日止年度所產生的匯兌虧損約人民幣51.48百萬元，均係本公司在2020年7月6日上市後產生的以港元計價的募集資金在人民幣持續升值影響下本公司的H股的正常的未實現的匯兌損失。

全面收入總額

本集團的全面收入總額由截至2019年12月31日止年度約人民幣113.00百萬元增加至截至2020年12月31日止年度約人民幣115.22百萬元，增幅約1.97%。

流動資金、資本結構及財務資源

於2020年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣1,437.93百萬元，較2019年12月31日的約人民幣713.04百萬元增加約人民幣724.89百萬元。

本集團財務狀況維持穩健。本集團於2020年12月31日的流動資產淨值餘額約為人民幣1,631.36百萬元，於2019年12月31日則為約人民幣873.09百萬元，流動資產淨值相比2019年的增長率為86.85%。本集團流動資產增加的主要原因為本公司發行的H股於2020年7月6日上市並因此獲得募集資金，補充了流動資產。於2020年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約2.68倍(2019年12月31日：約1.63倍)。

於2020年12月31日，本集團不存在任何借款或銀行貸款(截至2019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2020年12月31日，本集團的貿易應收賬款約人民幣146.91百萬元，較2019年12月31日約人民幣116.03百萬元增加約人民幣30.88百萬元，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2020年12月31日，本集團的其他應收款項約人民幣33.86百萬元。

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2020年12月31日，本集團的貿易應付款項餘額約人民幣85.57百萬元，與2019年12月31日約人民幣80.82百萬元相比有所增加，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2020年12月31日，本集團的應付薪金及福利約為人民幣67.49百萬元，相比2019年12月31日的約人民幣50.86百萬元增加32.70%，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2019年12月31日的約人民幣293.57百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣325.51百萬元，增幅約為10.88%，主要由於在管項目增加，代業主、租戶及物業開發商收取的款項有所增加。

上市所得款項用途

本公司H股於2020年7月6日(「上市日期」)成功在香港聯合交易所有限公司(「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2020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2020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2020年12月31日的實際動用所得款項淨額	於2020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	0.15	388.87
發展本集團的增值類服務業務	20%	129.66	4.45	125.21
智能技術及智能設施系統建設及升級	10%	64.84	0.96	63.88
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	5.56	642.80

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2020年12月31日，本集團並無資產作抵押(2019年12月31日：無)。

重大收購及資產出售

截至2020年12月31日止年度，本集團並無重大收購或資產出售(截至2019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2020年12月31日止年度，本集團並無任何重大投資，且截至本公告日期，並無其他重大投資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2020年12月31日，我們的資產負債比率是0.37，於2019年12月31日，我們的資產負債比率是0.59。

附註1： 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2020年12月31日及2019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2020年12月31日，本集團並無任何或然負債(2019年12月31日：無)。

外匯風險

本集團的業務主要以人民幣為單位，而人民幣為本集團的功能貨幣。外幣交易主要來自上市的所得款項以及支付以港幣計值的專業費用。於2020年12月31日，主要的非人民幣資產為現金及現金等價物港幣745.43百萬元，約合人民幣627.32百萬元。人民幣兌外幣的匯率波動可能會影響本集團的經營業績。

於截至2020年12月31日止年度，本集團並無訂立任何遠期合同以對沖外匯風險，但會持續監察外匯風險(截至2019年12月31日止年度：無)。

員工及福利政策

於2020年12月31日，本集團聘用4,123名員工(2019年12月31日：4,048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。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

自上市日期起至2020年12月31日止任何時間，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條外，本公司自上市日期至本公告日期期間已遵守企業管治守則下所有適用守則條文。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，董事會主席及總經理職位不應由同一人擔任。自上市日期起至本公告日期期間，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，彼等已確認自上市日期直至2020年12月31日止年度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2020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

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已就本公告所載本集團截至2020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。羅兵咸永道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，羅兵咸永道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2020年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.154元(含稅)，以現金方式派發，建議派息比率相當於約55.075%，有關股息方案須經本公司股東(「股東」)於2021年6月24日(星期四)召開的股東週年大會(「2020年度股東週年大會」)上批准，有關股息預計將於2021年8月23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2020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征管問題的通知》(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。

股東週年大會通告

2020年度股東週年大會將於2021年6月24日(星期四)舉行。2020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2020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2021年6月18日(星期五)至2021年6月24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2020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2021年6月17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2020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2021年7月6日(星期二)至2021年7月12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2020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2021年7月5日(星期一)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

自上市日期起至本公告日期期間，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2020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

中國北京，2021年3月25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。