

金融街物業股份有限公司

FINANCIAL STREET PROPERTY CO., LIMITED

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號：1502

2020 年度報告



目錄

公司資料	2
財務摘要	4
年度大事記	5
主要榮譽和獎項	10
董事長致辭	13
管理層討論與分析	17
董事、監事及高級管理人員履歷	32
企業管治報告	42
董事會報告	57
監事會報告	74
獨立核數師報告	76
財務報表附註	89
四年財務摘要	168

* 英文譯文僅供參考

公司資料

執行董事

孫杰先生(董事長)
薛蕊女士

非執行董事

沈明松先生
周鵬先生
梁建平先生
姜銳先生

獨立非執行董事

宋寶程先生
佟岩女士
陸晴女士

監事

劉安鵬先生(監事會主席)
劉洪武先生(2020年12月7日辭任)
高明慧女士(2020年12月7日起獲委任)
呂敏女士

聯席公司秘書

陳曦先生
湯雪芳女士(ACG ACS)(2020年8月13日離職)
何詠雅女士(FCG FCS)(2020年8月13日開始任職)

授權代表

孫杰先生
湯雪芳女士(ACG ACS)(2020年8月13日離職)
何詠雅女士(FCG FCS)(2020年8月13日開始任職)

審核委員會

佟岩女士(主席)
姜銳先生
宋寶程先生

提名委員會

孫杰先生(主席)
宋寶程先生
佟岩女士

薪酬委員會

陸晴女士(主席)
沈明松先生
宋寶程先生

公司資料(續)

註冊辦事處

中國
北京市西城區
金融大街33號

總部及中國主要營業地點

中國
北京市西城區
西直門外大街1號
西環廣場T2座24層

根據公司條例第16部登記的 香港主要營業地點

香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心46樓

H股證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-16號舖

主要往來銀行

中國民生銀行北京金融街支行
招商銀行金融街支行

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港中環
太子大廈22樓

法律顧問

有關香港法例：
觀韜律師事務所(香港)

合規顧問

國泰君安融資有限公司

股票代號

1502

公司網址

www.jrjlife.com

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。

年度大事記

5月

金融街物業榮膺中國指數研究院評選的「2020中國物業服務百強企業」第16名。



6月

金融街物業舉辦第19個安全生產月活動，活動主題為「消除事故隱患，築牢安全防線」。



7月

金融街物業H股成功在香港聯合交易所挂牌上市，股票代號1502.HK。



年度大事記(續)

11月

金融街物業的附屬公司北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司與深圳世聯君匯不動產運營管理股份有限公司成立北京金融街世聯不動產有限公司，專注於為客戶提供綜合租賃運營服務。該合資公司的成立為金融街物業資產運營業務帶來新的業務拓展機會。



金融街物業H股上市後首次反向路演「走進金融街」主題活動在北京金融街成功舉行，線上及線下共邀請到110余位投資者及分析師參加。



金融街物業與重慶泓亞物業管理服務有限公司成立金融街泓亞物業服務(重慶)有限公司。該合資公司致力於為位於以成渝為中心的西南區域的各類物業提供物業管理及相關服務。



年度大事記(續)

12月

本集團運營的「融澤府」項目作為垃圾分類試點社區獲得中國官方媒體報導。



本集團運營的「金融街街道社區物業服務中心」榮獲中共北京市委、北京市人民政府頒發的「北京市模範集體」榮譽稱號。



年度大事記(續)

本集團運營的怡己(IZEE)餐飲系列品牌IZEEBAKE升級為IZEE·BAKED MAGIC，烘焙品類進一步豐富多元化，怡己烘坊開啓2.0時代。



怡己(IZEE)品牌受邀參加第二屆北京市西城區企業上市交流活動。



年度大事記(續)

本公司服務的中國再保險中心項目以及德勝尚城項目榮獲北京市物業管理綜合樓宇安全生產標準化二級標準證書。



二級安全生產證書-中再項目



德勝尚城二級安全生產證書

本公司所管理的金融街(月壇)中心項目獲得北京市電力行業協會頒發的智能運維配電室示範工程榮譽稱號。



月壇智能運維配電室示範工程

主要榮譽及獎項

本集團在2020年度所獲得的主要獎項如下表所示：



序號	獲獎時間	獎項名稱	頒獎機構
1	2020年5月	2020中國物業服務百強企業	中國指數研究院
2	2020年5月	2020中國辦公物業管理優秀企業	中國指數研究院
3	2020年5月	2020中國物業服務百強服務質量領先企業	中國指數研究院
4	2020年5月	2020中國特色物業服務領先企業—商務物業服務	中國指數研究院

主要榮譽及獎項(續)



序號	獲獎時間	獎項名稱	頒獎機構
5	2020年5月	中國再保險中心－2020中國物業服務行業示範基地	中國指數研究院
6	2020年5月	金嘉大廈－2020中國物業服務行業示範基地	中國指數研究院
7	2020年9月	2020中國物業服務專業化運營領先品牌企業	中國指數研究院
8	2020年9月	2020中國物業服務特色品牌企業－商務物業管理	中國指數研究院

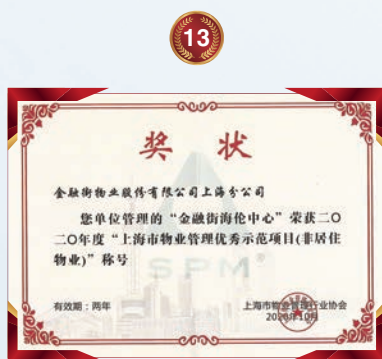


序號	獲獎時間	獎項名稱	頒獎機構
9	2020年9月	2020寫字樓物業服務領先企業	中物研協、上海易居房地產 研究院中國房地產測評中心
10	2020年9月	2020華北品牌物業服務企業10強	中物研協、上海易居房地產 研究院中國房地產測評中心

主要榮譽及獎項(續)



序號	獲獎時間	獎項名稱	頒獎機構
11	2020年9月	全國物業管理行業微信公眾號TOP100	全國物業管理行業媒體協作網
12	2020年9月	消費扶貧青稞基地公益認購證書	中國社區扶貧聯盟



序號	獲獎時間	獎項名稱	頒獎機構
13	2020年10月	海倫中心—上海市物業管理優秀示範項目(非居住物業)	上海市物業管理行業協會
14	2020年11月	2020年哈爾濱市市級物業管理優秀示範項目	哈爾濱市物業管理協會

董事長致辭

尊敬的各位股東：

本人謹代表金融街物業股份有限公司(「**金融街物業**」或「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」或「**我們**」)，提呈本集團截至2020年12月31日，全年的綜合業績。

2020年，中國物業管理行業面臨新型冠狀病毒肺炎(「**新冠**」)疫情持續衝擊，在中國政府堅強領導下，隨著一系列有力政策出台、多方位措施實施，新冠疫情防控工作在中國取得卓越成效，物業管理行業逐步回歸正軌，行業整體發展態勢穩中向好。

在這一年，公司堅決貫徹各級政府和金融街集團的要求，實現了疫情防控與復工復產的「兩手抓，兩不誤」，圓滿完成了既定工作任務。與此同時，本公司H股於2020年7月6日成功在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)正式掛牌上市(「**上市**」)，開啟邁入全球資本市場的新征程。

上市後，公司不忘初心，銳意進取，在公眾、客戶、政府和媒體中的形象和認知度顯著提升。未來，本公司在商務物業管理領域的特色和領先地位亦會進一步凸顯，市場競爭力進一步增強。

穩健增長 規模營收齊頭並進

2020年，本集團業績穩步提升，業務規模和經營收入等核心指標均顯著增長。截至2020年12月31日，業務覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北及華中等六個地區的13個省市。總在管項目173個，總在管建築面積約2,472萬平方米，較2019年同期增長約24.12%；實現營業收入人民幣1,130.88百萬元，較2019年同期增長約13.43%。

聚焦品質 品牌影響日益增強

本集團戮力踐行「成為中國商務物業服務的引領者」發展願景並獲廣泛認可。在2020年，本集團的綜合實力穩步增強。商務物業服務領域和辦公物業管理領域優勢凸顯。2020年5月13日，由中國指數研究院主辦的「2020中國物業服務百強企業研究成果發佈會暨第十三屆中國物業服務百強企業家峰會」隆重舉行。在本次峰會上，本集團非常榮幸，以優異的表現榮膺「2020中國物業服務百強企業」、「2020中國辦公物業管理優秀企業」、「2020中國物業百強服務質量領先企

董事長致辭(續)

業]、「2020中國特色物業服務領先企業—商務物業服務」等榮譽。本集團在中國指數研究院頒發的2020年中國物業服務百強企業中，繼續取得佳績，名列第16位，相比2019年上升1位，繼續保持穩定上升態勢。隨著我們服務理念的不斷精進，服務品質的不斷優化，服務產品的持續迭代，我們的行業排名再創佳績，我們的品牌知名度和行業影響力快速提升。

內外兼修 業務版圖穩步拓張

集團立足大區制經營模式，繼續深化落實市場項目拓展激勵機制，實現各大區及公司整體管理能力和經營績效的持續提升，確保集團形成內外聯動發展的積極態勢。通過深耕京津冀、粵港澳大灣區、長江三角洲城市群高端商務物業管理市場，業務版圖穩步拓張。

2020年，本集團的在管項目由本公司控股股東(「**控股股東**」)北京金融街(投資)集團有限公司(「**金融街集團**」)及其附屬公司和合營及聯營公司(不含本集團，合稱「**金融街聯屬集團**」)開發的項目以及來源於獨立第三方項目的在管面積和數量均穩步增長。全年新增管理項目29個，新增管理面積486萬平方米。截至2020年12月31日，本集團管理項目共計173個，在管面積2,472萬平方米。我們得到金融街聯屬集團持續穩定的物業項目供給支持的同時，加大第三方市場的外拓力度，憑藉優質的商務物業管理服務，通過競標及合資合作方式，進一步擴大本集團在商務物業管理行業的市場份額，尤其是在各區域中心城市的金融管理中心、商業中心等區域，夯實自身實力和口碑，對於本集團長效健康發展和角力市場競爭大有裨益。

多元輻射 多維成長態勢良好

我們認為，多元化的增值服務與高品牌價值的物業管理服務一樣，皆是我們成功的基石。我們基於現有的服務組合，持續發掘本集團品牌系列下的新增值服務和產品，提升品牌價值。同時，本集團持續推廣我們的「怡己(IZEE)」品牌系列服務，持續擴大餐飲系列和服務系列的業務規模，更好地服務廣大客戶，亦有效提升集團的知名度和美譽度。截至2020年12月31日，本集團共有怡己咖啡8家、怡己三矢堂2家、怡己小廚1家、怡己烘坊2家。為提升本集團的服務質量及支

董事長致辭(續)

持我們的業務增長，我們加大了對智能物業及科技物業的研發投入力度。通過加快整合優化本集團的線上平台微信公眾號及綫下平台(「怡己(IZEE)」品牌系列)，為業主、租戶和用戶提供了高品質便利服務，並增進了與業主、租戶的有效互動。此外，我們通過持續更新技術系統、制定標準化工作流程以及採用自動化管理系統、升級數字化設備等手段，有效促進了多元化、智能化物業管理和社區增值服務的長足發展。

積極抗疫 全面助力復工復產

2020年初爆發的新冠疫情對物業管理公司的服務能力和經營水平都提出了挑戰。本集團對抗擊疫情工作高度重視，踐行國企社會責任，堅持「疫情就是命令，防控就是責任」原則，第一時間採取行動，迎難而上，本集團各所轄項目取得了抗擊疫情的顯著成績。

本集團嚴格落實各項防疫措施，先後制定《新冠肺炎疫情疫情防控工作措施》、《公共衛生事件管理手冊》，在所管理項目上普遍推行，科學防疫應急措施操作得到了各級政府、行政主管機關的充分肯定和表揚。在疫情常態化防控階段，本集團將始終堅持根據法律和各級政府的指示，統籌推進疫情防控和復工復產工作，將疫情防控一以貫之做細做實，為業主健康及財產安全持續保駕護航，繼續發揚國有企業的責任擔當。

展望未來 蓬勃長效發展可期

2021年，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，開拓更多的業務合作夥伴，持續擴大我們的業務版圖，為廣大客戶提供廣泛而多元化的物業管理服務和增值服務。同時，我們將憑藉強大的品牌知名度、豐富的行業經驗和精湛的管理專長，通過併購合作方式增加市場份額，促進業務規模的持續增長。

董事長致辭(續)

2021年，在增值業務方面，本集團將充分發揚科技賦能及現代物業管理與經營理念創新的核心要素，不斷豐富我們的經營業務組合，圍繞客戶需求擴充經營服務、資產管理及定制服務，持續開發「怡己(IZEE)」品牌系列，探索多元化、多產業鏈的複合發展模式，繼續拓寬上下游業務領域，提升客戶體驗感和滿意度，在增值業務領域開拓更多業務、創造更大價值。

2021年，在科技應用方面，本集團將繼續推進中央監控數據平台系統建設和推廣應用，通過打通業務子系統數據，整合運營系統與財務管理系統，結合智能AI設備投入使用，持續改善客戶服務體驗，降低經營成本，提升內部管理效率，通過技術賦能與創新，增強企業經營創新能力和市場競爭力。

2021年，在社會公益方面，本集團將繼續發揚國有企業的社會公益精神，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。落實常態化疫情防控機制，並與復工復產工作有機結合，多手段多方位促進服務品質提升，持續推進信息化部署，通過全面細緻的防控措施，全力守護客戶的健康與安全。

2021年，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。本公司發行的H股(「H股」)在聯交所成功上市，既是我們發展歷程當中的輝煌過往，更是未來再創輝煌的鏗鏘序章。我們將繼續把握資本助力，研析市場趨勢，關注行業動態，我們將作為經營規範、商譽優秀、銳意進取、砥礪奮進的優質上市公司，用更好的業績回饋投資者。

回首2020，我們既有追夢路上的執著與堅定，也有拼搏之中的勇氣與激情；既有承壓奮進的豪邁，也有勇攀高峰的輝煌。但無論如何，公司在艱辛的探索之路上滿懷信心、堅定前行，在資本市場中穩步發展、日益壯大。2021，在凝聚中奮發，2021，在奔跑中追夢，2021，在擔當中前行。征途漫漫，惟有奮鬥，瑞牛迎春，夢想遠航。

孫杰

董事長兼總經理

中國北京•2021年3月25日

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疫情，服務業整體面臨挑戰，但物業管理行業彰顯出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，除背靠金融街聯屬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

管理層討論與分析(續)

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。

管理層討論與分析(續)



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。



管理層討論與分析(續)

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2,472萬平方米，總在管物業數目為173個。

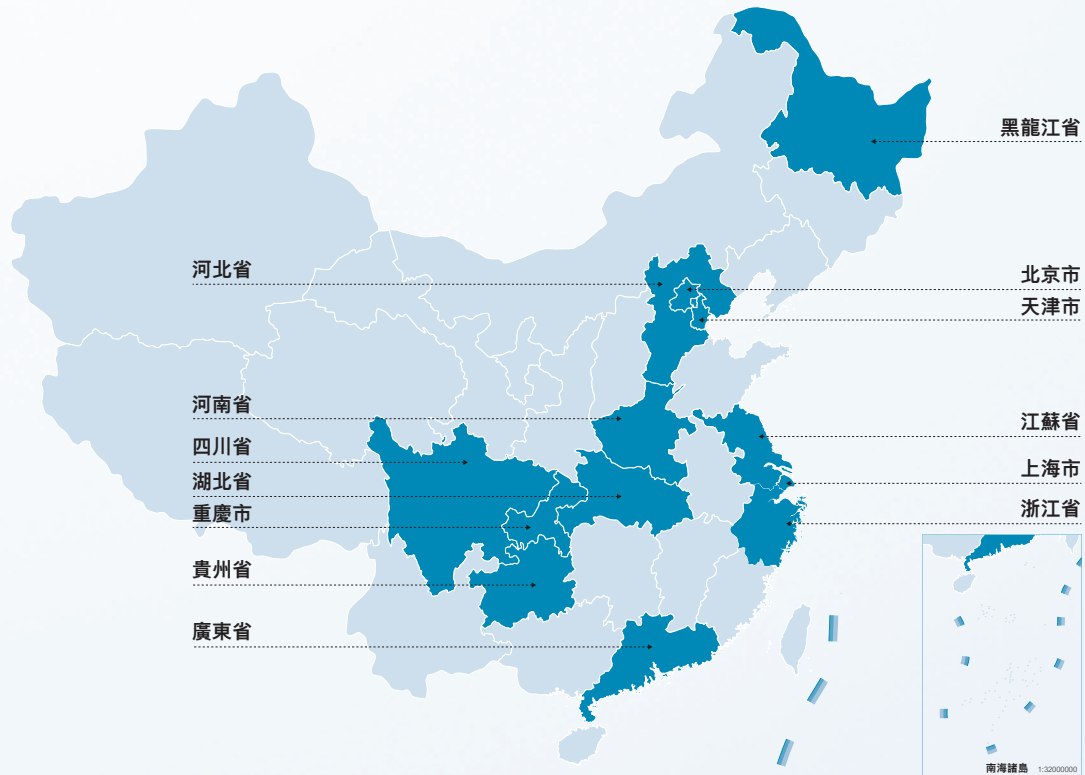
下表載列於所示日期的(i)合同建築面積；(ii)在管建築面積；及(iii)在管物業數目：

	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	173	144

管理層討論與分析(續)

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	24,719	173	19,857	144

管理層討論與分析(續)

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	24,719	100	173	19,857	100	144

管理層討論與分析(續)

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	24,719	100	19,857	100

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。

管理層討論與分析(續)

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	24,719	173	19,857	144

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併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台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。

管理層討論與分析(續)

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；及(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	1,130,879	100.0	997,014	100.0	133,865	13.4

- 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。

管理層討論與分析(續)

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	毛利率	毛利	毛利率	金額	%
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	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	244,017	21.6	191,429	19.2	52,588	2.4

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%，這主要是由於在2020年第三季度上市而導致的上市開支增加。

管理層討論與分析(續)

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因為上市獲得募集資金，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)。

管理層討論與分析(續)

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。

管理層討論與分析(續)

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		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
	佔總額百分比	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。截至本報告日期，本公司董事(「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)。

管理層討論與分析(續)

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，且截至本報告日期，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。

管理層討論與分析(續)

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。



董事、監事及高級管理人員履歷

董事履歷

孫杰先生，47歲，本公司執行董事、董事長、總經理及本公司提名委員會(「**提名委員會**」)的主席。孫先生主要負責主持本公司的整體營運並作出重大運營決定、主持本公司董事會(「**董事會**」)日常工作及督促董事會決議及本集團發展戰略的執行。

孫先生在物業管理及酒店管理領域擁有逾23年的經驗。孫先生於1997年1月加入本集團，此後一直在金融街聯屬集團內部擔任多個職務，包括從1997年1月至8月於本公司擔任餐飲部副經理，之後從1997年8月至2008年6月期間於北京順成飯店先後擔任餐飲部經理、總經理助理、副總經理及總經理，負責監督該飯店的管理及營運。孫先生自2011年1月至2014年1月先後擔任從事(其中包括)商業物業開發及管理業務的北京金融街資產管理有限公司的副總經理及常務副總經理，並曾參與該公司的整體業務營運及資產管理。孫先生於2014年1月獲委任為本公司總經理，並於2017年11月獲委任為董事長。

孫先生於2013年5月取得香港科技大學行政人員工商管理碩士學位。孫先生自2017年7月以來一直為北京物業管理行業協會副秘書長，並自2019年7月以來一直為中國物業管理協會常務理事。其獲北京企業聯合會、北京市企業家協會聯合頒授2017-2018年北京優秀企業家稱譽。

除擔任主席職務外，孫先生亦擔任本公司總經理一職。

孫先生在本公司的附屬公司或聯營公司擔任如下職務：北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司董事長，北京金融街第一太平戴維斯京南物業管理有限公司董事長，重慶市江北嘴物業服務有限公司董事會副主席，及淮安市國聯金融中心物業服務有限公司董事。

孫先生在本公司控股股東的附屬公司擔任如下職務：北京華融房地產經紀有限公司董事長；及北京金昊房地產開發有限公司總經理，並擔任該公司執行董事。

孫先生在本公司主要股東北京融信合泰企業管理股份有限公司擔任董事。

董事、監事及高級管理人員履歷(續)

薛蕊女士，48歲，為本公司執行董事兼常務副總經理。彼負責協助董事長及總經理對本公司的整體營運管理進行監督。薛女士於2014年8月加入本公司，擔任總經理助理，並於2016年5月晉升為副總經理，其後於2018年5月晉升為常務副總經理。

薛女士於酒店業積逾13年管理經驗。加入本公司前，薛女士於2007年5月至2012年1月在金融街資本運營中心西單美爵酒店就職，離任時為總經理助理。彼於2012年2月至2014年7月在北京金融街利茲置業有限公司擔任業主代表。

薛女士於1998年7月畢業於北京聯合大學旅遊學院並完成三年的酒店管理專科課程，及於2005年7月畢業於北京市財貿管理幹部學院，獲得工商管理學士學位。

薛女士在本公司的附屬公司擔任如下職務：北京金禧麗鄰健康管理有限責任公司的執行董事兼經理，金融街泓亞物業服務(重慶)有限公司董事長，北京金融街新城物業管理有限責任公司董事，及北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司董事。

薛女士在本公司主要股東北京融信合泰企業管理股份有限公司擔任董事(副董事長)。

沈明松先生，47歲，本公司非執行董事及薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)的委員。彼主要負責提供有關本集團戰略發展、政策制訂及重大運營決定的意見。

沈先生在房地產開發業務領域擁有逾25年經驗。沈先生於1995年8月至1998年6月在民用建築及基礎建設等領域從事建築工程業務的中國航空工業規劃設計研究院(現稱中國航空規劃設計研究總院有限公司)擔任助理工程師。其後彼於1998年8月至2002年2月在房地產開發商北京中保信房地產開發有限公司(「**中保信**」，國壽不動產投資管理有限公司的前身，於2011年11月更名)工程部擔任土木工程師，其後於2002年2月至2005年8月在房地產開發商北京亞華房地產開發有限責任公司擔任工程部副經理。沈先生於2005年8月至2007年10月在中保信擔任工程部經理，並自2007年10月起一直擔任副總經理。沈先生於2019年8月加入本公司，並自那時起一直擔任董事。目前，沈先生亦為上海頂山投資管理有限公司(一間從事(其中包括)投資管理的公司)的經理及執行董事、北京檸檬樹餐飲有限公司及安徽省九華山莊有限公司董事會主席、國壽魅力花園(蘇州)養老養生管理有限公司及國壽(三亞)健康投資有限公司的董事、國壽不動產投資管理有限公司深圳分公司的負責人。

董事、監事及高級管理人員履歷(續)

沈先生於1995年7月畢業於清華大學土木工程系，取得工學學士學位。

周鵬先生，43歲，為非執行董事。周先生主要負責提供有關本集團戰略發展、政策制訂及重大運營決定的意見。

周先生在工商管理領域擁有逾24年經驗。於1996年7月，彼加入西城區服裝公司(於2001年7月更名為北京華利佳合實業有限公司(「**華利佳合**」))。華利佳合為一間從事酒店管理、物業投資及業務管理的公司及金融街集團的附屬公司。周先生先後擔任華利佳合經理辦公室科員、計算器信息部副科長、計算器信息部科長及副總經理，及於2017年1月獲晉升為總經理。周先生於2018年7月獲委任為董事。目前，周先生亦為華利佳合的董事。

周先生於2000年6月畢業於中國人民大學商業經濟學專業，並於2011年7月畢業於中國共產黨北京市委黨校在職研究生經濟管理專業。

梁建平先生，39歲，為非執行董事。梁先生主要負責提供有關本集團戰略發展、政策制訂及重大運營決定的意見。

梁先生擁有逾14年的管理經驗。於2006年至2015年，梁先生任職於中共北京市西城區委員會，離職前擔任科長。梁先生於2015年1月加入北京金融街投資(集團)有限公司，此後一直擔任辦公室主任及機關工會主席。2020年8月起，梁先生擔任北京金融街投資(集團)有限公司行政副總監。梁先生於2017年11月獲委任為董事。

梁先生於2004年7月畢業於中國人民大學，獲得法學學士學位。

姜銳先生，43歲，本公司非執行董事及審核委員會(「**審核委員會**」)的委員。彼主要負責提供有關本集團戰略發展、政策制訂及重大運營決定的意見。

姜先生擁有逾13年的管理經驗。姜先生於2007年9月加入金融街聯屬集團並先後擔任多個職位，包括金融街控股股份有限公司(「**金融街控股**」)企業發展部副總經理、金融街(天津)置業有限公司副總經理及北京金融街投資(集團)有限公司房地產事業部副總經理。彼於2014年2月獲委任為董事。目前，姜先生亦為北京金融街投資(集團)有限公司戰略發展部副總經理以及其全資附屬公司北京金融街投資管理有限公司的董事。

董事、監事及高級管理人員履歷(續)

姜先生於1998年6月畢業於南開大學國際企業管理專業，獲得經濟學學士學位，於2004年11月畢業於法國巴黎高等經濟商業學院，獲得碩士學位及於2004年6月於北京大學完成工商管理碩士預備課程，獲得工商管理碩士學位。

宋寶程先生(原名：宋寶成)，54歲，獨立非執行董事以及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會的委員。宋先生主要負責向董事會提供獨立意見。

宋先生是物業管理行業的資深參與者，擁有逾19年經驗。宋先生現為北京均贏物業管理有限公司(「均贏」)的董事，並在2001年6月至2012年6月期間擔任均贏的總經理。均贏是一家於2001年6月21日在北京註冊成立的公司，其主要業務為物業管理及器械維護。均贏為北京公建項目提供物業管理服務。作為均贏的一名董事，宋先生負責其業務的戰略規劃。自2012年6月起，宋先生擔任北京物業管理行業協會的副會長兼秘書長，負責協會的日常運作。北京物業管理行業協會成立於2008年10月22日，是在北京註冊的物業管理企業的非營利組織。

宋先生於1988年7月畢業於哈爾濱工業大學熱能工程專業，獲得動力工程學學士學位。

佟岩女士，43歲，獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會委員。佟女士主要負責向董事會提供獨立意見。佟女士在經濟學、財務及會計領域擁有逾14年的經驗。佟女士自2006年7月至2011年6月擔任北京理工大學管理與經濟學院講師，於2012年8月至2013年8月擔任英國倫敦大學國王學院(King's College London)訪問研究員，於2011年7月至2016年6月擔任該學院副教授，2016年7月升任教授。

佟女士於2000年7月畢業於中國人民大學商學院會計學專業，獲得經濟學學士學位，於2003年7月獲得會計學專業的管理學碩士學位，並於2006年7月獲得管理學博士學位。佟女士於2010年9月獲中國註冊會計師協會授予註冊會計師(非執業會員)資格。

佟女士同時在以下兩家在中國註冊的上市公司擔任獨立董事：中公教育科技股份有限公司(在深圳證券交易所上市的公司(股份代號：002607)，主要從事教育及培訓以及技術開發業務)，及河北金牛化工股份有限公司(在上海證券交易所上市的公司(股份代號：600722)，主要從事化學產品的製造及分銷業務)。

董事、監事及高級管理人員履歷(續)

陸晴女士，49歲，獨立非執行董事及薪酬委員會主席。其主要負責向董事會提供獨立意見。

陸女士在財務與會計領域擁有逾28年經驗。陸女士於1992年2月至2002年3月先後擔任中勤萬信會計師事務所的業務合夥人及副總經理。於2002年5月至2008年5月，陸女士在星島新聞集團有限公司(一家聯交所上市公司(股份代號：1105)，主要從事媒體業務)任職，擔任星島集團中國業務財務總監，並兼任星島集團在中國的部分附屬公司的財務總監、董事及公司秘書等職務。於2013年1月至2015年11月，彼在中國再生醫學國際有限公司(一家聯交所上市公司(股份代號：8158)，主要從事(其中包括)組織工程產品及其相關副產品的生產及銷售)擔任內部審計負責人。自2015年10月至今，陸女士先後在華德國際資產管理有限公司擔任首席運營官和華德國際金融控股有限公司擔任董事及助理行政總裁。

陸女士於1993年6月畢業於中央財經大學(前稱中央財政金融學院)會計學專業，獲得經濟學學士學位；於2003年1月畢業於北京大學，獲得法律碩士學位。

陸女士於1995年4月獲得中國註冊會計師資格，於1999年12月獲得中國註冊稅務師資格。2017年1月，陸女士取得證監會頒發的第9類(資產管理)牌照資格。於2017年10月，陸女士被指定為非執業中國資產評估師。

此外，陸女士亦擔任SPI Energy Co., Ltd.(一家於納斯達克上市的公司(股份代號：SPI)，主要從事製造及銷售光伏系統)的董事。

監事履歷

劉安鵬先生，40歲，為本公司監事會(「監事會」)主席。彼主要負責監察監事會事務、監控營運及財務事宜、檢查定期報告及監督董事會及高級管理人員的操守。劉先生於2018年7月加入本公司，並自此擔任監事(「監事」)。

劉先生於2007年7月加入金融街聯屬集團，並在金融街聯屬集團擔任多個職務，包括於2007年7月至2008年8月擔任金融街控股直接全資附屬公司北京金融街房地產顧問有限公司策劃經理，後於2008年8月至2012年12月任職於金融街控股，離任職時擔任內部控制經理。於2013年1月至2013年3月，劉先生為金融街資產管理有限公司董事會秘書。劉先生自2013年3月起任職於北京金融街投資(集團)有限公司，現任該公司法務副總監兼法律事務部總經理。

董事、監事及高級管理人員履歷(續)

劉先生於2003年7月畢業於中國政法大學，獲得法學學士學位，後於2007年6月獲得法學碩士學位。劉先生於2004年3月獲得中國司法部授予的法律職業資格，於2017年4月獲得中國註冊會計師協會授予的註冊會計師非執業會員資格。

高明慧女士，38歲，為本公司監事。彼主要負責監控營運及財務事宜、檢查定期報告及監督董事會及高級管理人員的操守。高女士於2019年6月加入本公司擔任本公司風險法務中心的高級風險經理，自2020年12月7日起擔任監事。

加入本公司前，於2010年7月至2011年9月，高女士於北京遠創明德管理諮詢有限公司擔任諮詢顧問。於2011年11月至2014年4月，彼於北京第一會達風險管理科技有限公司任職，離職時於諮詢部擔任諮詢顧問。於2014年4月至2017年5月，彼於北京山海天物資貿易有限公司風險控制部擔任審計經理。於2017年5月至2019年5月，高女士於神州優車集團有限公司擔任內控部門主管，並自2018年6月起借調至瑞幸咖啡(北京)有限公司管理優化部任優化經理。

高女士於2007年7月畢業於北京交通大學物流管理專業，獲得管理學學士學位，並於2010年7月畢業於對外經濟貿易大學數量經濟學專業，獲得經濟學碩士學位。高女士於2009年取得中國證券業協會頒授的證券從業資格。彼於2016年12月獲國際內部審計師協會認定為國際註冊審計師，並於2019年11月取得中華人民共和國人力資源和社會保障部頒發的中級經濟師資格。

呂敏女士，31歲，為本公司職工代表監事。彼主要負責監控營運及財務事宜、檢查定期報告及監督董事會及高級管理人員的操守。

呂女士於2017年7月加入本公司，先後任職紀檢監察專員、紀檢監察室幹事等職位。彼於2019年9月獲委任為監事。呂女士於2012年7月畢業於晉中學院，獲得管理學學士學位，於2017年6月畢業於北京師範大學，獲得應用心理碩士學位。呂女士於2011年1月及2017年12月分別獲得人社部認證為三級企業人力資源管理師及二級心理諮詢師。

董事、監事及高級管理人員履歷(續)

高級管理人員履歷

陳曦先生，41歲，為本公司副總經理、董事會秘書兼工會主席。彼負責本公司的企業管治及若干分公司的整體管理及日常營運。

陳先生在物業管理領域擁有逾20年經驗。陳先生於2000年7月加入本公司，於2007年2月擔任總經理助理，並先後擔任多個職務。陳先生自2017年5月起擔任本公司副總經理、自2008年7月起擔任董事會秘書及自2012年6月起擔任工會主席。目前，陳先生亦為北京融信合泰企業管理股份有限公司董事長兼經理、北京華融房地產經紀有限公司監事、哈爾濱金融街物業管理有限公司副董事長及本公司哈爾濱分公司負責人。

陳先生於2000年7月畢業於北京科技大學，獲得工學學士學位。彼於2012年11月獲深圳證券交易所頒發董事會秘書資格證。彼於2010年10月獲得人社部和住建部頒發的中國註冊物業管理師資格，並於2014年2月獲住建部註冊為中國註冊物業管理師。

趙文成先生，51歲，為本公司副總經理。彼負責本公司若干分公司的整體管理及日常營運。

趙先生在物業管理領域擁有逾20年經驗。趙先生於2000年7月加入本公司，先後擔任多個職務。彼自2012年6月起獲委任為本公司副總經理。目前，趙先生為本公司廣州分公司、常熟分公司、上海分公司、深圳分公司及蘇州分公司各自的負責人。趙先生於2007年完成了中共北京市委黨校成人教育學院物業管理專業本科的全部課程。趙先生於2006年9月獲北京市初級專業技術資格評審委員會認證為助理工程師，其於2011年3月通過北京市物業管理師考試，並獲北京市住房和城鄉建設委員會頒發的物業項目負責人資格證書。於2014年2月，趙先生獲住建部註冊為中國註冊物業管理師。

唐曉先生，51歲，為本公司副總經理。彼負責本公司若干分公司的整體管理及日常營運。

唐先生在物業管理領域擁有逾24年經驗。唐先生於1996年9月加入本公司，於2006年11月擔任總經理助理，並先後擔任本公司項目經理及副總經理等多個職務。彼自2015年1月起一直擔任本公司副總經理。目前，唐先生為本公司廊坊分公司及遵化分公司各自的負責人，並為本公司附屬公司北京金融街住宅物業管理有限責任公司及北京市西單東南大廈物業管理有限公司的執行董事及北京金融街新城物業管理有限責任公司董事。

董事、監事及高級管理人員履歷(續)

唐先生於2006年12月在中共中央黨校函授學院就讀並獲得法律學士學位。唐先生於1999年11月獲得中華人民共和國建設部人事教育司及住宅與房地產業司頒發的物業管理單位部門經理、管理人員崗位證書。彼於2003年12月獲中國勞動和社會保障部(現合併為人社部)認證為物業管理師。彼於2011年3月通過北京市物業管理師考試，並獲北京市住房和城鄉建設委員會頒發的物業項目負責人資格證書。於2011年9月，彼獲得人社部與住建部頒發的中國註冊物業管理師資格證書。

呂彬女士，50歲，為本公司副總經理。彼負責本集團餐飲業務的整體管理及日常營運。

呂女士在物業、餐飲及管理領域擁有逾24年經驗。呂女士於1996年11月加入本公司，先後在金融街聯屬集團擔任多個職務，包括於1997年6月至2012年3月任職於北京順成飯店，離職前擔任總經理。彼於2013年1月起擔任本公司總經理助理，並自2017年5月起擔任本公司副總經理。目前，呂女士為北京金禧麗泰酒店管理有限責任公司執行董事兼總經理及怡己第三分店、舒適咖啡廳分公司、舒欣咖啡廳分公司、舒逸咖啡廳分公司、舒月咖啡廳分公司、上海第一分店及怡己烘坊深圳一分店的負責人、北京慧谷會議中心有限公司(「**慧谷會議中心**」)總經理及北京怡己三矢堂餐飲管理有限公司董事長。

呂女士於2005年7月畢業於中國現代管理大學，完成了工商企業管理專業本科學習，並於2011年3月於北京工商大學完成了企業管理專業研究生課程。

張軍齡先生，49歲，為本公司副總經理。彼負責本公司若干分公司的整體管理及日常營運。張先生於2012年7月加入本公司，在本公司擔任多個職務，包括於2017年5月至2018年8月擔任總經理助理及其後自2018年8月起擔任副總經理。目前，張先生為淮南市國聯金融中心物業服務有限公司董事、金融街泓亞物業服務(重慶)有限公司董事兼總經理及本公司淮安分公司、天津分公司及重慶分公司各自的負責人。

張先生在物業管理領域擁有逾15年經驗。在加入本公司前，張先生曾於2005年5月至2009年4月任職於北京德佳物業管理有限公司，離職前擔任副總經理。張先生曾於2009年5月至2012年5月擔任北京安開嘉業物業管理有限公司物業總監。

董事、監事及高級管理人員履歷(續)

張先生於2005年7月畢業於中共北京市委黨校，獲得經濟管理專科畢業證書，及於2008年7月畢業於中共北京市委黨校，獲得行政管理本科畢業證書。彼於2011年3月通過北京市物業管理師考試，並獲北京市住房和城鄉建設委員會頒發的物業項目負責人資格證書。於2014年2月，彼獲住建部登記為中國註冊物業管理師。彼於2017年11月獲人社部房地產經濟專業技術資格中級技能證書。

項崢先生，42歲，為本公司的財務總監。彼負責本公司的財務管理及會計事宜。項先生於2010年2月加入本公司，自2014年2月起一直擔任本公司的財務總監。目前，項先生亦為北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司的財務總監、北京慧谷會議中心有限公司的監事及北京華融房地產經紀有限公司、北京金融街保險經紀股份有限公司及金融街升達(北京)科技有限公司的各自董事。

項先生在會計領域擁有逾15年經驗。於加入本公司之前，項先生在多間公司擔任財務及會計職務，包括於2005年4月至2010年2月任職北京金易房地產開發有限公司。

項先生於2005年7月畢業於北京科技大學，獲得會計學學士學位。於2014年12月，彼通過中國註冊會計師全國統一考試。項先生於2016年10月獲北京市高級專業技術資格評審委員會頒發的高級會計師認證資格。

王占虎先生，46歲，為本公司的總經理助理。彼負責本公司安全運營管理和若干分公司及項目的運營管理。

王先生在物業管理領域擁有逾19年經驗。彼於2001年4月加入本公司，擔任多個職位，包括房管中心經理、平安物管中心經理、德勝國際項目中心經理。彼於2018年8月獲委任為本公司總經理助理。

王先生於1999年7月畢業於鄭州工業高等專科學校(現稱河南工業大學)，完成高分子材料專業的專科學習及於2008年7月畢業於中共北京市委黨校，獲得物業管理本科畢業證書。王先生於2011年5月獲住建部頒發的註冊物業管理師資格證書。

董事、監事及高級管理人員履歷(續)

江欣女士，45歲，為本公司的人力資源總監。彼負責本公司人力資源管理和人才隊伍建設培養。江女士於2008年1月加入本公司。彼於2008年11月至2017年5月擔任本公司人力資源經理，並於2017年5月晉升至現任職位。

江女士於2000年7月畢業於北京工業大學，獲得機電工程學士學位。彼於2002年8月獲北京市初級專業技術資格職務評審委員會認證為助理工程師及於2014年9月獲人社部認證為一級企業人力資源管理師。江女士自2017年11月起一直為中國物業管理協會人力資源發展委員會成員。

企業管治報告

企業管治實踐

本集團致力達到高水準的企業管治，以保障本公司股東(「股東」)的整體利益。

自上市以來，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2020年12月31日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，本公司董事會主席及總經理職位不應由同一人擔任。自上市日期起至本報告日期期間，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。

董事會

董事會組成

截至本報告日期，董事會由二名執行董事(分別為孫杰先生(董事長)和薛蕊女士)、四名非執行董事(分別為沈明松先生、周鵬先生、梁建平先生和姜銳先生)，及三名獨立非執行董事(分別為宋寶程先生、佟岩女士和陸晴女士)組成。董事及其角色和職能的最新清單分別發佈在聯交所和本公司的網站上。彼等的姓名及履歷詳情載於本報告「董事、監事和高級管理人員履歷」一節。董事會擁有對本公司運營的總體管理，及監督和制定總體業務戰略的職責。

除本報告「董事、監事和高級管理人員履歷」一節中披露的資料外，本公司各董事、監事、董事長及總經理之間並無財務、業務、家庭及其他重大關係或相關關係。

企業管治報告(續)

截至上市日期至2020年12月31日止期間，董事會始終符合上市規則第3.10(1)和(2)條有關任命至少三名獨立非執行董事，及至少一名獨立非執行董事具有適當專業資格或會計、財務管理專業知識的董事。三名獨立非執行董事人數佔董事會的三分之一，符合上市規則第3.10A條的要求，即上市發行人的獨立非執行董事必須至少代表董事會的三分之一。董事會認為，董事會有足夠的獨立性來維護股東的利益。

董事職責

董事會負責監督公司的所有主要事項，包括制定和批准所有政策事項、總體戰略、內部控制和風險管理系統，並監督高級管理人員的履職情況。董事必須從公司整體利益出發客觀地做出決定。截至本報告日期，董事會由九名董事組成，包括二名執行董事、四名非執行董事和三名獨立非執行董事。董事的姓名和個人履歷在本報告的「董事、監事和高級管理人員履歷」一節中列示。

本公司董事、監事和高級管理人員的責任保險由本公司維護，以防範和覆蓋在履行職責過程中可能產生的某些法律責任。

董事會授權

由執行董事和其他高級管理人員組成的管理層被授權執行董事會不時通過的戰略和方針，並負責本集團的日常管理和運營。執行董事與高級行政人員定期開會，以檢討本集團整體業務的表現，統籌整體資源，並作出財務及營運決策。董事會還就其管理權力(包括管理層應向其報告的情況)給出明確的指示，並將定期審核授權安排，以確保它們適合本集團的需求。

董事對財務報表的責任

董事確認其有責任根據法定要求和適用的會計準則編製本集團的綜合財務報表。董事亦確認其責任，以確保及時發佈本集團的綜合財務報表。董事並不知悉與事件或條件有關的任何重大不確定因素，這些不確定因素可能對本公司的持續經營能力構成重大影響。因此，董事已按持續經營標準編製本集團的綜合財務報表。

企業管治報告(續)

獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉其獨立判斷在董事會中發揮著重要作用，其觀點在董事會的決策中具有重要意義。獨立非執行董事的職能包括對公司的戰略、績效和控制等問題持公正的看法和判斷；並審查公司的績效並監督績效報告。

所有獨立非執行董事均具有廣泛的學術、專業、行業知識及管理經驗，並通過向董事會提供專業建議為公司的發展做出了積極的貢獻。

獨立性確認

獨立非執行董事的獨立性已根據適用的上市規則進行了評估，並且本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性的年度書面確認。本公司認為，所有獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載的評估獨立性的指引，且均為獨立人士。

董事會多元化政策

董事會於2020年6月9日採納董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)，該政策闡明了實現董事會多元化的方法。本公司認識到並擁護多元化董事會的好處，並認為董事會層面多樣化是支持實現公司戰略目標和可持續發展的重要要素。根據董事會多元化政策，本公司旨在透過考慮多項因素(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格和經驗、獨立性、技能及知識)，再考慮本公司的業務特點和未來發展需要，最終將按人選的長處及可為董事會作出的貢獻而作決定。本公司將基於優點及其對董事會的潛在貢獻選擇潛在董事會人選，同時考慮本公司的董事會多元化政策及其他因素。本公司亦將不時考慮本公司自身的業務模式及特定需求。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀標準充分顧及董事會成員多元化的裨益。

董事會反映了本集團當前的管理，由九名成員組成，包括一名女性執行董事及合共七名非執行董事會成員中的兩名女性獨立非執行董事。董事擁有均衡的經驗，包括物業管理、餐飲服務業務、整體管理及業務開發、行政管理、法律、財務、審計及會計經驗。此外，董事年齡介乎39歲至54歲。本公司已經並將繼續採取措施，在公司各個層面(包括但不限於董事會及高級管理層層面)促進性別多元化。

企業管治報告(續)

考慮到本公司的業務模式及特定需求，以及合共九名董事會成員中有三名女性董事，本公司認為董事會的組成符合本公司的董事會多元化政策。本公司也已經並將繼續採取措施，以提升公司各個層面的多元化，包括但不限於董事會和管理層層面。儘管本公司認識到董事會的現有組成可以提高董事會的多樣性，但會繼續參照董事會的多元化政策，根據實際情況適用委任規則。

關於董事會中的性別多元化，董事會多元化政策進一步規定，董事會應在選擇合適的人選並提出建議時，應藉此機會增加女性成員的比例。本集團還將確保在招聘中高級職位時存在性別差異，以便將來有女性高級管理人員和董事會的潛在繼任者。本公司的目標是參考利益相關者的期望以及國際和本地推薦的最佳實踐，在性別多樣性之間保持適當的均衡。

提名委員會將每年檢查一次董事會的架構、規模及組成，以確保董事會成員多元化政策得到有效落實。提名委員會亦將不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續有效。

委任、重選及罷免董事

根據本公司的公司章程(「**公司章程**」)，董事由股東大會選舉產生，董事任期(包括非執行董事)自於股東大會上通過決議案之日起至本屆董事會任期屆滿為止。每屆董事會任期三年，任期屆滿後董事可重選連任。

在董事任期屆滿之前的任何時間，股東可以在根據公司章程細則召集和舉行的任何股東大會上，以普通決議案的方式通過罷免董事，儘管章程中有相反規定或存有公司與該董事之間達成的任何協議(但不影響根據該協議提出的任何損害賠償要求)。

董事培訓與職業發展

每位新任命的董事在任命時都會得到全面、正式和定制化的培訓。隨後，董事將獲得有關上市規則、法律和其他監管要求，以及本集團業務發展的最新動態，並鼓勵他們參與持續的專業發展以拓展其知識和技能。截至2020年12月31日止年度，根據董事所提供的記錄，全體董事透過參加與董事職責相關的培訓及閱讀主題包括董事職責、內幕消息、須予公佈交易及關連交易的材料參與持續專業發展活動。

企業管治報告(續)

下表載列了現任董事於本年度接受的培訓情況：

董事	持續專業培訓	閱讀監管或管治相關的材料 (報章、刊物或資料)
孫杰	有	有
薛蕊	有	有
沈明松	有	有
周鵬	有	有
梁建平	有	有
姜銳	有	有
宋寶程	有	有
佟岩	有	有
陸晴	有	有

董事會會議及股東大會

董事會定期開會，討論及制定本集團的整體策略、營運及財務表現。董事可以親自參加，也可以通過電子通訊方式參加。董事會按每季度約一次的頻次，於每年舉行至少四次會議，如有需要將安排臨時會議。每次會議的日期均事先確定，以便董事親自出席會議。

截至2020年12月31日止年度，董事為本集團事務做出了積極貢獻，並召開了10次董事會會議。

企業管治報告(續)

董事出席記錄

截至2020年12月31日止年度，董事出席董事會，董事會各專業委員會及股東大會的出席記錄如下：

截至2020年12月31日止年度的出席會議次數／舉行的會議次數

	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
執行董事					
孫杰先生(董事長)	9/10	不適用	不適用	0/0	5/5
薛蕊女士*	5/5	不適用	不適用	不適用	5/5
非執行董事					
沈明松先生	9/10	不適用	2/2	不適用	5/5
周鵬先生	9/10	不適用	不適用	不適用	5/5
梁建平先生	9/10	不適用	不適用	不適用	5/5
姜銳先生	9/10	1/1	不適用	不適用	5/5
獨立非執行董事					
宋寶程先生*	4/5	1/1	2/2	0/0	2/2
佟岩女士*	5/5	1/1	不適用	0/0	2/2
陸晴女士*	5/5	不適用	2/2	不適用	2/2

* 薛蕊女士於2020年6月9日才被委任為本公司執行董事，而宋寶程先生、佟岩女士及陸晴女士亦於2020年6月9日才被委任為本公司獨立非執行董事。

提名政策

提名委員會採用各種方法來資格審查董事候選人，包括董事會成員、管理層和專業中介機構的建議。此外，提名委員會還將考慮股東適當提交的董事候選人。提名委員會對董事候選人的評估可能包括但不限於審查履歷和工作經歷、個人面試、專業和個人推薦信的核實以及執行背景調查。董事會將考慮提名委員會的建議並負責指定將由股東在公司股東大會上選舉的董事候選人，或任命合適的候選人擔任董事以填補董事會空缺或作為董事會成員的補充，遵守公司章程。所有董事任命均應通過任命書和／或服務合同確認，其中應載明董事任命的主要條款和條件。

企業管治報告(續)

提名委員會應考慮以下資格要求，此為候選人向董事會推薦潛在的新董事或繼續連任董事的要求：

- 個人和職業道德與誠信；
- 在被提名人領域證明的成就和能力以及行使合理的商業判斷能力；
- 與現有董事會相輔相成的技能；
- 協助和支持管理層並為公司的成就做出重大貢獻的能力；
- 瞭解董事會成員所需的受託責任，以及勤勉履職所需的時間和精力；

獨立非執行董事候選人應符合上市規則所要求的「獨立性」標準，董事會的組成須符合上市規則的規定。

提名委員會也可考慮認為其他符合本公司及股東最佳利益的其他因素。

遵守董事及監事進行證券交易的標準守則

自上市以來，本公司已採用上市規則附錄十《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日期間一直遵守標準守則所載的標準規定。

根據本公司的要求，本公司的相關管理人員和僱員也受標準守則的約束，該守則禁止他們在擁有與證券有關的內幕信息的任何時候買賣公司證券。公司未獲悉相關人員和僱員違反標準守則的事件。

企業管治報告(續)

高級管理人員的薪酬

截至2020年12月31日止年度，董事及主要行政人員酬金及五位最高薪酬人士的各自薪酬詳情載於綜合財務報表附註9及37。

截至2020年12月31日止年度，本公司的高級管理人員的酬金等級載列如下：

薪酬等級(人民幣)	人數
1-1,000,000	9
1,000,001-1,500,000	1

股息政策

股息的支付和金額(如有)取決於本集團的經營業績、現金流量、財務狀況、對股息的法定和監管限制、未來前景以及其他相關因素。股東將有權根據已繳納或記入本公司股份(「股份」)的已繳股款按比例收取該股息。股息的宣派、支付和金額將完全由公司決定。建議派付股息亦須由董事會酌情決定，而末期股息之任何宣佈均須獲得股東批准。董事會將每年審核股息政策，不保證在任何特定期間以任何特定金額宣派或支付股息。本公司擬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。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，包括：

- 制定和審查有關公司治理的政策和做法；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司遵守法律及法規規定的政策及常規；
- 指定、審查和監督適用於員工和董事的行為準則和合規手冊；及
- 審查公司對上市規則附錄十四企業管治守則和「企業管治報告」的遵守情況。

企業管治報告(續)

截至2020年12月31日止年度，董事會已履行上述職責。

董事會委員會

董事會已成立三個委員會，並設有書面職權範圍，以監督本集團相關事務。

審核委員會

本公司根據上市規則第3.21至3.23條成立審核委員會，並根據企業管治守則訂立書面職權範圍。審核委員會的主要職責是(其中包括)：

- (1) 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；
- (2) 向董事會提供意見；及
- (3) 履行董事會可能委託的其他職責。

截至本報告日期，審核委員會由三名成員組成，包括獨立非執行董事佟岩女士、宋寶程先生，以及非執行董事姜銳先生。審核委員會主席為獨立非執行董事佟岩女士，具有適當的會計及相關財務管理專業知識，符合上市規則第3.21條要求。

企業管治守則守則條文C.3.3(e)(i)條規定，審核委員會每年應當與公司的核數師開會至少兩次。自上市日期至2020年12月31日期間，審核委員會與本公司高級管理層和獨立核數師舉行了一次會議，以考慮：(i)獨立核數師的獨立性和審計範圍；(ii)審查和討論本集團的風險管理和內部控制系統，本公司內部審計和風險控制職能的有效性，以及(iii)審議本集團的2020年中期業績以及獨立核數師的意見和報告，並將中期業績提交董事會批准。在2020年12月31日止年度，審核委員會與本公司核數師僅召開一次會議，這是由於公司H股在該年度第三季度上市，董事會認為在2020年第三和第四季度內召開一次與核數師的審核委員會會議是足夠的。董事會確認，在2021年12月31日止年度，審核委員會與核數師將召開至少兩次會議，以完全滿足企業管治守則守則條文C.3.3(e)(i)條的規定。

企業管治報告(續)

薪酬委員會

本公司已按照企業管治守則成立薪酬委員會，並訂有書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責是向董事會建議董事及高級管理人員的薪酬待遇，以及(其中包括)：

- (1) 制定及檢討有關董事、監事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立及檢討透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議；
- (2) 釐定各董事、監事及高級管理層成員的特定薪酬方案條款；及
- (3) 根據董事不時決議的公司目標和宗旨，檢討及批准薪酬。

截至本報告日期，薪酬委員會由三名成員組成，包括獨立非執行董事陸晴女士和宋寶程先生，以及非執行董事沈明松先生。獨立非執行董事陸晴女士擔任薪酬委員會主席。

自上市日期至2020年12月31日期間，薪酬委員會舉行了兩次會議，以審查本集團關鍵職位的績效獎金相關事項。

提名委員會

本公司已按照企業管治守則成立提名委員會，並訂有職權範圍。提名委員會的主要職責是(其中包括)：

- (1) 定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會作推薦建議；
- (2) 物色、挑選提名董事人選或就有關事項向董事會作出推薦建議及確保董事會成員多元化；及
- (3) 評估獨立非執行董事的獨立性及就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會作出推薦建議。

企業管治報告(續)

截至本報告日期，提名委員會由三名成員組成，包括執行董事孫杰先生、獨立非執行董事宋寶程先生和佟岩女士，孫杰先生擔任提名委員會主席。由於H股在2020年第三季度上市，且在2020年度內未發生董事的人選或提名政策的變更，提名委員會在2020年12月31日前未召開會議。

財務報告系統、風險管理和內部控制系統

董事會在財務部門的支持下，負責編製本集團的財務報表。在編製財務報表時，採用了香港財務報告準則，並且一貫使用和應用了適當的會計政策。董事會力求在向股東的年度報告和中期報告中對本集團的業績進行清晰、平衡的評估，並及時作出適當的披露和公告。根據企業管治守則的守則條文C.1.1，管理層將向董事會提供解釋和必要的信息，以使董事會能夠對提交董事會批准的財務和其他信息進行知情評估。

本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍和報告職責在本報告的「獨立核數師報告」中規定。

風險管理與內部控制系統

董事會知悉須持續負責全面維持本集團之適當及有效的風險管理及內部控制制度並至少每年檢討其有效性。

董事會和高級管理層負責建立、審查和實施本集團的風險管理和內部控制系統。內部控制系統涵蓋了集團運營的所有主要方面，其中包括銷售、採購、財務報告、資產管理、預算和會計流程。本集團的風險管理與內部控制系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。本集團還具有內部審計和風險控制職能，主要對風險管理和內部控制系統的充分性和有效性進行分析和獨立評估，並至少每年向高級管理層報告其發現。

企業管治報告(續)

關於本集團的風險管理和內部控制措施，本集團制定了一套全面的政策和準則，其中詳細規定了內部控制標準、用於識別、評估及管理重大風險的流程、職責分工、批准程序和人員責任制的各個方面。本集團已實施程序及內部監控以處理及披露內幕消息。本集團尤其：

- 已嚴格按照上市規則的披露要求以及香港證券及期貨事務監察委員會於2012年6月發佈的「內幕信息披露指引」進行了處理；
- 已經建立了自己的披露義務程序，其中規定了評估潛在內部信息以及處理和傳播內部信息的程序和控制；
- 程序已傳達給公司的高級管理人員和員工，並由公司監控其執行情況；及
- 通過財務報告，公告和網站等管道向公眾進行了廣泛、非排他性的信息披露。

在截至2020年12月31日止年度，董事會已作出有關風險管理及內部監控系統的檢討。具體內容為：

- (1) 檢討本集團內部審核功能；
- (2) 確認風險管理及內部監控系統的檢討每年進行一次。本次檢討涵蓋期間為2020年1月1日至2020年12月31日；及
- (3) 已聽取本公司風控法務中心作出的有關公司內部監控及企業管治工作的報告。董事會經檢討，認為本公司的內部監控和風險管理系統是有效和足夠的。

風險管理和內部控制系統由審核委員會和執行董事進行持續審查和評估(涵蓋所有重大控制，包括財務、營運及合規控制)，並將至少每年由董事會進一步審查和評估一次。在截至2020年12月31日止年度，董事會通過審核委員會審查本公司的內部控制與風險管理系統，並認為該等系統乃有效和充分的。

企業管治報告(續)

核數師酬金

審核委員會負責審核及監測核數師的獨立性以及審計程序的客觀性及有效性。審核委員會接收核數師函件，確認其獨立性及客觀性，並與核數師舉行會議以考慮將由其提供的審核範圍、審批其收取的費用以及非審核服務(如有)的範圍及適當性。審核委員會亦就獨立核數師的委任及留任向董事會作出建議。

羅兵咸永道會計師事務所獲聘為本公司核數師，任期至公司2020年股東週年大會結束之日止。截至2020年12月31日止年度，就羅兵咸永道會計師事務所的審核服務和非審核服務(顧問服務)已付或應付的報酬分別約為人民幣3.62百萬元和人民幣0.97百萬元。羅兵咸永道會計師事務所提供的非審計服務包括顧問服務。

聯席公司秘書

截至本報告日期，陳曦先生及何詠雅女士擔任聯席公司秘書。何詠雅女士為一家企業服務供應商香港中央證券發展有限公司的企業治理合規部董事總經理。何詠雅女士在本公司的主要聯繫人為另一位聯席公司秘書陳曦先生。截至2020年12月31日，何詠雅女士和陳曦先生已接受至少15小時的持續專業學習和培訓，以更新其技能和知識。

股東權利

本公司平等對待所有股東，確保股東能充分行使權利，保護其合法權益；能夠嚴格按照相關法律法規的要求召集、召開股東大會。本公司的治理結構確保所有股東，特別是中小股東享有平等的權利，並承擔相應的義務。

召開臨時股東大會

根據章程之規定，董事會可於其認為的恰當情況下召開臨時股東大會。股東要求召集臨時股東大會或者類別股東會議，應當按照下列程序辦理：

- (一) 單獨或者合計持有百分之十以上股份的股東有權向董事會請求召開臨時股東大會，並應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和公司章程的規定，在收到請求後十日內提出同意或不同意召開臨時股東大會的書面反饋意見。

企業管治報告(續)

- (二) 董事會同意召開臨時股東大會的，應當在作出董事會決議後五日內發出召開股東大會的通知，通知中對原請求的變更，應當征得相關股東的同意。
- (三) 董事會不同意召開臨時股東大會，或者在收到請求後十日內未作出反饋的，單獨或者合計持百分之十以上股份的股東有權向監事會提議召開臨時股東大會，並應當以書面形式向監事會提出。
- (四) 監事會同意召開臨時股東大會的，應在收到請求五日內發出召開股東大會的通知，通知中對原請求的變更，應當征得相關股東的同意。
- (五) 監事會未在規定期限內發出股東大會通知的，視為監事會不召集和主持股東大會，連續九十日以上單獨或者合計持有百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持。

投資者關係

本集團致力與股東及投資者維持穩固及具建設性的溝通，堅持誠信、規範及高透明度的原則並根據上市規則的要求披露相關信息，本集團通過以下各種方式為股東提供資料：

- (1) 向全體股東送呈業績報告。
- (2) 根據上市規則要求在聯交所指定披露平台及本公司網站上刊發公告及派發股東通函；於本公司網站，投資者可隨時查詢本集團的基本情況、法定公告，上市以來刊發的年報、中期報告、通函、公告均載於網站「投資者關係」欄目內。
- (3) 召開股東週年大會及股東特別大會，作為董事會與股東之間有效溝通的渠道。
- (4) 本公司的投資者關係部負責與投資者和分析員聯絡，回答其提出的問題，安排他們至本集團的辦公地點及／或項目現場進行實地考察，並及時收集分析員與投資者對本集團營運的意見及建議，並於本集團的營運中有根據實際情況斟酌并予以採納。
- (5) 主動與各方人士溝通，特別是，於公佈業績及重大投資後舉行推介會、媒體發佈會及與機構投資者的一對一會議。

企業管治報告(續)

於股東大會上提出議案

根據公司章程，單獨或者合計持有百分之三以上股份的股東，有權於股東大會召開十日前以書面形式向本公司提出提案。

向董事會作出查詢

本公司設有網站(www.jrjlife.com)可供公眾人士瀏覽有關本集團業務及項目、主要企業管治政策及公告、財務報告及其他資料的資訊。股東及投資者可按以下方式向本公司發出書面查詢或請求：

地址：中國北京市西城區西直門外大街1號西環廣場塔2-24層

電話：+86 10 6621 5866

電郵：ir@fsig.com.cn

關於股東提名人選參選董事的事宜及股東通訊等具體事宜，可於本公司網站參閱有關股東提名董事候選人程序及股東通訊政策。

公司章程

於2020年8月21日，本公司召開2020年第三次臨時股東大會，對公司章程作出修訂。所做更改主要為反映公司在行使超額配售權後發生的註冊資本增加。

除上文所述者外，截至2020年12月31日止年度及截至本報告日期，公司章程並無變動。公司章程可在本公司網站及聯交所網站查詢。

董事會報告

董事會欣然提交本集團截至2020年12月31日止年度的董事會報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司及附屬公司主要從事物業管理服務及相關服務。

公司資料及首次公開發售

本公司為於1994年5月20日在中國成立，現為股份有限公司。本公司的H股於2020年7月6日在聯交所主板上市。本公司的基本資訊載於本報告第2頁至第3頁的「公司資料」中。

業績及總體表現

本集團截至2020年12月31日止年度的業績載於本報告所附的綜合全面收益表。

業務回顧

本集團業務回顧，包括對本集團面臨的主要風險和不確定性的討論以及對本集團業務未來可能發展的蹟象，載於「董事會報告」和「管理層討論與分析」兩節。

本年度報告的「管理層討論和分析」部分列出了使用財務關鍵績效指標對本集團的年度績效進行的分析。有關公司與員工、客戶和供應商的主要關係的說明，請參閱本報告「管理層討論和分析—員工及福利政策」和「董事會報告—主要客戶和供應商」部分。

該等討論構成董事會報告的一部分。

環境政策及履行

本集團致力於其經營所在的環境和社區的長期可持續性。本集團遵守適用環境保護法律及法規開展業務，並已按照適用中國法律及法規的要求標準實施相關的環境保護措施。本集團環境政策及履行的進一步詳情將於本公司截至2020年12月31日止年度的環境、社會及管治報告中披露，該報告將按上市規則規定適時發佈。

董事會報告(續)

遵守相關法律法規

就董事會及管理層所知，本集團已在所有重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的有關法律及法規。截至2020年12月31日止年度，本集團概無重大違反或不遵守適用法律法規的情況。

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(稅前)，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(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(本公司內資股，「**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。

截至本報告日期，概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將適時暫停辦理股份過戶登記(「**股份過戶登記**」)手續，詳情載列如下：

為釐定有權出席股東週年大會並於會上發言及投票的資格

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

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。

董事會報告(續)

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。

董事會報告(續)

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。

借款

截至2020年12月31日止年度，本集團無借款。

股本

本公司就上市分別於2020年7月6日及2020年7月29日按每股7.36港元發行90,000,000股H股及13,500,000股H股。

截至2020年12月31日止年度，本公司股本變動的詳情載於綜合財務報表附註36中。

儲備金

截至2020年12月31日止年度，本公司的儲備變動詳情載於綜合財務報表附註36(b)中。就本公司而言，於2020年12月31日可供分配的儲備金額為人民幣57.78百萬元。

慈善捐贈

截至2020年12月31日止年度，本集團無慈善捐款。

財務報表

本集團截至2020年12月31日止年度的業績及截至該日的本集團財務狀況載於本報告第82至167頁的綜合財務報表。

董事會報告(續)

董事及監事

截至2020年12月31日止年度及截至本報告日期止，董事及監事為：

監事姓名	職位
孫杰先生(董事長)	執行董事
薛蕊女士(於2020年6月9日獲委任)	執行董事
沈明松先生	非執行董事
周鵬先生	非執行董事
梁建平先生	非執行董事
姜銳先生	非執行董事
宋寶程先生(於2020年6月9日獲委任)	獨立非執行董事
佟岩女士(於2020年6月9日獲委任)	獨立非執行董事
陸晴女士(於2020年6月9日獲委任)	獨立非執行董事

監事姓名	職位
劉安鵬先生	監事會主席、股東代表監事
劉洪武先生(於2020年12月7日辭任)	股東代表監事
高明慧女士(於2020年12月7日起獲委任)	股東代表監事
呂敏女士	職工代表監事

本公司已收到每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其各自獨立性出具的年度確認書，並本報告日期認為每名獨立非執行董事均獨立於本公司。

董事和監事的服務合約

每位董事和監事都與公司簽訂了服務合約，董事及監事服務合約的主要內容為：(a)各合約期自彼等各自獲委任日期起至2022年9月18日止；及(b)各合約隨各董事及監事任期終止而終止。服務合約可根據公司章程及適用規則予以續期。本屆董事會和本屆監事會的任期均至2022年9月18日止。

除上文所披露者外，概無董事或監事與本公司訂立本公司不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

董事會報告(續)

董事在競爭業務中的權益

截至2020年12月31日止年度，董事或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)概無於任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露的權益。獨立非執行董事未發現任何違反該承諾的事件。

購股權計劃

於本報告日期，公司未採用購股權計劃。

董事、監事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2020年12月31日，本公司各董事、監事及最高行政人員概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章，「**證券及期貨條例**」)第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7和第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事會報告(續)

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於2020年12月31日，據董事所知，以下人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露並根據證券及期貨條例第336條而備存的登記冊所記錄的權益及／或淡倉：

股東名稱	股份類別	身份	持有股份／相關 股份數目(股) ^(註1)	佔有關股份類別 之百分比(%) ^(註1)	佔股份總數之 百分比(%) ^(註1)
北京華融綜合投資有限公司	內資股	實益擁有人	128,299,270(L)	47.52	34.35
北京金融街投資(集團)有限公司 ^(註2)	內資股	受控制法團權益	128,299,270(L)	47.52	34.35
北京金融街資本運營中心 ^(註2)	內資股	受控制法團權益	128,299,270(L)	47.52	34.35
北京天泰置業有限公司	內資股	實益擁有人	79,620,438 (L)	29.49	21.32
國壽不動產投資管理有限公司 ^(註3)	內資股	受控制法團權益	79,620,438 (L)	29.49	21.32
國壽投資控股有限公司 ^(註3)	內資股	受控制法團權益	79,620,438 (L)	29.49	21.32
中國人壽保險(集團)公司 ^(註3)	內資股	受控制法團權益	79,620,438 (L)	29.49	21.32
北京融信合泰企業管理股份有限公司	內資股	實益擁有人	62,080,292 (L)	22.99	16.62
J-Stone Multi Strategies Master Fund	H股	實益擁有人	5,243,000(L)	5.07	1.4
J-Stone Capital Limited	H股	投資經理	5,243,000(L)	5.07	1.4
Atlantis Capital Group Holdings Limited ^(註4)	H股	受控制法團權益	5,243,000(L)	5.07	1.4
劉央 ^(註5)	H股	受控制法團權益	5,243,000(L)	5.07	1.4
得翠有限公司	H股	實益擁有人	5,243,000(L)	5.07	1.4
九龍建業有限公司 ^(註6)	H股	受控制法團權益	5,243,000(L)	5.07	1.4
Intellinsight Holdings Limited ^(註6)	H股	受控制法團權益	5,243,000(L)	5.07	1.4

董事會報告(續)

股東名稱	股份類別	身份	持有股份/相關 股份數目(股) ^(註1)	佔有關股份類別 之百分比(%) ^(註11)	佔股份總數之 百分比(%) ^(註12)
New Explorer Developments Limited ^(註6)	H股	受控制法團權益	5,243,000(L)	5.07	1.4
柯為湘 ^(註6)	H股	受控制法團權益	5,243,000(L)	5.07	1.4
UBS Asset Management (Hong Kong)Ltd ^(註7)	H股	投資經理	6,931,000(L)	6.70	1.86
UBS AG	H股	持有股份保證權益的人	5,879,000(L)	5.68	1.57
UBS Group AG ^(註8)	H股	受控制法團權益	12,810,000(L)	12.38	3.43
Barings LLC	H股	投資經理	10,231,000(L)	9.89	2.74
Northern Trust Fiduciary Services (Ireland) Limited ^(註9)	H股	受託人	6,705,000(L)	6.48	1.80
JPMorgan Chase & Co. ^(註10)	H股	持有股份的保證權益的 人/受控制法團權益	6,450,644(L) 1,013,000(S)	6.23 0.97	1.73 0.27

註：

- 字母「L」表示該名人士在股份上的好倉，字母「S」表示該名人士在股份上的淡倉。
- 北京華融綜合投資有限公司(「**華融綜合**」)為直接股東。
 - 華融綜合全部股權由北京金融街投資(集團)有限公司(「**金融街集團**」)持有，金融街集團則由西城區國資委持有37.94%及由北京金融街資本運營中心(「**運營中心**」)持有62.06%，運營中心由西城區國資委全資持有。
 - 根據證券及期貨條例，金融街集團及運營中心各自被視為於華融綜合持有的股份中擁有權益。
- 北京天泰置業有限公司(「**天泰置業**」)為直接股東。
 - 天泰置業全部股權由國壽不動產投資管理有限公司(「**國壽不動產**」)持有，而國壽不動產由國壽投資控股有限公司全資擁有，國壽投資控股有限公司由中國人壽保險(集團)公司全資擁有，而中國人壽保險(集團)公司由中國財政部全資擁有。

董事會報告(續)

- (b) 根據證券及期貨條例，國壽不動產、國壽投資控股有限公司及中國人壽保險(集團)公司各自被視為於天泰置業持有的股份中擁有權益。
4. Atlantis Capital Group Holdings Limited全資持有西澤投資管理有限公司，而其為Atlantis China Fund、Atlantis China Star Fund Limited、Atlantis China Healthcare Fund、帶路穩定增長基金有限公司、Atlantis Star Opportunities Fund SPC(就其本身及代表Atlantis China Vision Fund SP)的投資經理或投資顧問身份及代表Atlantis China Fund、Atlantis China Star Fund Limited、Atlantis China Healthcare Fund、帶路穩定增長基金有限公司、Atlantis Star Opportunities Fund SPC(就其本身及代表Atlantis China Vision Fund SP)。
 5. 根據劉央女士存檔的披露權益通知，Atlantis Capital Group Holdings Limited由劉央女士直接全資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，劉央女士被視為於股份中擁有權益。
 6. 得翠有限公司由九龍建業有限公司全資擁有；九龍建業有限公司由Intellinsight Holdings Limited持有70.63%股權；Intellinsight Holdings Limited由New Explorer Developments Limited全資擁有；New Explorer Developments Limited由柯為湘全資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，柯為湘、New Explorer Developments Limited、Intellinsight Holdings Limited及九龍建業有限公司均被視為於得翠有限公司持有的股份中擁有權益。
 7. 為Nineteen77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited的投資顧問身份及代表Nineteen77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited。
 8. UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd及UBS AG分別由UBS Group AG全資擁有，根據《證券及期貨條例》，UBS Group AG被視為於UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd及UBS AG持有的股份中擁有權益。
 9. Northern Trust Fiduciary Services (Ireland) Limited_是Barings Hong Kong China Fund信託的受託人。
 10. 根據JPMorgan Chase & Co.於2020年12月24日(載述的有關事件的日期為2020年12月22日)呈交的股份權益申報表，該等股份是透過JPMorgan Chase & Co.的若干附屬公司持有。其持有的6,450,644股H股(好倉)中的1,117,000股以受控制公司權益身份持有；另外5,333,644股以持有份的保證權益的人身份持有。其持有的1,013,000股H股(淡倉)以受控制公司權益身份持有。
 11. 以本公司於2020年12月31日已發行內資股270,000,000股或H股103,500,000股為基準計算。
 12. 以本公司於2020年12月31日已發行的總股份數目373,500,000股為基準計算。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，本公司並無獲悉有任何其他人士於股份及相關股份中持有之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露或須根據證券及期貨條例第336條規定列入本公司須予備存之登記冊內之權益或淡倉。

購買股票或債券的安排

截至2020年12月31日止年度，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無任何安排的一方，以使董事能夠通過購買股份或債務來獲取利益證券，包括公司或任何其他法人團體的債權證。

董事會報告(續)

董事及監事在重大交易、安排或合同中的權益

在2020年12月31日及自上市日期至2020年12月31日的任何時間，除本報告所披露者外，不存在與本公司、其控股公司或附屬公司為訂約方以及董事及監事或其各自的關連實體直接或間接擁有重大利益的重大交易、安排或合同。

重要合同

自上市日期起至2020年12月31日止，除下文「關連方交易」一節所披露者外，本公司(或其任何附屬公司)與控股股東(或其任何附屬公司)之間概無與本集團業務有關的重大合同，亦無由控股股東(或其任何附屬公司)向本公司(或其任何附屬公司)提供服務的重大合同。

主要客戶和供應商

截至2020年12月31日止年度，本集團最大客戶應佔收入約佔本集團總收入的17.84%，而本集團五個最大客戶合計佔本集團本年度收入的26.05%。

截至2020年12月31日止年度，本集團最大供應商應佔採購總額約佔本集團採購總額的2.33%，而本集團五個最大供應商合計佔本集團採購總額的比重為9.72%。

除控股股東於本集團五大客戶之一金融街聯屬集團擁有權益外，於截至2020年12月31日止年度，概無其他董事、監事、其聯繫人或其他股東(就董事所知於本公司5%以上已發行股份擁有權益者)於本集團五大供應商或客戶中擁有任何權益。

持續關連交易

按照上市規則第14A章的披露規定，若干關連人士(按上市規則定義)與本公司進行的下列交易經已訂立及/或持續進行，而本公司已根據上市規則的規定作出相關的披露如下：

董事會報告(續)

1. 租賃框架協議

於2020年2月10日，本公司與金融街集團訂立租賃框架協議(「**租賃框架協議**」)，期限為上市至2022年12月31日，據此，我們可租賃金融街集團及其聯繫人持有的房地產(現時包括辦公室物業、零售物業和停車場)。根據租賃框架協議，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立獨立租賃協議，該等協議將載列具體條款及條件。我們根據租賃框架協議應支付的租金將於參考截至2019年12月31日止三個年度的歷史交易金額及位於類似地區的類似性質物業的現行市場租金後公平磋商釐定，且不得遜於獨立第三方所提供者。

董事估計，本集團根據租賃框架協議於截至2022年12月31日止兩個年度各年的租金年度上限將分別不超過人民幣35,000,000元及人民幣42,000,000元。

由於根據上市規則預計上市規則項下有關租賃框架協議項下年度上限總額的一項或多項適用百分比率將超過0.1%但低於5%，故租賃框架協議項下的租賃根據上市規則第14A.76(2)(a)條獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，但仍須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核及公告規定。

截至2020年12月31日止年度，本集團根據租賃框架協議從金融街集團及其聯繫人租賃物業的租金為人民幣8,334,000元，並未超過2020年的年度上限人民幣30,000,000元。

2. 物業管理服務框架協議

於2020年2月10日，本公司與金融街集團訂立服務框架協議(經日期為2020年6月10日的補充協議所補充)(「**物業管理服務框架協議**」)，期限為上市至2022年12月31日，據此，本公司直接或透過附屬公司間接同意向金融街集團及其聯繫人的如下類型物業提供物業管理服務及相關服務(「**物業管理服務**」)：

- (i) 金融街集團及其聯繫人所有或有權使用的物業；及
- (ii) 金融街集團及其聯繫人已開發但未售出的物業，或金融街集團及其聯繫人已開發及售出但未交付的物業。

董事會報告(續)

根據物業管理服務框架協議收取的物業管理費須考慮項目地點、預計運營成本(包括(其中包括)勞工成本、材料成本及行政成本)，經參考市場上類似服務及類似項目類型的物業管理費後公平磋商釐定。物業管理費須按一般商業條款釐定，且價格不優於向獨立第三方客戶提供的價格。

董事估計，截至2022年12月31日止兩個年度各年，金融街集團及其聯繫人就本集團根據物業管理服務框架協議提供的物業管理服務應付本集團的最高年度費用分別不超過人民幣247,000,000元和人民幣290,000,000元。

截至2020年12月31日止年度，金融街集團及其聯繫人就本集團根據物業管理服務框架協議提供的物業管理服務應付本集團的費用總計為人民幣201,758,000元，並未超過2020年的年度上限人民幣210,000,000元。

3. 存款服務框架協議

於2020年6月5日，本公司與北京金融街集團財務有限公司(「**金融街財務**」)訂立存款服務框架協議(「**存款服務框架協議**」)，期限為上市至上市後首屆股東週年大會日期(「**存款豁免期限**」)，據此，本集團可使用金融街財務提供的存款管理服務。

金融街財務經中國銀行業監督管理委員會北京監管局批准於2015年7月成立，為一家非銀行金融機構，向金融街聯屬集團成員公司提供存款管理服務。金融街財務須遵守中國監管部門(包括但不限於中國人民銀行、國家工商總局及中國銀保監會)頒佈的多項監管規定及指引。

董事估計直至存款豁免期限屆滿期間，本公司擬根據存款服務框架協議存放在金融街財務的最高每日存款結餘(包括應計利息)將不超過人民幣1,000,000,000元。

截至2020年12月31日止年度，本公司根據存款服務框架協議存放在金融街財務的最高每日存款結餘(包括應計利息)為人民幣375,691,000元，並未超存款豁免期限的上限人民幣1,000,000,000元。

董事會報告(續)

獨立非執行董事對持續關連交易審閱及批准

根據上市規則第14A.55條的規定，全體獨立非執行董事已審閱了持續關連交易，並確認持續關連交易乃：

- (1) 於本集團的日常業務中訂立；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

核數師對持續關連交易審閱及批准

根據上市規則第14A.56條，本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所獲委聘，就本集團的持續關連交易作出報告。

核數師已就披露的持續關連交易之審查結果及結論出具的函件載述如下：

- (1) 並無發現任何事項致使其相信已披露持續關連交易未獲董事會批准；
- (2) 就本集團提供商品或服務的交易而言，並無發現任何事項致使其相信交易在所有重大方面未有按照本集團的定價政策進行；
- (3) 並無發現任何事項致使其相信交易在所有重大方面未有按照規管該等交易之相關協議進行；及
- (4) 就各項持續關連交易的總金額而言，並無注意到任何事項致使其相信已披露持續關連交易的金額超出本公司設定的年度上限總額。

關連方交易

上文所披露之持續關連交易亦構成《香港財務報告準則》內的關連方交易。本集團於截至2020年12月31日止年度期間訂立的重大關連方交易的詳情載於綜合財務報表附註35。

董事會報告(續)

就上述的持續關連交易，董事會確認本公司已遵守上市規則的披露規定。

不競爭承諾函

關於本公司於2020年6月9日與金融街集團簽訂的《不競爭承諾函》，本公司確認：

- (1) 獨立非執行董事已就《不競爭承諾函》的履行情況進行年度審查，並確認控股股東已充分遵守不競爭承諾函，並無任何違反承諾的情形。
- (2) 金融街集團已向本公司提供獨立非執行董事就《不競爭承諾函》的執行及遵守而作出的年度審查所需的一切資訊。
- (3) 金融街集團已書面確認，其在截至2020年12月31日止的年度一直遵守《不競爭承諾函》。

優先購買權和稅項減免

截至本報告發佈之日，根據中國法律及公司章程沒有優先購買權安排的規定。本公司不知道現有股東因持有本公司的證券而享有任何稅收減免。

與控股股東特定履約相關契約的貸款協議

於本報告日期，公司未簽訂任何新的貸款協議，其中包含與控股股東的特定履約相關的任何契約，而根據上市規則第13.18條要求將其披露。

足夠的公眾持股量

截至本報告發佈之日，根據本公司可公開獲得的資訊並據董事所深知，本公司已按上市規則規定維持充足的公眾持股量。

四年財務摘要

本集團最近四個財政年度的業績以及資產和負債的摘要載於本報告第168頁「四年財務摘要」一節。

主要附屬公司

於2020年12月31日，本公司主要附屬公司的詳情載於綜合財務報表附註11。

董事會報告(續)

董事、監事及高級管理人員履歷詳情

董事、監事及高級管理人員的履歷詳情載於本報告「董事、監事及高級管理人員履歷」章節內。

允許的彌償

本集團已購買並維持了截至2020年12月31日止年度的董事責任保險，為董事提供了適當的保險。

購買、出售或贖回公司的上市證券

除招股章程所述的上市以及通過悉數行使超額配股權於2020年7月29日配發和發行的額外13,500,000股H股外，自上市日期至2020年12月31日止期間本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

管理合同

截至2020年12月31日止年度概無訂立或於截至2020年12月31日止年末訂立與本公司任何業務之全部或多數之管理有關的合約。

報告期後重要事項

2020年年初爆發的新冠疫情在不同程度上影響了許多企業。一系列預防和控制措施已經並繼續在全國範圍內實施。在這方面，本集團一直密切關注新冠疫情的發展，並將評估其對本集團財務狀況及經營成果的影響。根據截至本報告日期的資料，本集團尚未意識到因新冠疫情爆發而對財務報表造成任何重大不利影響。

除上文所披露者外，本集團於2020年12月31日至本報告日期後並無發生任何重大事項。

退休福利計劃

本集團於有關年度的退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註30。

董事會報告(續)

董事、監事及五名最高薪酬人士的薪酬

董事及監事及五名最高薪酬人士於有關年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註9及37。

核數師

本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審計，並將於2020年度股東週年大會上退任。本公司將於2020年度股東週年大會上審議及批准委任2021年度核數師的事項。

審閱賬目

審核委員會遵照上市規則附錄十四成立，並以書面形式訂明其職權範圍。審核委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本集團的職責。

審核委員會已審閱本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，與本集團的管理層討論本集團採納的會計原則及實務，及內部監控及財務匯報等事宜。

遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則的守則條文，作為其自身之企業管治守則。據董事所深知，除本報告「企業管治報告」一節所披露者外，本公司自上市日期至2020年12月31日整個期間已遵守企業管治守則下所有適用守則條文。

遵守法律及法規

本集團須遵守多項法律法規規定，主要包括《中華人民共和國公司法》《中華人民共和國民法典》《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國招標投標法》《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國安全生產法》《中華人民共和國消防法》《中華人民共和國土地管理法》、中華人民共和國國務院頒發的《物業管理條例》《保安服務管理條例》《特種設備安全監察條例》等法律法規。

董事會報告(續)

截至2020年12月31日止年度，本集團的業務已於各重大方面遵守相關法律及法規，且並無嚴重違反或觸犯適用於本集團的法律及法規，致使會對本集團的業務或財務狀況整體造成重大不利影響。

環境政策及表現

本集團一直積極推動可持續發展和環境保護，在經營過程中積極促進、實現資源的有效利用，亦嚴格遵守有關環保、健康及相關法律法規，同時在運營過程中舉辦各種類型的環保公益活動，向社會各界宣傳環保理念，共創綠色美好未來。

環境社會及管治報告

本集團相信促進可持續發展與實現長期業務增長同等重要。因此，本集團持續致力在業務運作中保持高度可持續發展。本集團將致力加強推動本集團之管理層在良好企業管治、環境保護、社區投資及工作間實務各範疇的可持續發展計劃。

為展示本集團對利益相關者作出的透明度及問責性方面之承擔，本公司將根據上市規則附錄二十七的《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的環境、社會及管治報告。該報告將展示本公司於回顧年度內對可持續發展之承擔，亦將涉及本集團及其合營企業之活動所產生之重大經濟、環境及社會成就及影響。

承董事會命

孫杰

董事長兼總經理

中國北京•2021年3月25日

監事會報告

監事會組成

根據公司章程規定，本公司監事會設有三名成員，包括二名股東代表監事和一名職工代表監事。監事每屆任期三年，任期屆滿可連選連任。

截至本報告出具日，本公司監事會組成如下：

劉安鵬先生，監事會主席、股東代表監事

高明慧女士，股東代表監事

呂敏女士，職工代表監事

監事變動情況

於2020年10月23日，劉洪武先生辭任監事，其辭任於2020年12月7日經臨時股東大會審議通過並生效。

於2020年12月7日，高明慧女士獲臨時股東大會審議通過，獲委任為監事。

2020年度監事會主要工作情況

在報告期內，監事會成員按照《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國證券法》、公司章程及上市規則的有關規定，從維護股東權益和本公司利益著手，勤勉履職，對本公司的經營管理活動進行了合法、適時、有效的監督，切實維護了股東的權益和本公司的利益。

監事會報告(續)

於2020年度，監事會共召開了2次監事會會議分別審核了公司截至2020年6月30日止六個月的中期業績和中期報告，以及審議了監事劉洪武先生辭任和高明慧女士的任命等事宜。監事在參加監事會會議之前，均會認真審閱會議材料，並對議案進行充分研究與討論，積極履行監事職責。就2020年度內召開的監事會會議，監事到會情況如下：

監事姓名	親自出席會議次數	委託出席會議次數	缺席會議次數	親自列席 董事會會議或 股東大會次數
劉安鵬先生	2/2	0	0	2
高明慧女士	不適用	不適用	不適用	不適用
呂敏女士	2/2	0	0	2
劉洪武先生	2/2	0	0	2

監事會對本公司的經營活動進行了監督，督導本公司建立較為完善的內部控制制度以及相應的內控控制體系，並且做了大量工作來執行和完善該制度和體系。通過有效地貫徹實施制度，規避了企業的各项經營風險。

監事會亦對本公司的財務管理制度具體實施情況進行審查，並認真審議公司財務報告，認為本公司的財務報告是真實可靠的，本公司聘請的會計師事務所出具的審計意見是客觀公正的。

監事會對本公司的董事和高級管理人員的履職情況進行監督，認為本公司董事和高級管理人員遵守勤勉、誠信原則，恪盡職守地行使股東賦予的各项職權，認真履行各項義務。截至本報告日期，董事和高級管理人員均嚴格按照法律法規、公司章程以及各項規定開展工作，確保公司規範運作，未發現濫用職權和損害本公司股東利益與員工合法權益的行為。

監事會對本公司董事會與管理層於2020年度的經營管理工作和取得的經濟效益表示滿意，並對本公司未來的發展前景充滿信心。

承監事會命

劉安鵬

監事會主席

中國北京•2021年3月25日

獨立核數師報告

獨立核數師報告

致金融街物業股份有限公司股東
(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

金融街物業股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第82至167頁的綜合財務報表，包括：

- 於2020年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項乃於我們審計整體綜合財務報表及就此出具意見時進行處理，我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項與貿易應收款項的預期信用虧損有關。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

貿易應收款項的預期信用虧損

參見綜合財務報表附註4—關鍵會計估計及判斷及附註20—貿易應收款項。

於2020年12月31日，貴集團的貿易應收款項為人民幣154.1百萬元，其中，已計提撥備人民幣7.2百萬元。

貴集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法計量預期信用虧損，該準則規定預期存續期虧損須於貿易應收款項初始確認時予以確認。為計量預期信用虧損，貿易應收款項已按相同的信貸風險特徵及賬齡期限分組。

針對管理層就貿易應收款項的預期信用虧損進行的評估，我們已進行下列程序：

- 我們了解管理層就貿易應收款項的預期信用虧損進行的內部控制及評估程序，並通過考慮估計不確定的程度以及複雜性、主觀性、變動及對管理層偏向或舞弊的敏感性等其他固有風險因素水平，評估重大錯誤陳述的固有風險。
- 我們評估以前期間評估貿易應收款項的預期信用虧損的結果，以評估管理層估計過程的有效性。
- 我們了解、評估及測試與管理層評估貿易應收款項的預期信用虧損有關的關鍵控制。
- 我們了解管理層區分單項計提及組合計提貿易應收款項的理由，並基於信用風險驅動因素評估其合理性。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

貿易應收款項減值虧損反映管理層對釐定預期信用虧損的最佳估計。該估計要求對違約風險及可能性以及預期信用虧損率作出假設時進行重大判斷，預期信用虧損率乃基於過往信用虧損，並予以調整，反映當前及前瞻性資料。就與其他款項具有不同風險特徵的貿易應收款項而言，管理層按個別基準評估其預期信用虧損。就與其他款項具有相同風險特徵的貿易應收款項而言，管理層採用滾動率模型計算預期信用虧損。該模型首先根據客戶的不同風險特徵對其進行分組，然後重新計算其各自的過往信用虧損資料。該模型還包含前瞻性調整，以反映管理層對不同情景下宏觀經濟因素的預測，因其會影響客戶結算應收款項的能力。

貴公司於評估貿易應收款項的預期信用虧損時已運用重大判斷及估計。考慮到估計不確定性的程度、重大金額以及其他固有風險因素，因此我們將預期信用虧損評估視為審計中的關注領域。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 對於單項計提的貿易應收款項，我們基於過往付款記錄及客戶財務狀況及信譽的檢查，評估管理層所使用判斷的適當性。
- 對於組合計提的貿易應收款項，我們根據銷售發票及合同條款抽樣測試貿易應收款項賬齡狀況的準確性；我們重新計算歷史信用虧損、評估管理層採用的建模方法的適當性，並參考我們查找到的相關行業、市場和宏觀經濟數據，評估管理層選取的經濟指標及其信用風險組合相關性的分析情況而進行的前瞻性調整。
- 我們檢查計算預期信用虧損的數學準確性。

基於以上所述，我們發現，所獲得的證據及所執行的程序能夠支持管理層就貿易應收款項的預期信用虧損使用的判斷。

獨立核數師報告(續)

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年度報告所包含的所有信息(綜合財務報表及我們的有關核數師報告除外)。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。



獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，並無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計總能發現所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總而言可能影響使用者依據該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用專業判斷，並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 獲得並了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但並非旨在對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則須在核數師報告中提請注意綜合財務報表中的相關披露，或倘有關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論是基於截至核數師報告日期所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

我們與審核委員會就(其中包括)審計的計劃範圍、時間安排及重大審計發現進行溝通，該等發現包括我們在審計中識別的內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及(如適用)為消除威脅而採取的行動或應用的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定對本期綜合財務報表的審計最為重要的該等事項，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中傳達某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中傳達該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是袁國新。

羅兵威永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年3月25日

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	5	1,130,879	997,014
銷售及服務成本	8	(886,862)	(805,585)
毛利		244,017	191,429
行政開支	8	(59,714)	(54,419)
金融資產減值虧損／(減值虧損)撥回		900	(2,294)
其他收入	6	13,726	4,864
其他收益／(虧損)淨額	7	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)
	10	(45,010)	8,686
享有聯營公司投資利潤	12	2,118	3,914
除所得稅前利潤		156,577	151,875
所得稅開支	13	(40,896)	(38,465)
年內利潤		115,681	113,410

綜合全面收益表(續)

	附註	截至12月31日止年度	
		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)	14	0.327	0.390

以上綜合全面收益表應與隨附之附註一併閱讀。

綜合資產負債表

於12月31日			
		2020年	2019年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業	15	10,477	13,736
物業、廠房及設備	16	24,603	18,608
使用權資產	17	32,941	35,939
無形資產	18	5,607	1,417
於聯營公司投資	12	12,842	22,484
遞延所得稅資產	31	5,557	12,285
商譽	18	325	-
預付款項	21	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	20	146,905	116,029
預付款項	21	12,658	11,458
以攤餘成本計量的其他金融資產	22	33,863	32,566
到期日超過三個月的銀行存款	24	25,194	16,191
受限制銀行存款	24	33,994	30,721
現金及現金等價物	24	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
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	25	373,500	270,000
儲備	26	573,153	22,338
留存收益		115,342	100,303
		1,061,995	392,641
非控制性權益		20,271	7,244
權益總額		1,082,266	399,885

綜合資產負債表(續)

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債	29	28,899	36,208
遞延所得稅負債	31	538	–
退休福利負債	30	5,289	7,204
非流動負債總額		34,726	43,412
流動負債			
貿易及其他應付款項	28	486,467	434,147
合同負債	5	102,764	66,892
即期稅項負債		5,174	23,594
租賃負債的即期部分	29	13,067	11,946
退休福利負債的即期部分	30	343	335
流動負債總額		607,815	536,914
負債總額		642,541	580,326
權益及負債總額		1,724,807	980,211

以上綜合資產負債表應與隨附之附註一併閱讀。

綜合權益變動表

	附註	實繳資本/股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘		52,500	26,699	26,250	330	123,040	228,819	4,962	233,781
年內利潤		-	-	-	-	105,217	105,217	8,193	113,410
年內其他全面虧損		-	-	-	(413)	-	(413)	-	(413)
年內全面收入總額		-	-	-	(413)	105,217	104,804	8,193	112,997
擁有人註資		16,000	160,093	-	-	-	176,093	-	176,093
儲備轉增股本		201,500	(174,877)	(26,250)	(373)	-	-	-	-
新成立附屬公司產生的非控制性權益		-	-	-	-	-	-	400	400
2018年股息	27	-	-	-	-	(117,075)	(117,075)	(6,311)	(123,386)
轉入法定儲備		-	-	10,879	-	(10,879)	-	-	-
於2019年12月31日的結餘		270,000	11,915	10,879	(456)	100,303	392,641	7,244	399,885
於2020年1月1日的結餘		270,000	11,915	10,879	(456)	100,303	392,641	7,244	399,885
年內利潤		-	-	-	-	104,438	104,438	11,243	115,681
年內其他全面虧損		-	-	-	(459)	-	(459)	-	(459)
年內全面收入總額		-	-	-	(459)	104,438	103,979	11,243	115,222
根據首次公開發售發行普通股及行使超額 配股權	25	103,500	544,855	-	-	-	648,355	-	648,355
業務合併產生的非控制性權益		-	-	-	-	-	-	2,581	2,581
2019年股息		-	-	-	-	(82,980)	(82,980)	(797)	(83,777)
轉入法定儲備	27	-	-	6,419	-	(6,419)	-	-	-
於2020年12月31日的結餘		373,500	556,770	17,298	(915)	115,342	1,061,995	20,271	1,082,266

以上綜合權益變動表應與隨附之附註一併閱讀。

綜合現金流量表

	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
經營活動所得現金流量			
經營所得現金	33(a)	244,153	186,783
已付所得稅		(54,489)	(40,433)
經營活動所得現金淨額		189,664	146,350
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司，扣除現金	34	23,683	–
贖回理財產品所得款項		18,430	25,984
已收股息	12	10,672	3,921
退還與投資有關的應收款項		4,798	–
出售物業、廠房及設備所得款項淨額		407	18
理財產品投資		(14,310)	(14,700)
購買物業、廠房及設備		(9,593)	(10,848)
到期日超過三個月的銀行存款變動		(9,003)	93,917
購買無形資產		(2,437)	(818)
提供予聯營公司的貸款	35(e)	(1,176)	(2,524)
投資活動所得現金淨額		21,471	94,950

綜合現金流量表(續)

	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
融資活動所得現金流量			
發行普通股所得款項		693,650	–
新成立附屬公司產生的非控制性權益出資		–	400
擁有人注資		–	176,093
向本公司擁有人派付股息	27	(82,980)	(117,075)
已付上市開支		(41,929)	(5,842)
租賃付款的本金及利息部分	33(b)	(14,979)	(16,194)
向非控制性權益派付股息	27	(797)	(6,311)
融資活動所得現金淨額		552,965	31,071
現金及現金等價物增加淨額			
年初現金及現金等價物		666,123	393,744
現金及現金等價物的匯兌影響		(51,477)	8
年末現金及現金等價物		1,378,746	666,123

以上綜合現金流量表應與隨附之附註一併閱讀。

財務報表附註

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」)，其為1996年5月29日在中國註冊成立的一家有限責任公司。

除另有說明外，該等綜合財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列，並由本公司董事會(「董事會」)於2021年3月25日批准刊發。

2 重要會計政策概要

本附註載列編製該等財務報表時所採納的重要會計政策。除另有說明外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。財務報表為包括金融街物業股份有限公司及其附屬公司在內的集團所用。

2.1 編製基準

(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，惟若干按公允價值計量的金融資產的重估除外。

財務報表附註(續)

2 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(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的修訂自本報告期起適用。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 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 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。

財務報表附註(續)

2 重要會計政策概要(續)

2.2 合併及權益法原則

(a) 附屬公司

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當本集團因為參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過引導該實體活動的權力影響此等回報時，本集團即控制該實體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起悉數合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

本集團採用會計購買法將業務合併入賬(見附註2.3)。

集團內公司之間的交易、結餘及集團公司間的交易未實現收益予以抵銷。未實現虧損亦予以抵銷，除非交易提供所轉撥資產的減值證據。附屬公司的會計政策已按需要作出調整，以確保與本集團採用的政策保持一致。

附屬公司業績及權益內的非控制性權益分別於綜合全面收益表、權益變動表及資產負債表內單獨列示。

(b) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權或共同控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。按成本初步確認後，聯營公司投資以權益會計法(見下文(c))入賬。

(c) 權益法

根據權益會計法，投資初步以成本確認，其後經調整以確認本集團享有的損益中被投資公司收購後利潤或虧損，以及本集團享有的其他全面收入中被投資公司其他全面收入的變動份額。已收或應收聯營公司及合營企業的股息作為投資的賬面值減少。

財務報表附註(續)

2 重要會計政策概要(續)

2.2 合併及權益法原則(續)

(c) 權益法(續)

當本集團享有某一權益法投資的虧損等於或超過其在該實體的權益，包括任何其他無抵押長期應收款項，則本集團不確認進一步虧損，除非本集團已產生義務或已代其他實體付款。

本集團與其聯營公司之間的未實現交易收益按本集團在該類實體的權益予以抵銷。未實現虧損也予以抵銷，除非交易提供證據顯示所轉讓的資產出現減值。按權益法入賬的被投資公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本公司採用的政策保持一致。

以權益法入賬投資的賬面值依據附註2.10所述政策進行減值測試。

(d) 所有權權益的變動

本集團將其與非控制性權益進行而不會引致失去控制權的交易視為與本集團權益持有人的交易。所有權權益變動導致控制性權益與非控制性權益賬面值調整，以反映彼等於附屬公司的相關權益。非控制性權益調整數額與任何已付或已收代價間的任何差額於歸屬於本公司擁有人的權益中的獨立儲備內確認。

2.3 業務合併

本集團採用會計購買法將業務合併入賬，不論是否購買權益工具或其他資產。收購附屬公司所轉讓的代價包括所轉讓資產、對被收購業務的前所有人產生的負債及本集團發行的股本權益公允價值、或有對價安排所產生的任何資產或負債的公允價值，以及附屬公司中任何已存在的股本權益的公允價值。

在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量(存在有限的例外情況)。本集團按個別收購基準以公允價值或非控制性權益應佔被收購方可辨認淨資產的確認金額比例，確認在被收購方的任何非控制性權益。

財務報表附註(續)

2 重要會計政策概要(續)

2.3 業務合併(續)

收購相關成本於產生時支銷。

所轉讓代價、被收購方的任何非控制性權益金額及在被收購方之前任何權益在收購日期的公允價值，超過購入可辨認淨資產的公允價值的差額記錄為商譽。倘該等金額低於所收購業務可辨認淨資產的公允價值，其差額將直接於損益中確認為議價購買。

倘現金代價的任何部分被延期結算，則日後的應付金額將折現至交換日的現值。所用折現率為實體的增量借款利率，即按可比較的條款和條件自獨立融資方獲得類似借款的利率。或有代價歸類為權益或金融負債。歸類為金融負債的金額其後按公允價值重新計量，而按公允價值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方權益於收購日期的賬面值按收購日期的公允價值重新計量，重新計量產生的任何收益或虧損於損益中確認。

2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收入總額或該投資於獨立財務報表內的賬面值超過綜合財務報表內被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則於收到該等投資的股息後須對該等投資進行減值測試。

2.5 分部報告

經營分部按照向主要經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要經營決策者被確認為作出戰略決策的本公司董事會，負責分配資源及評估經營分部表現。

財務報表附註(續)

2 重要會計政策概要(續)

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務資料所列項目均以該實體運營所處主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。財務報表以本公司功能貨幣及本集團呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的匯兌收益和虧損及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產和負債產生的匯兌收益和虧損均計入全面收益表。

與現金及現金等價物有關的匯兌收益和虧損於全面收益表中的「融資收入／(成本)」中列示。所有其他匯兌收益和虧損按淨額基準於全面收益表中的「其他收益／(虧損)·淨額」中列示。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列示。歷史成本包括收購項目的直接應佔開支。

後續成本僅於本集團有可能獲得與該項目有關的未來經濟利益及該項目的成本能被可靠計量時，方可計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。置換部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養費用在其產生的財政期間於全面收益表扣除。

折舊乃採用直線法計算，以在估計可使用年期或(如屬租賃物業裝修)下列較短租期內分配成本(扣除剩餘價值)：

—辦公及營運設備	5–6年
—車輛	6年
—租賃物業裝修	估計可使用年期或剩餘租期(以較短者為準)

財務報表附註(續)

2 重要會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備(續)

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行審閱並調整(如適用)。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.10)。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於全面收益表內「其他收益／(虧損)，淨額」確認。

2.8 投資物業

投資物業按歷史成本減去折舊列示。投資物業(主要為商舖)乃持有以賺取長期租賃收益，並非由本集團佔用。投資物業項下亦包括符合投資物業定義的使用權資產。投資物業按成本(包括相關交易成本及借貸成本(如適用))進行初始計量。折舊以直線法確認，以按估計可使用年限34年內或租賃期間經計及估計剩餘價值後撇銷投資物業的成本。

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末予以審閱並調整(如適用)。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值將即時撇減至其可回收金額(附註2.10)。

處置收益及虧損按所得款項與賬面值的差額釐定，並於全面收益表內「其他收益／(虧損)，淨額」確認。

2.9 無形資產

(a) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，指所轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之權益於收購日期之公允價值超出已收購可識別淨資產之公允價值。

財務報表附註(續)

2 重要會計政策概要(續)

2.9 無形資產(續)

(a) 商譽(續)

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層次進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。商譽的賬面價值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值(「使用價值」)與公允價值減出售成本(「公允價值減出售成本」)的較高者。任何減值實時確認為開支，且其後不會撥回。

(b) 軟件使用權及品牌使用權

購入的軟件使用權及品牌使用權按購買特定軟件及品牌使用權及將其投入使用所產生的成本資本化。該等成本按其估計可使用年限1至10年以直線法攤銷，反映預期將消耗無形資產未來經濟利益的模式。

(c) 物業管理合同

於業務合併時收購的物業管理合同按照於收購日期的公允價值確認。物業管理合同具有有限可使用年期及按照成本減累計攤銷列賬。攤銷乃使用直線法計算，分配6的預期年期。

2.10 非金融資產的減值

須拆舊及攤銷的資產於發生事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可回收金額的差額確認。可回收金額以資產公允價值減處置成本及使用價值之較高者為準。於評估減值時，資產將按可分開辨認現金流入水平的最低層次(現金產生單位)組合，其大致獨立於其他資產或資產組別的現金流入。除商譽外已蒙受減值的非金融資產在每個報告期末均就減值是否可以轉回進行檢查。

財務報表附註(續)

2 重要會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產

(a) 分類

本集團按下述計量類別劃分其金融資產：

- 後續以公允價值計量(且其變動計入其他全面收入或損益)的金融資產，及
- 以攤餘成本計量的金融資產。

該分類視乎實體管理金融資產的業務模式及該資產的合同現金流量。

對於以公允價值計量的資產，其收益及虧損計入損益或其他全面收入。對於非交易性的權益工具投資，其收益及虧損將取決於本集團於初始確認時是否不可撤銷地選擇將其指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入。

本集團僅於其管理資產的業務模式變更時重新分類債權投資。

(b) 確認及終止確認

購買或出售金融資產如須按照市場規定或慣例確定的期限內交付資產(常規交易)，則於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。金融資產於獲取金融資產現金流量的權利到期或已轉移且本集團已轉移所有權的絕大部分風險及回報時終止確認。

(c) 計量

對於不被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，本集團以其公允價值另加可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易成本進行初始確認。與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的交易成本於損益內支銷。

財務報表附註(續)

2 重要會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產(續)

(c) 計量(續)

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理資產的業務模式及該資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分為以下三種計量類型：

- 以攤餘成本計量：對於持有以收取合同現金流量的資產，如果合同現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產以攤餘成本計量。這些金融資產的利息收入以實際利率法計算，計入利息收入。終止確認時產生的任何收益或虧損直接計入損益，並與匯兌收益和虧損一同列示在其他收益／(虧損)，淨額中。減值虧損作為單獨的科目在全面收益表中列示。
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入：對於持有以收取合同現金流量及出售的金融資產，如果該資產的現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產被分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入。除減值收益或虧損、利息收入以及匯兌收益和損失計入損益外，賬面價值的變動計入其他全面收入。該等金融資產終止確認時，之前計入其他全面收入的累計收益或虧損從權益重新分類至損益中，並計入其他收益／(虧損)，淨額。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，計入利息收入。匯兌收益和虧損在其他收益／(虧損)，淨額中列示，減值開支作為單獨的科目在全面收益表中列示。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合以攤餘成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收入標準的資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入損益。對於後續以公允價值計量且其變動計入損益的債務工具，其收益或虧損計入損益，並於產生期間以淨值在其他收益／(虧損)，淨額中列示。

財務報表附註(續)

2 重要會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產(續)

(d) 減值

本集團對於以攤餘成本計量的債務工具有關預期信用虧損作出前瞻性評估。減值方法取決於其信用風險是否顯著增加。

對於貿易應收款項，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認時計量應收款項的預期信用虧損，進一步詳情請參閱附註3.1(b)及20。

2.12 抵銷金融工具

當有法定可執行權利抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。

2.13 貿易應收款項

貿易應收款項乃就日常業務過程中因出售貨品或提供服務而應收客戶款項。貿易應收款項一般在一年內結算，故此分類為流動資產。

貿易應收款項按可無條件獲得的對價金額進行初始確認，但當包含重大融資成份時，按公允價值進行確認。本集團持有貿易應收款項，旨在收取合同現金流量，因此後續使用實際利率法按攤餘成本計量。有關本集團貿易應收款項會計處理及本集團減值政策說明的詳情，請參閱附註3.1(b)及20。

2.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括庫存現金、於金融機構的活期存款、其他原到期日為三個月或以下可隨時轉換為已知金額的現金且價值變動風險不大的短期、高流動投資。

財務報表附註(續)

2 重要會計政策概要(續)

2.15 股本

普通股乃分類為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權引致的新增成本在權益中列為所得款項的減少(扣除稅項)。

2.16 貿易及其他應付款項

貿易應付款項指財政年度結束前就已提供予本集團的貨品及服務的未償付負債。貿易及其他應付款項呈列為流動負債，除非付款並非於報告期後十二個月內到期。其以公允價值為初始確認，後續使用實際利率法按攤餘成本計量。

2.17 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為就當期應課稅收入基於各司法管轄區的適用所得稅率計算的應付稅項，並通過暫時性差異及未使用稅項虧損產生的遞延所得稅資產及負債的變動進行調整。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與資產及負債於財務報表內的賬面值而產生的暫時性差異悉數撥備。然而，倘遞延所得稅負債來自對商譽初始確認，則不予確認遞延所得稅負債。倘遞延所得稅來自業務合併以外交易中資產或負債的初始確認，而於交易時不會影響會計或應課稅損益，則遞延所得稅亦不予入賬。遞延所得稅採用在報告期末已頒佈或實質頒佈的並於有關遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及稅法)而釐定。

財務報表附註(續)

2 重要會計政策概要(續)**2.17 即期及遞延所得稅(續)****(b) 遞延所得稅(續)**

遞延所得稅資產僅於可能有未來應課稅金額而就此可使用該等暫時性差異及虧損時確認。

遞延所得稅乃按投資於聯營公司產生的暫時性差異作出撥備，惟在轉回暫時差異的時間由本集團控制及暫時性差異很可能不會於可見未來轉回情況下的遞延所得稅負債除外。

當有合法可執行權利抵銷即期稅項資產及負債及當遞延所得稅與同一稅務機關有關時，遞延所得稅資產及負債可予抵銷。倘實體擁有合法可執行權利抵銷及擬按淨額基準結付或同時變現資產及結付負債時，則即期所得稅資產及負債可予抵銷。

即期及遞延所得稅於損益內確認，但與其他全面收入中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

2.18 僱員福利**(a) 短期負債**

工資及薪金負債如預期在僱員提供相關服務期間結束後十二個月內悉數結算，則就僱員直至報告期末的服務予以確認，並按結算有關負債的預期金額計量。負債於資產負債表內呈列為即期僱員福利負債。

(b) 退休後負債

本集團實施多項退休後計劃，包括設定受益計劃及設定提存計劃。

在資產負債表內就有關設定受益計劃確認的負債，為報告期末的設定受益負債的現值。設定受益負債每年由獨立精算師韜睿惠悅使用預計單位貸記法計算。

財務報表附註(續)

2 重要會計政策概要(續)

2.18 僱員福利(續)

(b) 退休後負債(續)

設定受益負債的現值利用將用以支付福利的貨幣為單位計值且年限與有關負債的年限近似的高質素企業債券的利率，將估計未來現金流出量折現計算。在債券並無成熟市場的國家，使用政府債券的市場利率。

利息成本淨額通過設定受益負債餘額淨額以折現率計算。此項成本包含在全面收益表中的僱員福利開支。

根據經驗而調整的重新計量收益及虧損以及精算假設的變動，在產生期間內直接確認在其他全面收入中，計入權益變動表及資產負債表中的其他儲備。

計劃修訂或削減導致設定受益負債現值的變動即時於損益確認為過往服務成本。

對於設定提存計劃，本集團以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理的退休金保險計劃供款。本集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款於到期時確認為僱員福利開支。預付供款確認為資產，惟以退回現金或可扣減日後付款金額為限。

(c) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權參與政府管理的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團按僱員工資的一定比例(不超過上限)按月向該等基金繳存供款。本集團對該等基金的責任以各年度應付供款為限。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時支銷。

財務報表附註(續)

2 重要會計政策概要(續)

2.18 僱員福利(續)

(d) 花紅計劃

本集團在有合約責任或過往行為造成推定責任的情況下，就花紅確認負債及開支。

2.19 撥備

當本集團因過往事件須承擔現有法律或推定責任，而解除責任將很可能需要資源流出，且有關金額已作出可靠估算時會確認撥備。不會就日後的經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，是否需要資源流出以解除責任乃經考慮整體責任類別後釐定。即使就同類責任中任何一項出現資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按管理層對於報告期末預期須償付現有責任的支出的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的折現率為反映當時市場對金錢時間值及負債特定風險的評估的稅前利率。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

2.20 收入確認

本集團提供物業管理及相關服務及餐飲服務。以下是本集團主要收入來源的會計政策說明：

(a) 物業管理及相關服務收入

物業管理及相關服務收入(包括包幹制及酬金制)在提供服務的會計期間確認，因為客戶在本集團履約時同時收到並消費本集團履約所提供的利益。

對於物業管理及相關服務，本集團就每個月提供的服務開具固定金額的賬單，並按本集團有權開具發票的金額確認收入，與完成的履約價值直接對應。

財務報表附註(續)

2 重要會計政策概要(續)

2.20 收入確認(續)

(a) 物業管理及相關服務收入(續)

對於包幹制管理物業的物業管理服務收入，倘本集團作為主要責任人負責向業主提供物業管理服務，則本集團將從業主收到或應收的費用確認為其收入，所有相關物業管理成本確認為其服務成本。

對於酬金制管理物業的物業管理服務收入，本集團作為代理人，主要負責安排及監督其他供應商向業主提供的服務。本集團按從物業單位收到或應收的物業管理費總額的某個固定金額或百分比計算並確認酬金收入。

(b) 餐飲服務收入

餐飲服務在控制權於某一時間點轉移，並在相關服務已提供予客戶時確認收入。

合同資產為本集團就本集團轉移給客戶的服務所換取對價的權利。為獲得合同而產生的增量成本(如可收回)資本化，作為資產列報，隨後在確認相關收入時攤銷。

倘客戶支付對價或本集團有權無條件獲得對價金額，則在本集團向客戶轉讓服務之前，本集團在收到付款或記錄應收款項時(以較早者為準)將對價列為合同負債。合同負債為本集團將服務轉讓給本集團已向其收取對價(或應付對價金額)的客戶的責任。

2.21 每股盈利

(i) 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，不包括普通股以外的任何權益成本

財務報表附註(續)

2 重要會計政策概要(續)

2.21 每股盈利(續)

(i) 每股基本盈利(續)

- 除以於財政年度內已發行普通股的加權平均數計算，按年內發行的普通股的紅利部分作出調整，但不包括庫存股。

(ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利時所使用的數字時考慮：

- 與潛在攤薄普通股有關的利息及其他融資成本的所得稅後影響，及
- 假設轉換所有潛在攤薄普通股時將已發行額外普通股的加權平均數。

2.22 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃成份。本集團按照租賃及非租賃成份相應的獨立價格，將合同對價分配至租賃及非租賃成份。

租賃產生的資產及負債在現值基礎上進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，扣除任何應收的租賃激勵
- 根據指數或比率計算的可變租賃付款
- 預期將由承租人根據剩餘價值擔保支付的金額
- 購買選擇權的行使價(倘可合理地確定承租人會行使該選擇權)，及
- 終止租賃的罰金付款(倘租賃條款反映承租人行使有關選擇權)。

財務報表附註(續)

2 重要會計政策概要(續)

2.22 租賃(續)

根據合理確定將會行使的續約選擇權支付的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款採用租賃內含利率折現。倘無法釐定該利率(本集團的租賃一般屬於此類情況)，則使用承租人的增量借款利率(即承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金所須支付的利率)。

租賃付款於本金及融資成本之間作出分配。融資成本在租賃期內計入損益，以使各期的負債餘額產生的利率保持一致。

使用權資產按成本計量，其中成本包括以下項目：

- 租賃負債的初始計量金額
- 於開始日期或之前所作出的任何租賃付款，扣除任何已收到的租賃激勵
- 任何初始直接費用，及
- 復原成本。

使用權資產一般按直線法以資產可使用年限及租期(以較短者為準)折舊。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃指租賃期為十二個月或以下的租賃。

本集團作為出租人從經營租賃獲取的租金收入於租期內以直線法確認。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租期內以確認租金收入相同的基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。

財務報表附註(續)

2 重要會計政策概要(續)

2.23 股息分派

就任何於報告期末或之前已宣派、作出適當授權且不再由實體全權決定但於報告期末尚未分派的任何股息金額應計提撥備。

2.24 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取，而本集團將會符合所有附帶條件時，將政府提供的補助按其公允價值確認入賬。

與開支有關的政府補貼遞延入賬，並按擬補償開支配合其所需期間計入損益或衝減相關開支。

與購買物業、廠房及設備有關的政府補助列入非流動負債作為遞延收入，並於有關資產的預計年限內以直線法計入損益。

2.25 利息收入

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的利息收入計入該等資產的公允價值淨收益／(虧損)。

以攤餘成本計量的金融資產及以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產的利息收入以實際利率法於全面收益表確認為其他收入的一部分。

出於現金管理目的而持有的金融資產，利息收入呈列為融資收入，請參閱下文附註10。任何其他利息收入計入其他收入。

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產除外。發生信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面價值減去損失撥備後的淨額計算。

財務報表附註(續)

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

(a) 市場風險

外匯風險

本集團業務主要以人民幣開展。本集團主要面臨與港元有關的外匯風險。外匯風險源於外幣存款賬戶。

於2020年12月31日，除現金及現金等價物約人民幣627,319,000元(2019年：零)以港元計值外，本集團所有資產及負債均以人民幣計值。於2020年12月31日，在所有其他參數均不變的情況下，倘人民幣兌港元貶值／升值10%，稅後利潤將增加／減少人民幣47,049,000元(2019年：零)。

截至2020年及2019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。

利率風險

除現金及現金等價物、到期日超過三個月以上的銀行存款及受限制銀行存款外，本集團並無重大生息資產。預計利率變動的影響並不重大。

(b) 信用風險

信用風險源自現金及現金等價物、以攤餘成本計量的債務工具合同現金流量、以公允價值計量且其變動計入損益的債務工具合同現金流量、銀行及金融機構存款以及未收應收款項在內的客戶的信用風險。

(i) 風險管理

信用風險按組進行管理。

本集團的銀行結餘存放於中國享有良好聲譽的銀行及金融機構。因此，該等銀行結餘的信用風險有限。

對於貿易及其他應收款項，本集團評估客戶的信用質素，同時還要考慮客戶的財務狀況、過往經驗及其他因素。

財務報表附註(續)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(i) 風險管理(續)

本集團的債務工具投資被視為低風險投資。本集團監控該等投資的信用等級是否發生信用惡化。

(ii) 金融資產減值

本集團持有的以下類別金融資產在預期信用虧損模型的適用範圍內：

- 貿易應收款項
- 以攤餘成本計量的其他金融資產

倘現金及現金等價物、到期日超過三個月的銀行存款及受限制銀行存款亦受香港財務報告準則第9號的減值規定所限，已識別的減值虧損並不重大。

本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法，對所有貿易應收款項確認整個存續期預期虧損撥備的預期信用虧損。

為計量預期信用虧損，貿易應收款項已按相同的信用風險特徵及賬齡期限。

預期信用虧損率基於歷史信用虧損確定及調整，以反映影響客戶應收款項結算能力的當前及前瞻性宏觀經濟因素信息。本集團將經濟政策、宏觀經濟指標、行業風險、違約率及出售服務的債務人的預期經營表現視為最重要的相關因素，並根據該等因素的預期變化相應調整歷史信用虧損率。

貿易應收款項於不能合理預期收回時予以撇銷。表明無法合理預期能夠收回款項的跡象包括但不限於債務人無法按計劃償付本集團款項。

財務報表附註(續)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(ii) 金融資產減值(續)

貿易應收款項的減值虧損於經營利潤中呈列為減值虧損淨額。其後收回的過往撇銷金額計入相同項目中。

進一步詳情請參閱附註20。

其他以攤餘成本計量的金融資產減值乃按十二個月預期信用虧損或整個存續期預期信用虧損計量，取決於信用風險自初始確認後是否有顯著增加。倘應收款項的信用風險自初始確認以來出現顯著增加，則減值按整個存續期預期信用虧損計量。進一步詳情請參閱附註22。

(c) 流動資金風險

本公司管理層的目標是保持足夠的現金及現金等價物。由於相關業務的動態性質，本集團通過取得足夠的資金來源維持足夠的現金及現金等價物，保持資金的靈活性。

下表根據所有非衍生金融負債的合同期限，將本集團的金融負債分為相關期限類別。

財務報表附註(續)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

表中披露的金額為合同未折現現金流量。由於折現的影響並不重大，十二個月內到期的結餘等於其賬面餘額。

	少於1年	1至2年	2至5年	超過5年	總合同 現金流量	負債賬面金額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債合同期限						
於2020年12月31日						
貿易及其他應付款項(不包 括應付薪金及福利以及 其他應付稅項)	410,701	-	-	-	410,701	410,701
租賃負債	15,075	13,727	14,446	2,214	45,462	41,966
	425,776	13,727	14,446	2,214	456,163	452,667
於2019年12月31日						
貿易及其他應付款項(不包 括應付薪金及福利以及 其他應付稅項)	374,385	-	-	-	374,385	374,385
租賃負債	12,956	13,078	23,192	3,317	52,543	48,154
	387,341	13,078	23,192	3,317	426,928	422,539

財務報表附註(續)

3 財務風險管理(續)

3.2 資本管理

本集團在管理資本時的目標是保障其持續經營的能力，使其能為股東提供回報及為其他利益相關者提供利益，並維持最佳資本結構以減低資本成本。

為維持或調整資本結構，本集團可調整向股東派付的股息金額、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

作為資本風險管理流程的一部分，本集團根據資產負債比率監控資本。該比率按總負債除以總資產計算。

於2020年及2019年12月31日的資產負債比率如下：

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
總負債	642,541	580,326
總資產	1,724,807	980,211
資產負債比率	37%	59%

於2020年12月31日，資產負債比率的變化乃主要由於根據首次公開發售發行普通股及行使超額配股權。

3.3 公允價值估計

(a) 公允價值層級

本節解釋在確定財務報表中以公允價值確認及計量的金融工具的公允價值時作出的判斷及估計。為說明用於確定公允價值的輸入數據的可靠性，本集團將其金融工具劃分為會計準則規定的三個層級。有關各層級的解釋載列如下。

第1級：在活躍市場買賣的金融工具(例如公開交易的衍生工具及股票證券)的公允價值根據報告期末的市場報價列賬。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買方報價。此等工具列入第1級。

財務報表附註(續)

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(a) 公允價值層級(續)

第2級：沒有在活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公允價值利用估值技術釐定。估值技術盡量利用可觀察市場數據，盡量少依賴實體的特定估計。如計算金融工具的公允價值所需的所有重大輸入數據為可觀察數據，則該金融工具列入第2級。

第3級：如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3級。未上市股票證券即是如此。

(b) 用於確定公允價值的估值技術

用於金融工具估值的具體估值技術包括：

- 使用類似工具的市場報價或經銷商報價，及
- 對於其他金融工具－折現現金流量分析。

(c) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第3級)

下表列示截至2020年及2019年12月31日止年度第3級項目的變化：

理財產品投資	
2020年1月1日期初結餘	-
投資理財產品	14,310
收購附屬公司	4,000
贖回理財產品	(18,430)
公允價值變動	120
<hr/>	
2020年12月31日期末結餘	-

財務報表附註(續)

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(c) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第3級)(續)

	理財產品投資
2019年1月1日期初結餘	10,800
投資理財產品	14,700
贖回理財產品	(25,984)
公允價值變動	484
<hr/>	
2019年12月31日期末結餘	-

4 關鍵會計估計及判斷

編製該等財務報表需要使用會計估計，根據定義，會計估計很少與實際結果相等。管理層在應用本集團會計政策時亦需要進行判斷。

估計及判斷會持續接受評估。估計及判斷乃基於歷史經驗及其他因素作出，包括可能對實體產生財務影響及在當時情況下被認為屬合理的對未來事件的預期。

4.1 關鍵會計估計

(a) 貿易應收款項減值

金融資產的虧損撥備基於對違約風險及預期信用虧損率的假設。本集團在作出這些假設及選擇減值計算的輸入數據時，會根據本集團的過往歷史、現行市場狀況及各報告期末的前瞻性估計做出判斷。所使用的關鍵假設及輸入數據的詳情，披露於附註20的表格中。

(b) 設定受益退休負債的估計

退休負債的現值取決於多個因素，這些因素按精算基準採用若干假設確定。這些假設的任何變化均會影響退休負債的賬面值。有關主要假設及主要假設可能變化的影響的詳情，披露於附註30。

財務報表附註(續)

5 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。

收入按照以下類別確認：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 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
	1,130,879	997,014

截至2020年12月31日止年度，金融街集團及其附屬公司和合營及聯營公司(「金融街聯屬集團」)的交易金額佔本集團收入的18%(2019年：17%)。除金融街聯屬集團外，本集團還擁有大量客戶，而彼等截至2020年及2019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。

財務報表附註(續)

5 分部資料(續)

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	2019年
	人民幣千元	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	6,768	5,948
	1,130,879	997,014

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。

就合同負債確認的收入

本集團已確認下列收入相關合同負債：

	於十二月三十一日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
合同負債		
— 關聯方	3,708	730
— 第三方	99,056	66,162
	102,764	66,892

(a) 合同負債的重大變動

本集團的合同負債主要來自客戶在相關服務尚未提供時支付的預付款項。截至2020年12月31日止年度期間，合同負債保持相對穩定。

財務報表附註(續)

5 分部資料(續)

就合同負債確認的收入(續)

(b) 與合同負債有關的已確認收入

下表所示為本報告期確認的與結轉合同負債有關的收入。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初計入合同負債結餘的已確認收入		
物業管理及相關服務	62,310	60,907
餐飲服務	1,728	3,500
	64,038	64,407

(c) 未履行的履約責任

就物業管理及相關服務而言，本集團按月確認的收入等於有權開立發票的金額，該金額與本集團迄今為止的履約對客戶而言的價值直接對應。本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約責任。餐飲服務乃於短期(少於一年)內提供，香港財務報告準則第15號允許不披露分攤至此類未履行合同的交易價格。

(d) 自獲取合同的增量成本確認的資產

截至2020年及2019年12月31日止年度期間，概無獲取合約的重大增量成本。

財務報表附註(續)

6 其他收入

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

7 其他(虧損)/收益，淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	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)
	540	(305)

財務報表附註(續)

8 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日止年度	
	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(附註9)	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
抗疫開支	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	—
上市開支	2,744	—
其他開支	23,778	16,494
銷售及服務成本及行政開支總額	946,576	860,004

財務報表附註(續)

9 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅	297,854	249,517
退休金成本－設定提存計劃(附註a)	19,705	31,696
住房公積金	18,860	14,604
其他社保成本	18,521	21,336
退休金成本－設定受益計劃(附註30)	(2,317)	571
其他僱員福利	7,512	9,025
	360,135	326,749

- (a) 本集團各實體的僱員須參加由當地市政府管理及運營的設定提存計劃。本集團各實體向該計劃供款，供款金額按當地市政府要求的僱員薪資的若干百分比計算，以為僱員的退休福利提供資金。

於截至2020年12月31日止年度，概無沒收供款用於抵銷僱員供款。截至2019年及2020年12月31日，概無沒收供款可用於減少日後供款。

本集團部分實體亦向部分高級僱員提供年金計劃，亦屬於設定提存計劃。

除上述年度供款外，本集團並無其他與該等計劃相關的重大退休福利付款責任。

財務報表附註(續)

9 僱員福利開支(續)

(b) 五名最高薪酬人士

截至2020年12月31日止年度，本集團薪酬最高的五名人士包括2名董事(2019年：1名董事)，其中一名於本年度獲委任為董事前為本集團一名僱員(「獲委任董事」)。該等兩名董事的薪酬詳情在附註37所示的分析中反映。截至2020年12月31日止年度，應付予其餘3名個人連同該獲委任董事(2019年：4名個人)的薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	2,645	2,122
退休金成本－設定提存計劃	313	358
其他社保成本	135	155
住房公積金	160	153
	3,253	2,788

薪酬屬於下列範圍：

	人數	
	2020年	2019年
薪酬範圍(港元)		
低於1,000,000港元	3	4
1,000,001港元－1,500,000港元	1	—

財務報表附註(續)

10 融資收入／(成本)

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	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
	8,600	10,428
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)
	(53,610)	(1,742)
	(45,010)	8,686

11 附屬公司

下文載列本集團於2020年12月31日的主要附屬公司。除另有說明外，所持所有權權益比例等於本集團持有的投票權。註冊成立或註冊國家亦為其主要營業地點。

名稱	註冊成立、經營地點及 法律實體類型		主要業務	已發行/繳足股本 (以千計)	本集團持有的所有權權益		非控制性權益持有的所有權權益	
					於12月31日		於12月31日	
					2020年	2019年	2020年	2019年
(1) 北京金禧麗泰酒店管理有限責任公司	中國	有限責任公司	酒店和餐飲管理	10,000	100%	100%	—	—
(2) 北京金融街住宅物業管理有限責任公司	中國	有限責任公司	住宅物業管理	6,000	100%	100%	—	—

財務報表附註(續)

11 附屬公司(續)

名稱	註冊成立、經營地點及 法律實體類型		主要業務	已發行/繳足股本 (以千計)	本集團持有的所有權權益		非控制性權益持有的所有權權益	
					於12月31日		於12月31日	
					2020年	2019年	2020年	2019年
(3) 北京金禧麗鄰健康管理有限責任公司	中國	有限責任公司	老年護理服務	2,000	100%	100%	-	-
(4) 北京市西單東南大廈物業管理有限公司	中國	有限責任公司	物業管理	1,010	100%	100%	-	-
(5) 北京市西馬物業管理有限責任公司	中國	有限責任公司	物業管理	1,000	100%	100%	-	-
(6) 北京金通泰餐飲管理有限責任公司	中國	有限責任公司	餐飲管理	500	100%	100%	-	-
(7) 北京融路通諮詢服務有限責任公司	中國	有限責任公司	停車場管理	100	100%	100%	-	-
(8) 北京金融街第一太平戴維斯京南物業管理有 限公司	中國	有限責任公司	物業管理	5,000	80%	80%	20%	20%
(9) 金融街泓亞物業服務(重慶)有限公司	中國	有限責任公司	物業管理	-	51%	-	49%	-
(10) 南京金融街第一太平戴維斯物業服務 有限公司(附註a)	中國	有限責任公司	物業管理	5,612	41%(間接)	-	59%	-
(11) 北京金融街第一太平戴維斯京南物業管理 有限公司(附註b)	中國	有限責任公司	物業管理	5,000	41%(間接)	41%(間接)	59%	59%
(12) 北京怡己三矢堂餐飲管理有限責任公司(附註c)	中國	有限責任公司	餐飲管理	1,000	60%(間接)	60%(間接)	40%	40%
(13) 北京慧谷會議中心有限公司(附註d)	中國	有限責任公司	物業管理	-	100%(間接)	100%(間接)	-	-
(14) 北京金融街世聯不動產管理有限責任公司(附註e)	中國	有限責任公司	物業管理	-	41%(間接)	-	59%	-

- (a) 北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司持有南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司51%的股權。
- (b) 北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司持有北京金融街第一太平戴維斯京南物業管理有限公司(前稱「北京中壘金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司」)51%的股權。
- (c) 北京金禧麗泰酒店管理有限責任公司持有北京怡己三矢堂餐飲管理有限責任公司60%的股權。
- (d) 北京金禧麗泰酒店管理有限責任公司持有北京慧谷會議中心有限公司100%的股權。
- (e) 北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司持有北京金融街世聯不動產管理有限責任公司51%的股權。
- (f) 於2020年12月31日的非控制性權益總額為人民幣20,271,000元(2019年：人民幣7,244,000元)。並無附屬公司的非控制性權益對本集團而言屬重大。

財務報表附註(續)

12 於聯營公司的投資

下文載列本集團於2020年12月31日的聯營公司，董事認為，概無本集團的聯營公司單獨對本集團而言屬重大。註冊成立或註冊國家亦為其主要營業地點，且所有權權益比例與所持投票權比例相同。

實體名稱	營業地點/ 註冊成立國家	所有權權益百分比				賬面值	
		於12月31日		關係性質	計量方法	於12月31日	
		2020年	2019年			2020年	2019年
						人民幣千元	人民幣千元
重慶市江北嘴物業服務有限公司(附註d)	中國	32%	32%	聯營公司	權益法	5,932	5,596
北京金融街保險經紀股份有限公司	中國	20%	20%	聯營公司	權益法	4,583	6,043
哈爾濱金融街物業管理有限責任公司	中國	45%	45%	聯營公司	權益法	1,472	1,522
北京華融房地產經紀有限公司	中國	30%	30%	聯營公司	權益法	855	745
南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司(附註a)	中國	-	36%	-	-	-	7,311
淮安市國聯金融中心物業服務有限公司(附註b)	中國	40%	40%	聯營公司	權益法	-	1,267
金融街升達(北京)科技有限公司(附註c)	中國	10%	10%	聯營公司	權益法	-	-
						12,842	22,484

- (a) 北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司於2020年12月11日額外增購南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司6%的股權，因此南京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司成為本集團的附屬公司。
- (b) 淮安市國聯金融中心物業服務有限公司(「淮安國聯」)因連續經營虧損而導致淨資產為負。本集團無須承擔淮安國聯的任何額外虧損。因此，在確認本集團應承擔淮安國聯產生的虧損淨額時，僅將長期股權投資的賬面值削減至零。截至2020年12月31日止年度的未確認投資虧損為人民幣1,475,000(2019年：人民幣1,246,000元)元，而於2020年12月31日，累計未確認投資虧損為人民幣478,000元(2019年：零)。

財務報表附註(續)

12 於聯營公司的投資(續)

- (c) 金融街升達(北京)科技有限公司(「升達」)因連續經營虧損而導致淨資產為負。本集團無須承擔升達的任何額外虧損。因此，在確認本集團應承擔升達產生的虧損淨額時，僅將長期股權投資的賬面值削減至零。截至2020年12月31日止年度的未確認投資虧損為人民幣1,475,000元(2019年：人民幣1,246,000元)，而於2020年12月31日，累計未確認投資虧損為人民幣4,178,000元(2019年：人民幣2,593,000元)。根據升達的組織章程細則，本集團合資格委任升達三名董事中的一名。通過擔任董事會席位，本集團能夠對升達產生重大影響。因此，升達被分類為本集團的聯營公司。
- (d) 除重慶市江北嘴物業服務有限公司由北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司持有(40%)外，所有其他聯營公司由本公司直接持有。

資產負債表內於聯營公司的投資變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	22,484	22,491
享有於聯營公司投資利潤	2,118	3,914
來自聯營公司的股息	(10,672)	(3,921)
從聯營公司到附屬公司的重新計量收益(附註7)	757	—
從聯營公司轉為附屬公司(附註34)	(1,845)	—
年末	12,842	22,484

13 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(附註31)	6,897	1,704
	40,896	38,465

財務報表附註(續)

13 所得稅開支(續)

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 人民幣千元	2019年 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
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
毋須課稅收入	(719)	(978)
	40,896	38,465

- (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：

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合資格為小微企業，並於截至2020年12月31日止年度獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率10%(2019年：10%)；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合資格為小微企業，並於截至2020年12月31日止年度獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率5%；(2019年：5%)。

財務報表附註(續)

14 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，不包括普通股以外的任何權益成本
- 除以本期內已發行普通股的加權平均數計算，按年內發行的普通股的紅利部分作出調整，但不包括為僱員股份計劃持有的股份。

	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)	0.327	0.390

- (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日止年度期間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日止年度期間並無呈列每股攤薄盈利。

財務報表附註(續)

15 投資物業

投資物業項下亦呈列符合投資物業定義的使用權資產。

	截至2020年12月31日止年度		
	樓宇 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
年初	3,822	18,012	21,834
添置	-	-	-
年末	3,822	18,012	21,834
累計折舊			
年初	(128)	(7,970)	(8,098)
年內折舊開支	(109)	(3,150)	(3,259)
年末	(237)	(11,120)	(11,357)
賬面淨值			
年末	3,585	6,892	10,477

財務報表附註(續)

15 投資物業(續)

	截至2019年12月31日止年度		
	樓宇	租賃物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
年初	3,822	15,349	19,171
添置	–	2,663	2,663
年末	3,822	18,012	21,834
累計折舊			
年初	(19)	(5,116)	(5,135)
年內折舊開支	(109)	(2,854)	(2,963)
年末	(128)	(7,970)	(8,098)
賬面淨值			
年末	3,694	10,042	13,736

投資物業主要包括租賃物業，租賃物業指符合投資物業定義的使用權資產。投資物業按照相關租賃負債的初始金額進行初始計量。租賃負債按租賃付款的淨現值(使用租賃內含利率折現)進行初始計量。該等租賃物業的擁有權並非由出租人轉讓予本集團。該等租賃物業均按直線法在租期(較其可使用年限短)內折舊。於2020年12月31日，本集團持有兩份該等租賃合同(2019年：兩份)。由於累計折舊反映租賃物業的價值下降，租賃物業的公允價值與其賬面淨值相若。

財務報表附註(續)

16 物業、廠房及設備

	截至2020年12月31日止年度			
	辦公及運營設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
年初	22,655	13,951	6,129	42,735
添置	4,881	1,371	4,900	11,152
收購附屬公司	332	840	–	1,172
處置及其他減少	(1,287)	(25)	–	(1,312)
年末	26,581	16,137	11,029	53,747
累計折舊				
年初	(11,740)	(8,754)	(3,633)	(24,127)
年內折舊開支	(2,825)	(1,602)	(1,384)	(5,811)
處置及其他減少	774	20	–	794
年末	(13,791)	(10,335)	(5,017)	(29,144)
賬面淨值				
年末	12,790	5,801	6,012	24,603

財務報表附註(續)

16 物業、廠房及設備(續)

	截至2019年12月31日止年度			
	辦公及運營設備	車輛	租賃物業裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
年初	18,493	12,349	2,327	33,169
添置	5,444	1,602	3,802	10,848
處置及其他減少	(1,282)	-	-	(1,282)
年末	22,655	13,951	6,129	42,735
累計折舊				
年初	(10,655)	(7,123)	(1,368)	(19,146)
年內折舊開支	(2,276)	(1,631)	(2,265)	(6,172)
處置及其他減少	1,191	-	-	1,191
年末	(11,740)	(8,754)	(3,633)	(24,127)
賬面淨值				
年末	10,915	5,197	2,496	18,608

折舊開支在綜合全面收益表中計入以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
銷售及服務成本	4,669	5,059
行政開支	1,142	1,113
	5,811	6,172

財務報表附註(續)

17 使用權資產

	截至12月31日止年度	
	2020年 租賃物業 人民幣千元	2019年 租賃物業 人民幣千元
成本		
年初	43,338	33,789
添置	6,237	33,834
收購附屬公司	416	-
租約到期及終止	(262)	(24,285)
年末	49,729	43,338
累計折舊		
年初	(7,399)	(17,662)
年內折舊開支	(9,651)	(14,022)
租約到期及終止	262	24,285
年末	(16,788)	(7,399)
賬面淨值		
年末	32,941	35,939

財務報表附註(續)

17 使用權資產(續)

於綜合全面收益表確認的金額：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
使用權資產的折舊開支		
租賃物業	9,651	14,022
利息開支(計入融資成本)	2,133	1,742
與短期租賃相關的開支(計入銷售及服務成本及行政開支)	7,158	2,591
未包含在以上短期租賃的低價值資產租賃相關的開支(計入行政開支)	5	5

截至2020年12月31日止年度的租賃現金流出總額為人民幣20,946,000元(2019年：人民幣18,241,000元)。

財務報表附註(續)

18 商譽及無形資產

	截至2020年12月31日止年度			總計 人民幣千元
	商譽 人民幣千元	軟件使用權及 品牌使用權 人民幣千元	物業管理合同 人民幣千元	
成本				
年初	—	2,474	—	2,474
添置	—	2,437	—	2,437
收購一間附屬公司	325	—	2,152	2,477
年末	325	4,911	2,152	7,388
累計攤銷				
年初	—	(1,057)	—	(1,057)
年內攤銷開支	—	(399)	—	(399)
年末	—	(1,456)	—	(1,456)
賬面淨值				
年末	325	3,455	2,152	5,932

	截至2019年12月31日止年度	
	軟件使用權及品牌使用權 人民幣千元	
成本		
年初		1,656
添置		818
年末		2,474
累計攤銷		
年初		(786)
年內攤銷開支		(271)
年末		(1,057)
賬面淨值		
年末		1,417

財務報表附註(續)

19 按類別劃分的金融工具

本集團持有以下金融工具：

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
金融資產		
以攤餘成本計量的金融資產		
貿易應收款項	146,905	116,029
以攤餘成本計量的其他金融資產	33,863	32,566
現金以及銀行及其他金融機構存款	1,437,934	713,035
	1,618,702	861,630
金融負債		
以攤餘成本計量的負債		
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及福利以及其他應付稅項)	410,701	374,385
租賃負債	41,966	48,154
	452,667	422,539

20 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(附註35)	70,402	41,714
— 第三方	83,713	82,734
	154,115	124,448
減：貿易應收款項減值撥備	(7,210)	(8,419)
貿易應收款項—淨額	146,905	116,029

財務報表附註(續)

20 貿易應收款項(續)

- (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	1,338	706
總計	154,115	124,448

- (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，其賬面值被認為與其公允價值相若。

- (c) 減值及風險

為計量預期信用虧損，貿易應收款項已按相同的信用風險特徵及賬齡期限進行分組。

預期信用虧損率基於歷史信用虧損確定及調整，以反映影響客戶應收款項結算能力的當前及前瞻性宏觀經濟因素信息。本公司將經濟政策、宏觀經濟指標、行業風險、違約率及出售服務的債務人的預期經營表現視為最重要的相關因素，並根據該等因素的預期變化相應調整歷史虧損率。

財務報表附註(續)

20 貿易應收款項(續)

(c) 減值及風險(續)

基於此，貿易應收款項於2020年12月31日的虧損撥備釐定如下：

於2020年12月31日，個別計提減值貿易應收款項的虧損撥備釐定如下：

個別項目	貿易應收款項	預期信用虧損率	虧損撥備	理由
貿易應收款項1	1,834	100.0%	1,834	收回的可能性
貿易應收款項2	37,918	2.34%	887	收回的可能性
	<u>39,752</u>		<u>2,721</u>	

於2020年12月31日，集體計提減值貿易應收款項的虧損撥備釐定如下：

有公開評級源的貿易應收款項：

2020年12月31日	貿易應收款項	預期信用虧損率	虧損撥備
有公開評級源的貿易應收款項	54,208	0.11%	58

無公開評級源的貿易應收款項：

2020年12月31日	1年以內	1年至2年	2年至3年	3年以上	總計
關聯方					
預期信用虧損率	1.82%	—	—	—	
總賬面值—貿易應收款項	27,504	—	—	—	27,504
虧損撥備	501	—	—	—	501
第三方					
預期信用虧損率	3.90%	60.37%	84.58%	100.00%	
總賬面值—貿易應收款項	28,616	2,706	959	370	32,651
虧損撥備	1,116	1,633	811	370	3,930

財務報表附註(續)

20 貿易應收款項(續)

(c) 減值及風險(續)

貿易應收款項減值撥備的變動情況如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	8,419	6,147
收購附屬公司	31	-
貿易應收款項減值撥備	(1,240)	2,285
年內作為不可收回的應收款項撇銷	-	(13)
年末	7,210	8,419

21 預付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預付經營開支	9,572	6,631
預付所得稅	2,467	11
可抵扣增值稅進項稅額	1,185	1,486
預付上市開支	-	5,984
其他	529	-
	13,753	14,112
減：非即期部分(附註a)	(1,095)	(2,654)
	12,685	11,458

(a) 該結餘指有關長期資產的預付款項。

財務報表附註(續)

22 以攤餘成本計量的其他金融資產

以攤餘成本計量的其他金融資產包括以下各項：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他應收款項		
— 關聯方(附註35)	8,586	11,428
— 第三方		
代業主、租戶及物業開發商付款	20,795	16,532
按金	2,666	2,261
其他	2,381	2,570
	34,428	32,791
減：其他應收款項減值撥備	(565)	(225)
	33,863	32,566

(a) 以攤餘成本計量的其他金融資產的公允價值

由於其他應收款項的短期性質，其賬面值與其公允價值相若。

財務報表附註(續)

22 以攤餘成本計量的其他金融資產(續)

(b) 減值及風險

本集團將其他應收款項分為三類，以反映其信用風險及釐定各類別虧損撥備的方式。該等內部信用風險評級與外部信用評級一致。

本集團預期信用虧損模型所依據的假設概述如下：

類別	本集團針對各類別的定義	確認預期信用虧損撥備的基準	計算利息收入的基準
第一階段	客戶違約風險低且有雄厚實力滿足合同現金流量	十二個月內預期虧損。倘資產的預期存續期少於十二個月，則預期信用虧損按其預期存續期計量。	總賬面值
第二階段	自初始確認以來信用風險顯著增加的應收款項	整個存續期預期信用虧損	總賬面值
第三階段	自初始確認以來出現信用虧損的應收款項	整個存續期預期信用虧損	攤餘成本賬面值(扣除信用撥備)

本集團通過及時就預期信用虧損適當計提撥備核算其信用風險。於計算預期信用虧損率時，本集團會考慮各類別應收款項的歷史虧損率，並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

財務報表附註(續)

22 以攤餘成本計量的其他金融資產(續)

(b) 減值及風險(續)

由於自初始確認以來信用風險並未顯著增加，因此，確認的虧損撥備僅限於十二個月內的預期信用虧損。

	應收關聯方款項	應收第三方款項	總計
2020年12月31日			
其他應收款項的賬面值	8,586	25,842	34,428
預期信用虧損率	0.17%	2.13%	
虧損撥備	(14)	(551)	(565)
其他應收款項－淨額	8,572	25,291	33,863

以攤餘成本計量的其他金融資產減值撥備的變動情況如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	225	216
其他應收款項減值撥備	340	9
年末	565	225

財務報表附註(續)

24 現金以及銀行及其他金融機構存款

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
庫存現金	259	219
存放於關聯方的存款(附註35及附註a)	269,760	274,171
銀行存款	1,108,727	391,733
現金及現金等價物	1,378,746	666,123
存放於關聯方的存款(附註35及附註a)	25,000	16,000
銀行存款	194	191
到期日超過三個月的銀行存款	25,194	16,191
受限制銀行存款(附註b)	33,994	30,721
	1,437,934	713,035

- (a) 該存款存放於最終母公司的附屬公司(該附屬公司為一家金融機構)，以不低於現行市場利率計息。
- (b) 當本集團簽訂酬金制物業管理合同時，本集團實質上為業主的代理人。受限制資金指存入銀行作為與業主的聯名賬戶的現金，包括(i)本集團從酬金制項目中收取的物業管理費，及(ii)根據相關規定收取的維修服務按金。

財務報表附註(續)

25 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(附注a)	103,500	103,500
於2020年12月31日的結餘	373,500	373,500
<hr/>		
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
<hr/>		
於2019年12月31日的結餘	270,000	270,000

- (a) 於2020年7月6日及2020年7月29日，本集團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。

26 儲備

(a) 資本儲備

本集團的資本儲備包括股份溢價(見附註25)及出資對價超過實繳資本的部分以及本公司為進一步收購附屬公司的非控制性權益而支付的對價與所收購的淨資產之間的差額。

財務報表附註(續)

26 儲備(續)

(b) 法定儲備

根據中國有關法律法規的規定及本公司章程，每年分派淨利潤時，本公司須提取其稅後利潤的10%(基於本公司當地的法定財務報表)至法定盈餘公積(儲備結餘達至本公司註冊資本的50%除外)。

於2020年12月31日，本集團的留存收益包括中國附屬公司的法定盈餘公積人民幣17,255,000元(2019年：人民幣10,879,000元)。

法定盈餘公積經股東批准後可用於彌補虧損或增加實繳資本，不能用於現金股息的派發。

(c) 其他儲備

其他儲備指設定受益計劃根據經驗而調整以及精算假設的變動產生的稅後精算收益及虧損。

27 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
	83,777	123,386

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為分配截至2021年12月31日止年度的留存收益。

財務報表附註(續)

28 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	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	486,467	434,147

- (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與其公允價值相若。
- (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	1,813	619
	85,566	80,818

財務報表附註(續)

29 租賃負債

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
即期租賃負債	13,067	11,946
非即期租賃負債	28,899	36,208
	41,966	48,154

30 退休福利負債

綜合資產負債表中確認的退休福利負債如下：

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
退休金補貼	5,632	7,539
減：一年內到期計入流動負債的金額	(343)	(335)
	5,289	7,204

綜合資產負債表中確認的負債變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
年初	7,539	6,700
因指導意見導致退休福利計劃變動*	(2,833)	-
即期服務成本	266	335
界定福利責任利息成本	249	236
總成本	(2,318)	571
其他全面收入－精算收益及虧損	619	549
年內付款	(208)	(281)
年末	5,632	7,539

財務報表附註(續)

30 退休福利負債(續)

* 於2019年3月，國務院辦公廳頒布了《關於國有企業退休人員社會化管理的指導意見》。根據該等指導意見，相關國企應當：

- 將彼等退休人員移交街道及社區實行社會化管理，並相應將服務於退休人員的資產／設施以零代價移交街道或社區。
- 對於與補充退休福利相關但社會保險未覆蓋的費用，將根據相關規定，按照退休人員的類別區分處理，即，對「老」退休人員(已於2020年末前退休的人員)、「中間」退休人員(於過渡期退休的人員)及「新」退休人員(於過渡期後退休的人員)使用不同的機制進行計提和支付。

根據該等指導意見的指示及最終母公司的要求，對於於2020年1月1日後退休的員工，本集團將移交街道和社區進行管理，且僅支付若干費用作為獨生子女補償。對於於2020年1月1日以前退休的員工，本集團將繼續負責彼等退休福利。

資產負債表日的主要精算假設如下：

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
折現率	3.25%	3.50%
員工離職率	17.00%	17.00%
死亡率	附註a	附註a

附註a: 男女死亡率參考中國保險監督管理委員會於2016年發佈的《中國人壽保險業經驗生命表(2010-2013)》確定。

財務報表附註(續)

30 退休福利負債(續)

退休福利負債對於加權主要假設變動的敏感性如下：

2020年12月31日	假設變動	對界定福利責任的影響	
		假設增加對責任變動的影響	假設減少對責任變動的影響
折現率	0.25%	(154)	161
員工離職率	1%	(1)	1

退休福利負債的加權平均期間為11年。

未折現退休補貼的預期到期日分析如下：

於2020年12月31日	少於一年	一年至五年	五年以上	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
退休補貼	343	1,698	6,450	8,511

財務報表附註(續)

31 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 超過十二個月後收回的遞延稅項資產	10,443	14,263
— 十二個月內收回的遞延稅項資產	5,033	9,458
	15,476	23,721
遞延稅項負債：		
— 超過十二個月後收回的遞延稅項負債	(7,236)	(8,511)
— 十二個月內收回的遞延稅項負債	(3,221)	(2,925)
	(10,457)	(11,436)
遞延稅項資產淨額	5,557	12,285
遞延稅項負債淨額	(538)	—

遞延所得稅賬目的變動總額如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	12,285	13,853
在所得稅開支中(計入)/扣除(附註13)	(6,897)	(1,704)
在其他全面收入中計入	160	136
收購附屬公司	(529)	—
年末	5,019	12,285

財務報表附註(續)

31 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下：

	遞延稅項資產 -						遞延稅項負債 -	總計
	預提費用及其他		遞延稅項資產 -		遞延稅項負債 -		業務合併時	
	人民幣千元	租賃負債	遞延稅項資產 -	遞延稅項資產 -	遞延稅項負債 -	確認的無形資產	超額價值	
		人民幣千元	退休福利負債	減值虧損	使用權資產	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	7,882	11,897	1,781	2,161	(11,436)	-	12,285	
在所得稅開支中計入/(扣除)	(6,052)	(1,565)	(665)	(236)	1,621	-	(6,897)	
計入其他全面收入	-	-	160	-	-	-	160	
收購附屬公司	-	105	-	8	(104)	(538)	(529)	
於2020年12月31日	1,830	10,437	1,276	1,933	(9,919)	(538)	5,019	
於2019年1月1日	10,773	6,451	1,570	1,591	(6,532)	-	13,853	
在所得稅開支中計入/(扣除)	(2,891)	5,446	75	570	(4,904)	-	(1,704)	
計入其他全面收入	-	-	136	-	-	-	136	
於2019年12月31日	7,882	11,897	1,781	2,161	(11,436)	-	12,285	

遞延所得稅資產乃因相關稅項利益可能透過未來應課稅溢利變現時而就所結轉稅項虧損作確認。於2020年12月31日，由於本集團董事認為該等稅項虧損在可預見將來不可能使用，本集團有未確認為遞延稅項資產的結轉稅項虧損人民幣9,454,000元(2019年：人民幣2,128,000元)將於2024年至2028年期間到期(2019年：將於2024年到期)。

財務報表附註(續)

32 承諾

投資物業根據經營租賃租予承租人，租金按季或年支付。

就投資物業租賃應收的最低租賃付款如下：

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	971	6,371
一至兩年	591	971
兩至三年	100	591
三至四年	—	100
	1,662	8,033

本集團根據不可撤銷經營租賃租賃多處辦公室、停車場及店舖，有關租賃的租期介乎一至十年。該等租賃有不同的條款及續約權利。續約時，有關租賃的條款可重新協商。

本集團已就該等租賃確認使用權資產，惟短期及低價值租賃除外。有關進一步資料，請參閱附註15及17。

未於財務報表中確認使用權資產的不可撤銷經營租賃項下的最低租賃付款如下：

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,431	1,290
一至五年	21	21
五年以上	39	45
	1,491	1,356

財務報表附註(續)

33 經營所得現金

(a) 經營所得現金

將年內利潤調整為經營所得現金：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前利潤	156,577	151,875
就以下各項作出調整：		
物業、廠房及設備以及投資物業折舊	9,070	9,135
使用權資產折舊	9,651	14,022
無形資產攤銷	399	271
貿易應收款項及以攤餘成本計量的 其他金融資產減值(撥備轉回)/撥備	(900)	2,294
處置物業、廠房及設備虧損	111	73
利息開支	2,133	1,742
利息收入	(523)	(188)
從聯營公司到附屬公司的重新計量收益	(757)	-
匯兌虧損/(收益)·淨額	51,477	(8)
理財產品投資公允價值收益	(120)	(484)
享有聯營公司投資利潤	(2,118)	(3,914)
退休福利負債變動	(2,524)	290
上市開支	2,744	-
營運資金變動：		
貿易應收款項、預付款項及以攤餘成本計量的 其他金融資產	(33,984)	(11,022)
貿易及其他應付款項以及合同負債	56,190	40,519
受限制銀行存款	(3,273)	(17,822)
	244,153	186,783

財務報表附註(續)

33 經營所得現金(續)

(b) 淨債務調節

本節載列各呈列期間的淨債務分析及其變動。

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	1,378,746	666,123
即期租賃負債	(13,067)	(11,946)
非即期租賃負債	(28,899)	(36,208)
淨債務	1,336,780	617,969

	其他資產現金 及現金等價物 人民幣千元	租賃負債 一年內到期 人民幣千元	租賃負債 一年後到期 人民幣千元
於2020年1月1日的淨債務	666,123	11,946	36,208
租賃增加	–	1,071	5,166
現金流量	764,100	(14,979)	–
利息開支	–	2,133	–
外匯調整	(51,477)	–	–
非現金變動	–	12,666	(12,666)
收購附屬公司	–	230	191
於2020年12月31日的淨債務	1,378,746	13,067	28,899
於2019年1月1日的淨債務	393,744	12,268	13,841
租賃增加	–	3,065	33,432
現金流量	272,371	(16,194)	–
利息開支	–	1,742	–
外匯調整	8	–	–
非現金變動	–	11,065	(11,065)
於2019年12月31日的淨債務	666,123	11,946	36,208

財務報表附註(續)

34 業務合併

於2020年12月11日，本集團通過附屬公司以注資方式收購南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司額外6%股權(「收購」)，該公司為位於中國南京的一家物業管理公司。收購完成後，本集團持有南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司(「南京戴維斯」)51%的股權，並將其視為本集團的間接非全資附屬公司。

(a) 對價

向南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司間接注入現金對價人民幣1,166,000元，以收購額外6%的股權。

(b) 所收購可辨認資產及所承擔負債的已確認金額

於完成日期，被收購的南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司的淨資產的公允價值如下：

	公允價值
	人民幣千元
流動資產	
現金及現金等價物	24,849
貿易應收款項	4,678
按攤餘成本計量的其他金融資產	246
預付款項	580
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	4,000
非流動資產	
物業、廠房及設備	1,172
無形資產	2,152
使用權資產	416
遞延所得稅資產	9
流動負債	
貿易及其他應付款項	(21,910)
合同負債	(9,966)
租賃負債的即期部分	(230)

財務報表附註(續)

34 業務合併(續)

(b) 所收購可辨認資產及所承擔負債的已確認金額(續)

	公允價值 人民幣千元
非流動負債	
遞延稅項負債	(538)
租賃負債	(191)
所收購可辨認資產淨值總額	5,267
減：非控制性權益	(2,581)
所收購資產淨值	2,686

商譽歸屬於所收購業務的勞動力及高盈利能力。其將不可作稅項扣減。

(c) 收購南京戴維斯產生的商譽

商譽人民幣325,000元來自於與本集團及員工的協同效應，其不符合確認為無形資產的標準。現金代價超出南京戴維斯可辨認資產淨額公允價值的部分確認為商譽。預期已確認商譽中概不可扣除所得稅。

	截至2020年12月11日止年度
總現金代價	1,166
收購南京戴維斯前於南京戴維斯之投資	1,845
減：本集團所收購資產淨值之公允價值	(2,686)
	325

財務報表附註(續)

34 業務合併(續)

(d) 收購現金流入

	截至2020年 12月31日止年度 人民幣千元
收購現金流入，扣除已收購現金	
— 所收購現金及銀行結餘	24,849
— 已付現金代價	(1,166)
	<hr/>
收購現金流入	23,683

(e) 收入及利潤貢獻的影響

於2020年12月11日至2020年12月31日期間，所收購業務為本集團貢獻收入人民幣3,418,000元及淨利潤人民幣470,000元。

倘收購於2020年1月1日發生，截至2020年12月31日止年度的綜合備考收入及利潤將分別為人民幣49,561,000元及人民幣5,705,000元。

因以公允價值計量本集團於業務合併前於南京戴維斯持有的45%權益，本集團確認收益人民幣757,000元。該收益計入本集團截至2020年12月31日止年度的綜合全面收益表的其他收益／虧損淨額中。

財務報表附註(續)

35 關聯方交易

(a) 母公司

本集團由以下公司控制：

名稱	類型	註冊成立地點	擁有權權益	
			2020年	2019年
北京華融	母公司	北京	34.35%	47.52%

本公司的最終母公司為金融街集團。

(b) 附屬公司

附屬公司的權益載於附註11。

(c) 主要管理層人員薪酬

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	7,597	6,338

財務報表附註(續)

35 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的交易

與關聯方進行下列交易：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
提供服務		
向金融街聯屬集團提供物業管理及相關服務(i)	201,769	165,992
向聯營公司提供物業管理及相關服務	1,614	4,176
向本公司股東的母公司提供物業管理及相關服務(i)	355	69
融資收入		
來自最終母公司的附屬公司的利息收入	4,574	7,101
購買服務及品牌授權		
來自最終母公司的品牌授權(i)	50	50
從聯營公司購買服務	1,892	3,543
租金		
應付最終母公司附屬公司的租金開支(i)	8,344	572
就來自最終母公司的附屬公司的租賃資產確認使用權資產(i)	3,902	26,494
利息開支		
應付最終母公司的附屬公司的租賃負債的利息開支	1,547	1,554

(i) 根據上市規則，該等交易構成關連交易或持續關連交易。

財務報表附註(續)

35 關聯方交易(續)

(e) 向關聯方提供貸款

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
向一家聯營公司提供貸款	1,176	2,524
利息收入	523	188

(f) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易性質		
應收金融街聯屬集團的貿易應收款項	70,160	41,678
應收一間聯營公司的貿易應收款項	242	36
應收金融街聯屬集團的其他應收款項－租賃按金	1,975	1,718
應付金融街聯屬集團的貿易及其他應付款項	21,064	22,985
應付金融街聯屬集團的合同負債	3,472	730
應付一間聯營公司的合同負債	236	–
應付最終母公司的附屬公司的租賃負債	26,952	30,430
存於最終母公司的附屬公司的款項	294,760	290,171
非貿易性質		
應收母公司的其他應收款項－非貿易性質	–	4,798
向一家聯營公司貸款產生的其他應收款項及相關利息－非貿易性質	6,611	4,912

應收最終母公司的附屬公司的其他應收款項主要包括租賃按金，乃屬持續及於一般業務過程中發生。

財務報表附註(續)

36 本公司資產負債表及儲備變動

(a) 本公司資產負債表

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
投資物業	5,360	6,062
物業、廠房及設備	10,846	9,328
使用權資產	20,654	25,541
無形資產	1,136	178
於聯營公司投資	47,647	48,413
遞延所得稅資產	4,571	7,223
預付款項	964	1,091
非流動資產總值	91,178	97,836
流動資產		
貿易應收款項	101,575	86,481
預付款項	6,801	8,305
按攤餘成本計量的其他金融資產	38,984	33,435
到期日超過三個月的銀行存款	25,194	16,191
受限制銀行存款	33,993	26,265
現金及現金等價物	993,807	390,547
流動資產總值	1,200,354	561,224
資產總值	1,291,532	659,060
權益及負債		
本公司擁有人應佔權益		
股本	373,500	270,000
儲備	585,033	34,223
留存收益	57,776	82,989
權益總額	1,016,309	387,212

財務報表附註(續)

36 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司資產負債表(續)

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	15,221	21,955
退休福利負債	4,327	6,146
非流動負債總額	19,548	28,101
流動負債		
貿易及其他應付款項	193,793	183,191
合同負債	54,443	33,372
即期稅項負債	—	19,981
租賃負債的即期部分	7,656	6,916
退休福利負債的即期部分	278	287
流動負債總額	255,675	243,747
負債總額	275,223	271,848
權益及負債總額	1,291,532	659,060

財務報表附註(續)

36 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(b) 本公司儲備變動

	實繳資本/股本	資本儲備	法定儲備	其他儲備	留存收益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	52,500	38,621	26,250	279	102,153	219,803
年內利潤	-	-	-	-	108,791	108,791
年內其他全面虧損	-	-	-	(400)	-	(400)
年內全面收入總額	-	-	-	(400)	108,791	108,391
擁有人注資	16,000	160,093	-	-	-	176,093
儲備轉增股本	201,500	(174,877)	(26,250)	(373)	-	-
2018年股息	-	-	-	-	(117,075)	(117,075)
轉入法定儲備	-	-	10,879	-	(10,879)	-
於2019年12月31日的結餘	270,000	23,837	10,879	(493)	82,979	387,212
於2020年1月1日的結餘	270,000	23,837	10,879	(493)	82,989	387,212
年內利潤	-	-	-	-	64,186	64,186
年內其他全面虧損	-	-	-	(464)	-	(464)
年內全面收入總額	-	-	-	(464)	64,186	63,722
根據首次公開發售發行普通股及 行使超額配股權	103,500	544,855	-	-	-	648,355
2019年股息	-	-	-	-	(82,980)	(82,980)
轉入法定儲備	-	-	6,419	-	(6,419)	-
於2020年12月31日的結餘	373,500	568,692	17,298	(957)	57,776	1,016,309

財務報表附註(續)

37 董事福利及權益

(a) 董事及監事薪酬

於年內應付本公司董事及監事的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
費用	225	–
薪金	1,054	450
酌情花紅	682	425
退休金成本—設定提存計劃	184	107
其他社保成本	86	55
住房公積金	96	49
	2,327	1,086

財務報表附註(續)

37 董事福利及權益(續)

(a) 董事及監事薪酬(續)

截至2020年12月31日止年度本公司董事及監事的薪酬如下：

董事姓名	袍金	薪金	酌情花紅	退休金成本— 設定提存計劃	其他社保成本	住房公積金	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事							
孫杰	-	445	432	80	34	40	1,031
薛蕊(附註ii)	-	268	219	53	23	23	586
非執行董事							
沈明松(附註i)	-	-	-	-	-	-	-
周鵬(附註i)	-	-	-	-	-	-	-
梁建平(附註i)	-	-	-	-	-	-	-
姜銳(附註i)	-	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事							
宋寶程(附註ii)	75	-	-	-	-	-	75
佟岩(附註ii)	75	-	-	-	-	-	75
陸晴(附註ii)	75	-	-	-	-	-	75
監事姓名							
呂敏	-	103	9	16	9	9	146
劉洪武(附註iii)	-	224	21	32	18	22	317
劉安鵬(附註i)	-	-	-	-	-	-	-
高明慧(附註iv)	-	14	1	3	2	2	22
	225	1,054	682	184	86	96	2,327

財務報表附註(續)

37 董事福利及權益(續)

(a) 董事及監事薪酬(續)

截至2019年12月31日止年度本公司董事及監事的薪酬如下：

	袍金	薪金	酌情花紅	退休金成本— 設定提存計劃	其他社保成本	住房公積金	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事姓名							
<i>執行董事</i>							
孫杰	-	352	400	92	39	38	921
<i>非執行董事</i>							
沈明松(附註I)	-	-	-	-	-	-	-
周鵬(附註I)	-	-	-	-	-	-	-
梁建平(附註I)	-	-	-	-	-	-	-
姜銳(附註I)	-	-	-	-	-	-	-
監事姓名							
呂敏	-	28	7	5	5	3	48
劉洪武(附註III)	-	70	18	10	11	8	117
劉安鵬(附註I)	-	-	-	-	-	-	-
	-	450	425	107	55	49	1,086

附註：

- (i) 該等董事及監事的薪酬由本公司擁有人／股東支付。
- (ii) 薛蕊女士、宋寶程先生、佟岩女士及陸晴女士自2020年6月9日起獲委任為董事。
- (iii) 劉洪武先生自2019年9月19日起獲委任為董事；並已辭任監事，自2020年12月7日生效。
- (iv) 高明慧女士已獲委任為監事，自2020年12月7日生效。

財務報表附註(續)

37 董事福利及權益(續)

(b) 董事及監事退休福利

截至2020年12月31日止年度期間，並無任何董事或監事就其擔任本公司董事或監事提供服務獲支付或應收退休福利(2019年：零)。

(c) 董事及監事離職福利

截至2020年12月31日止年度期間，並無任何董事或監事就其提前終止委任獲支付或應收離職福利作為補償(2019年：零)。

(d) 就獲得董事及監事服務向第三方提供的代價

截至2020年12月31日止年度期間，並無向董事或監事之前僱主付款以獲得本公司董事或監事的服務(2019年：零)。

(e) 以董事及監事、受有關董事及監事所控制的法人團體及與其有關連的實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易的資料

截至2020年12月31日止年度期間，並無以董事及監事、受有關董事及監事所控制的法人團體及與其有關連的實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易(2019年：零)。

(f) 董事及監事於交易、安排或合約中的重大權益

截至2020年12月31日止年度期間，於年末或年內任何時間，本集團概無訂立與本集團業務有關(本集團為其中一方且本集團董事及監事於其中擁有直接或間接重大權益)的任何重大交易、安排及合約(2019年：零)。

財務報表附註(續)

37 董事福利及權益(續)

(g) 董事薪酬

董事薪酬如下：

截至2020年及2019年12月31日止年度

就董事(作為董事)提供服務所付 或應收的總薪酬		就董事提供與本公司的管理事務 相關的其他服務所付或應收的總薪酬		合計	合計
2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
-	-	1,617	921	1,617	921

四年財務摘要

綜合收益合併報表

	截至12月31日止年度			
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	756,682	875,199	997,014	1,130,879
銷售與服務成本	(611,059)	(713,555)	(805,585)	(886,862)
總利潤	145,623	161,644	191,429	244,017
當年利潤	82,655	91,536	113,410	115,681
當年其他綜合收益／(損失)(不含稅)	453	(453)	(413)	(459)
當年綜合收益總計	83,108	91,083	112,997	115,222
歸屬於：				
公司所有者	79,863	86,597	104,804	103,979
非控股權益	3,245	4,486	8,193	11,243
稀釋基本每股收益(人民幣元)	0.384	0.421	0.390	0.327

資產、權益與負債合併報表

	於12月31日			
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產				
非流動資產	79,420	81,400	107,123	93,447
流動資產	648,287	672,976	873,088	1,631,360
總資產	727,707	754,376	980,211	1,724,807
權益與負債				
總權益	242,644	233,781	399,885	1,082,266
非流動負債	22,493	20,338	43,412	34,726
流動負債	462,570	500,257	536,914	607,815
負債總計	485,063	520,595	580,326	642,541
權益與負債總計	727,707	754,376	980,211	1,724,807