

# 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

## 2023 年度報告



# 目錄

|                |     |
|----------------|-----|
| 公司資料           | 2   |
| 財務摘要           | 4   |
| 主要榮譽及獎項        | 5   |
| 董事長致辭          | 7   |
| 管理層討論與分析       | 10  |
| 董事、監事及高級管理人員履歷 | 27  |
| 企業管治報告         | 38  |
| 董事會報告          | 54  |
| 監事會報告          | 74  |
| 獨立核數師報告        | 76  |
| 綜合損益及其他全面收益表   | 81  |
| 綜合財務狀況表        | 82  |
| 綜合權益變動表        | 84  |
| 綜合現金流量表        | 85  |
| 綜合財務報表附註       | 87  |
| 五年財務摘要         | 180 |

## 公司資料

### 執行董事

孫杰先生(董事長)  
宋榮華先生(於2023年12月7日起獲委任)  
薛蕊女士

### 非執行董事

沈明松先生(於2023年6月8日起辭任)  
胡玉霞女士(於2023年6月8日起獲委任)  
梁建平先生(於2023年12月7日起辭任)  
李亮先生  
趙璐女士

### 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)  
高明慧女士  
呂敏女士

### 聯席公司秘書

陳曦先生  
何詠雅女士FCG HKFCG (PE)

### 授權代表

孫杰先生  
何詠雅女士FCG HKFCG (PE)

### 審核委員會

佟岩女士(主席)  
趙璐女士  
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)  
胡玉霞女士  
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

致同(香港)會計師事務所有限公司  
註冊公眾利益實體核數師  
香港執業會計師  
香港銅鑼灣恩平道28號利園二期11樓

### 法律顧問

有關香港法例：  
競天公誠律師事務所有限法律責任合夥

### 股票代號

1502

### 公司網址

[www.jrjlife.com](http://www.jrjlife.com)



## 財務摘要

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

# 主要榮譽及獎項



2023中國物業服務百強企業



2023中國物業百強高質量發展卓越企業



2023中國物業服務ESG發展優秀企業



2023中國特色物業服務領先企業——商務物業服務



2023中國專項物業服務優秀企業——辦公物業管理



2023中國物業服務行業示範基地——天津環球金融中心



2023中國物業服務行業示範基地——武夷融御



2023中國寫字樓物業服務優秀品牌



2023中國物業服務特色品牌企業——商務物業管理

## 主要榮譽及獎項(續)



2023中國物業服務專業化運營領先  
品牌企業



2023北京公建物業十大品牌  
物業服務企業



2023北京服務業企業百強



2023北京市企業社會責任優秀案例



2023-2024年度上海市物業  
管理行業誠信承諾企業

# 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2023年12月31日止年度（「**報告期**」）綜合業績。

2023年，物業服務行業由追求高速增長逐步轉為高質量發展，市場競爭日益激烈，行業機遇與挑戰並存。企業獨立性發展需求增強，服務品質與服務能力對於企業核心競爭力的價值影響更為凸顯。本集團堅持規模化穩健擴張的發展戰略，持續加強服務能力建設，鞏固在中高端商務物業服務領域的核心優勢，在合資合作、收併購等外拓渠道多點發力，綜合實力進一步加強。

## 保持戰略聚焦，業務規模持續穩健擴張

本集團始終堅持穩健擴張的主基調，不斷加強市場化業務獲取及運營能力。2023年，本集團新進入陝西省、吉林省及香港特別行政區，在非住宅業態的競爭優勢進一步凸顯，承接包括辦公樓、醫院、學校、產業園區等細分業態在內的多個項目。截至2023年12月31日，本集團實現業務覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北、華中及西北等七個地區的19個省、市、自治區及特別行政區。總在管項目數量290個，較2022年同期新增60個。總在管建築面積約40.56百萬平方米，其中52.03%來源於獨立第三方，獨立第三方項目面積佔比同比提升近6個百分點，公司市場化競爭能力進一步加強。

## 外拓多措並舉，深化股權合作共創共贏

本集團一直堅持市場化競標、合資合作及收併購的多途徑規模擴張戰略。2023年，本集團及時把握市場機遇，廣泛尋求優秀合作資源，多措並舉實現規模有序擴張。本集團於本年度在全國範圍內成立了4家以提供物業服務為主的合資公司，承接包括產業園、商業綜合體、文旅等多種業態在內的優質物業項目。本公司於2023年內完成置佳物業服務有限公司70%股權的收購事項，本次收購使得本集團業務範圍進一步拓展至香港地區，綜合實力持續提升。



## 董事長致辭（續）

### 提質增效賦能，全面推進企業高質量發展

2023年，本集團聚焦提質增效，在科技賦能方面持續發力。業務運營方面，本集團優化在線平台流量入口，調整完善對客服務功能，整合物業服務及增值服務內容，提升客戶使用體驗及黏性，助推業務增長。經營管理方面，本集團持續推進預算管理、關連交易管理、合同管理等各類內部管理平台及業務數據一體化集成開發，提升企業運營效率。同時，推進配電室智能運維平台區域建設，擴大應用範圍，進一步提升系統安全性能，降低運營成本。

2023年，本集團先後榮獲「2023中國物業服務百強企業」、「2023北京服務業企業百強」、「2023年北京市企業社會責任優秀案例」、「2023年中國物業百強高質量發展卓越企業」、「2023中國專項物業服務優秀企業——辦公物業管理」等榮譽。本集團品牌價值為人民幣44.2億元，再創新高。

### 推動協同發展，創新多元增值服務產品

本集團堅持以物業服務為主，多元化經營協同發展的理念，以商務物業服務為依託，深挖商務街區場景客戶需求，形成資產運營、資源管理、定製服務、經營業務、諮詢服務及其他收入六大增值服務板塊。同時，旗下擁有以怡己(IZEE)為代表的增值服務品牌，涵蓋了快遞收發、汽車美容、餐飲等生活服務類業務。除此之外，本集團亦持續創新多種經營，線上服務平台接入本公司關連方「保險服務」與「醫療服務」業務端鏈接，同時開發「金愛臻品」與「金愛臻選」線上購物平台，為客戶提供便捷的服務。

未來本集團將持續重視增值服務發展，以滿足客戶需求為目標，以精細化運營為手段，以創新服務為推動力，通過持續豐富特色商務街區「工作+生活」生態圈，擴大公司物業服務向縱深發展，提升客戶黏性與滿意度。

2024年是本公司成立三十週年，站在而立之年的新起點，公司堅持「謙厚誠信、強績同新」的企業核心價值觀，不斷提升精細服務能力、有效創新能力。通過持續提高服務品質夯實發展根基，助推業務規模擴張，積極探索多元、創新服務，提升經營水平，持續推動公司高質量發展。

## 董事長致辭(續)

三十年風雨兼程，三十年春華秋實。企業的穩健發展離不開所有股東和全體員工的大力支持，藉此機會本人謹代表本公司董事會(「**董事會**」)向為本集團發展做出貢獻的全體員工，以及一直以來支持與信任我們的所有股東和利益相關者致以衷心的感謝。

**孫杰**  
董事長

中國北京 • 2024年3月27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提供綜合物業管理服務的供應商之一，專注於中高端物業管理服務。自1994年起，本集團提供物業管理服務逾29年，已將物業管理業務延伸至七大區域（即華北、西南、華東、華南、東北、華中及西北），所服務的項目涵蓋了多種物業業態，並通過一站式服務平台為業主及住戶提供量身定製的優質服務，以提升客戶居作空間的品質和滿意度。

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

2023年，本集團依託良好的品牌形象與優秀的服務品質，深耕一二線城市及重點區域市場。以商務物業為核心支撐點，向公建物業各個細分業態全面拓展，在政府機關、軍隊、學校、醫院、產業園等領域競爭優勢明顯。截至2023年12月31日，本集團業務範圍覆蓋19個省、市、自治區及特別行政區，在管建築面積約40.56百萬平方米，同比增長16%，其中第三方項目在管面積佔比達52%。非住宅業態項目在管面積佔比為58.53%。

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

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

## 管理層討論與分析(續)

在2023年度，本集團新取得的代表性項目簡介如下：

### 阿特拉斯•科普柯(Atlas Copco)產業園



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

### 三橋洞PARK



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

### 龍里觀音山森林小鎮



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



## 管理層討論與分析（續）

### 方蘭德高新區新材料產業園



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

### 國家能源集團置業公司華東分公司浙江項目部



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

## 管理層討論與分析(續)

北京市大興熙誠學校



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

除此之外，本集團在2023年度還進行了包括但不限於以下的項目拓展：

1. 在軍隊物業社會化項目的拓展方面持續取得進展，本集團相繼獲得武警三支隊、阜陽支隊、空軍研究院、赤峰某部隊營區、北京某部隊營區、上海某部隊營區等7個新業務項目，以及海警總隊新一期服務合同；
2. 在商務物業方面，獲得北京市房山區機關服務中心第一辦公區、北京市海淀區機關事務服務中心第四辦公區、呼倫貝爾下轄某自治旗政府辦公區、國家能源集團神朔線後勤服務、神朔酒店、國家能源集團置業有限公司東北分公司吉林項目部等項目；
3. 公共物業業態方面，進一步在各細分業態擴大規模，除上述披露外，年內亦獲得了合肥工業大學研究院、重慶蜀都中學、惠州楊村中學、哈爾濱醫科大學第四醫院江北分院檢測中心等項目的物業服務；及
4. 本集團憑藉豐富的多業態全業務鏈服務經驗，新增為位於山東省濟南市約250萬平方米的多個公建物業提供物業顧問諮詢服務。

## 管理層討論與分析（續）

### 物業管理及相關服務

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

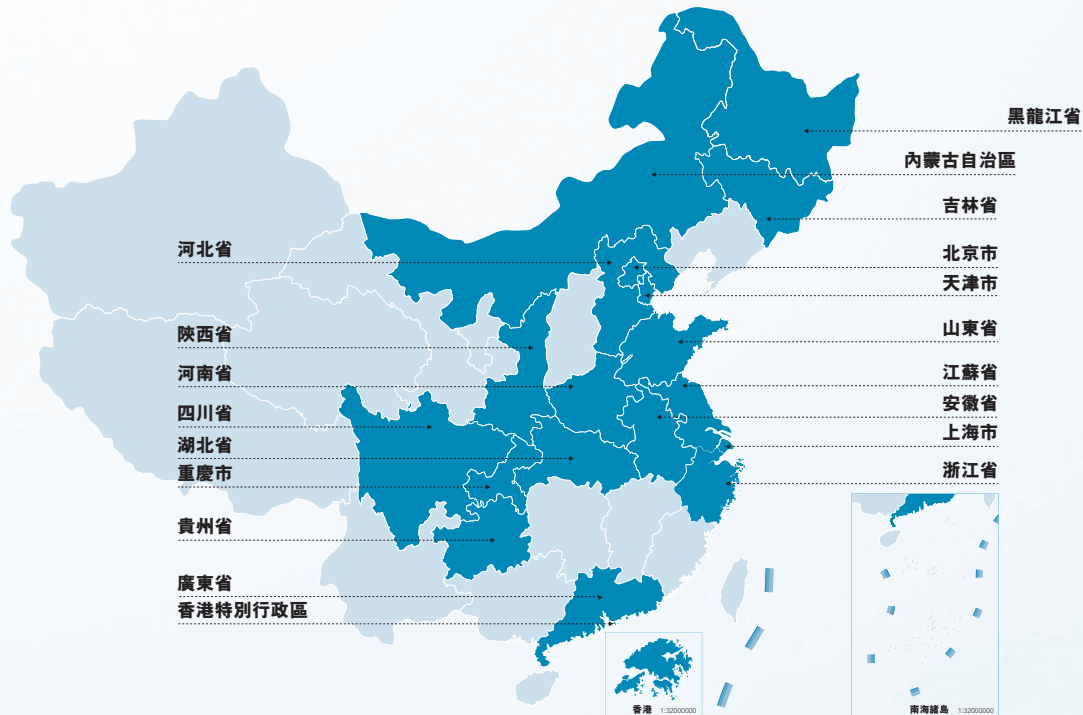
下表載列於所示日期的(i)合同建築面積；(ii)在管建築面積；及(iii)在管物業數目：

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

## 管理層討論與分析(續)

### 地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2023年12月31日本集團的在管物業的地理覆蓋範圍：



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

|    | 於2023年12月31日     |            | 於2022年12月31日     |            |
|----|------------------|------------|------------------|------------|
|    | 在管建築面積<br>(千平方米) | 項目數<br>(個) | 在管建築面積<br>(千平方米) | 項目數<br>(個) |
| 華北 | 15,445           | 132        | 14,429           | 118        |
| 西南 | 5,278            | 29         | 5,820            | 31         |
| 華東 | 8,557            | 36         | 6,109            | 28         |
| 華南 | 6,720            | 75         | 4,649            | 38         |
| 東北 | 1,498            | 10         | 1,178            | 6          |
| 華中 | 2,418            | 6          | 2,773            | 9          |
| 西北 | 640              | 2          | —                | —          |
| 總計 | 40,556           | 290        | 34,958           | 230        |



## 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、內蒙古自治區
- 西南大區包括重慶市、四川省、貴州省
- 華東大區包括上海市、江蘇省、浙江省、山東省、安徽省
- 華南大區包括廣東省、香港特別行政區
- 東北大區包括黑龍江省、吉林省
- 華中大區包括湖北省、河南省
- 西北大區包括陝西省

### 在管物業種類

本集團所管理的多元化物業類型涵蓋商務物業，包括辦公樓、綜合體、零售商業大樓及酒店；及非商務物業，包括住宅物業、公共物業、醫院、教育物業及其他業態。在物業管理服務方面，本集團採用包乾制和酬金制兩種收入模式收取物業管理費。其中包乾制是指，本集團將所有收取的費用記錄為收入，而所有就提供物業管理服務而產生的開支則記錄為服務成本；酬金制是指，本集團實質上擔任業主的代理，因此僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐定物業管理費或服務成本百分比作收入。通過這兩種收費模式，本集團可補足提供物業管理服務所產生的開支。

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

|                 | 於2023年12月31日     |            |            | 於2022年12月31日     |            |            |
|-----------------|------------------|------------|------------|------------------|------------|------------|
|                 | 在管建築面積<br>(千平方米) | 佔比<br>%    | 在管物業數目     | 在管建築面積<br>(千平方米) | 佔比<br>%    | 在管物業數目     |
| 辦公樓             | 7,730            | 19.06      | 70         | 7,466            | 21.36      | 63         |
| 綜合體             | 1,200            | 2.96       | 5          | 1,200            | 3.43       | 5          |
| 零售商業大樓及酒店       | 368              | 0.91       | 4          | 265              | 0.76       | 2          |
| 住宅物業            | 16,821           | 41.47      | 117        | 14,344           | 41.03      | 75         |
| 公共物業、醫院、教育物業及其他 | 14,437           | 35.60      | 94         | 11,683           | 33.42      | 85         |
| <b>總計</b>       | <b>40,556</b>    | <b>100</b> | <b>290</b> | <b>34,958</b>    | <b>100</b> | <b>230</b> |

## 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2023年12月31日     |           | 於2022年12月31日     |           |
|-------------|------------------|-----------|------------------|-----------|
|             | 在管建築面積<br>(千平方米) | 佔比<br>(%) | 在管建築面積<br>(千平方米) | 佔比<br>(%) |
| 物業管理服務(包乾制) | 36,941           | 91.09     | 31,431           | 89.91     |
| 物業管理服務(酬金制) | 3,615            | 8.91      | 3,527            | 10.09     |
| 總計          | 40,556           | 100       | 34,958           | 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的固定比例作收入。就包乾制而言，本集團將所有物業管理費記錄為收入。

### 所服務物業開發商的性質

本集團在管的物業項目包括由北京金融街投資(集團)有限公司(「**金融街集團**」，一家於中國成立的國有企業，為本公司的控股股東之一)及其聯屬公司(「**金融街聯屬集團**」)開發的物業及由獨立第三方所開發的物業。於2023年12月31日，本集團管理由金融街聯屬集團開發的物業建築面積約為19.46百萬平方米。同時，於2023年，本集團獨立第三方業務規模持續增加，於2023年12月31日管理由獨立第三方開發的物業在管建築面積約為21.10百萬平方米，較2022年12月31日的約16.13百萬平方米增加約30.79%；另外，由獨立第三方開發的項目數目亦由2022年12月31日的106個增加至2023年12月31日的159個。

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

|               | 於2023年12月31日     |           |            | 於2022年12月31日     |           |            |
|---------------|------------------|-----------|------------|------------------|-----------|------------|
|               | 在管建築面積<br>(千平方米) | 佔比<br>(%) | 項目數<br>(個) | 在管建築面積<br>(千平方米) | 佔比<br>(%) | 項目數<br>(個) |
| 由金融街聯屬集團開發的物業 | 19,456           | 47.97     | 131        | 18,825           | 53.85     | 124        |
| 由獨立第三方開發的物業   | 21,100           | 52.03     | 159        | 16,133           | 46.15     | 106        |
| 總計            | 40,556           | 100       | 290        | 34,958           | 100       | 230        |

## 管理層討論與分析（續）

### 增值服務

本集團增值業務主要由六大板塊組成，包括經營業務、諮詢服務、資產運營、資源管理（包括案場服務）、定製服務及其他收入。除此之外，本集團基於已有增值業務組合，持續擴大增值業務服務範圍及規模。2023年度，本集團積極推進生活服務並進行團購業務試點，結合互聯網渠道探索新業務模式下的增值服務。根據客戶消費需求，推出「金愛臻品」及「金愛臻選」線上消費平台，旨在為客戶提供高性價比的產品及服務。截至2023年12月31日止年度，本集團來自增值服務的收入約為人民幣302.76百萬元，佔截至2023年12月31日止年度收入約19.99%，較截至2022年12月31日止年度的增值服務收入約人民幣280.53百萬元增長約7.92%。

### 未來展望

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

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

在社會責任方面，我們將積極承擔國有企業社會責任，發揚社會公益精神，參與公益活動，為社會發展貢獻力量。同時加強安全生產工作，致力為客戶提供放心、安全的居住及工作空間。

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

### 財務回顧

#### 收入

本集團收入主要來自：(i)物業管理及相關服務；及(ii)餐飲服務。收入由截至2022年12月31日止年度約人民幣1,388.19百萬元增加至截至2023年12月31日止年度約人民幣1,514.48百萬元，增幅約9.10%。

## 管理層討論與分析(續)

下表載列於所示期間按我們提供的服務劃分的收入明細：

|                   | 截至12月31日止     |             |               |             |               |              |
|-------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|--------------|
|                   | 2023年         |             | 2022年         |             | 變動            |              |
|                   | 人民幣千元         | 百分比         | 人民幣千元         | 百分比         | 人民幣千元         | 百分比          |
| <b>物業管理及相關服務：</b> |               |             |               |             |               |              |
| 物業管理服務            | 1,128,374     | 74.51       | 1,040,624     | 74.96       | 87,750        | 8.43         |
| 增值服務              | 302,757       | 19.99       | 280,530       | 20.21       | 22,227        | 7.92         |
| 租賃服務              | 9,895         | 0.65        | 6,003         | 0.43        | 3,892         | 64.83        |
| <b>餐飲服務</b>       | <b>73,450</b> | <b>4.85</b> | <b>61,032</b> | <b>4.40</b> | <b>12,418</b> | <b>20.35</b> |
| 總計                | 1,514,476     | 100.00      | 1,388,189     | 100.00      | 126,287       | 9.10         |

- 物業管理及相關服務收入主要包括以下方面服務的費用：(i)客戶服務；(ii)保安服務；(iii)清潔及園藝服務；(iv)工程、維修及維護服務；(v)停車場管理服務；及(vi)其他相關服務，收入由截至2022年12月31日止年度約人民幣1,327.16百萬元增加至截至2023年12月31日止年度約人民幣1,441.03百萬元，增幅約8.58%。其中，物業管理收入保持增加，得益於在管項目增加。增值服務收入呈現上漲，主要由在管項目增加所帶動。
- 餐飲服務收入：截至2023年12月31日止年度，本集團來自餐飲服務的收入由截至2022年12月31日止年度約人民幣61.03百萬元上升至約人民幣73.45百萬元。

### 銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本主要包括(i)分包成本；(ii)僱員福利開支；(iii)公用事業；(iv)清潔、保安及維護服務成本；(v)餐飲服務的原材料及消耗品成本；及(vi)其他開支。本集團的銷售及服務成本由截至2022年12月31日止年度約人民幣1,139.65百萬元增加至截至2023年12月31日止年度約人民幣1,259.24百萬元，增幅約10.49%。銷售成本隨業務規模的擴大而增加，為適應市場經濟環境及加強市場競爭力成本投入增大。



## 管理層討論與分析(續)

### 毛利及毛利率

本集團的整體毛利由截至2022年12月31日止年度約人民幣248.54百萬元增加至截至2023年12月31日止年度約人民幣255.24百萬元，增幅約2.69%。本集團截至2023年12月31日止年度的整體毛利率約為16.85%，與截至2022年12月31日止年度的整體毛利率17.90%相比略有下降。增大的成本投入影響了整體毛利；在管的住宅、公共物業等非商務物業持續增多，使得總體毛利率相對下降。下表載列本集團於所示期間按各服務類型劃分的毛利及毛利率：

|                  | 截至12月31日止      |               |             |            |             |            |
|------------------|----------------|---------------|-------------|------------|-------------|------------|
|                  | 2023年          |               | 2022年       |            | 變動          |            |
|                  | 毛利<br>人民幣千元    | 毛利率<br>(%)    | 毛利<br>人民幣千元 | 毛利率<br>(%) | 金額<br>人民幣千元 | 毛利率<br>(%) |
| <b>物業管理及相關服務</b> | <b>259,147</b> | <b>17.98</b>  | 266,839     | 20.11      | (7,692)     | (2.13)     |
| 商務物業             | <b>200,307</b> | <b>23.31</b>  | 201,743     | 24.11      | (1,436)     | (0.80)     |
| 非商務物業            | <b>58,840</b>  | <b>10.11</b>  | 65,096      | 13.27      | (6,256)     | (3.16)     |
| <b>餐飲服務</b>      | <b>(3,907)</b> | <b>(5.32)</b> | (18,295)    | (29.98)    | 14,388      | 24.66      |
| 總計               | <b>255,240</b> | <b>16.85</b>  | 248,544     | 17.90      | 6,696       | (1.05)     |

### 行政開支

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

### 所得稅開支

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

### 報告期內利潤

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

## 管理層討論與分析(續)

### 報告期內全面收入總額

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

### 流動資金、資本結構及財務資源

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

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

於2023年12月31日，本集團不存在任何借款或銀行貸款(於2022年12月31日：無)。

### 貿易及其他應收款項

貿易應收賬款主要來自物業管理及相關服務。於2023年12月31日，本集團的貿易應收賬款約人民幣270.62百萬元，較2022年12月31日約人民幣242.60百萬元增加約人民幣28.02百萬元，主要因為集團規模與業務擴張帶來貿易應收賬款的增加。

其他應收款項主要包括代業主、租戶及物業開發商付款及按金。於2023年12月31日，本集團的其他應收款項約人民幣96.39百萬元，較2022年12月31日約人民幣57.68百萬元增加約人民幣38.71百萬元，主要由於集團規模擴大與業務開展。

### 貿易及其他應付款項

貿易應付款項主要指應付供應商及分包商的款項，包括購買材料。於2023年12月31日，本集團的貿易應付款項餘額約人民幣191.91百萬元，與2022年12月31日約人民幣178.25百萬元增加約人民幣13.66百萬元，這主要是由於公司業務規模擴大從而增加了保安、保潔、工程及物料供應及未到付款期，從而使得餘額相應增加。

應付薪金及福利主要指薪酬和保險。於2023年12月31日，本集團的應付薪金及福利約為人民幣84.63百萬元，相比2022年12月31日的約人民幣68.81百萬元增加23.00%，這主要是由於本集團規模與業務的擴大所致。

## 管理層討論與分析(續)

其他應付款項及應計費用主要是指我們代業主、租戶及物業開發商收取的款項及按金。其他應付款項由2022年12月31日的約人民幣296.82百萬元減少至2023年12月31日的約人民幣285.77百萬元，減幅約為3.72%，主要由於跟隨業務正常支付。

### 上市所得款項用途

本公司H股於2020年7月6日(「上市日期」)成功在聯交所上市，並發行90,000,000股H股，其後因超額配售權的悉數行使於2020年7月29日發行13,500,000股H股。扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額(「所得款項淨額」)約為710.48百萬元(等同人民幣約648.36百萬元)。未動用的所得款項淨額已作為計息存款存放於中國內地的持牌銀行。截至2023年12月31日止，該等所得款項淨額已按本公司日期為2020年6月19日的招股章程(「招股章程」)中建議的一致分配方式使用。

截至2023年12月31日的所得款項淨額用途分析如下：

|  | 招股章程所述的計劃所得<br>款項淨額及經考慮於<br>2020年7月29日悉數<br>行使超額配售權後<br>所得額外款項淨額用途 |        | 截至2023年<br>12月31日的<br>所得款項淨額 | 於報告期內<br>動用所得<br>實際動用<br>款項淨額 | 於2023年<br>12月31日的<br>未動用<br>所得款項淨額 | 悉數動用餘下<br>結餘的預期<br>時間表 |
|--|--|--------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|------------------------|
|  | 佔總額百分比   | 人民幣百萬元 |                              |                               |                                    |                        |
| 尋求戰略收購及投資機遇及<br>新設分公司及附屬公司<br>以擴大本集團業務規模 | 60%  | 389.02 | 133.19                       | 119.29                        | 255.83                             | 2023年12月31日<br>或之前     |
| 發展本集團的增值類服務<br>業務                        | 20%  | 129.66 | 39.62                        | 5.05                          | 90.04                              | 2023年12月31日<br>或之前     |
| 信息技術及智能設施系統<br>建設及升級                     | 10%  | 64.84  | 6.53                         | 0.71                          | 58.31                              | 2023年12月31日<br>或之前     |
| 本集團的營運資金及<br>一般企業用途                      | 10%  | 64.84  | —                            | —                             | 64.84                              | 2023年12月31日<br>或之前     |
| 總計                                       | 100%   | 648.36 | 179.34                       | 125.05                        | 469.02                             |                        |

## 管理層討論與分析(續)

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

|                                   | 於2023年<br>12月31日的<br>未動用所得<br>款項淨額 | 建議更改後的<br>尚未動用所得<br>款項淨額結餘 | 建議更改後悉數動用<br>餘下結餘的預期時間表 |
|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 尋求戰略收購及投資機遇及新設分公司<br>及附屬公司以擴大業務規模 | 255.83                             | 384.68                     | 2026年12月31日或之前          |
| 發展增值類服務業務                         | 90.04                              | 9.50                       | 2026年12月31日或之前          |
| 信息技術及智能設施系統建設及升級                  | 58.31                              | 10.00                      | 2026年12月31日或之前          |
| 營運資金及一般企業用途                       | 64.84                              | 64.84                      | 2026年12月31日或之前          |
| 合計                                | 469.02                             | 469.02                     |                         |

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

有關所得款項用途的詳細明細及說明，請參閱招股章程中「未來計劃及所得款項用途」一節及本公司日期為2024年3月27日的公告。經更新的預期時間表乃基於本公司對未來市場狀況及行業發展的最佳估計及假設，而所得款項則根據本集團業務及行業的實際發展使用。建議更改不會對本集團現有業務及營運造成任何重大不利影響，且符合本公司及其股東的整體最佳利益。未動用的所得款項淨額將按照本公司日期為2024年3月27日的公告所述方式使用。

### 資產抵押

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



## 管理層討論與分析(續)

### 重大收購及資產出售

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

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

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

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

### 持有重大投資及有關資本資產之重大投資的未來計劃

截至本報告日期，本集團並無任何重大投資、出售或增加資本資產，亦無任何有關計劃。

### 資產負債比率

資產負債比率是按我們截至有關期間結束時的負債總額除以我們截至該期間結束時的資產總值計算所得。於2023年12月31日，我們的資產負債比率是0.38，於2022年12月31日，我們的資產負債比率是0.39。資本負債比率乃按截至相應日期的借款總額除以截至相同日期的權益總額計算。於2023年12月31日及2022年12月31日，本集團並無任何計息借款，因此資本負債比率並不適用。

### 或然負債

於2023年12月31日，本集團並無任何或然負債(於2022年12月31日：無)。

### 財務政策

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

## 管理層討論與分析(續)

### 外匯風險

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

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

### 員工及福利政策

於2023年12月31日，本集團聘用5,536名員工(2022年12月31日：4,584名員工)。員工薪酬乃基於員工的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，員工可能會按個別表現獲授酌情花紅。董事薪酬乃根據市況及各董事之職責等多項因素釐定。本集團為其員工提供培訓，以令新員工掌握基本技能以履行他們的職責，及提升或改進他們的生產技術。

### 其他資料

#### 重要事項

#### 董事會成員之變更

沈明松先生(「沈先生」)因其工作變動辭任本公司非執行董事職務及董事會薪酬委員會委員職務，沈先生的辭任於2023年6月8日舉行的股東週年大會(「2022年度股東週年大會」)選舉產生新任非執行董事後生效。關於新委任董事胡玉霞女士(「胡女士」)的議案於2022年度股東週年大會上通過。2022年度股東週年大會結束後，沈先生不再擔任董事。胡女士亦於2022年度股東週年大會後正式擔任非執行董事及董事會薪酬委員會委員。

梁建平先生(「梁先生」)因其工作變動辭任本公司非執行董事職務，梁先生的辭任於2023年12月7日舉行的臨時股東大會(「臨時股東大會」)選舉產生新任董事後生效。關於新委任董事宋榮華先生(「宋先生」)的議案於臨時股東大會上通過。臨時股東大會結束後，梁先生不再擔任董事。宋先生於臨時股東大會後正式擔任執行董事。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年4月18日、2023年6月8日、2023年11月14日及2023年12月7日的公告以及2023年4月26日及2023年11月17日的通函。

## 管理層討論與分析(續)

### 總經理之變更

為進一步提升本公司企業管治水平，保證良好企業管治，根據聯交所上市規則附錄C1守則條文第C.2.1條，孫杰先生辭任本公司總經理職務，惟仍擔任執行董事及董事長職務。該辭任於2023年11月14日生效。宋榮華先生獲委任為本公司總經理，委任自2023年11月14日起生效，任期至第二屆董事會屆滿之日為止。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年11月14日的公告。

### 公司章程修改

於2023年6月8日，股東在2022年度股年週年大會通過了修訂公司章程的議案。關於公司章程修訂的細節，請參閱本公司日期為2023年3月23日及2023年6月8日及2023年4月26日通函。

### 報告期後事項

#### 更改所得款項用途

於報告期內，本集團動用所得款項淨額約人民幣125.05百萬元。自本公司上市以來，受到宏觀環境影響，物業管理服務行業市場化競爭加劇，整體發展速度出現放緩，本公司在投資方面採取更為審慎的態度。經審慎考慮及詳細評估本集團的營運及業務策略後，董事會已議決更改所得款項淨額未動用部分用途並更新悉數動用所得款項淨額的預期時間表。進一步詳情請參閱本報告「上市所得款項用途」一節及本公司日期為2024年3月27日的公告。

#### 公司章程修改

於2024年3月27日，董事會於2024年3月27日已通過有關(其中包括)修訂公司章程若干條款的決議案，惟須經股東在本公司將舉行之2023年度股東週年大會上以特別決議案批准後，方可作實。建議修訂之目的為使公司章程符合上市規則之相關規定，包括有關實施聯交所於2023年6月發佈並於2023年12月31日生效的《建議擴大無紙化上市機制及其他(上市規則)修訂》諮詢總結。進一步詳情請參閱本公司日期為2024年3月27日的公告。

除本報告所披露者外，本集團在報告期後並無發生任何其他重大事項。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券或可贖回證券

截至2023年12月31日止年度內任何時間，本公司或其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 董事、監事及高級管理人員履歷

### 董事履歷

**孫杰先生**，50歲，本公司黨委書記、執行董事、董事長及本公司提名委員會（「**提名委員會**」）的主席。孫先生主要負責本公司董事會（「**董事會**」）有效運作及本集團整體發展策略、業務規劃及重大運營決策。

孫先生在物業管理及酒店管理領域擁有逾26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月至2023年11月期間擔任本公司總經理，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。現任政協北京市西城區第十五屆委員會委員及北京物業管理行業協會副會長。其先後獲「2017-2018年北京優秀企業家」、「第四屆西城「百名英才」突出貢獻人才」等稱譽。

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及重慶市江北嘴物業服務有限公司副董事長。

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)

**宋榮華先生**，51歲，為本公司執行董事及總經理。彼主要負責本集團發展戰略的執行及企業經營管理及具體業務運營。

宋先生從事多年房地產及物業管理工作，具有豐富的房地產開發及物業管理服務經驗。彼自1994年7月至1995年11月期間，擔任北京城建東方工程有限公司技術主管；自1995年11月至2012年6月期間，先後擔任北京敬遠房地產開發有限公司職員、工程部經理助理、營銷部經理、董事會秘書等職務；自2012年6月至2023年11月期間，先後擔任北京金融街投資(集團)有限公司黨委辦公室幹事、副主任、主任等職務；自2018年1月至2019年5月期間，擔任北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司董事；自2018年1月至2023年11月期間，擔任本公司黨委書記。彼自2023年11月起擔任本公司總經理。

宋先生於2020年9月畢業於亞洲城市大學工商管理專業，取得工商管理碩士學位。彼於2020年8月獲得由郵電通信人才交流中心頒發的高級工程師(BIM)資格。

**薛蕊女士**，51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16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：置佳物業服務有限公司董事長，北京金禧麗鄰生活服務有限責任公司的執行董事兼經理，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)。

## 董事、監事及高級管理人員履歷(續)

**胡玉霞女士**，46歲，為非執行董事及薪酬委員會委員。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。胡女士於2023年6月加入本集團擔任非執行董事。

胡女士從事多年酒店及物業管理工作，具有豐富的酒店、物業管理經驗和酒店開發建設經驗。彼自1998年8月至2016年6月期間，於黃山花溪飯店有限公司先後擔任員工、銷售部負責人、副總經理及董事等職務；自2016年7月至2020年10月期間，先後擔任國壽不動產(黃山)投資管理有限公司副總經理、總經理職務；2016年7月至今，擔任國壽不動產投資管理有限公司總經理助理，並從2022年7月至今擔任國壽不動產投資管理有限公司的工會委員會主席職務。2018年3月至今先後擔任安徽省九華山莊有限公司董事、董事總經理、董事長兼總經理職務；2022年6月至今先後擔任北京檸檬樹餐飲有限公司董事、董事長職務；彼自2023年3月起擔任北京天泰置業有限公司執行董事兼經理職務。

胡女士於2012年7月獲得浙江大學遠程教育學院工商管理本科學歷，並於2018年7月畢業於中共中央黨校，取得區域經濟學在職研究生學歷。

**李亮先生**，43歲，為非執行董事。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。李先生於2022年6月加入本集團擔任非執行董事。

李先生在地產行業擁有近22年的經驗。彼於2003年加入金融街控股股份有限公司(「**金融街控股**」，為本公司控股股東 — 金融街集團之附屬公司)，擔任市場部項目負責人。

李先生先後擔任北京德勝投資有限公司市場部營銷副總經理，金融街控股寫字樓部營銷總監，金融街房地產顧問有限公司副總經理，金融街(天津)置業有限公司副總經理、總經理兼執行董事、黨支部副書記，金融街(北京)置業有限公司總經理，京津融都(天津)置業有限公司董事長兼總經理，金融街(遵化)房地產開發有限公司執行董事。目前，李先生擔任金融街控股副總經理，金融街(北京)置業有限公司執行董事兼黨總支副書記及金融街武漢置業有限公司執行董事。

李先生於2003年畢業於北京科技大學，獲得法學學士學位。

## 董事、監事及高級管理人員履歷(續)

**趙璐女士**，45歲，本公司非執行董事及審核委員會的委員。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。趙女士於2022年6月加入本集團擔任非執行董事。

趙女士在財務領域擁有超過22年的經驗。彼於2001年在中國冶金科工集團公司財務部任出納，並於2003年出任該公司計劃財務部稅務經理。趙女士先後擔任中冶集團財務有限公司諮詢業務部部長，中冶置業新加坡有限公司總會計師。彼於2015年加入北京金融街集團財務有限公司(「**金融街財務公司**」，金融街集團之附屬公司)，出任總經理辦公室總經理助理一職。目前，趙女士於金融街財務公司任副總經理職務。

趙女士於2001年畢業於長春稅務學院，獲得財政學學士學位，並於2009年畢業於中國人民大學，獲得會計學碩士學位。趙女士於2016年取得北京市人力資源和社會保障局頒發的中級經濟師資格。彼於2018年獲得由中國證券業協會頒發的證券從業資格。

**宋實程先生(原名：宋實成)**，57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。宋先生於2020年6月加入本集團擔任獨立非執行董事。

宋先生是物業管理行業的資深參與者，擁有逾22年經驗。宋先生從2001年6月至2022年9月擔任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。宋先生自2021年7月16日起擔任北京物業管理行業協會第五屆副會長兼秘書長，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。

## 董事、監事及高級管理人員履歷(續)

**佟岩女士**，46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17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2020年6月加入本集團擔任獨立非執行董事。

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。

佟女士從2019年2月1日至2022年1月28日擔任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))的獨立董事，以及從2016年3月16日至2022年8月11日擔任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))的獨立董事。

**陸晴女士**，52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。

陸女士於2020年6月加入本集團擔任獨立非執行董事。

陸女士在財務與會計領域擁有逾31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2022年9月，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。自2023年4月起，陸女士在龍馬國際信託有限公司擔任執行董事。



## 董事、監事及高級管理人員履歷(續)

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)牌照的持牌代表資格，於2020年9月獲頒負責人員資格並於2022年11月終止。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**，43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，現任該公司法務總監兼法律事務部總經理。

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。

## 董事、監事及高級管理人員履歷(續)

**高明慧女士**，41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2022年8月21日起擔任本公司風險法務中心總經理助理。其自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**，34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、紀檢工作辦公室主任助理等職位，自2022年3月25日起擔任紀檢工作辦公室副主任。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**，44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子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23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。自2023年3月起，陳先生擔任北京市西城區物業管理協會第一屆會長。

**趙文成先生**，54歲，為本公司副總經理。彼負責本公司若干分子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23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，趙先生為本公司聯營公司淮南市國聯金融中心物業服務有限公司副董事長及本公司常熟分公司、上海分公司、嘉興分公司、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。

## 董事、監事及高級管理人員履歷(續)

**唐曉先生**，54歲，為本公司副總經理。彼負責本公司若干分子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27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，唐先生為本公司天津分公司、廊坊分公司、遵化分公司及固安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、北京金融街新城物業管理有限責任公司及洛陽城投物業服務有限責任公司的各自董事，以及融京物業服務(北京)有限公司董事長。

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**，53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27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若干分公司的負責人，北京怡己購商貿有限公司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。



## 董事、監事及高級管理人員履歷(續)

**張軍齡先生**，52歲，為本公司副總經理。彼負責本公司若干分子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，張先生為金融街泓亞物業服務(重慶)有限公司董事長、融華物業管理(淮安)有限公司董事長兼總經理及本公司成都分公司及重慶分公司等若干分公司的負責人。

張先生在物業管理領域擁有逾18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。

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**，45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及金融街升達(北京)科技有限公司的董事。

項先生在會計領域擁有逾18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。

## 董事、監事及高級管理人員履歷(續)

**王占虎先生**，49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子公司及項目的運營管理。

王先生在物業管理領域擁有逾22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。目前，王先生亦為置佳物業服務有限公司的董事及烏節金融街(北京)運營管理有限公司的董事長。

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。

**江欣女士**，48歲，為本公司的人力資源總監。彼負責本公司人力資源管理、行政管理、顧問諮詢及標準化建設工作。

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。目前，江女士亦為融華物業管理(淮安)有限公司的董事。

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、人力資源管理經濟師(中級)。江女士現任中國物業管理協會人力資源發展委員會成員、北京物業管理行業協會人力資源專業委員會秘書長。

# 企業管治報告

## 企業管治實踐

本公司董事會(「**董事會**」)致力達到高水準的企業管治，以照顧集團之持分者(包括股東、投資者、客戶、供應商、僱員及社會)之需要，令他們對集團建立信心及令本集團可持續發展。保持高標準的商業道德和企業管治常規一直是本集團的目標之一。本公司相信，良好的企業管治能為有效管理、成功達致業務增長及健康企業文化訂立框架，從而提升股東價值。企業文化對實現本公司的使命至關重要，董事會一直致力就條例的變更及最佳常規的發展檢討及提升其風險管理及內部監控及程序，以保持並確保本公司的目的、價值及策略與企業文化保持一致。

本公司已採納並應用於截至2023年12月31日止年度有效的香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四(即2023年12月31日起生效之上市規則的附錄C1)第二部分所載《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)作為其本身的企業管治守則。據董事所深知，除以下所載守則條文第C.2.1條外，本公司截至2023年12月31日止年度期間已遵守企業管治守則下所有適用守則條文。

根據企業管治守則，董事會主席及總經理職位不應由同一人擔任。由2023年1月1日至2023年11月14日期間，本公司的董事會主席(「**主席**」)及總經理職位由孫杰先生兼任。2023年11月14日，本公司委任宋榮華先生為總經理，而孫杰先生則繼續擔任董事會主席(董事長)，本公司自2023年11月14日起已遵守企業管治守則之守則條文第C.2.1條。

## 董事會

### 董事會組成

截至本報告日期，董事會由三名執行董事(分別為孫杰先生(董事長)、宋榮華先生(總經理)和薛蕊女士)、三名非執行董事(分別為胡玉霞女士、李亮先生和趙璐女士)，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、監事及高級管理人員履歷」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、監事及高級管理人員履歷」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2023年12月31日止年度期間，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。

經董事會同意後，董事亦可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。董事會會每年檢討相關機制的實施及有效性。於2023年，董事會成員並無尋求有關意見。

### 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，包括三名執行董事、三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、監事及高級管理人員履歷」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。

本公司已成立機制，以確保董事會可獲得獨立觀點及意見。並已透過正式及非正式方式設立渠道，獨立非執行董事可藉此以公開、坦誠和保密的方式(如情勢所需)表達其意見，該機制確保向董事會提供獨立觀點及意見，並將每年審閱該機制的實施及成效。

本公司將確保除了獨立非執行董事以外還設有取得獨立意見的渠道，包括但不限於本公司董事可從外部取得獨立的專業意見，以協助彼等履行職責。

### 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，且均為獨立人士並且在任時長不超過9年。

### 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。

## 企業管治報告(續)

董事會反映了本集團當前的管理，由九名成員組成，其中有一名女性執行董事，兩名女性非執行董事及兩名女性獨立非執行董事，女性人數新增至五名，女性董事比例進一步提高，佔董事會成員達九分之五，令董事會更多元化。董事擁有均衡的經驗，包括物業管理、酒店管理業務、整體管理及業務開發、法律、財務、審計及會計經驗。此外，董事年齡介乎43歲至57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。

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五名女性董事、董事年齡範圍及彼等各自背景，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，根據實際情況應用委任規則。

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。於2023年12月31日，本集團全職僱員(包括高級管理層)中，男性佔約62.5%及女性佔約37.5%。由於公司部分崗位(如保安類型工作)是以男性為主的職業，本集團在招聘過程中，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，在員工性別多樣性之間及公司實際情況中保持適當的均衡。

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。

在截至2023年12月31日止年度，董事會通過提名委員會檢討董事會多元化政策，並認為該等政策乃有效和充分的。

### 委任、重選及罷免董事

根據本公司不時修訂的公司章程(「**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。

## 企業管治報告(續)

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

每位新獲委任的董事在任職時都會得到正式的培訓。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。截至2023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上市規則合規事宜監管更新等材料參與持續專業發展活動。而宋榮華先生及胡玉霞女士在任命為本公司董事時均已接受培訓，內容有關香港上市公司的董事職責及上市規則下董事及公司需遵守的持續責任。

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) |
|-------|--------|------------------------|
| 孫杰先生  | 有      | 有                      |
| 宋榮華先生 | 有      | 有                      |
| 薛蕊女士  | 有      | 有                      |
| 胡玉霞女士 | 有      | 有                      |
| 李亮先生  | 有      | 有                      |
| 趙璐女士  | 有      | 有                      |
| 宋寶程先生 | 有      | 有                      |
| 佟岩女士  | 有      | 有                      |
| 陸晴女士  | 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2023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11次董事會會議。

## 企業管治報告(續)

### 董事出席記錄

截至2023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2023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 |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|------|
| <b>執行董事</b>                 |       |       |       |       |      |
| 孫杰先生(董事長／總經理 <sup>1</sup> ) | 11/11 | 不適用   | 不適用   | 3/3   | 3/3  |
| 宋榮華先生(總經理 <sup>2</sup> )    | 0/0   | 不適用   | 不適用   | 不適用   | 不適用  |
| 薛蕊女士                        | 11/11 | 不適用   | 不適用   | 不適用   | 3/3  |
| <b>非執行董事</b>                |       |       |       |       |      |
| 胡玉霞女士 <sup>3</sup>          | 6/6   | 不適用   | 1/1   | 不適用   | 1/1  |
| 沈明松先生 <sup>4</sup>          | 5/5   | 不適用   | 2/2   | 不適用   | 1/2  |
| 梁建平先生 <sup>5</sup>          | 10/11 | 不適用   | 不適用   | 不適用   | 2/3  |
| 李亮先生                        | 11/11 | 不適用   | 不適用   | 不適用   | 3/3  |
| 趙璐女士                        | 10/11 | 1/2   | 不適用   | 不適用   | 3/3  |
| <b>獨立非執行董事</b>              |       |       |       |       |      |
| 宋寶程先生                       | 9/11  | 2/2   | 3/3   | 3/3   | 3/3  |
| 佟岩女士                        | 10/11 | 2/2   | 不適用   | 3/3   | 3/3  |
| 陸晴女士                        | 10/11 | 不適用   | 3/3   | 不適用   | 3/3  |

1. 孫杰先生於2023年11月14日起辭任公司總經理的職位，但繼續擔任公司的董事長及執行董事。
2. 宋榮華先生於2023年11月14日獲委任為公司的總經理，並於2023年12月7日起獲委任為執行董事。
3. 胡玉霞女士於2023年6月8日起獲委任為非執行董事。
4. 沈明松先生於2023年6月8日起辭任非執行董事之職位。
5. 梁建平先生於2023年12月7日起辭任非執行董事之職位。

上述董事未親自出席董事會／委員會會議的，均已授權替任董事／委員代為出席會議並按其授權意見對議案表決。



## 企業管治報告(續)

### 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。

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；及
- 了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。

## 企業管治報告(續)

### 遵守董事及監事進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則附錄C3《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，彼等已確認截至2023年12月31日止年度期間一直遵守標準守則所載的標準規定。

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。

### 高級管理人員的薪酬

截至2023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15。

截至2023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 |
|---------------------|----|
| 0-1,000,000         | 10 |
| 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。

### 舉報管理及反腐敗政策

本公司已制定並採用舉報管理辦法，並致力維持高誠信標準及合乎道德的商業操守。舉報管理辦法為本公司員工及業務往來方(如客戶及供應商)適用及打擊貪污的行為作指引。

## 企業管治報告(續)

本公司任何員工及業務往來方(如客戶及供應商)可暗中以不具名方式向本公司審核委員會提出任何可能關於本公司的不當事宜的舉報。

### 企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，包括：

- 制定和檢討有關公司企業管治的政策和常規，並向董事會提出建議；
- 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；
- 制定、檢討及監察僱員和董事的操守準則和合規手冊；及
- 檢討公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

截至2023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，以及非執行董事趙璐女士。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。

## 企業管治報告(續)

企業管治守則守則條文D.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。截至2023年12月31日止年度，審核委員會與本公司高級管理層和獨立核數師舉行了兩次會議，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；(iii)審議本集團的2023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，以及(iv)審議本集團的2022年全年業績以及獨立核數師的意見和報告，並將全年業績提交董事會批准。

### 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；
- (3) 根據董事不時決議的公司目標和宗旨，檢討及批准薪酬；及
- (4) 審閱及／或批准《上市規則》第十七章所述有關股份計劃的事宜。

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，以及非執行董事胡玉霞女士。獨立非執行董事陸晴女士擔任薪酬委員會主席。

截至2023年12月31日止年度期間，薪酬委員會舉行了3次會議，以審查本集團主要內容為檢討董事、監事及高級管理人員薪酬情況及關鍵職位的績效獎金，審議高級管理人員薪酬政策及考核激勵機制相關事項。

### 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；



## 企業管治報告(續)

- (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。

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。

截至2023年12月31日止年度期間，提名委員會舉行了3次會議，以審查本集團董事會之架構、人數、組成及成員多元化以及提名政策(包括董事候選人採納的提名程序以及遴選及推薦準則)、多元化政策和獨立非執行董事獨立性相關事項，並審查及建議擬任董事及總經理候選人。

### 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D.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。

本公司外部核數師致同(香港)會計師事務所有限公司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一次其有效性。

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，並至少每年一次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；
- 已經建立了舉報管理辦法，讓員工或第三方因懷疑有與本集團、員工及可能受員工不當行為影響的其他持份者有關的可疑或實際嚴重不當行為而向審核委員會舉報；
- 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，公告和網站等渠道向公眾進行了廣泛、非排他性的信息披露。

在截至2023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2023年1月1日至2023年12月31日；及
- (3) 已聽取本公司風險法務中心及審計部作出的有關公司內部監控及風險管理工作的報告。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)，並至少每年由董事會進一步審查和評估一次。在截至2023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。

### 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。

## 企業管治報告(續)

致同(香港)會計師事務所有限公司獲聘為本公司核數師，任期至公司2023年股東週年大會結束之日止。截至2023年12月31日止年度，就致同(香港)會計師事務所有限公司審核服務和非審核服務(顧問服務)已付或應付的報酬如下：

| 已付或應付的報酬 | 截至12月31日止年度    |                |
|----------|----------------|----------------|
|          | 2023<br>人民幣百萬元 | 2022<br>人民幣百萬元 |
| 審核服務     | 2.08           | 1.84           |
| 非審核服務    | 0.58           | 0.52           |
|          | <b>2.66</b>    | 2.36           |

### 聯席公司秘書

截至本報告日期，陳曦先生(「陳先生」)及何詠雅女士擔任聯席公司秘書。由於陳先生在本公司上市時並無持有上市規則第3.28條及第8.17條訂明的資格，本公司已於上市前向聯交所申請並獲聯交所豁免嚴格遵守該等上市規則。按聯交所於2023年7月確認，陳先生在豁免期屆滿後符合上市規則第3.28條及第8.17條所規定擔任本公司的公司秘書資格。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。截至2023年12月31日止年度，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，並及時向分析員與投資者滙集、徵採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並予以採納。
- (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)

在截至2023年12月31日止年度，董事會已作出有關股東通訊政策檢討。具體內容為：

- (1) 檢討本集團實施股東通訊政策；
- (2) 確認股東通訊政策檢討每年進行一次。本次檢討涵蓋期間為2023年1月1日至2023年12月31日；及
- (3) 已聽取本公司檢討股東通訊政策工作的報告。董事會經檢討，認為本公司的股東通訊政策是有效和足夠的。

### 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。公司應在收到提案後兩日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容，並將該臨時提案提交股東大會審議。臨時提案的內容應當屬於股東大會職權範圍，並有明確議題和具體決議事項。

### 向董事會作出查詢

本公司設有網站([www.jrjlife.com](http://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T2座24層

電話： +86 10 6621 5866

電郵： [ir@fsig.com.cn](mailto: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。

## 企業管治報告(續)

### 公司章程

於2023年6月8日，本公司召開2022年股東週年大會，對公司章程第五十八條和第九十條作出修訂。所做更改主要為使公司章程符合上市規則之相關規定，包括上市規則附錄三(即2023年12月31日起生效之上市規則的附錄A1)所載核心股東保障標準。

除上文所述者外，截至2023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2023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

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2023年12月31日止年度的業績載於本報告所附的綜合損益及其他全面收益表。

## 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跡象，載於「董事會報告」和「管理層討論與分析」兩節。

本年度報告的「管理層討論與分析」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「管理層討論與分析 — 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。

## 公司面臨的潛在風險和不確定性

本公司主要在中國大陸開展物業管理服務業務，物業管理行業與中國宏觀經濟發展、房地產行業密切相關。公司可能受到前述外部因素的不確定性影響。

## 董事會報告(續)

### 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2023年12月31日止年度的環境、社會及管治報告中披露，該報告按上市規則規定與本報告同時發佈。

### 末期股息

董事會建議就截至2023年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.173元(稅前)，以現金方式派發，建議派息比率相當於約50.44%，有關股息方案須經本公司股東(「股東」)於2024年6月6日(星期四)召開的2023年股東週年大會上批准，有關股息預計將於2024年8月5日(星期一)或之前支付。建議末期股息將以人民幣宣派並以港元(H股)及人民幣(內資股)派發，其匯率將根據中國人民銀行於2023年度股東週年大會召開前一個公曆星期發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。

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2023年度股東週年大會(及其任何續會)並於會上投票的資格，本公司將於2024年6月3日(星期一)至2024年6月6日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為確認H股股東符合資格出席2023年度股東週年大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關H股股票須於2024年5月31日(星期五)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以進行登記。



## 董事會報告 (續)

### 為釐定有權獲得2023年建議末期股息的資格

為釐定有權獲得2023年建議末期股息的資格(須待股東於應屆年度股東大會上批准,始可作實),股份過戶登記手續將於2024年6月20日(星期四)至2024年6月24日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停,期間不會進行股份過戶登記手續。為確定有權獲得2023年建議的末期股息,尚未登記過戶文件的H股股東須將所有填妥的股份過戶表格連同有關之股票,於2024年6月19日(星期三)下午4時30分前交回本公司之H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖,以進行登記。

### 股息稅項

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例、國家稅務總局於2008年11月6日頒布並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)等,中國境內企業就2008年1月1日起財政期間向非居民企業股東分派2008年及以後年度股息時,其須代該等非居民企業股東代扣代繳10%的企業所得稅。因此,作為中國境內企業,本公司在向名列於H股股東名冊上的非居民企業股東(即以非個人股東名義持有H股的任何股東,包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股股東)分派年度股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後,可以自行或通過委託代理人或本公司,向主管稅務機關提出享受稅收協議(安排)待遇的申請,提供證明自己為符合稅收協議(安排)規定的實際受益所有人的數據。主管稅務機關審核無誤後,將就已徵稅款和根據稅收協議(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

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

## 董事會報告(續)

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

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

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

### 借款

截至2023年12月31日止年度，本集團無借款。

### 股本

於2023年12月31日，本公司股本總數為373,500,000股，分為270,000,000股(內資股)及103,500,000股(H股)每股面值人民幣1.00元的股份。於截至2023年12月31日止年度，本公司概無發行新股份以換取現金或其他。截至2023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27中。

### 儲備金

截至2023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35中。就本公司而言，於2023年12月31日可供分配的儲備金額為人民幣221.63百萬元。

### 慈善捐贈

截至2023年12月31日止年度，本集團無慈善捐款。

## 董事會報告(續)

### 財務報表

本集團截至2023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81至179頁的綜合財務報表。

### 董事及監事

截至2023年12月31日止年度及截至本報告日期止，董事及監事為：

| 董事姓名                            | 職位      |
|---------------------------------|---------|
| 孫杰先生(董事長)                       | 執行董事    |
| 宋榮華先生(總經理)<br>(於2023年12月7日起獲委任) | 執行董事    |
| 薛蕊女士                            | 執行董事    |
| 胡玉霞女士(於2023年6月8日起獲委任)           | 非執行董事   |
| 沈明松先生(於2023年6月8日起辭任)            | 非執行董事   |
| 梁建平先生(於2023年12月7日起辭任)           | 非執行董事   |
| 李亮先生                            | 非執行董事   |
| 趙璐女士                            | 非執行董事   |
| 宋寶程先生                           | 獨立非執行董事 |
| 佟岩女士                            | 獨立非執行董事 |
| 陸晴女士                            | 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 |
| 高明慧女士 | 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，並於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2025年6月8日止；及(b)各合約隨各董事及監事任期屆滿為止。每屆董事會及監事會任期三年，任期屆滿後董事及監事可重選連任。服務合約可根據公司章程及適用規則予以續期。

## 董事會報告(續)

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。

### 董事在競爭業務中的權益

截至2023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。

### 股份計劃

於本報告日期，公司未採用任何按上市規則第17章定義及適用的股份計劃。

### 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2023年12月31日，本公司董事、監事及高級管理人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法律第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債券中，擁有證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼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條須計入該條所指的登記冊內的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉如下：

#### 董事、監事及最高行政人員於本公司相聯法團的權益

除下文所披露者外，於2023年12月31日，本公司並無獲知會任何實體／人士(董事、監事及最高行政人員除外)於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。



## 董事會報告(續)

除下文所披露者外，於截至2023年12月31日止十二個月內，概無董事(包括彼等之配偶及未滿十八歲之子女)於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之證券中擁有任何權益，或獲授予任何權利可認購該等證券，或行使任何該等權利。

| 董事姓名 | 相聯法團名稱          | 身份    | 所有／擁有權益的<br>股份數目 | 於2023年12月31日         |
|------|-----------------|-------|------------------|----------------------|
|      |                 |       |                  | 於相聯法團的<br>權益百分比      |
| 李亮   | 金融街控股股份<br>有限公司 | 實益擁有人 | 27,000 (L)       | 0.00 <sup>(註2)</sup> |

註：

1. 字母(L)表示該名人士在股份的好倉。
2. 於金融街控股股份有限公司已發行股本的權益概約百分比乃根據金融街控股股份有限公司於2023年12月31日合共2,988,929,907股已發行股份計算。

## 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2023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<br>(股) <sup>(註1)</sup> | 佔有關股份類別之<br>百分比(%) <sup>(註2)</sup> | 佔股份總數之<br>百分比(%) <sup>(註3)</sup> |
| 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 <sup>(註4)</sup>                   | 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集團有限公司 <sup>(註4)</sup>                   | 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 <sup>(註5)</sup>                     | 內資股  | 受控制法團權益 | 79,620,438(L)                 | 29.49                              | 21.32                            |
| 國壽投資保險資產管理有限公司 <sup>(註5)</sup>                    | 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 <sup>(註5)</sup>                      | 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                            |
| 得翠有限公司  | H股   | 實益擁有人   | 5,243,000(L)                  | 5.07                               | 1.40                             |
| 九龍建業有限公司 <sup>(註6)</sup>                          | H股   | 受控制法團權益 | 5,243,000(L)                  | 5.07                               | 1.40                             |
| Intellinsight Holdings Limited <sup>(註6)</sup>    | H股   | 受控制法團權益 | 5,243,000(L)                  | 5.07                               | 1.40                             |
| New Explorer Developments Limited <sup>(註6)</sup> | H股   | 受控制法團權益 | 5,243,000(L)                  | 5.07                               | 1.40                             |

## 董事會報告(續)

| 股東名稱  | 股份類別 | 身份      | 持有股份/<br>相關股份數目<br>(股) <sup>(註1)</sup> | 佔有關股份類別之<br>百分比(%) <sup>(註2)</sup> | 佔股份總數之<br>百分比(%) <sup>(註3)</sup> |
|---|------|---------|--|------------------------------------|----------------------------------|
| 柯為湘 <sup>(註6)</sup>   | H股   | 受控制法團權益 | 5,243,000(L)                           | 5.07                               | 1.40                             |
| UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd <sup>(註7)</sup>                    | H股   | 投資經理    | 6,292,000(L)                           | 6.08                               | 1.68                             |
| UBS Group AG <sup>(註8)</sup>  | H股   | 受控制法團權益 | 17,387,999(L)                          | 16.80(L)                           | 4.66(L)                          |
|   |      |         | 5,816,000(S)                           | 5.62(S)                            | 1.56(S)                          |
| Barings LLC <sup>(註9)</sup>   | H股   | 投資經理    | 6,972,000(L)                           | 6.73                               | 1.87                             |
| Northern Trust Fiduciary Services (Ireland)<br>Limited <sup>(註10)</sup> | H股   | 受託人     | 6,705,000(L)                           | 6.47                               | 1.80                             |
| FIL Limited <sup>(註11)</sup>  | H股   | 受控制法團權益 | 10,350,000(L)                          | 10.00                              | 2.77                             |
| Pandanus Partners L.P. <sup>(註11)</sup>                                 | H股   | 受控制法團權益 | 10,350,000(L)                          | 10.00                              | 2.77                             |
| Pandanus Associates Inc. <sup>(註11)</sup>                               | H股   | 受控制法團權益 | 10,350,000(L)                          | 10.00                              | 2.77                             |
| FIDELITY FUNDS <sup>(註12)</sup>   | H股   | 實益擁有人   | 5,532,000(L)                           | 5.34                               | 1.48                             |

註：

1. 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。
2. 以本公司於2023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。
3. 以本公司於2023年12月31日已發行的總股份數目373,500,000股為基準計算。

## 董事會報告(續)

4. 北京華融綜合投資有限公司(「**華融綜合**」)為直接股東。
- (a) 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集團有限公司(前稱為北京金融街資本運營中心)(「**金融街資本**」)持有62.06%，金融街資本由西城區國資委全資持有。
- (註：於2020年12月29日，金融街集團收到西城區國資委轉發的西財企[2020]507號文《北京市西城區財政局北京市西城區人力資源和社會保障局北京市西城區人民政府國有資產監督管理委員會關於劃轉北京金融街投資(集團)有限公司部分國有股權的通知》，要求將西城區國資委持有的金融街集團部分10%的股權無償劃轉給北京市財政局，劃轉基準日為2019年12月31日，並於2020年12月30日前完成國有產權變更登記等股權劃轉手續。按照通知要求，金融街集團已於2020年12月30日完成國有產權變更登記手續，但截至本報告日期及就公司經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，金融街集團股東會尚未出具決議，暫未完成工商變更等手續。)
- (b) 根據證券及期貨條例，金融街集團及金融街資本各自被視為於華融綜合持有的股份中擁有權益。
5. 北京天泰置業有限公司(「**天泰置業**」)為直接股東。
- (a) 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保險資產管理有限公司全資擁有，國壽投資保險資產管理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。
- (b) 根據證券及期貨條例，國壽不動產、國壽投資保險資產管理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。
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%股份；Intellinsight Holdings Limited由New Explorer Developments Limited全資擁有；New Explorer Developments Limited由柯為湘先生全資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，柯為湘先生、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。



## 董事會報告(續)

8. 根據UBS Group AG於2023年12月4日(載述的有關事件的日期為2023年11月29日)呈交的股份權益申報表,該等股份包括透過:(i)透過UBS O'Connor LLC持有的8,504,000股(好倉);(ii)透過UBS AG持有的7,773,000股(好倉)及5,816,000股(淡倉);及(iii)UBS Switzerland AG持有的1,110,999股(好倉)。
9. 根據Barings LLC於2021年9月15日(載述的有關事件的日期為2021年9月13日)呈交的權益披露表,該等股份是透過Baring Asset Management (Asia) Holdings Limited以投資經理身份持有。
10. Northern Trust Fiduciary Services (Ireland) Limited是Barings Hong Kong China Fund信託的受託人。
11. 根據於2022年3月4日(載述的有關事件的日期為2022年3月1日)呈交的股份權益申報表,該等股份是透過FIL Investment Management (Singapore) Limited持有。FIL Limited, Pandanus Associates Inc.及Pandanus Partners L.P.其持有的10,350,000股H股(好倉)以受控制公司權益身份持有。
12. 根據FIDELITY FUNDS於2022年3月1日(載述的有關事件的日期為2022年2月24日)呈交的股份權益申報表,FIDELITY FUNDS為該等股份之實益擁有人。

除上文所披露者外,於2023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2023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。

### 董事及監事在重大交易、安排或合同中的權益

於2023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

於2023年12月31日,除下文「持續關連交易」及「關連方交易」分節所披露者外,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。

## 董事會報告(續)

### 主要客戶和供應商

截至2023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9.48%，而本集團五個最大客戶合計佔本集團本年度收入的25.79%。

截至2023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9.99%，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23.69%。

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2023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。

### 與持份者的重要關係

本集團重視其員工並致力為員工提供良好的工作環境。本集團透過落實多項與勞工管理有關的政策，能夠保持人員的穩定性。詳情請參看本報告中「管理層討論與分析 — 員工及福利政策」一節。

本集團明白與客戶維持良好關係及配合客戶需要及要求提供物業信息相當重要。本集團藉促進與客戶保持互動關係，從中洞悉物業市場之需求變化並迅速應變。

本集團亦致力與開發商及合資公司的股東建立良好關係，借助長期業務合作確保本集團業務穩定。

### 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：

#### 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**」)，期限為上市日期至2022年12月31日，據此，我們可租賃金融街集團(我們的控股股東及本公司的關連人士)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。

## 董事會報告(續)

於2022年11月11日，本公司與金融街集團訂立2023年租賃框架協議，以重續租賃框架協議，並於本公司於2023年1月9日舉行之臨時股東大會通過相關框架協議年度上限，期限為2023年1月1日至2025年12月31日。

董事估計，本集團根據2023年租賃框架協議於截至2025年12月31日止兩個年度的使用權資產上限分別為人民幣86.7百萬元及人民幣100.7百萬元，以及其他款項上限分別為人民幣34.0百萬元及人民幣49.7百萬元。

截至2023年12月31日止年度，本集團在2023年租賃框架協議下的使用權資產為人民幣12.77百萬元，其他款項為人民幣4.16百萬元，並未超過2023年的年度使用權資產上限人民幣69.7百萬元及其他款項上限人民幣22.0百萬元。

### 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、我們的控股股東訂立服務框架協議(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2023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。

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。

於2022年11月11日，本公司與金融街集團訂立2023年物業管理服務框架協議，以重續物業管理服務框架協議，並於本公司於2023年1月9日舉行之臨時股東大會通過相關框架協議年度上限，期限為2023年1月1日至2025年12月31日。

董事估計，截至2025年12月31日止兩個年度，金融街集團及其聯繫人就本集團根據2023年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455.4百萬元及人民幣505.4百萬元。

## 董事會報告(續)

截至2023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約為人民幣180.30百萬元，並未超過2023年的年度上限人民幣431.8百萬元。

### 3. 存款服務框架協議

於2021年3月26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**」)。根據存款服務框架協議，金融街財務將向本集團提供存款服務，期限自生效日期(即2021年6月24日)起至2023年12月31日止。

於2022年11月11日，本公司與金融街財務訂立2023年存款服務框架協議，取代其餘下期限的存款服務框架協議，期限為2023年1月1日至2025年12月31日。金融街財務為金融街集團的全資附屬公司，因此為本公司的關連人士。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6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、國家市場監督管理總局及中國銀保監會)頒佈的多項監管規定及指引。

本集團擬定於截至2025年12月31日止三個年度各年可存放於金融街財務的存款每日最高結餘上限為人民幣1,000百萬元，以及本集團擬於截至2025年12月31日止三個年度各年可於金融街財務獲取的最高利息為人民幣10.4百萬元。

截至2023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約為人民幣367.98百萬元，並未超存款豁免期限的上限人民幣1,000百萬元。

截至2023年12月31日止年度，本公司根據存款服務框架協議可於金融街財務獲取的最高利息為人民幣5.07百萬元，並未超可獲取最高利息的上限人民幣10.4百萬元。



## 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，本公司外部核數師致同(香港)會計師事務所有限公司獲委聘，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

除上文所披露者外，本公司概無關連方交易構成須按上市規則第14A章遵守申報、公告或獨立股東批准之規定的關連交易或持續關連交易(定義見上市規則)。本集團於截至2023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37。

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。

## 董事會報告 (續)

### 根據上市規則第14.36B條作出的披露

#### 收購置佳物業服務有限公司(「目標公司」)之70%股權

2023年3月21日，本公司與鄭珮怡女士(「賣方」)及目標公司訂立股份買賣協議。據此，賣方有條件同意出售及本公司有條件同意收購(「收購事項」)目標公司之70%股權，總代價最高為154百萬港元，惟須受股份買賣協議所載條款及條件規限。收購事項的代價由本公司H股於2020年7月6日在聯交所上市的所得款項淨額撥付。

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

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

賣方向本公司承諾，根據目標公司在相應年度採納的適用會計準則設定截至2022年、2023年、2024年及2025年12月31日止四個年度(「四年承諾期」)的業績目標如下：

|                | 截至12月31日止年度   |               |               |               |             |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
|                | 2022年<br>(港元) | 2023年<br>(港元) | 2024年<br>(港元) | 2025年<br>(港元) | 總計<br>(港元)  |
| 經審核收入          | 127,726,200   | 143,478,261   | 165,217,391   | 188,695,652   | 625,117,504 |
| 經審核扣非(且扣稅)後淨利潤 | 15,192,183    | 15,579,909    | 19,484,369    | 22,203,958    | 72,460,419  |

本公司及目標公司會根據協定的業績目標每年審閱目標公司的財務業績。

## 董事會報告(續)

倘目標公司於四年業績承諾期內未能達成協定的業績目標，本公司有權於四年業績承諾期屆滿後的翌年按下文所載方式(較高者)計算並進行一次性估值調整，即賣方應按照該計算結果向購買方全額支付以進行補償：

$$(i) \quad \text{補償額} = \text{總代價} \times \frac{(625,117,504 \text{ 港元} - 2022 \text{ 年至 } 2025 \text{ 年 累計 實際 營業 收入})}{625,117,504 \text{ 港元}}; \text{ 或}$$

$$(ii) \quad \text{補償額} = \text{總代價} \times \frac{(72,460,419 \text{ 港元} - 2022 \text{ 年至 } 2025 \text{ 年 累計 實際 扣 非 且 扣 稅 淨 利 潤})}{72,460,419 \text{ 港元}}$$

本公司對目標公司的業績採取累計考核方式並在四年業績承諾期屆滿後進行一次性估值調整。

### 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》(「**不競爭承諾函**」)，本公司確認：

- (1) 本公司經合理查詢，及金融街集團已書面確認，其在截至2023年12月31日止的年度一直遵守《不競爭承諾函》。
- (2) 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。

### 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。本公司不知悉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。

## 董事會報告(續)

### 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。

### 五年財務摘要

本集團最近五個財政年度的業績以及資產和負債的摘要載於本報告第180頁「五年財務摘要」一節。

### 主要附屬公司

於2023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18。

### 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2023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

本公司或其任何附屬公司於截至2023年12月31日止年度並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券或可贖回證券。

### 管理合同

截至2023年12月31日止年度概無訂立或於截至2023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

除本年報其他章節所披露外，本集團於2023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31及32。



## 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15。

### 核數師

致同會計師事務所(特殊普通合伙)及致同(香港)會計師事務所有限公司已於本公司的2020、2021及2022年度股東週年大會分別獲委任為本公司2021年度、2022年度及2023年度境內核數師及境外核數師，任期直至本公司下次股東大會結束為止。進一步詳情請參閱本公司日期為2023年6月8日的公告，以及2023年4月25日之通函。本公司於過去3年並沒有更換核數師。

本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表已由致同(香港)會計師事務所有限公司及致同會計師事務所(特殊普通合伙)審計。其將於本公司2023年度股東週年大會退任，屆時將提呈續聘其為本公司核數師的決議案。

### 審閱賬目

審核委員會遵照上市規則附錄C1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2023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C1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，本公司截至2023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。

## 董事會報告 (續)

### 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》、《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。

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2023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。

### 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C2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

中國北京 • 2024年3月27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，任期屆滿後可重選連任。

截至本報告日期，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2023年度，本公司無監事變動。

### 監事會主要工作情況

於報告期內，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》及聯交所《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。

2023年度，監事會共召開了2次監事會會議，審核了本公司截至2022年12月31日止年度的經審計綜合財務報表、年度業績公告和年度報告，公司截至2023年6月30日止六個月的未經審計綜合財務報表、中期業績和中期報告等6項議案。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2023年度召開的監事會會議，監事到會情況如下：

| 監事姓名 | 親自出席<br>會議次數 | 委託出席<br>會議次數 | 缺席<br>會議次數 | 親自列席董事會<br>或股東大會次數 |
|------|--------------|--------------|------------|--------------------|
| 劉安鵬  | 2/2          | 0            | 0          | 5                  |
| 高明慧  | 2/2          | 0            | 0          | 5                  |
| 呂敏   | 2/2          | 0            | 0          | 5                  |

## 監事會報告(續)

監事會對本公司的經營活動進行了監督，督導本公司建立健全內部控制制度以及相應的內控管治體系，並且做了大量工作來執行和完善相應制度和體系。通過貫徹實施制度，有效地規避了企業的各项經營風險。

監事會亦對本公司財務管理制度具體實施情況進行審查，並認真審閱本公司財務報告，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能夠遵守勤勉、誠信原則，恪盡職守地行使股東、董事會賦予的各项職權，認真履行各項義務。截至本報告期，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，確保本公司規範運作，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2023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 • 2024年3月27日



# 獨立核數師報告



## Grant Thornton 致同

致金融街物業股份有限公司成員  
(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

### 意見

我們已審核列載於第81頁至179頁金融街物業股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2023年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資訊。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於2023年12月31日的綜合財務狀況，及 貴集團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。

### 意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核。我們於該等準則項下的責任在本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已遵循該守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 獨立核數師報告(續)

## 關鍵審計事項

根據我們的專業判斷，關鍵審核事項為我們審核本期綜合財務報表中最重要的事項。我們在整體審核綜合財務報表和就此形成意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。

## 貿易應收款項預期信用損失(「預期信用損失」)撥備

參閱綜合財務報表附註4、附註23及附註41.4及會計政策附註2.11

## 關鍵審計事項

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們確認貿易應收款項減值評估為關鍵審計事項，乃因其結餘對綜合財務報表屬重大，及貴集團管理層之重大預期，預計貿易應收款項預期信用損失撥備或會影響貴集團於報告期末之賬面值。

誠如綜合財務報表附註4所披露，管理層根據債務人的內部信貸評級及其賬齡情況計算應收貿易賬款的預期信用損失，並考慮歷史回收率、客戶違約可能性及前瞻性資料。誠如綜合財務報表附註23所披露，扣除預期信用損失撥備約人民幣21,126,000元後，於2023年12月31日，貿易應收款項賬面值約為人民幣270,618,000元。

我們就貿易應收款項預期信用損失履行以下程序：

- 了解及評估管理層對貿易應收款項預期信用損失之內部控制及評估流程及透過審議估計不確定性之程度及其他固有風險因素之程度(如複雜性、主觀性、變化及管理層偏向或舞弊之敏感性)，以評估重大錯誤陳述之固有風險；
- 了解及評估管理層區分單項計提及集體計提貿易應收款項之理論依據；
- 檢查計算預期信用損失的數學準確性；
- 以樣本基準測試管理層編製貿易應收款項賬齡分析的準確性；
- 通過分析主要客戶的未償付餘額及應收款項周轉天數的波動，執行分析性審查程序；及
- 於內部專家協助下，透過參考過往回收率、客戶違約可能性及前瞻性資料評估預期平均虧損率是否適當。

## 獨立核數師報告(續)

### 其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括 貴公司2023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。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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。

董事在審核委員會協助下須負責監督 貴集團的財務報告過程。

### 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。我們僅根據協定約定條款向 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。

## 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)

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。
- 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。

除其他事項外，我們與審核委員會就審計的計劃範圍、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。



## 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)

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。

#### 致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

銅鑼灣

恩平道28號

利園二期11樓

2024年3月27日

趙永寧

執業證書號碼：P04920

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

|  | 附註 | 2023年<br>人民幣千元     | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重列) |
|--|----|--------------------|-------------------------|
| <b>收入</b>                                    | 6  | <b>1,514,476</b>   | 1,388,189               |
| 銷售及服務成本                                      |    | <b>(1,259,236)</b> | (1,139,645)             |
| <b>毛利</b>                                    |    | <b>255,240</b>     | 248,544                 |
| 其他收入   | 7  | <b>5,747</b>       | 12,477                  |
| 其他收益/(虧損), 淨額                                | 8  | <b>283</b>         | (58,940)                |
| 行政開支   |    | <b>(78,366)</b>    | (82,569)                |
| 貿易應收款項及按攤銷成本計量之其他金融資產的預期信用<br>損失(「預期信用損失」)撥備 |    | <b>(10,059)</b>    | (4,691)                 |
| <b>經營利潤</b>                                  |    | <b>172,845</b>     | 114,821                 |
| 融資收入   | 9  | <b>21,885</b>      | 16,244                  |
| 融資成本   | 9  | <b>(3,370)</b>     | (3,597)                 |
| 融資收入, 淨額                                     | 9  | <b>18,515</b>      | 12,647                  |
| 匯兌(虧損)/收益淨額                                  |    | <b>(194)</b>       | 62,109                  |
| 享有聯營公司權益利潤淨額                                 | 19 | <b>4,589</b>       | 2,969                   |
| 享有合營企業權益利潤淨額                                 | 20 | <b>2</b>           | —                       |
| <b>除所得稅前利潤</b>                               | 10 | <b>195,757</b>     | 192,546                 |
| 所得稅開支  | 11 | <b>(52,216)</b>    | (56,756)                |
| <b>年內利潤</b>                                  |    | <b>143,541</b>     | 135,790                 |
| <b>歸屬以下各方利潤：</b>                             |    |                    |                         |
| 本公司擁有人                                       |    | <b>128,098</b>     | 121,112                 |
| 非控制性權益(「非控制性權益」)                             |    | <b>15,443</b>      | 14,678                  |
|  |    | <b>143,541</b>     | 135,790                 |
| <b>每股收益, 基本及攤薄(人民幣元)</b>                     | 13 | <b>0.343</b>       | 0.324                   |
| <b>其他全面(虧損)/收入</b>                           |    |                    |                         |
| <b>其後將不會重新分類至損益的項目</b>                       |    |                    |                         |
| 退休福利負債的重新計量                                  |    | <b>(226)</b>       | 53                      |
| 長期服務金(「長期服務金」)撥備的重新計量                        |    | <b>(81)</b>        | —                       |
| <b>其後將重新分類至損益的項目</b>                         |    |                    |                         |
| 換算海外業務財務報表產生的匯兌虧損                            |    | <b>(1,057)</b>     | —                       |
| <b>年內其他全面(虧損)/收益</b>                         |    | <b>(1,364)</b>     | 53                      |
| <b>年內全面收入總額</b>                              |    | <b>142,177</b>     | 135,843                 |
| <b>歸屬以下各方全面收入總額：</b>                         |    |                    |                         |
| 本公司擁有人                                       |    | <b>127,076</b>     | 121,165                 |
| 非控制性權益                                       |    | <b>15,101</b>      | 14,678                  |
|  |    | <b>142,177</b>     | 135,843                 |

第87頁至第179頁中附註乃屬該等綜合財務報表組成部分。

# 綜合財務狀況表

於2023年12月31日

|                | 附註 | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重列) |
|----------------|----|------------------|-------------------------|
| <b>資產</b>      |    |                  |                         |
| <b>非流動資產</b>   |    |                  |                         |
| 投資物業           | 16 | 22,317           | 19,437                  |
| 物業、廠房及設備       | 17 | 51,017           | 78,935                  |
| 於聯營公司權益        | 19 | 16,204           | 15,677                  |
| 於合營企業權益        | 20 | 2,552            | 2,550                   |
| 商譽             | 21 | 81,274           | 325                     |
| 無形資產           | 22 | 18,620           | 7,968                   |
| 預付款項           | 24 | 1,858            | 634                     |
| 按攤銷成本計量之其他金融資產 | 25 | 43,816           | 27,961                  |
| 遞延所得稅資產        | 30 | 21,167           | 16,778                  |
| <b>非流動資產總值</b> |    | <b>258,825</b>   | 170,265                 |
| <b>流動資產</b>    |    |                  |                         |
| 貿易應收款項         | 23 | 270,618          | 242,597                 |
| 預付款項           | 24 | 19,221           | 13,423                  |
| 按攤銷成本計量之其他金融資產 | 25 | 52,577           | 29,721                  |
| 到期日超過三個月的銀行存款  | 26 | 115,104          | 37,201                  |
| 受限制銀行存款        | 26 | 70,356           | 63,878                  |
| 現金及現金等價物       | 26 | 1,316,199        | 1,443,945               |
| <b>流動資產總額</b>  |    | <b>1,844,075</b> | 1,830,765               |
| <b>資產總額</b>    |    | <b>2,102,900</b> | 2,001,030               |

## 綜合財務狀況表(續)

於2023年12月31日

|                | 附註 | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重列) |
|----------------|----|------------------|-------------------------|
| <b>權益及負債</b>   |    |                  |                         |
| 股本             | 27 | 373,500          | 373,500                 |
| 儲備             | 28 | 608,520          | 593,014                 |
| 留存收益           |    | 263,804          | 213,115                 |
| 本公司擁有人應佔權益     |    | 1,245,824        | 1,179,629               |
| 非控制性權益         |    | 57,136           | 37,119                  |
| <b>權益總額</b>    |    | <b>1,302,960</b> | 1,216,748               |
| <b>非流動負債</b>   |    |                  |                         |
| 貿易及其他應付款項      | 33 | 25,605           | —                       |
| 租賃負債           | 29 | 34,507           | 51,331                  |
| 遞延所得稅負債        | 30 | 1,192            | 361                     |
| 退休福利負債         | 31 | 5,141            | 5,005                   |
| 長期服務金撥備        | 32 | 399              | —                       |
| <b>非流動負債總額</b> |    | <b>66,844</b>    | 56,697                  |
| <b>流動負債</b>    |    |                  |                         |
| 貿易及其他應付款項      | 33 | 580,495          | 551,031                 |
| 合約負債           | 34 | 116,992          | 111,720                 |
| 即期稅項負債         |    | 16,819           | 36,017                  |
| 租賃負債的即期部分      | 29 | 18,398           | 28,475                  |
| 退休福利負債的即期部分    | 31 | 338              | 342                     |
| 長期服務金撥備的即期部分   | 32 | 54               | —                       |
| <b>流動負債總額</b>  |    | <b>733,096</b>   | 727,585                 |
| <b>負債總額</b>    |    | <b>799,940</b>   | 784,282                 |
| <b>權益及負債總額</b> |    | <b>2,102,900</b> | 2,001,030               |

此財務報表已於2024年3月27日獲董事會批准授權發佈。

孫杰  
董事

宋榮華  
董事

第87頁至第179頁中附註乃屬該等綜合財務報表組成部分。



# 綜合權益變動表

截至2023年12月31日止年度

|                                       | 歸屬於本公司擁有人的權益    |                   |                   |                   |                   |                |                  | 非控制性<br>權益    | 權益總額             |
|---------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|------------------|---------------|------------------|
|                                       | 股本              | 資本公積              | 法定公積金             | 匯兌儲備              | 其他儲備              | 留存收益           | 總計               |               |                  |
|                                       | 人民幣千元<br>(附註27) | 人民幣千元<br>(附註28.1) | 人民幣千元<br>(附註28.2) | 人民幣千元<br>(附註28.3) | 人民幣千元<br>(附註28.4) | 人民幣千元          | 人民幣千元            |               |                  |
| 2022年1月1日的結餘                          | 373,500         | 552,615           | 31,735            | —                 | (1,028)           | 184,908        | 1,141,730        | 22,470        | 1,164,200        |
| 採納香港會計準則第12號<br>(修訂本)的調整(附註<br>3.1)   | —               | —                 | —                 | —                 | —                 | (349)          | (349)            | (29)          | (378)            |
| 於2022年1月1日的結餘<br>(經重列)                | 373,500         | 552,615           | 31,735            | —                 | (1,028)           | 184,559        | 1,141,381        | 22,441        | 1,163,822        |
| 年內利潤及全面收入總額                           | —               | —                 | —                 | —                 | 53                | 121,112        | 121,165          | 14,678        | 135,843          |
| 宣派股息(附註12)                            | —               | —                 | —                 | —                 | —                 | (82,917)       | (82,917)         | —             | (82,917)         |
| 轉入法定公積金                               | —               | —                 | 9,639             | —                 | —                 | (9,639)        | —                | —             | —                |
| 2022年12月31日及<br>2023年1月1日的結餘<br>(經重列) | <b>373,500</b>  | <b>552,615</b>    | <b>41,374</b>     | —                 | <b>(975)</b>      | <b>213,115</b> | <b>1,179,629</b> | <b>37,119</b> | <b>1,216,748</b> |
| 年內利潤及全面收入總額                           | —               | —                 | —                 | (715)             | (307)             | 128,098        | 127,076          | 15,101        | 142,177          |
| 宣派股息(附註12)                            | —               | —                 | —                 | —                 | —                 | (60,881)       | (60,881)         | (20,726)      | (81,607)         |
| 收購一間附屬公司(附註38)                        | —               | —                 | —                 | —                 | —                 | —              | —                | 25,642        | 25,642           |
| 轉入法定公積金                               | —               | —                 | 16,528            | —                 | —                 | (16,528)       | —                | —             | —                |
| <b>2023年12月31日的結餘</b>                 | <b>373,500</b>  | <b>552,615</b>    | <b>57,902</b>     | <b>(715)</b>      | <b>(1,282)</b>    | <b>263,804</b> | <b>1,245,824</b> | <b>57,136</b> | <b>1,302,960</b> |

第87頁至第179頁中附註乃屬該等綜合財務報表組成部分。

## 綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

|                                   | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>除所得稅前利潤</b>                    | <b>195,757</b> | 192,546        |
| <b>就以下各項作出調整：</b>                 |                |                |
| 物業、廠房及設備折舊                        | 30,679         | 32,242         |
| 投資物業攤銷                            | 4,899          | 4,271          |
| 無形資產攤銷                            | 2,303          | 1,371          |
| 貿易應收款項及以攤銷成本計量之其他金融資產預期<br>信用損失撥備 | 10,059         | 4,691          |
| 處置物業、廠房及設備虧損淨額                    | 564            | 129            |
| 出售使用權資產的虧損／(收益)                   | 60             | (2,735)        |
| 利息開支                              | 3,370          | 3,597          |
| 利息收入                              | (21,885)       | (16,244)       |
| 匯兌虧損／(收益)淨額                       | 194            | (43)           |
| 提前終止租約時終止確認的收益淨額                  | (1,013)        | (92)           |
| 出售衍生金融工具的虧損                       | —              | 61,883         |
| 享有聯營公司權益投資利潤淨額                    | (4,589)        | (2,969)        |
| 享有合營企業權益投資利潤淨額                    | (2)            | —              |
| 退休福利負債變動                          | (94)           | (209)          |
| 長期服務金撥備變動                         | 372            | —              |
| <b>營運資金變動前經營現金流量</b>              | <b>220,674</b> | 278,438        |
| 貿易應收款項、預付款項及按攤銷成本計量之<br>其他金融資產變動  | (30,186)       | (36,652)       |
| 貿易及其他應付款項以及合約負債變動                 | 21,004         | 22,408         |
| 受限制銀行存款減少／(增加)                    | 3,643          | (1,226)        |
| 經營活動所得現金                          | 215,135        | 262,968        |
| 已付所得稅                             | (75,951)       | (46,250)       |
| <b>經營活動所得現金淨額</b>                 | <b>139,184</b> | 216,718        |

## 綜合現金流量表(續)

截至2023年12月31日止年度

|                          | 附註 | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元   |
|--------------------------|----|------------------|------------------|
| <b>投資活動所得現金流量</b>        |    |                  |                  |
| 收購附屬公司之現金流出(扣除所得現金)      | 38 | (105,602)        | —                |
| 撤銷一間聯營公司註冊的所得款項淨額        |    | 4,062            | —                |
| 購買租賃項下的投資物業              |    | (7,779)          | (11,910)         |
| 購買物業、廠房及設備               |    | (6,017)          | (8,561)          |
| 出售物業、廠房及設備所得款項淨額         |    | 12               | 7                |
| 購買無形資產                   |    | (7,019)          | (816)            |
| 到期日超過三個月的定期存款增加          |    | (77,903)         | (14,007)         |
| 一間聯營公司償還貸款               |    | 6,886            | —                |
| 從聯營公司收取股息                |    | —                | 2,565            |
| 償還非控制性權益的貸款              |    | —                | 2,504            |
| 於一間合營企業的投資               |    | —                | (2,550)          |
| 出售衍生金融工具的付款              |    | —                | (43,609)         |
| 已收利息                     |    | 20,713           | 15,509           |
| 自融資租賃收取現金                |    | 7,284            | 2,273            |
| <b>投資活動使用現金淨額</b>        |    | <b>(165,363)</b> | <b>(58,595)</b>  |
| <b>融資活動所得現金流量</b>        |    |                  |                  |
| 支付租賃負債                   | 39 | (29,914)         | (28,916)         |
| 向本公司擁有人派付股息              |    | (60,881)         | (82,917)         |
| 向非控制性權益派付股息              |    | (9,521)          | —                |
| <b>融資活動使用現金淨額</b>        |    | <b>(100,316)</b> | <b>(111,833)</b> |
| <b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b> |    | <b>(126,495)</b> | <b>46,290</b>    |
| 年初現金及現金等價物               |    | 1,443,945        | 1,397,612        |
| 現金及現金等價物的匯兌影響            |    | (1,251)          | 43               |
| <b>年末現金及現金等價物</b>        | 26 | <b>1,316,199</b> | <b>1,443,945</b> |

第87頁至第179頁中附註乃屬該等綜合財務報表組成部分。

# 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

## 1. 一般資料

金融街物業股份有限公司(「本公司」，前稱「北京金融街物業管理有限責任公司」)為於1994年5月20日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立的一家有限責任公司。於2019年9月19日，本公司根據中國公司法改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處地址為中國北京西城區金融大街33號。

本公司的H股於2020年7月6日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司直接控股公司為北京華融綜合投資有限公司(「直接控股公司」)，一家於中華人民共和國成立之投資公司。本公司最終持股公司為北京金融街投資(集團)有限公司(「最終持股公司」)，一家於中華人民共和國註冊成立的有限責任公司。由北京市西城區政府國有資產監督管理委員會(「國資委」)控制。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於中國及香港主要從事提供物業管理及相關服務。

董事會於2024年3月27日批准發佈截至2023年12月31日止年度綜合財務報表。

## 2. 重要會計政策概要

### 2.1 編製基準

該等年度綜合財務報表乃按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計師準則及詮釋以及香港公認會計原則編製。

綜合財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定，並包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

編製該等綜合財務報表時所用的重大會計政策概述如下。除另有說明者外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。採納新訂或經修訂香港財務報告準則及對本集團綜合財務報表的影響(如有)於附註3披露。



## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.1 編製基準(續)

綜合財務報表乃按歷史成本法編製。計量基準於下文會計政策中全面陳述。

謹請注意，編製該等綜合財務報表時須作出會計估計及假設。儘管該等估計乃按管理層對現存事件及行動的最佳理解及判斷而作出，惟實際結果最終可能有別於該等估計。涉及較高程度判斷或複雜性，或假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的方面於附註4披露。

#### 2.2 綜合基準

綜合財務報表包含本公司及其附屬公司截至12月31日止年度各年的財務報表。

附屬公司為由本集團控制的實體。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對該實體之控制權影響該等回報，即屬控制該實體。在評估本集團是否對實體具有控制權時，僅考慮與實體有關的(由本集團及其他方持有的)實際性權利。

本集團於取得控制權起計直至本集團終止該附屬公司的控制權當日將附屬公司收入及開支計入綜合財務報表。

於編製財務報表時，集團內公司之間的交易、交易結餘及未變現收益及虧損乃予撇銷。倘集團內公司之間資產銷售的未變現虧損於綜合入賬時撥回，相關資產亦會從本集團角度考量作減值測試。附屬公司財務報表所呈報金額已按需要作出調整，以確保與本集團所採納之會計政策貫徹一致。

非控制性權益是指並非由本公司直接或間接擁有於附屬公司的股權，本集團未有對非控制性權益持有人同意任何符合金融負債定義的法定義務的額外條款。本集團對企業合併可以選擇按附屬公司的可識別淨資產的公允價值或以其相應的比例計量任何非控制性權益。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.2 綜合基準(續)

非控制性權益在綜合財務狀況表的權益項目內區別於本公司擁有人應佔權益而單獨列示。非控制性權益應佔本集團的業績作為本年度損益總額及其他全面收益總額在非控制性權益及本公司擁有人之間分配，並於綜合損益及其他全面收益表中列示。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則於出售時之損益乃以下列兩項之差額計算：(i)所收取代價之公允價值及任何保留權益公允價值之總和，及(ii)附屬公司先前之資產(包括商譽)及負債及任何非控制性權益之賬面值。倘附屬公司之若干資產按重估金額或公允價值計算，而相關累計損益已於其他全面收益確認並於權益累計，則早前於其他全面收益確認及於權益累計之金額將會以猶如本公司已直接出售相關資產之方式入賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。

除非附屬公司乃持作出售或計入出售組別，否則本公司的財務狀況報表中，附屬公司按成本值扣除減值虧損列賬。成本亦包括投資直接應佔的成本。

附屬公司的業績由本公司按於報告期末已收及應收股息的基準列賬。不論所收取股息是以投資對象的收購前或收購後溢利作出，全部股息均於本公司的損益中確認。

#### 2.3 業務合併

##### **共同控制合併之合併會計法**

轉讓/收購附屬公司的股權被視為共同控制下企業合併，以類似統一股權的方式入賬。資產及負債按賬面值轉讓，僅為統一會計政策而作出調整，且不會產生商譽。所支付代價與所收購資產及負債(截止交易日期)的賬面總值之間的任何差額計入權益。綜合財務報表包括被收購實體的業績，猶如雙方實體(收購方與被收購方)一直處於合併狀態。因此，即使業務合併在年度任何時間內發生，綜合財務報表亦反映雙方實體的年度業績。此外，過往年度的相應金額也反映收購方與被收購方的合併業績，即便該交易於本年度才進行。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.3 業務合併(續)

##### **非共同控制合併之收購會計法**

收購並非受共同控制的附屬公司及業務使用收購法入賬。業務合併的轉讓代價按公允價值，公允價值乃按本集團所轉讓資產、本集團對被收購方前擁有人所產生之負債及本集團為換取被收購方控制權而發行之股本權益於收購日期之公允價值總和計算。收購相關成本於產生時在損益確認。

當已收購一組活動及資產包括一項資源投入及一項實質過程，而兩者必須對創造產出的能力有重大貢獻，則本集團釐定其已收購一項業務。倘收購過程對繼續生產產出的能力至關重要，並且所收購的投入包括具備執行該過程所必需的技能、知識或經驗的組織勞動力，或對持續生產產出的能力有重大貢獻，則被認為屬獨特或稀缺，或在無重大成本、努力或持續生產產出能力出現延遲的情況下不可取代。

業務合併中所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債初步按其於收購日期之公允價值計量。

商譽計量為所轉撥代價、於被收購方之任何非控制性權益的金額及收購方之前持有被收購方股本權益(如有)公允價值總和超出所收購的可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨額部分。倘於進行評估後，所收購的可識別資產及所承擔負債於被收購日期的淨值超出所轉撥的代價、於被收購方的任何非控制性權益的金額及收購方先前持有被收購方權益(如有)的公允價值總和，超出部分即時於損益中確認為廉價購買收益。

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價於收購日期按其收購日期公允價值計量並視為於業務合併中所轉撥的代價一部份。或然代價的公允價值變動(證實為按計量法調整)可追溯調整，並就商譽或議價購買收益作出相應調整。計量期調整為於計量期間就於收購日期存在的事實及情況獲得的其他資料產生的調整。計量期不超過收購日期起計一年內。或然代價的公允價值變動隨後入賬並無確認為計量期調整，而取決於或然代價如何劃分。劃分為權益的或然代價並無於隨後重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。劃分為金融負債的或然代價其後於各報告日期按公允價值重新計量，而相應的變動於損益中確認。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.3 業務合併(續)

##### **非共同控制合併之收購會計法(續)**

於收購日期前已持有並在其他全面收益確認及累計在股權之股本權益的價值之改變，會在本集團取得被收購方之控制權時重列至損益。

倘業務合併的初始會計處理於合併發生的報告期末前尚未完成，本集團會呈報尚未完成會計處理的項目的暫時性金額。該等暫時性金額乃於計量期間內作出調整(見上文)，而新增資產或負債則獲確認，以反映關於截至收購日期已存在之事實及情況(倘已知)將對於截至日期確認的金額所產生的影響的新資訊。

#### 2.4 聯營公司及合營企業

聯營公司指本集團對其有重大影響，有權參與投資者財務及經營決策，但並非控制或共同控制該等政策之實體。

合營企業為一項合營安排，據此，擁有該安排共同控制權的各方均有權享有該項安排的資產淨值。共同控制權指訂約協定共享安排的控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權之各方一致同意之情況下存在。

在綜合財務報表中，於聯營公司或合營企業之投資初步按成本確認，其後採用權益法入賬。收購成本超逾本集團應佔於收購日期所確認該聯營公司或合營企業之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之任何數額會確認為商譽。商譽計入投資之賬面值，並作為投資之一部分作出減值評估。收購成本按交易當日所給予之資產、所產生或承擔之負債，以及本集團已發行股本工具之公允價值，另加投資直接應佔之任何成本計量。重新評估後，本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之任何差額，即時於損益確認，以釐定購入投資期間本集團應佔聯營公司或合營企業之損益。



## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.4 聯營公司及合營企業(續)

按照權益法，本集團於聯營公司或合營企業之權益按成本列賬，並就本集團應佔聯營公司或合營企業之資產淨值減任何已識別減值虧損於收購後之變動作出調整，惟列為持作出售者(或計入持作出售類別之出售組別內者)除外。年內損益包括本集團年內應佔聯營公司或合營企業之收購後及除稅後業績(包括年內確認之於聯營公司或合營企業之投資之任何減值虧損)。本集團應佔聯營公司或合營企業之年內其他全面收益計入本集團年內其他全面收益。

本集團與其聯營公司或合營企業之間交易之未變現收益將會撇銷，惟以本集團所佔聯營公司或合營企業之權益為限。倘本集團與其聯營公司或合營企業之間資產銷售之未變現虧損按權益會計法撥回，本集團亦會對有關資產作減值測試。倘聯營公司或合營企業所用會計政策並非為本集團於同類情況下就類似交易及事件所採用者，則本集團須於採用權益法而使用該聯營公司或合營企業財務報表時作出必要調整，以使該聯營公司或合營企業之會計政策與本集團所使用者一致。

當本集團應佔聯營公司或合營企業之虧損相等於或超過其於聯營公司或合營企業之權益時，除非其擁有法定或推定責任或代表聯營公司或合營企業付款，否則本集團不會再確認虧損。就此而言，本集團於聯營公司或合營企業之權益為根據權益法計算投資之賬面值，連同實質構成本集團於該聯營公司或合營企業之投資淨額之其他長期權益部分，而該些長期權益於適用時採用預期信用損失(「預期信用損失」)模式。

於應用權益法後，本集團決定是否須就本集團於其聯營公司或合營企業之投資確認額外減值虧損。於各報告期末，本集團決定是否有任何客觀憑證顯示於聯營公司或合營企業之投資出現減值。倘識別出該等跡象，則本集團所計算之減值金額為於聯營公司或合營企業之可收回金額(即使用價值與公允價值減出售成本兩者間之較高者)與其賬面值之差額。於釐定投資之使用價值時，本集團估計其應佔預期將由聯營公司或合營企業產生之估計未來現金流量之現值，包括該聯營公司或合營企業之營運所產生以及最終出售該投資之所得款項之現金流量。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.5 外幣換算

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

於綜合入賬實體的獨立財務報表中，外幣交易乃按交易當日的現行匯率換算為個別實體的功能貨幣。於報告期末，以外幣計值的貨幣資產及負債按該日的匯率換算。該等交易結算及於報告期末重新換算貨幣資產及負債產生的外匯收益及虧損於損益內確認。

以外幣計值按公允價值入賬的非貨幣項目，均已按釐定公允價值之日的現行匯率重新換算，惟以外幣計值按歷史成本計算的非貨幣項目則不予重新換算(即僅於交易日期使用匯率換算)。

在綜合財務報表中，所有國外業務的單獨財務報表最初以與本集團的呈報貨幣不同的貨幣呈報，已轉換為人民幣。資產和負債已按報告日的收盤匯率折算為人民幣。收入和支出已按照交易日的匯率或報告期內的平均匯率換算為人民幣，前提是匯率沒有明顯波動。此程序產生的任何差異已在其他全面收益中確認，並分別計入權益的匯兌儲備。

於2005年1月1日或之後因收購一間海外實體產生之商譽及公允價值調整已作為該海外實體之資產及負債處理，並以報告期末的現行匯率換算為人民幣。於2005年1月1日前因收購海外實體產生之商譽，則按收購海外業務之日適用之外幣匯率進行換算。

#### 2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(惟附註2.15所述使用權資產成本除外)最初按收購成本確認(包括使資產達致必要位置及條件以使本集團管理層以預期方式運作而直接產生的任何費用)。物業、廠房及設備隨後乃按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.6 物業、廠房及設備(續)

折舊乃按彼等估計可使用年限以直線法按下列期限確認，以撇銷其成本減殘值：

|         |                   |
|---------|-------------------|
| 辦公及運營設備 | 2-6年              |
| 車輛      | 4-10年             |
| 租賃物業裝修  | 估計可使用期限或租賃期限內，孰短者 |

使用權資產折舊會計政策載列於附註2.15。

殘值、折舊方法及可使用年限之估計須於各報告期末檢討並於適當時作出調整。

報廢或出售收益或虧損乃按銷售所得款項與資產賬面值的差額釐定，並於損益中確認。

僅當與項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團且項目成本能可靠計量時，其後成本方會計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。棄置部分終止確認賬面值。維修及保養等所有其他成本於產生之財政期間自損益中扣除。

#### 2.7 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。

資產殘值及可使用年限須於各報告期末檢討並於適當時作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額，則即時將資產賬面值撇減至其可收回金額(附註2.20)。

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.8 商譽

以下列載收購附屬公司產生商譽之會計政策。

業務合併產生之商譽於獲得控制權之日(收購日期)確認為資產。商譽按於收購日期已轉讓代價的公允價值、於被收購方任何非控制性權益之金額及收購方先前持有的被收購方股權(如有)的公允價值之總額，超逾本集團於被收購方可識別資產及負債淨公允價值之權益的差額計量。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商譽被分配至現金產生單位，並會每年進行減值測試(見附註2.20)。

於日後出售附屬公司時，應佔商譽資本化金額乃包括於釐定出售所得收益或虧損之金額內。

#### 2.9 無形資產(商譽除外)

已收購無形資產初步按成本值確認。於初步確認後，具有有限可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。

具有有限可使用年期的無形資產於估計可使用年期內以直線法攤銷。無形資產可供使用時隨即攤銷。可使用年期的應用如下：

|             |       |
|-------------|-------|
| 軟件使用權及品牌使用權 | 1-10年 |
| 客戶關係        | 4年    |

資產攤銷法及可使用年期於各報告日期檢討並於適當時作出調整。

具有有限可使用年期的無形資產按下文附註2.20所述進行減值測試。



## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.10 金融工具

##### **確認及終止確認**

金融資產及金融負債在本集團成為金融工具合約條文一方時確認。

金融資產於自金融資產獲取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產及其絕大部分風險及回報已轉讓時終止確認。金融負債於其消除、解除、取消或到期時終止確認。

##### **金融資產**

###### 金融資產之分類及初步計量

除並無重大融資成分且根據香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」按交易價格計量之應收貿易賬款外，所有金融資產初步按公允價值計量，如為並非按公允價值計量且變動計入損益（「按公允價值計量且變動計入損益」）的金融資產，則另加直接歸屬於收購該金融資產的交易成本。按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的交易成本於損益支銷。

金融資產（指定及有效作對沖工具的金融資產除外）分為下列類別：

- 按攤銷成本計量；或
- 按公允價值計量且變動計入損益。

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理其金融資產之經營模式；及
- 金融資產之合約現金流量特點。

金融資產於損益內確認之所有相關收入及開支均於融資收入、融資成本或其他（虧損）／收益，淨額內呈列，惟金融資產的預期信用損失會於綜合損益表及其他全面收益表內作為單獨項目呈列。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.10 金融工具(續)

##### **金融資產(續)**

##### 金融資產之後續計量

##### 債務投資

##### 按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產符合下列條件(且並非指定為按公允價值計量且變動計入損益)，則該資產按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

於初步確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入計入綜合損益表及其他全面收益表融資收入內。倘貼現影響微乎其微，則貼現可忽略不計。本集團之貿易應收款項、按攤銷成本計量之其他金融資產、到期日超過三個月的銀行存款、受限制銀行存款及現金及現金等價物均屬於此類金融工具。

##### **金融負債**

##### 金融負債的分類和計量

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、租賃負債及或然代價。

除本集團指定為按公允價值計入損益的金融負債外，金融負債(租賃負債除外)初步按公允價值計量，並於適用時就交易成本作出調整。

其後，金融負債(租賃負債除外)採用實際利率法按攤銷成本計量，惟未於對沖關係中指定為對沖工具的衍生工具及指定為按公允價值計量且變動計入損益的金融負債除外，該等衍生工具及金融負債其後按公允價值列賬，收益或虧損於損益表確認。

所有於損益呈報的相關利息費用及(如適用)工具的公允價值變動均計入融資收入及融資成本。

租賃負債會計政策載列於附註2.15。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.10 金融工具(續)

##### 金融負債(續)

##### 金融負債的分類和計量(續)

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項按公允價值初始確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

或然代價

或然代價的會計政策詳情載於附註2.12。

#### 2.11 金融資產減值

香港財務報告準則第9號的減值規定採用更具前瞻性的資料確認預期信用損失 — 「預期信用損失模式」。屬此範疇內的工具包括按攤銷成本計量及按公允價值變動計入其他全面收益的貸款及其他債務類金融資產、根據香港財務報告準則第15號確認及計量的貿易應收款項。

於評估信貸風險及計量預期信用損失時，本集團考量更為廣泛的資料，包括過往事件、現時狀況以及會影響有關工具未來現金流量預期可收回性的合理及有理據的預測。

採納該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

- 自初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險的金融工具(「第一階段」)；及
- 自初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低的金融工具(「第二階段」)。

「第三階段」將覆蓋於報告期末出現減值的客觀證據的金融資產。

「十二個月的預期信用損失」於第一類別下確認，而「整個存續期的預期信用損失」於第二類別下確認。

預期信用損失的計量乃按概率加權估計於金融工具預計存續期的信用損失釐定。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.11 金融資產減值(續)

##### **貿易應收款項**

貿易應收款項而言，本集團計算預期信用損失時應用簡化法，並於各報告期末根據整個存續期的預期信用損失確認虧損撥備。考慮到金融工具存續期內任何時間點均可能出現違約事件，預期合約現金流量會存在不足情況。在計算預期信用損失時，本集團已根據過往信用損失經驗及外部指標，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

為計量預期信用損失，貿易應收款項已根據攤估信用風險特點及逾期日數分組。

##### **按攤銷成本計量之其他金融資產**

本集團計算其他應收款項的信用損失等於十二個月的預期信用損失，除非自初始確認後信用風險大幅增加，在這種情況下，本集團確認終身預期信用損失。是否應確認終身預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險的顯著增加。

在評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告期末金融資產發生違約的風險與初始確認日期金融資產違約風險進行比較。在進行評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性信息，包括歷史經驗和前瞻性信息，無需過多的成本或努力即可獲得。

特別是，在評估信用風險是否顯著增加時，會考慮以下信息：

- 金融工具外界(倘有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如信貸利差大幅增加，債務人的信用違約掉期價格；
- 預計會導致債務人履行債務能力大幅下降的監管、業務、財務、經濟狀況或技術環境的現有或預測的不利變化；及
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化。

無論上述評估結果如何，本集團假設信貸風險自初步確認及當合約款項已逾期逾30天時大幅增加，惟本集團有合理及支持性之資料證實其他情況，則另作別論。



## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.11 金融資產減值(續)

##### **按攤銷成本計量之其他金融資產(續)**

儘管如此，本集團假設債務工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，倘於各報告期末確定債務工具的信貸風險較低。債務工具在下列情況下被釐定為低信貸風險：違約風險低；借款人具有雄厚實力可於短期內履行其合約現金流量責任及經濟及營商環境於較長時期之不利轉變可能(但並非必然)削弱借款人履行其合約現金流量責任之能力。

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件(i)在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生；或(ii)金融資產已逾期超三年。

有關評估貿易應收款項之及按攤銷成本計量之其他金融資產的預期信用損失的詳盡分析載於附註41.4。

#### 2.12 或然代價

或然代價按各報告期末之公允價值確認，而重新計量至公允價值產生之收益或虧損即時於損益內確認，除非衍生工具符合香港財務報告準則第9號下的對沖會計要求。

#### 2.13 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結存及現金、銀行活期存款和可隨時兌換為已知金額現金且價值變動風險不大及原到期日為三個月或以下的短期高流動性投資。受限制的銀行存款計入綜合財務狀況表「受限制銀行存款」。受限制的銀行存款計入綜合財務狀況表「受限制銀行存款」。

本集團的使用受限於第三方合約限制的銀行結餘，計為現金的一部分，除非該等限制導致銀行結餘不再符合現金的定義。影響銀行結餘使用的合約限制於附註26披露。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.14 合約負債

倘客戶於本集團確認相關收益之前支付代價，則確認合約負債。倘本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收益前收取代價，亦將確認合約負債。在該等情況下，亦將確認相應的應收款項。

就與客戶訂立的單一合約而言，以合約資產淨額或合約負債淨額呈列。就多種合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不以淨額基準呈列。

#### 2.15 租賃

##### (a) 租賃定義及本集團作為承租人

在合約開始日，本公司審議合約是否為租賃或者包含租賃。租賃獲定義為合約或合約之部分，讓渡了在一定期間內使用已識別資產之權利以換取對價，則該合約為租賃或者包含租賃。為採用此定義，本集團評估該合約是否滿足以下三個關鍵評估：

- 有關合約是否包含一項已識別資產，無論有關資產於合約中明示或透過資產在可供本集團使用時獲識別之方式作出暗示；
- 考慮到就有關合約所訂明範圍內之權利，本集團是否有權獲得於整個使用期間內使用已識別資產所產生之絕大部分經濟利益；及
- 本集團有權於使用期間內指示已識別資產之用途。本集團評估其是否有權於使用期間內指示資產之「使用方式及用途」。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.15 租賃(續)

##### (a) 租賃定義及本集團作為承租人(續)

###### 作為承租人之租賃計量及確認

於租賃開始日期，本集團於綜合財務狀況表確認使用權資產及租賃負債。使用權資產以成本計量，而成本包括租賃負債之初步計量、任何由本集團產生之初步直接成本、估計於租賃結束時拆卸並移除相關資產所需之任何成本及任何於租賃開始日期前預付之租賃付款(扣除任何已收取之租賃優惠)。

本集團按直線基準於租賃開始日期至使用權資產的使用年期結束或租期結束(以較早者為準)期間就使用權資產計提折舊，除非本集團合理確定於租期結束時可獲得所有權則作別論。本集團亦於出現減值跡象時評估使用權資產(符合投資物業定義者除外)的減值。

於租賃開始日期，本集團按該日未支付租賃款項的現值計量租賃負債，並使用租賃中的隱含利率，或(倘該利率不可釐定)本集團的增額借貸利率進行貼現。

計量租賃負債時計入的租賃款項包括固定款項。租賃款項亦包括本集團合理確定將行使的購買選擇權的行使價及倘租期反映本集團選擇終止租賃時的罰金。

於初始計量後，負債將按已付租賃款項減少，並按租賃負債的利息成本增加。為反映任何重新評估或租賃修訂，或倘實質固定款項出現變動，負債需要重新計量。並不取決於指數或價格的可變租賃款項於觸發付款的事件或情況發生期間確認為開支。

本集團在以下情況對租賃負債進行重新評估：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在這種情況下，通過在重新評估日使用經修訂貼現率對經修訂後的租賃付款進行貼現，重新計算相關的租賃負債。
- 租賃付款因進行市場租金審查後市場租金率的變化而發生變化，在這種情況下，使用初始貼現率對經修訂後的租賃付款進行貼現，重新計量相關的租賃負債。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.15 租賃(續)

##### (a) 租賃定義及本集團作為承租人(續)

###### 作為承租人之租賃計量及確認(續)

對於未作為單獨租賃入賬的租賃變更，集團根據已修改租約的租賃期限，在修改生效日期使用經修訂的貼現率對經修訂後的租賃付款進行貼現，從而重新計量租賃負債。

於重新計量租賃時，相應調整於使用權資產中反映，或於使用權資產已減至零時在損益中反映。

本集團已選擇使用實際權宜法入賬短期租賃及低價值資產租賃。本集團並無確認使用權資產及租賃負債，而按直線法於租期內在損益中將該等租賃的相關付款確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。低價值資產租賃包括打印機及其他小型辦公設備。

於綜合財務狀況表，使用權資產已包括於「物業、廠房及設備」內。滿足投資物業定義之使用權資產於「投資物業」內列示。

已付可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公允價值計量。於初步確認時對公允價值之調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

##### (b) 本集團作為出租人

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

倘相關資產擁有權附帶之絕大部分風險及回報已轉讓時，租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

當本集團為中間出租人時，其將總租約與分租租約作為兩個單獨的合約入賬。分租租約參考總租約產生的使用權資產而非參考相關資產分類為融資或經營租賃。倘總租約為本集團應用短期租賃豁免的短期租賃，則本集團將分租租約分類為經營租賃。



## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.15 租賃(續)

##### (b) 本集團作為出租人(續)

本集團分租其部分物業，其分租租約分類為融資租賃及經營租賃。

本集團亦自其投資物業經營租賃賺取租金收入。租金收入於租期內以直線法確認。

#### 2.16 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能涉及經濟資源流失，並能可靠地衡量涉及金額，則確認有關撥備。若貨幣之事件價值屬重大，則撥備按履行該責任預計所需開支之現值列賬。

所有撥備於各報告期末作出檢討並作出調整以反映當時之最佳估計。

倘若導致經濟資源流失之可能性不大，或未能可靠地衡量該責任之金額，該責任會披露為或然負債，除非導致經濟資源流失之可能性極低。潛在責任(須視乎日後是否發生一宗或多宗非完全由本集團控制的事件而確定其會否實現)亦會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失之可能性極低。

業務合併產生的或然負債，在收購日期為現時義務的，如果其公允價值能夠可靠計量，則按公允價值初步確認。按公允價值初步確認後，該或然負債按初始確認之金額減累計攤銷(如適用)與將於上述可資比較之撥備中確認之金額二者之較高者確認。不能按公允價值可靠計量或於收購日期未構成現時義務之於業務合併中產生的或然負債披露如上。

尚未達到資產確認標準的本集團的可能經濟利益流入被視為或然資產。

#### 2.17 股本

普通股歸類為權益。股本按已發行股份的代價金額確認，扣除任何與發行股份有關的交易成本(扣除任何相關所得稅利益)，惟有關成本須為該項股權交易直接應佔之增加成本。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.18 收益確認

本集團提供物業管理服務及社區增值服務。提供服務的收益於提供服務會計期間確認。

本集團遵循五個步驟釐定是否確認收益：

1. 確定客戶合約
2. 識別履約責任
3. 釐定交易價格
4. 按履約責任分配交易價格；及
5. 當／隨履約責任履行而確認收益

在所有情況下，合約的總交易價格按照其相對獨立銷售價格分配至各種履約責任。合約的交易價格不包括分配至代表第三方付款的金額。

當合約的訂約方已履約，本集團根據本集團履約責任及客戶付款之間的關係將其合約於綜合財務狀況表中呈列為合約資產或合約負債。

當(或隨)本集團透過向客戶轉讓承諾商品或服務而履行履約責任時，即於一個時間點或一段時間內確認收益。

有關本集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情載列如下：

#### **物業管理及有關服務收益**

物業管理及有關服務收益(均基於包乾制及酬金制)於提供服務會計期間確認，因為客戶同時收取及使用本集團履約提供的利益。

就物業管理及有關服務而言，本集團按月就所提供服務收取固定金額並確認為收益，金額以本集團有權開發票及直接與已履行價值相應者為限。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.18 收益確認(續)

##### **物業管理及有關服務收益(續)**

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團會將已收或應收業主的費用確認為收益，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團作為代理人，主要負責安排及監督其他供應商向物業業主提供之服務。本集團將佣金費(按物業單位的已收或應收物業管理費總額之若干固定金額或百分比計算)確認為收益。

##### **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。

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)將對價列為合約負債。合約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。

##### **社區增值服務**

社區增值服務主要包括與業主服務相關的增值服務(主要包括停車場管理服務、住宅物業經紀、居民服務及其他服務)，於提供服務時確認。交易付款在向客戶提供社區增值服務時即時應付。

##### **利息收入**

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。就按攤餘成本計量的金融資產並未信用減值的，實際利率法則適用於該資產總賬面金額。

##### **租金收入**

租金收入會計政策載列於附註2.15。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.19 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。與成本有關的政府補貼遞延入賬，並按擬補償成本配合其所需期間計入損益或衝減相關開支。

與收入有關的政府補助按總額呈列於綜合損益及其他全面收益表項下「其他收入」中。

#### 2.20 非金融資產(合約資產除外)減值

下列資產須進行減值測試：

- 收購附屬公司產生之商譽；
- 其他無形資產；
- 物業、廠房及設備(包括使用權資產)；及
- 本公司於附屬公司、聯營公司及合營企業之權益。

商譽及其他已識別可使用年限或其他尚未投入使用之無形資產應至少每年進行一次減值測試，無論是否有任何跡象表明該等資產已減值。倘無論何時有跡象表明該等資產賬面值可能無法收回，則對所有其他資產進行減值測試。

減值虧損按資產賬面值超過可收回金額的金額即時確認為開支。可收回金額為反映市況的公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的除稅前貼現率貼現至其現值。

為評估減值，倘資產產生之現金流入大致上並非獨立於其他資產，可收回金額則按可獨立產生現金流入之最少資產組合(即現金產生單位)釐定。因此，部份資產個別進行減值測試，另有部份按現金產生單位水平測試。當可識別合理及一致之分配基準時，企業資產會分配至個別的現金產生單位，否則會分配至可識別合理及一致分配基準之最小現金產生單位組別。其中商譽會分配至預期可從有關業務合併帶來之協同效益受惠之現金產生單位，代表在本集團內為內部管理而監控商譽之最小單位，且不會大於經營分部。



## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.20 非金融資產(合約資產除外)減值(續)

就獲分配商譽之現金產生單位所確認之減值虧損初步計入商譽之賬面值。任何剩餘減值虧損按比例自現金產生單位之其他資產中扣除，惟資產之賬面值不得削減至低於其各自公允價值減出售成本或使用價值(如數額可確定)。

商譽之減值虧損不能於其後期間撥回。就其他資產而言，倘用於釐定資產可收回款額之估計出現有利變動，則可撥回減值虧損，惟該資產之賬面值(扣除折舊及攤銷後)不得超出倘過往該資產並無確認減值虧損之情況下原應釐定之賬面值。

#### 2.21 僱員福利

##### 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。負債於綜合財務狀況表內呈列為即期僱員福利負債。

##### 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。

在綜合財務狀況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。

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貼現計算。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貼現率計算。此項成本包含在綜合損益及其他全面收益表中的僱員福利開支。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.21 僱員福利(續)

##### **退休後負債(續)**

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，計入權益變動表及綜合財務狀況表中的其他儲備。

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。

##### **長期服務金(「長期服務金」)**

本集團根據香港僱傭條例在若干情況下員工終止合約或退休而支付之長期服務金撥備淨額，是指僱員於現時及過往期間提供服務所賺取的未來福利。

此責任額是以預計單位信貸記存法計算，並計算其貼現現值，並扣除本集團退休計劃下集團供款所佔之應計權益。貼現率為報告日期與有關負債到期期限相若之優質企業債券的收入率。

重新計量在產生期間內於其他全面收入扣除或計入權益。

##### **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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.21 僱員福利(續)

##### **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。

#### 2.22 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延所得稅。

即期所得稅資產及／或負債包括本報告期間或過往報告期間(且於報告期末尚未支付)向財政當局繳納稅款的責任或來自有關財政當局催繳稅款的索償。所得稅乃按年內應課稅溢利，根據有關財政期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益中確認為稅項開支的一部分。

遞延所得稅乃按於報告期末財務報表中資產與負債賬面值與其相應稅基的暫時差額使用負債法計算。遞延所得稅負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延所得稅資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘一宗交易中商譽或初次確認(業務合併除外)資產及負債而產生的暫時差額並不影響應課稅損益或會計損益，且無產生相等的應課稅及可扣減暫時差額，則不會就此確認遞延所得稅資產及負債。

於附屬公司的投資所產生應課稅暫時差額確認為遞延所得稅負債，惟倘本集團可控制暫時差額的撥回，且該暫時差額於可見將來不可能撥回者除外。

就稅項扣減歸因於租賃負債的租賃交易而言，本集團就租賃負債及相關的資產分別應用香港會計準則第12號。本集團確認租賃負債的相關遞延所得稅資產，金額以可用作抵銷相當可能出現的應課稅溢利的可扣稅暫時差額為限，並就所有應課稅暫時差額確認遞延所得稅負債。

遞延所得稅乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率於報告期末須為已頒佈或實際上頒佈的稅率。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.22 所得稅的會計處理(續)

遞延所得稅資產或負債變動於損益中確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產與即期稅項負債僅於以下情況以淨額呈列：

- (a) 本集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

本集團會於以下情況以淨額呈列遞延所得稅資產與遞延所得稅負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延所得稅資產與遞延所得稅負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延所得稅負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

#### 2.23 分部報告

經營分部按照向主要運營決策者(「**主要運營決策者**」)提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要運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。



## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.24 關聯方

就綜合財務報表而言，符合以下條件的人士被視為與本集團有關連：

- (a) 該人士為符合以下條件的人士或緊密家族成員：
  - (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團有重大影響；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 該人士為實體且符合以下任何條件：
  - (i) 該實體及本集團為同一集團的成員公司。
  - (ii) 該實體為其他實體(或為該實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)的聯營公司或合營企業。
  - (iii) 該實體及本集團為同一第三方的合營企業。
  - (iv) 一個實體為某第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
  - (v) 該實體屬本集團或與本集團有關連的實體為僱員利益設立的離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體由一名於(a)指明的人士控制或共同控制。
  - (vii) 於(a)(i)指明的人士對該實體有重大影響或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
  - (viii) 實體或者任何集團的組成部分成員，向本集團或者本集團的母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的緊密家族成員指與該實體交易時預期可影響該個別人士或受該人士影響的家族成員。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

#### 3.1 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

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

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| 香港財務報告準則第17號                   | 保險合約及相關修訂            |
| 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本) | 會計政策的披露              |
| 香港會計準則第8號(修訂本)                 | 會計估計的定義              |
| 香港會計準則第12號(修訂本)                | 與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 |
| 香港會計準則第12號(修訂本)                | 國際稅收改革 — 支柱二規則範本     |

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

#### **香港會計準則第12號「與單一交易產生的資產及相關負債的遞延所得稅」的修訂**

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 3.2 已頒佈但未生效之香港財務報告準則

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

|                              |  |
|------------------------------|--|
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本) | 投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 <sup>3</sup>  |
| 香港財務報告準則第16號(修訂本)            | 售後租回租賃負債 <sup>1</sup>                  |
| 香港會計準則第1號(修訂本)               | 負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號的相關修訂本 <sup>1</sup> |
| 香港會計準則第1號(修訂本)               | 附有契約的非流動負債 <sup>1</sup>                |
| 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)   | 供應商融資安排 <sup>1</sup>                   |
| 香港會計準則第21號(修訂本)              | 缺乏可兌換性 <sup>2</sup>                    |

<sup>1</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定生效日期

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

#### 3.3 香港會計師公會就強積金對沖長期服務金機制的會計影響作出的新指引

誠如綜合財務報表附註32所披露，於2022年6月，香港特區政府(「政府」)刊憲公佈香港2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例(「修訂條例」)，將於2025年5月1日(「轉制日」)起生效。修訂條例取消將強制性僱主強積金供款所產生的累算權益用以抵銷僱員自轉制日起提供的服務產生的長期服務金(「取消對沖安排」)。此外，轉制日前僱傭期的長期服務金將根據緊接轉制日前最後一個月的月薪計算。

於2023年1月1日前，本集團應用香港會計準則第19號第93(b)段中的可行權宜方法(「可行權宜方法」)，將可抵銷強積金權益列賬為視作僱員供款，以減少於提供相關服務期間的當期服務成本。

於2023年7月，香港會計師公會公佈「香港取消強積金對沖長期服務金機制的會計影響」(「指引」)，對有關取消對沖機制及取消強積金對沖長期服務金機制的影響提供會計指引。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 3.3 香港會計師公會就強積金對沖長期服務金機制的會計影響作出的新指引(續)

根據指引，本集團更改其有關長期服務金撥備的會計政策。由於取消對沖安排，該等供款不再被視為「僅與僱員在該期間的服務有關」，因為轉制日後的強制性僱主強積金供款仍能用於抵銷轉制前的長期服務金撥備。因此，本集團已不再應可行權宜方法，並根據香港會計準則第19號第93(a)段，將視作僱員供款重新歸類為與長期服務金福利總額一致於服務期間確認。不再應用可行權宜方法後的會計政策變更導致就迄今產生的服務成本以及當期服務成本受到的相應影響、利息開支和2022年餘下時間精算假設變動產生的重新計量影響(見註32)，對2022年6月的損益進行追補調整，並對截至2022年12月31日止年度的長期服務金撥備賬面金額進行相應調整。此會計政策變更對2023年1月1日的期初權益結餘及截至2022年12月31日止年度的每股盈利並無任何影響，對於2022年12月31日及2023年12月31日公司層面的財務狀況表亦無重大影響。

### 4. 關鍵會計估計及判斷

本集團就未來作出有關估計及假設。顧名思義，該等會計估計甚少與有關實際結果相同。有重大風險可能導致下個財政年度須對資產及負債之賬面值作出重大調整之估計及假設討論如下：

#### 根據香港財務報告準則第9號對預期信用損失範疇內的貿易應收款項預期信用損失撥備估計

本集團基於對違約風險及預期虧損率的假設，對受預期信用損失影響的貿易應收款項計提準備。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、現行市場狀況以及附註2.11所載於各報告期末的前瞻性估計做出判斷。於2023年12月31日，貿易應收款項的賬面價值合計為人民幣270,618,000元(扣除預期信用損失撥備人民幣21,126,000元)(2022年：人民幣242,597,000元(扣除預期信用損失撥備人民幣13,854,000元))。貿易應收款項預期損失撥備的詳情載於附註23。

預期信用損失的撥備對估計的變動敏感。國內經濟發展面臨供給衝擊和預期減弱的壓力。中國經濟受外部環境多變、外需回落的影響較大，短期內難以企穩。由於市場息率上升及高通脹引致財務不確定性，本集團已於本年度提高預期損失率。當實際未來現金流量與預期不同，有關差額將影響符合香港財務報告準則第9號項下預期信用損失範疇內貿易應收款項及其他項目的賬面值及有關估計已變動期間的信貸虧損。



## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

#### 非金融資產減值(商譽除外)

本集團於出現減值跡象時進行減值審查，確保非金融資產(包括投資物業、物業、廠房及設備、於聯營公司權益、於合營企業權益及無形資產)的賬面值不超過其可收回金額。可收回金額指預計從資產所屬的現金產生單位產生的估計未來現金流量的現值。因此，在達致可收回金額時，管理層對估計未來現金流、增長率及貼現率須作出判斷。

於2023年12月31日，投資物業、物業、廠房及設備、於聯營公司權益、於合營企業權益及無形資產的賬面值分別為人民幣22,317,000元、人民幣51,017,000元、人民幣16,204,000元、人民幣2,552,000元及人民幣18,620,000元(2022年：人民幣19,437,000元、人民幣78,935,000元、人民幣15,677,000元、人民幣2,550,000元及人民幣7,968,000元)。

#### 商譽減值之估計

本集團按照附註2.8所述的會計政策每年測試商譽是否遭受任何減值。現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定。該等計算方法需估計未來現金流量及折現率。於估計未來預期現金流量之過程中，管理層就未來收益及溢利作出假設。該等假設與未來事件及情況有關。實際結果可能存在差異，且可能導致須對下個財政年度內商譽之賬面值作出重大調整。釐定合適折現率涉及對市場風險及資產特定風險因素作出合適調整之估計。包含商譽之現金產生單位可收回金額之估計詳情於附註21披露。

### 5. 分部資料

本公司的董事會為本集團的主要運營決策者。為分配資源及評估業績，董事會確定了經營分部。

本集團主要在中國及香港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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 6. 收入

本集團的主要業務於綜合財務報表附註1披露。

本集團年度內確認的收入如下：

|                  | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元 |
|------------------|------------------|----------------|
| <b>來自客戶合約的收益</b> |                  |                |
| 物業管理及相關服務        |                  |                |
| — 按包乾制確認物業管理服務收入 | 1,115,501        | 1,027,421      |
| — 按酬金制確認物業管理服務收入 | 12,873           | 13,203         |
| — 社區增值服務         | 302,757          | 280,530        |
| 餐飲服務             | 73,450           | 61,032         |
|                  | <b>1,504,581</b> | 1,382,186      |
| <b>其他來源的收益</b>   |                  |                |
| 租金收入             | 9,895            | 6,003          |
|                  | <b>1,514,476</b> | 1,388,189      |

截至2023年12月31日止年度，金融街集團及其附屬公司及合營及聯營公司(「金融街聯屬集團」)的交易金額佔本集團收入的12%(2022年：15%)。除金融街聯屬集團外，本集團還擁有大量客戶，而彼等截至2023年及2022年12月31日止年度的交易金額概無佔本集團收入的10%或以上。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 6. 收入(續)

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

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

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

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 7. 其他收入

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

附註：

政府補助乃自中國地方政府當局酌情收取，用於當地業務發展及就業。

概無就收取該補貼而附有尚未達成的條件及其他或然事項。

## 8. 其他收益／(虧損)，淨額

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

## 9. 融資收入，淨額

|                         | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| <b>融資收入</b>             |                |                |
| 銀行存款利息收入                | 20,713         | 15,509         |
| 向一間聯營公司貸款的利息收入          | —              | 198            |
| 向一間非控制性權益貸款的利息收入        | —              | 30             |
| 融資租賃的利息收入               | 1,172          | 507            |
|                         | <b>21,885</b>  | <b>16,244</b>  |
| <b>融資成本</b>             |                |                |
| 租賃負債的融資支出               | (3,068)        | (3,597)        |
| 與收購一間附屬公司有關的應付代價的推算利息收入 | (302)          | —              |
|                         | <b>(3,370)</b> | <b>(3,597)</b> |
|                         | <b>18,515</b>  | <b>12,647</b>  |



## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 10. 除所得稅前利潤

年度利潤乃經扣除/(計入)以下各項得出：

|                        | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 員工成本 — 包括董事薪酬(附註14)    |                |                |
| — 計入銷售及服務成本            | 489,296        | 458,299        |
| — 計入行政開支               | 43,551         | 49,388         |
| 清潔、保安及維護服務成本           | 541,175        | 467,939        |
| 公用事業                   | 94,665         | 87,214         |
| 折舊                     |                |                |
| — 物業、廠房及設備(附註17)       | 30,679         | 32,242         |
| — 投資物業(附註16)           | 4,899          | 4,271          |
| 無形資產攤銷(附註22)           | 2,303          | 1,371          |
| 預期信用損失撥備               |                |                |
| — 貿易應收款項(附註23)         | 9,707          | 3,802          |
| — 按攤銷成本計量之其他金融資產(附註25) | 352            | 889            |
| 餐飲服務所用原材料及消耗品成本        | 53,861         | 53,838         |
| 租賃費用：                  |                |                |
| — 短期租賃                 | 9,642          | 7,218          |
| — 低價值項目租賃              | 6,254          | 6,659          |
| 專業服務費                  | 10,571         | 8,681          |
| 稅項及附加費                 | 6,829          | 5,857          |
| 核數師酬金                  |                |                |
| — 審核服務                 | 2,075          | 1,842          |
| — 非審核服務                | 577            | 521            |
| 匯兌虧損/(收益)淨額            | 194            | (62,109)       |
| 其他開支                   | 41,225         | 36,874         |

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 11. 所得稅開支

|           | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重列) |
|-----------|----------------|-------------------------|
| 即期所得稅     |                |                         |
| — 中國企業所得稅 | 56,196         | 70,838                  |
| — 香港利得稅   | 486            | —                       |
| 遞延稅(附註30) | (4,466)        | (14,082)                |
| 所得稅開支總額   | 52,216         | 56,756                  |

按適用稅率計算的稅項開支與會計溢利之間的對賬如下：

|                         | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重列) |
|-------------------------|----------------|-------------------------|
| 除所得稅前利潤                 | 195,757        | 192,546                 |
| 按25%稅率計算的稅項             | 48,939         | 48,137                  |
| 不可扣稅開支                  | 2,581          | 1,446                   |
| 使用上一年度未確認的稅務虧損及可扣稅暫時差額  | (235)          | —                       |
| 毋須課稅收入                  | (1,148)        | (744)                   |
| 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損及可扣稅暫時差額 | 1,996          | 8,755                   |
| 轉回先前確認的遞延所得稅資產          | (149)          | —                       |
| 稅率變動                    | (3)            | 94                      |
| 少計/(多計)前期所得稅撥備          | 1,471          | (4)                     |
| 稅率差異                    | (1,236)        | (928)                   |
| 所得稅開支                   | 52,216         | 56,756                  |

## 中國企業所得稅

本集團就中國業務作出之所得稅撥備乃根據年度內估計應課稅溢利，在有關現行法例、詮釋及慣例基礎上按適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅稅率為25%(2022年：25%)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 11. 所得稅開支(續)

#### 中國企業所得稅(續)

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

#### 香港利得稅

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 12. 股息

## (a) 歸屬於本年度股息：

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

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

## (b) 該年度批准並支付的上一個財政年度的股息：

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

附註：

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

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

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

## (c) 該年度批准並應付的上一個財政年度的股息：

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

附註：

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



## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 13. 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

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

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

#### (b) 每股攤薄收益

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

### 14. 僱員福利開支

|                      | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 工資、薪金及花紅             | 380,924        | 357,283        |
| 退休金成本 — 設定提存計劃(附註)   | 56,168         | 53,028         |
| 住房公積金                | 26,869         | 27,456         |
| 其他社保成本               | 29,874         | 30,478         |
| 退休金成本 — 設定受益計劃(附註31) | 157            | 167            |
| 長期服務金撥備開支(附註32)      | 17             | —              |
| 其他僱員福利               | 38,838         | 39,275         |
|                      | 532,847        | 507,687        |

附註：

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。

截至2023年12月31日，概無沒收供款可用於減少日後供款(2022年：無)。

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。

截至2023年12月31日止年度，除上述提存計劃所述的年度供款外，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(2022年：無)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 15. 董事薪酬及五名最高薪酬人士

## 15.1 董事薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部，董事及行政總裁之酬金披露如下：

|                 | 截至2023年12月31日止年度 |       |       |            |       |
|-----------------|------------------|-------|-------|------------|-------|
|                 | 袍金               | 薪金及津貼 | 酌情花紅  | 退休計劃<br>供款 | 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 |
| <b>執行董事：</b>    |                  |       |       |            |       |
| 孫杰              | —                | 503   | 500   | 209        | 1,212 |
| 宋榮華(附註ii)       | —                | 382   | 379   | 206        | 967   |
| 薛蕊              | —                | 384   | 375   | 209        | 968   |
| <b>非執行董事：</b>   |                  |       |       |            |       |
| 沈明松(附註i及iii)    | —                | —     | —     | —          | —     |
| 胡玉霞(附註i及iv)     | —                | —     | —     | —          | —     |
| 梁建平(附註i及v)      | —                | —     | —     | —          | —     |
| 李亮(附註i)         | —                | —     | —     | —          | —     |
| 趙璐(附註i)         | —                | —     | —     | —          | —     |
| <b>獨立非執行董事：</b> |                  |       |       |            |       |
| 宋寶程             | 150              | —     | —     | —          | 150   |
| 佟岩              | 150              | —     | —     | —          | 150   |
| 陸晴              | 150              | —     | —     | —          | 150   |
| <b>監事：</b>      |                  |       |       |            |       |
| 劉安鵬(附註i)        | —                | —     | —     | —          | —     |
| 高明慧             | —                | 169   | 19    | 86         | 274   |
| 呂敏              | —                | 172   | 19    | 72         | 263   |
|                 | 450              | 1,610 | 1,292 | 782        | 4,134 |

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 15. 董事薪酬及五名最高薪酬人士(續)

#### 15.1 董事薪酬(續)

|                 | 截至2022年12月31日止年度 |                |               |                     |             |
|-----------------|------------------|----------------|---------------|---------------------|-------------|
|                 | 袍金<br>人民幣千元      | 薪金及津貼<br>人民幣千元 | 酌情花紅<br>人民幣千元 | 退休計劃<br>供款<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
| <b>執行董事：</b>    |                  |                |               |                     |             |
| 孫杰              | —                | 501            | 500           | 191                 | 1,192       |
| 薛蕊              | —                | 384            | 375           | 191                 | 950         |
| <b>非執行董事：</b>   |                  |                |               |                     |             |
| 沈明松(附註i及iii)    | —                | —              | —             | —                   | —           |
| 梁建平(附註i及v)      | —                | —              | —             | —                   | —           |
| 周鵬(附註i及vi)      | —                | —              | —             | —                   | —           |
| 姜銳(附註i及vi)      | —                | —              | —             | —                   | —           |
| 李亮(附註i)         | —                | —              | —             | —                   | —           |
| 趙璐(附註i)         | —                | —              | —             | —                   | —           |
| <b>獨立非執行董事：</b> |                  |                |               |                     |             |
| 宋寶程             | 150              | —              | —             | —                   | 150         |
| 佟岩              | 150              | —              | —             | —                   | 150         |
| 陸晴              | 150              | —              | —             | —                   | 150         |
| <b>監事：</b>      |                  |                |               |                     |             |
| 劉安鵬(附註i)        | —                | —              | —             | —                   | —           |
| 高明慧             | —                | 166            | 19            | 83                  | 268         |
| 呂敏              | —                | 160            | 19            | 58                  | 237         |
|                 | 450              | 1,211          | 913           | 523                 | 3,097       |

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 15. 董事薪酬及五名最高薪酬人士(續)

## 15.1 董事薪酬(續)

附註：

- (i) 該等董事及監事的酬金由本公司的股東支付。
- (ii) 宋榮華先生獲委任為執行董事，自2023年12月7日起生效。
- (iii) 沈明松先生辭任非執行董事，自2023年6月8日起生效。
- (iv) 胡玉霞女士獲委任為非執行董事，自2023年6月8日起生效。
- (v) 梁建平先生辭任非執行董事，自2023年12月7日起生效。
- (vi) 周鵬先生及姜銳先生辭任非執行董事，自2022年6月9日起生效。

上述薪酬指董事和監事以本集團僱員及／或本集團旗下公司董事身份於截至2023年及2022年12月31日止年度從本集團收取的酬金。

## 15.2 五名最高薪酬人士

本年度本集團薪酬最高的五名人士包括三名(2022年：兩名)董事，其薪酬在上述分析中反映。年內應付予其餘兩名(2022年：三名)人士的總薪酬如下：

|        | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 薪金及津貼  | 854            | 1,359          |
| 酌情花紅   | 600            | 875            |
| 退休計劃供款 | 409            | 559            |
|        | <b>1,863</b>   | <b>2,793</b>   |



## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 15. 董事薪酬及五名最高薪酬人士(續)

#### 15.2 五名最高薪酬人士(續)

薪酬屬於下列範圍：

|               | 人數    |       |
|---------------|-------|-------|
|               | 2023年 | 2022年 |
| 薪酬範圍(港元)      |       |       |
| 零至1,000,000港元 | 2     | 3     |

酌情花紅乃經參考相關人士於本集團內的職責及責任以及本集團的表現後釐定。

截至2023年及2022年12月31日止年度，概無董事、監事或五名最高薪酬人士從本集團收取任何酬金作為加入本集團或於加入本集團後的獎勵或離職補償。概無董事、監事或五名最高薪酬人士放棄或同意放棄截至2023年及2022年12月31日止年度的任何薪酬。

### 16. 投資物業

|             | 截至2023年12月31日止年度 |               |             |
|-------------|------------------|---------------|-------------|
|             | 樓宇<br>人民幣千元      | 租賃物業<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
| <b>成本</b>   |                  |               |             |
| 年初          | 3,822            | 35,497        | 39,319      |
| 添置          | —                | 7,779         | 7,779       |
| 年初及年末       | 3,822            | 43,276        | 47,098      |
| <b>累計折舊</b> |                  |               |             |
| 年初          | (457)            | (19,425)      | (19,882)    |
| 年內折舊開支      | (110)            | (4,789)       | (4,899)     |
| 年末          | (567)            | (24,214)      | (24,781)    |
| <b>賬面淨值</b> |                  |               |             |
| 年末          | 3,255            | 19,062        | 22,317      |

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 16. 投資物業(續)

|             | 截至2022年12月31日止年度 |               |             |
|-------------|------------------|---------------|-------------|
|             | 樓宇<br>人民幣千元      | 租賃物業<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
| <b>成本</b>   |                  |               |             |
| 年初          | 3,822            | 23,587        | 27,409      |
| 添置          | —                | 11,910        | 11,910      |
| 年末          | 3,822            | 35,497        | 39,319      |
| <b>累計折舊</b> |                  |               |             |
| 年初          | (347)            | (15,264)      | (15,611)    |
| 年內折舊開支      | (110)            | (4,161)       | (4,271)     |
| 年末          | (457)            | (19,425)      | (19,882)    |
| <b>賬面淨值</b> |                  |               |             |
| 年末          | 3,365            | 16,072        | 19,437      |

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分租使用權資產。租賃物業為位於中國的商業樓宇。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(使用租賃內含利率貼現)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2023年12月31日，本集團持有兩份租賃合約(2022年：三份)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 16. 投資物業(續)

於2023年及2022年12月31日的投資物業詳情如下：

| 描述                                   | 類別   | 地點 | 租賃期 | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|--------------------------------------|------|----|-----|----------------|----------------|
| <b>樓宇</b>                            |      |    |     |                |                |
| 山東省臨沂市蘭山區北城迎新區齊魯園廣場420/3             | 商業樓宇 | 中國 | 長期  | 3,255          | 3,365          |
| <b>租賃物業</b>                          |      |    |     |                |                |
| 北京市西城區驃馬市大街18號中再中心大廈地下一層             | 商業樓宇 | 中國 | 短期  | —              | 3,516          |
| 北京市豐台區西馬場南里二區5,10,23,24,甲8,甲23號樓底層商業 | 商業樓宇 | 中國 | 短期  | —              | 646            |
| 北京市豐台區庄怡北街6號院                        | 停車場  | 中國 | 長期  | 19,062         | 11,910         |
|                                      |      |    |     | 19,062         | 16,072         |
| 總計                                   |      |    |     | 22,317         | 19,437         |

#### 公允價值計量

本集團的投資物業於2023年12月31日經一家獨立專業合資格估價公司，國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司估價，該公司於近期被估價物業的地點及物業類別方面具有經驗。

截至2023年及2022年12月31日，有關本集團投資物業的詳情及公允價值層級的資料如下：

|                | 公允價值層級 | 公允價值<br>2023年<br>人民幣千元 | 公允價值<br>2022年<br>人民幣千元 |
|----------------|--------|------------------------|------------------------|
| <b>經常性公允價值</b> |        |                        |                        |
| — 位於中國的商業大樓    | 第三級    | 3,299                  | 3,748                  |

公允價值乃根據市場可比較方法釐定，該方法反映類似房地產的近期交易價格，並根據被審查房地產的性質、位置及條件的差異進行調整。與過往年度使用的估值技術相比並無變化。

本集團投資物業於2023年及2022年12月31日的公允價值被歸為公允價值計量的第三級。於該兩個年度內，並無轉入或轉出第三級的情況。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 17. 物業、廠房及設備

|                | 截至2023年12月31日止年度 |                      |             |                 |             |
|----------------|------------------|----------------------|-------------|-----------------|-------------|
|                | 使用權資產<br>人民幣千元   | 辦公及<br>運營設備<br>人民幣千元 | 車輛<br>人民幣千元 | 租賃物業裝修<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
| <b>成本</b>      |                  |                      |             |                 |             |
| 年初             | 86,423           | 34,680               | 19,009      | 25,674          | 165,786     |
| 添置             | 5,316            | 3,490                | 803         | 2,358           | 11,967      |
| 收購一間附屬公司(附註38) | 697              | 194                  | 714         | 538             | 2,143       |
| 處置及終止          | (51,433)         | (1,717)              | —           | —               | (53,150)    |
| 年末             | 41,003           | 36,647               | 20,526      | 28,570          | 126,746     |
| <b>累計折舊</b>    |                  |                      |             |                 |             |
| 年初             | (38,984)         | (21,396)             | (13,899)    | (12,572)        | (86,851)    |
| 年內折舊開支         | (16,785)         | (5,323)              | (1,912)     | (6,659)         | (30,679)    |
| 處置及終止          | 40,660           | 1,141                | —           | —               | 41,801      |
| 年末             | (15,109)         | (25,578)             | (15,811)    | (19,231)        | (75,729)    |
| <b>賬面淨值</b>    |                  |                      |             |                 |             |
| 年末             | 25,894           | 11,069               | 4,715       | 9,339           | 51,017      |

|             | 截至2022年12月31日止年度 |                      |             |                 |             |
|-------------|------------------|----------------------|-------------|-----------------|-------------|
|             | 使用權資產<br>人民幣千元   | 辦公及<br>運營設備<br>人民幣千元 | 車輛<br>人民幣千元 | 租賃物業裝修<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
| <b>成本</b>   |                  |                      |             |                 |             |
| 年初          | 73,037           | 32,372               | 17,914      | 16,956          | 140,279     |
| 添置          | 26,543           | 3,099                | 1,095       | 8,718           | 39,455      |
| 處置及終止       | (13,157)         | (791)                | —           | —               | (13,948)    |
| 年末          | 86,423           | 34,680               | 19,009      | 25,674          | 165,786     |
| <b>累計折舊</b> |                  |                      |             |                 |             |
| 年初          | (26,207)         | (17,585)             | (11,877)    | (7,770)         | (63,439)    |
| 年內折舊開支      | (20,952)         | (4,466)              | (2,022)     | (4,802)         | (32,242)    |
| 處置及終止       | 8,175            | 655                  | —           | —               | 8,830       |
| 年末          | (38,984)         | (21,396)             | (13,899)    | (12,572)        | (86,851)    |
| <b>賬面淨值</b> |                  |                      |             |                 |             |
| 年末          | 47,439           | 13,284               | 5,110       | 13,102          | 78,935      |



## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 17. 物業、廠房及設備(續)

使用權資產呈列為位於中國的所租賃辦公室、員工宿舍及餐廳。租賃初始期限通常為2至5年(2022年:2至8年)。

於2023年及2022年12月31日,計入物業、廠房及設備賬面淨值的使用權資產如下:

|      | 截至2023年12月31日止年度 |        |           |
|------|------------------|--------|-----------|
|      | 賬面價值             |        | 折舊        |
|      | 於2023年           | 於2023年 | 截至2023年   |
|      | 12月31日           | 1月1日   | 12月31日止年度 |
|      | 人民幣千元            | 人民幣千元  | 人民幣千元     |
| 員工宿舍 | 13,967           | 19,379 | 6,921     |
| 辦公室  | 3,530            | 14,210 | 5,801     |
| 餐廳   | 8,397            | 13,850 | 4,063     |
| 總計   | 25,894           | 47,439 | 16,785    |

|      | 截至2022年12月31日止年度 |        |           |
|------|------------------|--------|-----------|
|      | 賬面價值             |        | 折舊        |
|      | 於2022年           | 於2022年 | 截至2022年   |
|      | 12月31日           | 1月1日   | 12月31日止年度 |
|      | 人民幣千元            | 人民幣千元  | 人民幣千元     |
| 員工宿舍 | 19,379           | 19,324 | 8,563     |
| 辦公室  | 14,210           | 17,847 | 7,051     |
| 餐廳   | 13,850           | 9,659  | 5,338     |
| 總計   | 47,439           | 46,830 | 20,952    |

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 18. 主要附屬公司詳情

於2023年及2022年12月31日主要附屬公司詳情如下：

| 公司名稱   | 註冊國家<br>及業務 | 法人實體<br>類型 | 註冊股本／              | 本公司實際持有所有權      |       | 主要業務          |
|--|-------------|------------|--------------------|-----------------|-------|---------------|
|  |             |            | 已發行及<br>繳足股本<br>千元 | 權益的百分比<br>2023年 | 2022年 |               |
| <b>由本公司直接持有</b>                              |             |            |                    |                 |       |               |
| 北京金禧麗泰酒店管理有限責任公司                             | 中國          | 有限責任公司     | 人民幣<br>10,000元     | 100%            | 100%  | 酒店和餐飲管理       |
| 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     | 人民幣<br>6,000元      | 100%            | 100%  | 住宅物業管理        |
| 北京金禧麗鄰生活服務有限責任公司<br>(前稱北京金禧麗鄰健康管理有限<br>責任公司) | 中國          | 有限責任公司     | 人民幣<br>2,000元      | 100%            | 100%  | 老年護理服務        |
| 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     | 人民幣<br>1,010元      | 100%            | 100%  | 物業管理          |
| 北京市西馬物業管理有限責任公司                              | 中國          | 有限責任公司     | 人民幣<br>1,000元      | 100%            | 100%  | 物業管理          |
| 北京融路通諮詢服務有限責任公司                              | 中國          | 有限責任公司     | 人民幣<br>2,000元      | 100%            | 100%  | 停車場管理及諮詢      |
| 北京金融街第一太平戴維斯物業管理<br>有限公司                     | 中國          | 有限責任公司     | 人民幣<br>15,000元     | 80%             | 80%   | 物業管理          |
| 金融街泓亞物業服務(重慶)有限公司                            | 中國          | 有限責任公司     | 人民幣<br>5,000元      | 51%             | 51%   | 物業管理          |
| 北京永泰恒衛生服務有限公司**                              | 中國          | 有限責任公司     | 人民幣<br>2,963元      | 100%            | 100%  | 物業管理及物流<br>服務 |
| 北京華融房地產經紀有限公司                                | 中國          | 有限責任公司     | 人民幣<br>1,000元      | 100%            | 100%  | 物業代理服務        |
| 北京金融街新城物業管理有限責任公司                            | 中國          | 有限責任公司     | 人民幣<br>1,000元      | 51%             | 51%   | 物業管理          |
| 置佳物業服務有限公司<br>(「置佳物業服務」)****                 | 香港          | 有限責任公司     | 5,200港元            | 70%             | —     | 物業管理          |

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 18. 主要附屬公司詳情(續)

於2023年及2022年12月31日主要附屬公司詳情如下：(續)

| 公司名稱                                   | 註冊國家<br>及業務 | 法人實體<br>類型 | 已註冊股本<br>千元   | 本公司實際持有所有權<br>權益的百分比 |       | 主要業務 |
|--|-------------|------------|---------------|----------------------|-------|------|
|  |             |            |               | 2023年                | 2022年 |      |
| <b>通過北京金融街第一太平戴維斯<br/>物業管理有限公司間接持有</b> |             |            |               |                      |       |      |
| 南京金融街第一太平戴維斯物業服務<br>有限公司***            | 中國          | 有限責任公司     | 人民幣<br>5,612元 | 41%                  | 41%   | 物業管理 |
| 北京金融街第一太平戴維斯京南物業<br>管理有限公司***          | 中國          | 有限責任公司     | 人民幣<br>5,000元 | 41%                  | 41%   | 物業管理 |
| 北京金融街世聯不動產管理有限公司***                    | 中國          | 有限責任公司     | 人民幣<br>5,000元 | 41%                  | 41%   | 物業管理 |
| 湖北金融街第一太平戴維斯物業管理<br>有限公司***            | 中國          | 有限責任公司     | 人民幣<br>5,000元 | 41%                  | 41%   | 物業管理 |
| 北京鼎業金融街第一太平戴維斯物業<br>管理有限公司***          | 中國          | 有限責任公司     | 人民幣<br>5,000元 | 41%                  | 41%   | 物業管理 |
| 山東金融街物業有限公司***                         | 中國          | 有限責任公司     | 人民幣<br>5,000元 | 55%                  | 0%    | 物業管理 |
| <b>通過北京金禧麗泰酒店管理有限責任<br/>公司間接持有</b>     |             |            |               |                      |       |      |
| 北京怡己三矢堂餐飲管理有限公司                        | 中國          | 有限責任公司     | 人民幣<br>1,000元 | 60%                  | 60%   | 餐飲管理 |
| 北京怡己巷子餐飲管理有限公司                         | 中國          | 有限責任公司     | 人民幣<br>500元   | 100%                 | 100%  | 餐飲管理 |
| 北京金通泰餐飲管理有限公司                          | 中國          | 有限責任公司     | 人民幣<br>500元   | 100%                 | 100%  | 餐飲管理 |
| 北京金臻味餐飲管理有限公司                          | 中國          | 有限責任公司     | 人民幣<br>500元   | 51%                  | 51%   | 餐飲管理 |
| 北京怡己購商貿有限公司                            | 中國          | 有限責任公司     | 人民幣<br>2,550元 | 51%                  | 51%   | 餐飲管理 |

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 18. 主要附屬公司詳情(續)

上表列出董事認為，主要影響本年度業績或佔本集團淨資產大部分的本公司附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情會導致內容過於冗長。

\*\* 未經致同(香港)會計師事務所有限公司審核的公司。未經致同(香港)會計師事務所有限公司審核附屬公司的財務報表反映的淨資產總額及收入總額分別佔相關綜合總額約1%及4%。

\*\*\* 北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司持有本公司51%的股權。

\*\*\*\* 該公司為截至2023年12月31日止年度新收購的公司，詳情請參閱附註38。



## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 18. 主要附屬公司詳情(續)

於2023年12月31日的非控制性權益總額為人民幣57,136,000元(2022年:人民幣37,119,000元(經重列))。有關北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司信息載列如下,該公司為本公司有重大非控制性權益的附屬公司。詳情及集團間對銷前財務資料概要載列如下:

|                      | 北京金融街第一太平戴維斯<br>物業管理有限公司 |                         |
|----------------------|--------------------------|-------------------------|
|                      | 2023年<br>人民幣千元           | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重列) |
| 非控制性權益持有的所有權權益及投票權比例 | 20%                      | 20%                     |
| 流動資產                 | 400,721                  | 375,933                 |
| 非流動資產                | 40,243                   | 32,907                  |
| 流動負債                 | 370,263                  | 285,826                 |
| 非流動負債                | 3,608                    | 5,451                   |
| 資產淨額                 | 67,093                   | 117,563                 |
| 非控制性權益的賬面價值          | 13,418                   | 23,512                  |
| 收入                   | 495,018                  | 479,377                 |
| 開支                   | (441,858)                | (418,352)               |
| 年內利潤及綜合收益總額          | 53,160                   | 61,025                  |
| 歸屬於非控制性權益的利潤及綜合收益總額  | 10,632                   | 12,205                  |
| 已派發非控制性權益的股息         | 20,726                   | —                       |
| 經營活動所得現金淨額           | 44,188                   | 68,236                  |
| 投資活動使用現金淨額           | (11,114)                 | (1,682)                 |
| 融資活動使用現金淨額           | (10,937)                 | (47,664)                |
| 現金及現金等價物增加淨額         | 22,137                   | 18,890                  |

除北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司外,董事認為,截至2023年及2022年12月31日止年度,其餘非全資附屬公司的非控制性權益對本集團微不足道,因此不予該等合併財務報表中單獨呈列。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 19. 於聯營公司權益

|                                     | 截至12月31日止年度    |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
|                                     | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 於聯營公司之投資成本                          | 9,800          | 19,800         |
| 應佔收購後收益／(虧損)及其他全面收益／(虧損)，<br>扣除已收股息 | 6,404          | (4,123)        |
|                                     | <b>16,204</b>  | 15,677         |

下表僅包含聯營公司詳情，於2023年及2022年12月31日，所有聯營公司均為未上市公司實體，無市場報價。

| 聯營公司姓名                                 | 註冊國家及<br>業務 | 法人類別   | 已註冊股本<br>人民幣千元 | 實際所持所有權權益<br>百分比 |       | 主要業務          |
|--|-------------|--------|----------------|------------------|-------|---------------|
|  |             |        |                | 2023年            | 2022年 |               |
| <b>由本公司直接持有</b>                        |             |        |                |                  |       |               |
| 北京金融街保險經紀股份有限公司<br>(「金融街保險經紀」)(附註a)    | 中國          | 有限責任公司 | 50,000         | —                | 20%   | 保險經紀          |
| 哈爾濱金融街物業管理有限責任公司                       | 中國          | 有限責任公司 | 3,000          | 45%              | 45%   | 物業管理及<br>相關服務 |
| 淮安市國聯金融中心物業服務有限公司<br>(「淮安國聯」)(附註b)     | 中國          | 有限責任公司 | 3,000          | 40%              | 40%   | 物業管理          |
| 金融街升達(北京)科技有限公司<br>(「升達」)(附註c)         | 中國          | 有限責任公司 | 20,000         | 10%              | 10%   | 營運金融應用程序      |
| 北京武夷融御物業服務有限公司                         | 中國          | 有限責任公司 | 1,000          | 40%              | 40%   | 物業管理          |
| <b>通過北京金融街第一太平戴維斯<br/>物業管理有限公司間接持有</b> |             |        |                |                  |       |               |
| 重慶市江北嘴物業服務有限公司<br>(「重慶市江北嘴」)           | 中國          | 有限責任公司 | 6,000          | 32%              | 32%   | 物業管理          |
| 東營金融街物業管理有限公司                          | 中國          | 有限責任公司 | 5,000          | 39%              | 39%   | 物業管理          |

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 19. 於聯營公司權益(續)

附註：

- (a) 金融街保險經紀於2023年12月31日撤銷註冊。
- (b) 於2022年，淮安國聯因連續經營虧損而導致淨負債。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2022年12月31日止年度的未確認投資虧損為人民幣3,071,000元(2022年：未確認投資虧損為人民幣3,071,000元)，而於2022年12月31日，累計未確認投資虧損為人民幣3,611,000元。於2023年，淮安國聯在開始經營後擁有淨資產。
- (c) 升達因連續經營虧損而導致淨負債。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2023年12月31日止年度的未確認投資虧損為零(2022年：人民幣62,000元)，而於2023年12月31日，累計未確認投資虧損為人民幣5,996,000元(2022年：人民幣6,307,000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一間聯營公司。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 19. 於聯營公司權益(續)

下文載列以權益法入賬的各主要聯營公司的財務資料概要：

## (i) 重慶市江北嘴

|              | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 流動資產         | 52,194         | 40,022         |
| 非流動資產        | 655            | 742            |
| 流動負債         | (28,721)       | (23,226)       |
| 淨資產          | 24,128         | 17,538         |
| 收入           | 97,179         | 92,164         |
| 總支出          | (90,589)       | (84,731)       |
| 本年度利潤及全面收入總額 | 6,590          | 7,433          |
| 自重慶市江北嘴收取的股息 | —              | 2,565          |

上述財務資料概要與重慶市江北嘴權益賬面值的對賬情況如下：

|                    | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 重慶市江北嘴淨資產          | 24,128         | 17,538         |
| 本集團持有重慶市江北嘴的股權比例   | 40%            | 40%            |
| 本集團持有重慶市江北嘴權益的賬面價值 | 9,651          | 7,015          |



## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 19. 於聯營公司權益(續)

#### (ii) 金融街保險經紀

|              | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 流動資產         | —              | 55,809         |
| 非流動資產        | —              | 51             |
| 流動負債         | —              | (35,834)       |
| 淨資產          | —              | 20,026         |
| 收入(附註)       | —              | —              |
| 總其他支出        | —              | (734)          |
| 本年度虧損及全面虧損總額 | —              | (734)          |

附註：金融街保險經紀於截至2023年及2022年12月31日止年度尚未開始運營，於2023年12月31日撤銷註冊。本公司已於年內全數收取金融街保險經紀的權益人民幣4,062,000元。

上述財務資料概要與金融街保險經紀權益賬面值的對賬情況如下：

|                       | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 金融街保險經紀淨資產            | —              | 20,026         |
| 本集團於金融街保險經紀所有權權益的比例   | —              | 20%            |
| 本集團於金融街保險經紀所有權權益的賬面價值 | —              | 4,005          |

截至2023年及2022年12月31日止年度，金融街保險經紀並無宣派任何股息。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 19. 於聯營公司權益(續)

(iii) 非單獨重大的聯營公司匯總資料：

|                       | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 綜合財務報表中個別非重大聯營公司的賬面總額 | 6,553          | 4,657          |
| 本集團於該等聯營公司中的股份總額：     |                |                |
| 年內利潤                  | 1,897          | 142            |
| 年內其他綜合收入              | —              | —              |
| 年內總利潤及綜合收入總額          | 1,897          | 142            |

本集團並無就其於聯營公司的投資產生任何或然負債或其他承擔。

## 20. 於合營企業權益

|                       | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 投資合營企業成本              | 2,550          | 2,550          |
| 應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息 | 2              | —              |
|                       | 2,552          | 2,550          |

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 20. 於合營企業權益(續)

於2023年及2022年12月31日，本集團於合營企業(非上市公司實體，無市場報價)中的權益詳情如下：

| 合營企業名稱                                 | 業務結構形式  | 註冊及營業國家 | 已註冊股本<br>人民幣千元 | 實際所持所有權權益<br>百分比 | 主要業務     |
|--|---------|---------|----------------|------------------|----------|
| <b>通過北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司間接持有</b>      |         |         |                |                  |          |
| 德州金融街地標之都物業管理<br>有限責任公司(「德州金融街」)       | 合作型合營企業 | 中國      | 1,000          | 41(2022年：41%)    | 物業管理(附註) |
| 北京鼎業金融街第一太平戴維斯<br>物業管理有限公司<br>(「北京鼎業」) | 合作型合營企業 | 中國      | 5,000          | 41(2022年：41%)    | 物業管理(附註) |

附註：

德州金融街及北京鼎業由北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司與中國的物業管理服務提供商共同控制。彼等為本集團在中國市場進一步擴張的戰略合作夥伴。

年內，德州金融街尚未開始運營。

本集團並無就於合營企業之投資招致任何或然負債(2022年：無)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 21. 商譽

商譽的賬面值主要變動乃由於收購置佳物業服務所致。商譽的賬面淨值可分析如下：

|                | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 年初             | 325            | 325            |
| 收購一間附屬公司(附註38) | 80,949         | —              |
| 減值虧損           | —              | —              |
| 於12月31日的賬面淨值   | 81,274         | 325            |

商譽的賬面值於扣除任何減值虧損後分配至物業管理的現金生產單位。

現金產生單位的可收回金額乃根據涵蓋詳細五年預算計劃之使用價值計算，其後按每年5%的增長率推定的預期現金流量釐定。增長率反映現金產生單位的物業管理經營的長期平均增長率。現金流量預測所用的稅前貼現率為11.31%。

除上述釐定現金產生單位之使用價值之考慮外，本集團管理層現時並未發現任何其他使其主要假設必須更改之可能變動，並可能導致現金產生單位的賬面值超出可收回金額。然而，本集團之家用電器現金產生單位之可收回金額估值對所應用貼現率尤其敏感。評估貼現率出現合理變動所帶來之影響見附註4及其他重大會計估計及假設。



## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 22. 無形資產

|                | 截至2023年12月31日止年度         |                       |               |             |
|----------------|--------------------------|-----------------------|---------------|-------------|
|                | 軟件使用權及<br>品牌使用權<br>人民幣千元 | 進行中的<br>系統開發<br>人民幣千元 | 客戶關係<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
| <b>成本</b>      |                          |                       |               |             |
| 年初             | 11,440                   | —                     | —             | 11,440      |
| 添置             | 7,019                    | —                     | —             | 7,019       |
| 收購一間附屬公司(附註38) | —                        | —                     | 5,936         | 5,936       |
| 撤銷             | (1,612)                  | —                     | —             | (1,612)     |
| 年末             | 16,847                   | —                     | 5,936         | 22,783      |
| <b>累計攤銷</b>    |                          |                       |               |             |
| 年初             | (3,472)                  | —                     | —             | (3,472)     |
| 年內攤銷開支         | (1,577)                  | —                     | (726)         | (2,303)     |
| 撤銷             | 1,612                    | —                     | —             | 1,612       |
| 年末             | (3,437)                  | —                     | (726)         | (4,163)     |
| <b>賬面淨值</b>    |                          |                       |               |             |
| 年末             | 13,410                   | —                     | 5,210         | 18,620      |
|                |                          |                       |               |             |
|                | 截至2022年12月31日止年度         |                       |               |             |
|                | 軟件使用權及<br>品牌使用權<br>人民幣千元 | 進行中的<br>系統開發<br>人民幣千元 |               | 總計<br>人民幣千元 |
| <b>成本</b>      |                          |                       |               |             |
| 年初             | 7,362                    | 3,262                 |               | 10,624      |
| 添置             | —                        | 816                   |               | 816         |
| 轉撥             | 4,078                    | (4,078)               |               | —           |
| 年末             | 11,440                   | —                     |               | 11,440      |
| <b>累計攤銷</b>    |                          |                       |               |             |
| 年初             | (2,101)                  | —                     |               | (2,101)     |
| 年內攤銷開支         | (1,371)                  | —                     |               | (1,371)     |
| 年末             | (3,472)                  | —                     |               | (3,472)     |
| <b>賬面淨值</b>    |                          |                       |               |             |
| 年末             | 7,968                    | —                     |               | 7,968       |

本年度的攤銷費用計入綜合損益及其他全面收益表的「行政開支」。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 23. 貿易應收款項

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

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

給予貿易客戶的信用期乃個別釐定，正常信用期介乎0至365天(2022年：0至365天)。

於2023年及2022年12月31日，貿易應收款項(扣除虧損撥備前)根據發票日期的賬齡分析如下：

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

貿易應收款項的預期信用損失撥備變動如下：

|               | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 於1月1日的結餘      | 13,854         | 10,246         |
| 年內確認的預期信用損失撥備 | 9,707          | 3,802          |
| 年內撇銷的金額       | (2,435)        | (194)          |
| 於12月31日的結餘    | 21,126         | 13,854         |

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 24. 預付款項

|             | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 預付經營開支      | 14,918         | 7,834          |
| 收購長期資產的預付款項 | 1,858          | 634            |
| 預付所得稅       | 10             | 66             |
| 可抵扣增值稅進項稅額  | 4,293          | 5,489          |
| 其他          | —              | 34             |
|             | <b>21,079</b>  | 14,057         |
| 減：非即期部分(附註) | <b>(1,858)</b> | (634)          |
|             | <b>19,221</b>  | 13,423         |

附註： 餘額指收購長期資產的預付款項。

### 25. 按攤銷成本計量之其他金融資產

|                    | 2023年         |               |                | 2022年       |              |             |
|--------------------|---------------|---------------|----------------|-------------|--------------|-------------|
|                    | 即期<br>人民幣千元   | 非即期<br>人民幣千元  | 總計<br>人民幣千元    | 即期<br>人民幣千元 | 非即期<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
| 應收融資租賃款項           | 7,137         | 19,494        | 26,631         | 5,379       | 21,849       | 27,228      |
| 應收一間聯營公司貸款及利息      | —             | —             | —              | —           | 6,886        | 6,886       |
| 代業主、租戶及物業開發商<br>付款 | 25,258        | —             | 25,258         | 12,370      | —            | 12,370      |
| 按金                 |               |               |                |             |              |             |
| — 關聯方              | 2,949         | —             | 2,949          | 2,618       | —            | 2,618       |
| — 第三方              | 16,188        | —             | 16,188         | 8,749       | —            | 8,749       |
| 應收一間非控制性權益款項       | —             | 25,017        | 25,017         | —           | —            | —           |
| 其他                 | 2,036         | —             | 2,036          | 1,165       | —            | 1,165       |
|                    | <b>53,568</b> | <b>44,511</b> | <b>98,079</b>  | 30,281      | 28,735       | 59,016      |
| 減：預期信用損失撥備         | <b>(991)</b>  | <b>(695)</b>  | <b>(1,686)</b> | (560)       | (774)        | (1,334)     |
|                    | <b>52,577</b> | <b>43,816</b> | <b>96,393</b>  | 29,721      | 27,961       | 57,682      |

應收一間聯營公司款項為無抵押，計息率為4.65%，自報告日期起12個月內無須償還。

應收一間非控制性權益款項由應付非控制性權益的保留代價(附註38)作抵押，免息，須於2025年前償還。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 25. 按攤銷成本計量之其他金融資產(續)

本集團作為出租人訂立了被視為融資租賃的租賃安排。本集團租賃物業，由於有關租賃轉移該等物業擁有權的絕大部分風險和回報，因此分類為融資租賃。

應收融資租賃款項(包括應收之未貼現租賃付款)的到期分析如下：

|              | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 1年內          | 8,134          | 6,434          |
| 1至2年         | 8,134          | 6,434          |
| 2至3年         | 8,134          | 6,434          |
| 3年以上         | 4,290          | 10,723         |
| 應收之未貼現租賃付款總額 | 28,692         | 30,025         |
| 未賺取之融資收入     | (2,061)        | (2,797)        |
| 應收融資租賃款項之現值  | 26,631         | 27,228         |

預期信用損失撥備變動如下：

|               | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 於1月1日的結餘      | 1,334          | 445            |
| 年內確認的預期信用損失撥備 | 352            | 889            |
| 於12月31日的結餘    | 1,686          | 1,334          |



## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 26. 現金及現金等價物以及受限制銀行存款

現金及現金等價物包括以下組成部分：

|                             | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元 |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| 現金及現金等價物：                   |                  |                |
| — 銀行存款及手頭現金                 | 1,078,106        | 1,181,465      |
| — 同系附屬公司的現金存款(附註37及附註a)     | 238,093          | 262,480        |
|                             | <b>1,316,199</b> | 1,443,945      |
| 到期日超過三個月的定期存款：              |                  |                |
| — 同系附屬公司的定期存款(附註37、附註a及附註b) | 80,600           | 37,000         |
| — 銀行定期存款(附註b)               | 34,504           | 201            |
|                             | <b>115,104</b>   | 37,201         |
| 受限制銀行存款(附註c)                | 70,356           | 63,878         |
|                             | <b>1,501,659</b> | 1,545,024      |

附註：

- (a) 同系附屬公司為北京金融街集團財務有限公司。
- (b) 同系附屬公司的定期存款年利率為2.05%至2.25%(2022年：2.25%)，半年至一年到期(2022年：一年)。
- 銀行定期存款的年利率為1.65%至2.10%(2022年：1.75%)，一年到期。
- (c) 當本集團簽訂酬金制物業管理合約時，本集團實質上為業主的代理人。受限制銀行存款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。
- (d) 於2023年12月31日，受限制銀行存款主要指根據地方政府機關規定，作為物業管理服務履約保證金而存於銀行的現金存款為人民幣42,282,000元(2022年：人民幣53,876,000元)，代表住戶持有的維護基金人民幣23,094,000元(2022年：人民幣10,002,000元)。
- (e) 計入本集團的現金及在銀行和一間同系附屬公司的結餘的以人民幣計值的銀行結餘為人民幣1,481,982,000元(2022年：人民幣1,544,191,000元)乃存置於中國的銀行。人民幣為不可自由兌換的貨幣。根據中國外匯管理條例及外匯結算、銷售及付款管理條例，本集團獲准透過獲授權開展外匯業務的銀行將人民幣兌換為外幣。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 27. 股本

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

## 28. 儲備

## 28.1 資本儲備

本集團的資本儲備包括股份溢價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代價與所收購的淨資產之間的差額。

## 28.2 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2023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57,902,000元（2022年：人民幣41,374,000元（經重列））。

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。

## 28.3 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算功能貨幣有別於本集團呈列貨幣的海外經營業務的財務報表時所產生的全部匯兌差額。該賬目的變動載於綜合權益變動表。

## 28.4 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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 29. 租賃負債

下表列示本集團租賃負債的剩餘合約到期日：

|             | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 最低租金總額：     |                |                |
| 一年內到期       | 20,362         | 31,551         |
| 第二至五年到期     | 36,463         | 55,002         |
|             | <b>56,825</b>  | 86,553         |
| 租賃負債的未來融資費用 | <b>(3,920)</b> | (6,747)        |
|             | <b>52,905</b>  | 79,806         |

|                    | 2023年<br>人民幣千元  | 2022年<br>人民幣千元 |
|--------------------|-----------------|----------------|
| 最低租金的現值：           |                 |                |
| 一年內到期              | 18,398          | 28,475         |
| 第二至五年到期            | 34,507          | 51,331         |
|                    | <b>52,905</b>   | 79,806         |
| 減：                 |                 |                |
| 於一年內到期的部分(列於流動負債內) | <b>(18,398)</b> | (28,475)       |
|                    | <b>34,507</b>   | 51,331         |

於2023年12月31日，租賃負債人民幣52,905,000元(2022年：人民幣79,806,000元)實際上由與之有關的相關資產擔保，原因為租賃資產之權利可能會於本集團無力還款時撥歸出租人所有。

於截至2023年12月31日止年度，租約的現金流出總額為人民幣45,810,000元(2022年：人民幣42,793,000元)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 29. 租賃負債(續)

## 租賃活動詳情

於2023年及2022年12月31日，本集團就辦公室、員工宿舍及餐廳訂立租賃。

| 使用權資產類型 | 財務報表項目包含在其中的使用權資產 | 租賃數目             | 剩餘租賃期範圍                  | 詳情   |
|---------|-------------------|------------------|--------------------------|--|
| 員工宿舍    | 使用權資產             | 14<br>(2022年：27) | 1至3年<br>(2022年：<br>2至4年) | 若干合約載列在合約結束前可選擇透過向業主發出通知於合約結束後續租數年<br>租金按月/季度/年度支付 |
| 辦公室     | 使用權資產             | 7<br>(2022年：14)  | 1至3年<br>(2022年：<br>2至5年) | 若干合約載列在合約結束前可選擇透過向業主發出通知於合約結束後續租數年<br>租金按月/季度/年度支付 |
| 餐廳      | 使用權資產             | 6<br>(2022年：10)  | 2至5年<br>(2022年：<br>2至5年) | 若干合約載列在合約結束前可選擇透過向業主發出通知於合約結束後續租數年<br>租金按月/季度/年度支付 |

本集團認為於租賃開始日期不會行使任何續住或終止選擇權。



## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 30. 遞延所得稅資產／(負債)

年內遞延所得稅資產／(負債)變動如下：

|                             | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重列) |
|-----------------------------|----------------|-------------------------|
| 年初                          | 16,417         | 2,720                   |
| 採納香港會計準則第12號(修訂本)的調整(附註3.1) | —              | (378)                   |
| 於年初(經重列)                    | 16,417         | 2,342                   |
| 收購附屬公司(附註38)                | (979)          | —                       |
| 在所得稅開支中計入(附註11)             | 4,466          | 14,082                  |
| 在其他全面收入中扣除                  | 71             | (7)                     |
| 年末                          | 19,975         | 16,417                  |

年內遞延所得稅項資產及負債(在相同稅區互相抵銷結餘前)的變動如下：

|                                 | 應計費用<br>及其他<br>人民幣千元 | 退休福利<br>負債<br>人民幣千元 | 減值虧損<br>人民幣千元 | 租賃<br>人民幣千元 | 衍生<br>金融工具<br>公允價值<br>收益<br>人民幣千元 | 業務<br>合併時確認<br>的無形資產<br>超額價值<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|---------------------------------|----------------------|---------------------|---------------|-------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------|
| 於2022年1月1日                      | 3,370                | 1,237               | 2,592         | 539         | (4,567)                           | (451)                                 | 2,720       |
| 採納香港會計準則第12號(修訂本)的<br>調整(附註3.1) | —                    | —                   | —             | (378)       | —                                 | —                                     | (378)       |
| 於2022年1月1日(經重列)                 | 3,370                | 1,237               | 2,592         | 161         | (4,567)                           | (451)                                 | 2,342       |
| 在所得稅開支中計入／(扣除)                  | 8,785                | (44)                | 1,150         | (466)       | 4,567                             | 90                                    | 14,082      |
| 在其他全面收入中扣除                      | —                    | (7)                 | —             | —           | —                                 | —                                     | (7)         |
| 於2022年12月31日(經重列)及<br>2023年1月1日 | 12,155               | 1,186               | 3,742         | (305)       | —                                 | (361)                                 | 16,417      |
| 收購一間附屬公司(附註38)                  | —                    | —                   | —             | —           | —                                 | (979)                                 | (979)       |
| 在所得稅開支中計入／(扣除)                  | 2,658                | (41)                | 1,691         | 9           | —                                 | 149                                   | 4,466       |
| 在其他全面收入中計入                      | —                    | 71                  | —             | —           | —                                 | —                                     | 71          |
| 於2023年12月31日                    | 14,813               | 1,216               | 5,433         | (296)       | —                                 | (1,191)                               | 19,975      |

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 30. 遞延所得稅資產／(負債)(續)

綜合財務狀況表中確認的金額如下：

|         | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重列) |
|---------|----------------|-------------------------|
| 遞延所得稅資產 | 21,167         | 16,778                  |
| 遞延所得稅負債 | (1,192)        | (361)                   |
|         | <b>19,975</b>  | 16,417                  |

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及可扣稅暫時差額作確認。於2023年12月31日，由於本集團董事認為該等稅項溢利在可預見將來不可能使用，本集團有未確認為遞延所得稅資產的結轉稅項虧損及可扣稅暫時差額人民幣46,437,000元(2022年：人民幣38,423,000元)及人民幣3,693,000元(2022年：人民幣4,228,000元)將於2024年至2028年期間到期(2022年：將於2024年至2027年到期)。

## 31. 退休福利負債

本集團為2020年1月1日或之前離休、退休及內退的員工實施員工退休福利計劃。由於本集團有義務承擔該等僱員離職後的費用，有關的補充養老金補貼被視為界定福利計劃。

根據該等計劃，該等僱員退休後可享有統籌外養老保險、福利補貼、部分醫療費用報銷、生活費和五險一金企業繳費等福利。而保障包涵至該等僱員終身。

本集團並無設立其他離職後福利計劃給在職員工。

最近期的精算評估於2023年及2022年12月31日由獨立合資格精算機構韜睿惠悅進行。本集團的退休福利計劃責任的現值、及相關的當期服務成本和前期服務成本由合資格精算師以預期單位精算成本法進行。

在綜合財務狀況表中確認的退休福利負債如下：

|                  | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 退休金補貼            | 5,479          | 5,347          |
| 減：一年內到期計入流動負債的金額 | (338)          | (342)          |
|                  | <b>5,141</b>   | 5,005          |

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 31. 退休福利負債(續)

綜合財務狀況表中確認的負債變動如下：

|                       | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 年初                    | 5,347          | 5,609          |
| 即期服務成本                | —              | 2              |
| 過往服務成本                | 2              | 2              |
| 界定福利責任利息成本            | 155            | 163            |
| 總成本                   | 157            | 167            |
| 其他全面虧損/(收入) — 精算收益及虧損 | 311            | (59)           |
| 年內付款                  | (336)          | (370)          |
| 年末                    | 5,479          | 5,347          |

各報告期末的主要精算假設如下：

|       | 2023年  | 2022年  |
|-------|--------|--------|
| 貼現率   | 2.50%  | 3.00%  |
| 員工離職率 | 17.00% | 17.00% |
| 死亡率   | 附註     | 附註     |

附註：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。

退休福利負債對於加權主要假設變動的敏感性如下：

|                    | 假設變動  | 對界定福利責任的影響                |                           |
|--------------------|-------|---------------------------|---------------------------|
|                    |       | 假設增加對責任<br>變動的影響<br>人民幣千元 | 假設減少對責任<br>變動的影響<br>人民幣千元 |
| <b>2023年12月31日</b> |       |                           |                           |
| 貼現率                | 0.25% | (146)                     | 152                       |
| 員工離職率              | 1%    | (1)                       | 1                         |
| <b>2022年12月31日</b> |       |                           |                           |
| 貼現率                | 0.25% | (147)                     | 142                       |
| 員工離職率              | 1%    | (1)                       | 1                         |

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 31. 退休福利負債(續)

退休福利負債的加權平均期間為11年。

未貼現退休補貼的預期到期日分析如下：

|                     | 少於一年<br>人民幣千元 | 一年至五年<br>人民幣千元 | 五年以上<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元 |
|---------------------|---------------|----------------|---------------|-------------|
| <b>於2023年12月31日</b> |               |                |               |             |
| 退休補貼                | 338           | 1,642          | 5,408         | 7,388       |
| <b>於2022年12月31日</b> |               |                |               |             |
| 退休補貼                | 342           | 1,645          | 5,697         | 7,684       |

## 32. 長期服務金撥備

根據香港僱傭條例(香港法例第57章)，僱員如連續受僱五年以上，在某些情況下(例如遭僱主解僱或退休)有權領取長期服務金(「長期服務金」)。

應付長期服務金的金額乃參考僱員最近的月薪(上限為22,500港元)及服務年數，減去本集團向強積金計劃供款而產生的任何累算權益金額(見附註14)而確定，其中每名僱員的整體上限為390,000港元。目前，本集團並無任何為履行其長期服務金撥備而制訂單獨的撥款安排。

於2022年6月，政府刊憲公佈修訂條例，取消將僱主強制性強積金供款所產生的累算權益用以抵銷長期服務金。修訂條例將於轉制日生效。另外，政府表示將推出補貼計劃，在取消安排後協助僱主。

其中，一旦取消對沖機制的安排生效，僱主不可再使用其強制性強積金供款(不論在轉制日之前、當日或之後作出的供款)所產生的累算權益以扣減自轉制日起僱員服務的長期服務金。然而，若僱員在轉制日之前開始受僱，僱主可繼續動用上述累算權益，以扣減該僱員截至該日期的服務的長期服務金。此外，轉制日之前服務的長期服務金將根據僱員緊接轉制日之前的月薪及截至該日期的服務年期計算。

長期服務金的權益付款仍以每位僱員390,000港元為上限。若僱員的權益支付總額超過390,000港元，超出上限的金額自轉制日起累算的部分中扣除。

本集團已就對沖機制及其取消安排進行會計處理，如綜合財務報表附註2.21及3.3所揭露。

本集團已確定修訂條例主要影響本集團對香港僱員的長期服務金撥備。



## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 33. 貿易及其他應付款項

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

附註：

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

|      | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 一年內  | 177,278        | 166,754        |
| 一至兩年 | 6,538          | 4,903          |
| 兩年以上 | 8,097          | 6,589          |
|      | <b>191,913</b> | 178,246        |

- (b) 結餘主要指業主、租戶及物業開發商為物業管理及翻新而支付的按金。
- (c) 應付代價指財政年度內應付所收購附屬公司現有股東的代價結餘(附註38)。代價須在附屬公司達到若干業績目標的情況下支付，並將於2025年之後支付。

由於其短期性質，貿易及其他應付款項的賬面值被認為與其公允價值相若。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 34. 合約負債

本集團已確認下列收入相關合約負債：

|                         | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| <b>物業管理及相關服務產生的合約負債</b> |                |                |
| — 關聯方                   | 7,293          | 4,915          |
| — 第三方                   | 104,349        | 99,387         |
|                         | <b>111,642</b> | 104,302        |
| <b>餐飲服務產生的合約負債</b>      |                |                |
| — 關聯方                   | 438            | 409            |
| — 第三方                   | 4,912          | 7,009          |
|                         | <b>5,350</b>   | 7,418          |
|                         | <b>116,992</b> | 111,720        |

## (a) 合約負債的重大變動

本集團的合約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。

合約負債於截至2023年12月31日止年度增加的主要原因是物業管理項目數量因本集團業務擴張而有所增長。合約負債於截至2022年12月31日止年度減少的主要原因是已收取客戶的預付款項。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 34. 合約負債(續)

#### (b) 與合約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約負債有關的收入。

|                  | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 年初計入合約負債結餘的已確認收入 |                |                |
| 物業管理及相關服務        | 99,449         | 125,527        |
| 餐飲服務             | 6,234          | 5,312          |
|                  | <b>105,683</b> | <b>130,839</b> |

所有合約負債預期將於一至兩年內收回/結算。

#### (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約的剩餘履約責任。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約的交易價格。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 35. 公司財務狀況報表

|                | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重列) |
|----------------|------------------|-------------------------|
| <b>資產</b>      |                  |                         |
| <b>非流動資產</b>   |                  |                         |
| 投資物業           | 3,256            | 3,365                   |
| 物業、廠房及設備       | 30,199           | 30,795                  |
| 於附屬公司權益        | 187,465          | 46,684                  |
| 於聯營公司權益        | 3,971            | 6,086                   |
| 無形資產           | 1,683            | 1,442                   |
| 預付款項           | 449              | 634                     |
| 按攤銷成本計量之其他金融資產 | 15,660           | 27,961                  |
| 遞延所得稅資產        | 19,949           | 15,907                  |
| <b>非流動資產總值</b> | <b>262,632</b>   | 132,874                 |
| <b>流動資產</b>    |                  |                         |
| 貿易應收款項         | 152,016          | 156,599                 |
| 預付款項           | 2,306            | 6,622                   |
| 按攤銷成本計量之其他金融資產 | 29,201           | 20,425                  |
| 應收附屬公司股息       | 88,923           | 3,211                   |
| 應收附屬公司款項       | 55,417           | 50,251                  |
| 到期日超過三個月的銀行存款  | 115,004          | 37,201                  |
| 受限制銀行存款        | 41,966           | 53,294                  |
| 現金及現金等價物       | 832,870          | 995,564                 |
| <b>流動資產總值</b>  | <b>1,317,703</b> | 1,323,167               |
| <b>資產總值</b>    | <b>1,580,335</b> | 1,456,041               |



## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 35. 公司財務狀況報表(續)

|                 | 附註 | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重列) |
|-----------------|----|------------------|-------------------------|
| <b>權益及負債</b>    |    |                  |                         |
| 股本              | 27 | 373,500          | 373,500                 |
| 儲備              |    | 625,434          | 609,106                 |
| 留存收益            |    | 221,632          | 133,757                 |
| <b>權益總額(附註)</b> |    | <b>1,220,566</b> | 1,116,363               |
| <b>非流動負債</b>    |    |                  |                         |
| 貿易及其他應付款項       |    | 25,605           | —                       |
| 租賃負債            |    | 16,022           | 24,568                  |
| 退休福利負債          |    | 4,253            | 4,137                   |
| <b>非流動負債總額</b>  |    | <b>45,880</b>    | 28,705                  |
| <b>流動負債</b>     |    |                  |                         |
| 貿易及其他應付款項       |    | 249,511          | 228,832                 |
| 合約負債            |    | 48,278           | 45,634                  |
| 即期稅項負債          |    | 6,041            | 23,652                  |
| 租賃負債的即期部分       |    | 9,782            | 12,579                  |
| 退休福利負債的即期部分     |    | 277              | 276                     |
| <b>流動負債總額</b>   |    | <b>313,889</b>   | 310,973                 |
| <b>負債總額</b>     |    | <b>359,769</b>   | 339,678                 |
| <b>權益及負債總額</b>  |    | <b>1,580,335</b> | 1,456,041               |

此財務報表已於2024年3月27日獲董事會批准授權發佈。

孫杰  
董事宋榮華  
董事

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 35. 公司財務狀況報表(續)

附註：

本公司權益變動情況載列如下：

|                                | 股本<br>人民幣千元<br>(附註27) | 資本公積<br>人民幣千元<br>(附註28.1) | 法定公積金<br>人民幣千元<br>(附註28.2) | 其他儲備<br>人民幣千元<br>(附註28.4) | 留存收益<br>人民幣千元  | 權益總額<br>人民幣千元    |
|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------|------------------|
| 於2022年1月1日的結餘                  | 373,500               | 568,780                   | 31,735                     | (1,045)                   | 130,192        | 1,103,162        |
| 採納香港會計準則第12(修訂本)<br>的調整(附註3.1) | —                     | —                         | —                          | —                         | (271)          | (271)            |
| 於2022年1月1日的結餘<br>(經重列)         | 373,500               | 568,780                   | 31,735                     | (1,045)                   | 129,921        | 1,102,891        |
| 年內利潤及全面收入總額                    | —                     | —                         | —                          | (3)                       | 96,392         | 96,389           |
| 宣派股息(附註12)                     | —                     | —                         | —                          | —                         | (82,917)       | (82,917)         |
| 轉入法定公積金                        | —                     | —                         | 9,639                      | —                         | (9,639)        | —                |
| 於2022年12月31日及<br>2023年1月1日的結餘  | <b>373,500</b>        | <b>568,780</b>            | <b>41,374</b>              | <b>(1,048)</b>            | <b>133,757</b> | <b>1,116,363</b> |
| 年內利潤及全面收入總額                    | —                     | —                         | —                          | (200)                     | 165,284        | 165,084          |
| 宣派股息(附註12)                     | —                     | —                         | —                          | —                         | (60,881)       | (60,881)         |
| 轉入法定公積金                        | —                     | —                         | 16,528                     | —                         | (16,528)       | —                |
| <b>於2023年12月31日的結餘</b>         | <b>373,500</b>        | <b>568,780</b>            | <b>57,902</b>              | <b>(1,248)</b>            | <b>221,632</b> | <b>1,220,566</b> |

## 36. 承諾

## (a) 租賃承諾

**本集團作為承租人**

於報告期末，短期租賃及低價值租賃的租賃承擔如下：

|       | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 不超過一年 | 390            | 332            |
| 第二至五年 | 68             | 74             |
|       | <b>458</b>     | <b>406</b>     |

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 36. 承諾(續)

#### (a) 租賃承諾(續)

##### 本集團作為承租人(續)

於2023年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃租賃多處辦公室、員工宿舍及餐廳，有關租賃的租期介乎二至五年(2022年：二至八年)。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，惟短期租賃及低價值租賃除外。有關進一步資料，請參閱附註16及17。

##### 本集團作為出租人

於2023年及2022年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃就各辦公室及商店收取之未來最低租金總額如下：

|       | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 不超過一年 | 7,804          | 9,030          |

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註16)，初步年期為二至三年(2022年：二至三年)，可於屆滿日或本集團與有關租戶相互協定的日子重續租約及年期。該等租約條款一般亦要求租戶支付押金。

本集團亦轉租若干物業，其租賃期為原租賃的整個剩餘年期，而轉租已分類為融資租賃。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 36. 承諾(續)

## (b) 資本承諾

|           | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 已簽約但未撥備   |                |                |
| — 投資於附屬公司 | 2,550          | —              |
| — 投資於合營企業 | 510            | 510            |
|           | <b>3,060</b>   | 510            |

## 37. 關聯方交易

除另有披露者外，本集團與關聯方進行了以下交易：

## (a) 主要管理層人員薪酬

本集團主要管理人員為董事會成員，以及母公司「管理委員會」成員。主要管理層人員的薪酬包括以下費用：

|        | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 薪金及花紅  | 3,769          | 3,902          |
| 酌情花紅   | 3,329          | 3,225          |
| 退休計劃供款 | 2,024          | 1,858          |
|        | <b>9,122</b>   | 8,985          |



## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 37. 關聯方交易(續)

#### (b) 與關聯方的交易

與關聯方進行下列交易：

|                          | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| <b>提供服務</b>              |                |                |
| 向金融街聯屬集團提供物業管理及相關服務(i)   | 180,303        | 207,837        |
| 向聯營公司提供物業管理及相關服務         | 3,411          | 3,195          |
| 向本公司股東的控股公司提供物業管理及相關服務   | 860            | 787            |
|                          | <b>184,574</b> | 211,819        |
| <b>融資收入</b>              |                |                |
| 來自一間同系附屬公司的利息收入(i)       | 5,073          | 6,866          |
| <b>購買服務及品牌授權</b>         |                |                |
| 來自最終控股公司的品牌授權            | 104            | 94             |
| 從一間聯營公司購買服務              | 1,898          | 2,272          |
| 從金融街聯屬集團購買服務             | 4,513          | 3,490          |
|                          | <b>6,515</b>   | 5,856          |
| <b>租金</b>                |                |                |
| 應付同系附屬公司的租金開支(i)         | 4,159          | 2,690          |
| 確認來自同系附屬公司的使用權資產及租賃資產(i) | 12,771         | 48,785         |
|                          | <b>16,930</b>  | 51,475         |
| <b>利息開支</b>              |                |                |
| 應付同系附屬公司的租賃負債的利息開支       | 2,273          | 2,343          |

(i) 根據上市規則，該等交易構成關連交易或持續關連交易。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 37. 關聯方交易(續)

## (c) 與關聯方的結餘

|                         | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| <b>貿易性質</b>             |                |                |
| 應收金融街聯屬集團的貿易應收款項        | 86,715         | 129,033        |
| 應收一間聯營公司的貿易應收款項         | 1,408          | 207            |
|                         | <b>88,123</b>  | 129,240        |
| 應收金融街聯屬集團的其他應收款項 — 租賃按金 | 2,946          | 2,616          |
| 應付金融街聯屬集團的貿易及其他應付款項     | 34,483         | 31,147         |
| 應付一間聯營公司的貿易及其他應付款項      | 553            | 1,260          |
|                         | <b>35,036</b>  | 32,407         |
| 應付金融街聯屬集團的合約負債          | 7,673          | 5,257          |
| 應付一間聯營公司的合約負債           | 6              | —              |
|                         | <b>7,679</b>   | 5,257          |
| 應付同系附屬公司的租賃負債           | 20,067         | 30,769         |
| 存於一間同系附屬公司的款項           | 318,693        | 299,480        |

應收同系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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 38. 收購一間附屬公司

所收購的附屬公司

|              | 主要業務 | 收購日期       | 所收購股份比例 | 已轉撥代價<br>人民幣千元 |
|--------------|------|------------|---------|----------------|
| <b>2023年</b> |      |            |         |                |
| 業務合併         |      |            |         |                |
| 置佳物業服務       | 物業管理 | 2023年9月30日 | 70%     | 140,781        |

收購置佳物業服務旨在繼續擴展本集團的物業管理業務。

已轉撥代價

|                  | 人民幣千元          |
|------------------|----------------|
| 現金               | 115,478        |
| 保留代價的現值(附註33(c)) | 25,303         |
|                  | <b>140,781</b> |

收購相關成本人民幣2,362,000元並未計入已轉撥代價，且於綜合損益表及其他全面收益表內按其他開支確認入賬。

業績目標

置佳物業服務的現有股東承諾達成以下業績目標：

- (i) 截至2022年、2023年、2024年及2025年12月31日止四個年度(「2022年至2025年」)的累計收入不少於625,117,504港元；及
- (ii) 2022年至2025年的累計實際扣非且扣稅淨利潤不少於72,460,419港元(「利潤保證」)。

不足額的補償額按以下方式計算(以較高者為準)：

- (i) 總代價 × (625,117,504港元 — 2022年至2025年的累計收入) / 625,117,504港元；或
- (ii) 總代價 × (72,460,419港元 — 2022年至2025年的累計實際扣非且扣稅淨利潤) / 72,460,419港元。

置佳物業服務現有股東在業績目標達成後將獲得一次性業績獎勵，額度為超過利潤保證金額的部分的40%。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 38. 收購一間附屬公司(續)

## 業績目標(續)

投資協議的詳情載於本集團日期為2023年3月21日的公告。參考董事編製的現金流量預測，本集團董事認為收購日期及2023年12月31日業績目標產生的應付或然代價及應收或然代價的公允價值並不重大。

## 於收購日期收購的資產及確認的負債

|                | 人民幣千元         |
|----------------|---------------|
| 物業、廠房及設備(附註17) | 2,143         |
| 無形資產(附註22)     | 5,936         |
| 貿易應收款項         | 38,898        |
| 預付款項           | 3,878         |
| 按攤銷成本計量的其他金融資產 | 29,993        |
| 受限制銀行存款        | 10,121        |
| 現金及現金等價物       | 9,876         |
| 貿易及其他應付款項      | (13,552)      |
| 租賃負債           | (840)         |
| 遞延所得稅負債(附註30)  | (979)         |
|                | <b>85,474</b> |

該等交易中收購的貿易應收款項及按攤銷成本計量的金融資產(主要為應收置佳物業服務現有股東款項)公允價值分別為人民幣38,898,000元及人民幣29,993,000元，合約總金額分別為人民幣38,898,000元及人民幣29,993,000元。

## 非控制性權益

於收購日期確認的置佳物業服務的非控制性權益(30%)乃參考非控制性權益的公允價值計量，為人民幣25,642,000元。該公允價值乃採用收入法估計得出。以下為釐定公允價值時所使用的主要模式輸入數據：

- 假設稅前貼現率11.31%；
- 假設長期可持續增長率5%；及
- 假定調整，原因為市場參與者估計置佳物業服務的非控制性權益公允價值時，會考慮到缺乏控制權或營銷能力。



## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 38. 收購一間附屬公司(續)

#### 收購事項產生的商譽

|                    | 人民幣千元    |
|--------------------|----------|
| 已轉撥代價              | 140,781  |
| 非控制性權益(佔置佳物業服務30%) | 25,642   |
| 所收購的可識別資產淨值的公允價值   | (85,474) |
| <hr/>              |          |
| 收購事項產生的商譽          | 80,949   |

收購置佳物業服務因合併成本包括一項控制溢價而產生商譽。此外，就合併所實際支付的代價包括與預期協同效應、收益增長、未來市場發展及置佳物業服務的全體勞工有關的金額。該等利益並無自商譽獨立確認，因為彼等並不符合可識別無形資產的確認標準。

該等收購事項產生的商譽預計不能抵扣稅項。

#### 收購附屬公司的現金流出淨額

|              | 2023年<br>人民幣千元 |
|--------------|----------------|
| 以現金支付的代價     | 115,478        |
| 所收購的現金及現金等價物 | (9,876)        |
| <hr/>        |                |
|              | 105,602        |

#### 收購事項對本集團業績的影響

年內利潤包括自置佳物業服務的額外業務產生的人民幣2,514,000元。年內收入包括置佳物業服務的人民幣26,906,000元。

倘收購事項於2023年1月1日已發生，本集團截至2023年12月31日止年度的收入應為人民幣1,602,603,000元，來自持續經營業務的年內利潤應為人民幣150,707,000元。備考資料僅供說明之用，不一定為本集團在該收購事項於2023年1月1日完成的情況下實際達到的收益及經營業績的指標，亦非擬作為未來業務的預測。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 39. 非現金交易

本集團訂立以下未於綜合現金流量表反映的非現金投資及融資活動：

於截至2023年12月31日止年度，本集團訂立若干租賃合約，其中添置使用權資產及租賃負債人民幣5,316,000元(2022年：人民幣26,543,000元)於租賃開始日期確認；及

截至2023年12月31日止年度，本集團與獨立第三方簽訂融資租賃轉租合同，其中出售使用權資產、出售使用權資產的虧損及融資租賃應收款項於租賃開始日分別確認為人民幣5,576,000元、人民幣60,000元(附註8)及人民幣5,632,000元。

於截至2022年12月31日止年度，本集團與一間同系附屬公司訂立總租賃合約，其中添置使用權資產及租賃負債人民幣26,130,000元於租賃開始日確認。同時，本集團與一名獨立第三方訂立融資租賃分租合約，其中出售使用權資產之收益及應收融資租賃款項分別人民幣2,735,000元(附註8)及人民幣28,865,000元於租賃開始日期確認。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 40. 融資活動產生之負債調整

本集團融資活動產生之負債變動分類如下：

|                         | 租賃負債<br>人民幣千元 | 應付本公司<br>擁有人款項<br>人民幣千元 | 應付非控制性<br>權益款項<br>人民幣千元 | 總額<br>人民幣千元   |
|-------------------------|---------------|-------------------------|-------------------------|---------------|
| 於2022年1月1日              | 57,526        | —                       | —                       | 57,526        |
| <b>非現金：</b>             |               |                         |                         |               |
| — 宣派股息(附註12)            | —             | 82,917                  | —                       | 82,917        |
| — 訂立新租約                 | 52,673        | —                       | —                       | 52,673        |
| — 租約終止                  | (5,074)       | —                       | —                       | (5,074)       |
| — 融資成本(附註9)             | 3,597         | —                       | —                       | 3,597         |
| <b>現金流：</b>             |               |                         |                         |               |
| — 還款                    | —             | (82,917)                | —                       | (82,917)      |
| — 支付租賃負債                | (28,916)      | —                       | —                       | (28,916)      |
| 於2022年12月31日及於2023年1月1日 | <b>79,806</b> | —                       | —                       | <b>79,806</b> |
| <b>非現金：</b>             |               |                         |                         |               |
| — 宣派股息(附註12)            | —             | 60,881                  | 20,726                  | 81,607        |
| — 收購附屬公司(附註38)          | 840           | —                       | —                       | 840           |
| — 訂立新租約                 | 10,891        | —                       | —                       | 10,891        |
| — 租約終止                  | (11,786)      | —                       | —                       | (11,786)      |
| — 融資成本(附註9)             | 3,068         | —                       | —                       | 3,068         |
| <b>現金流：</b>             |               |                         |                         |               |
| — 還款                    | —             | (60,881)                | (9,521)                 | (70,402)      |
| — 支付租賃負債                | (29,914)      | —                       | —                       | (29,914)      |
| 於2023年12月31日            | <b>52,905</b> | —                       | <b>11,205</b>           | <b>64,110</b> |

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 41. 財務風險管理

本集團於日常業務過程及投資活動中使用金融工具而面臨財務風險。財務風險包括市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信用風險及流動性風險。如何減小該等風險之政策載列如下。董事管理及監督該等風險以確保及時及有效採取適當措施。

本集團就金融工具方面所面臨風險類型或其管理及衡量風險方式並無變化。

#### 41.1 金融資產及負債分類

綜合財務狀況表所列賬面值與下列金融資產及金融負債相關聯：

|                  | 2023年<br>人民幣千元   | 2022年<br>人民幣千元   |
|------------------|------------------|------------------|
| <b>金融資產</b>      |                  |                  |
| 以攤銷成本計量的金融資產     |                  |                  |
| — 貿易應收款項         | 270,618          | 242,597          |
| — 按攤銷成本計量之其他金融資產 | 96,393           | 57,682           |
| — 到期日超過三個月的銀行存款  | 115,104          | 37,201           |
| — 受限制銀行存款        | 70,356           | 63,878           |
| — 現金及現金等價物       | 1,316,199        | 1,443,945        |
|                  | <b>1,868,670</b> | <b>1,845,303</b> |
| <b>金融負債</b>      |                  |                  |
| 以攤銷成本計量的金融負債     |                  |                  |
| — 貿易及其他應付款項      | 587,915          | 543,875          |
| — 租賃負債           | 52,905           | 79,806           |
|                  | <b>640,820</b>   | <b>623,681</b>   |

#### 41.2 外幣風險

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

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



## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 41. 財務風險管理(續)

#### 41.2 外幣風險(續)

外幣計值金融資產及負債以收市匯率換算為人民幣，數值如下：

|                    | 2023年<br>港元<br>人民幣千元 | 2022年<br>港元<br>人民幣千元 |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| 貿易及其他應收款項          | 85,627               | —                    |
| 現金及現金等價物           | 19,160               | 325                  |
| 貿易及其他應付款項          | (29,517)             | —                    |
| 租賃負債               | (711)                | —                    |
| 因已確認金融資產及負債所產生的總風險 | <b>74,559</b>        | 325                  |

於2023年12月31日，倘人民幣對港元貶值／升值8%（2022年：13%），所有其他變量保持不變，稅後利潤將增加／減少人民幣5,154,000元（2022年：人民幣32,000元）。

#### 41.3 利率風險

利率風險指金融工具的公允價值或現金流量因市場利率變動而波動的風險。本集團的利率風險主要來自到期日超過三個月的銀行存款、受限制銀行存款、現金及現金等價物、租賃負債及給予關聯方貸款貸款。浮動利率的受限制銀行存款以及現金及現金等價物使本集團面臨現金流量利率風險。固定利率的到期日超過三個月的銀行存款，租賃負債及給予關聯方貸款使本集團面臨公允價值利率風險。本集團密切監察利率趨勢及其對本集團利率風險的影響。本集團現時並無使用任何利率掉期安排但將於需要時考慮對沖利率風險。

於2023年及2022年12月31日，本集團的利率風險被視為並不重大。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 41. 財務風險管理(續)

#### 41.4 信用風險

信用風險指金融工具的對手方未能根據金融工具的條款履行其責任，因而導致本集團錄得財務虧損的風險。本集團面臨的信用風險主要來自其日常業務過程中向客戶授出的信貸。

誠如上述附註41.1所披露，本集團於2023年及2022年12月31日就綜合財務狀況表的組成部分而面臨的最大信用風險為其賬面值。

#### **貿易應收款項**

本集團擁有大量客戶。於2023年12月31日，貿易應收款項總額的11% (2022年：9%) 來自本集團的最大客戶以及貿易應收款項總額的31% (2022年：52%) 來自金融街聯屬集團。本集團設有監控程序，以確保採取後續行動以收回逾期債務。內部風險控制會考慮客戶的財務狀況、過去經驗及其他因素以評估客戶的信貸質量。此外，本集團根據歷史結算記錄及經驗於各報告期末檢討這些應收款項的可收回性，並對前瞻性資料進行調整，以確保對不可收回的金額計提足夠減值虧損。

本集團採用香港財務報告準則第9號所規定的簡化方法以計提預期信用損失，該方法允許對所有貿易應收款項使用整個存續期預期虧損撥備。

為計量預期信用損失，貿易應收款項已按相同信用風險特徵及賬齡期限進行分組。

預期信用損失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。

在應用前瞻性資料時，本集團已計及與經濟環境整體變化相關的潛在影響(包括相關債務人經營的違約率)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 41. 財務風險管理(續)

#### 41.4 信用風險(續)

##### 貿易應收款項(續)

基於此，貿易應收款項於2023年及2022年12月31日之虧損撥備釐定如下：

##### 單項減值貿易應收款項

|              | 貿易應收<br>款項<br>人民幣千元 | 預期信用<br>虧損率 | 虧損撥備<br>人民幣千元 | 理由     |
|--------------|---------------------|-------------|---------------|--------|
| <b>2023年</b> |                     |             |               |        |
| 貿易應收款項1      | 3,396               | 100.00%     | 3,396         | 收回的可能性 |
| 貿易應收款項2      | 57,927              | 5.62%       | 3,255         | 收回的可能性 |
|              | <b>61,323</b>       |             | <b>6,651</b>  |        |
| <b>2022年</b> |                     |             |               |        |
| 貿易應收款項1      | 2,043               | 100.00%     | 2,043         | 收回的可能性 |
| 貿易應收款項2      | 45,182              | 6.39%       | 2,887         | 收回的可能性 |
|              | <b>47,225</b>       |             | <b>4,930</b>  |        |

##### 集體減值貿易應收款項

有公開評級源的貿易應收款項：

|               | 貿易應收款項<br>人民幣千元 | 預期信用損失率 | 虧損撥備<br>人民幣千元 |
|---------------|-----------------|---------|---------------|
| <b>2023年</b>  |                 |         |               |
| 有公開評級源的貿易應收款項 | 49,106          | 1.06%   | 521           |
| <b>2022年</b>  |                 |         |               |
| 有公開評級源的貿易應收款項 | 77,485          | 1.13%   | 876           |

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 41. 財務風險管理(續)

## 41.4 信用風險(續)

## 貿易應收款項(續)

集體減值貿易應收款項(續)

無公開評級源的貿易應收款項：

|                          | 一年以內    | 一年至兩年  | 兩年至三年  | 三年以上    | 總計      |
|--------------------------|---------|--------|--------|---------|---------|
| <b>2023年</b>             |         |        |        |         |         |
| <b>關聯方</b>               |         |        |        |         |         |
| 預期信用損失率                  | 2.61%   |        |        |         |         |
| 總賬面值 — 貿易應收款項<br>(人民幣千元) | 42,425  |        |        |         | 42,425  |
| 虧損撥備(人民幣千元)              | 1,107   |        |        |         | 1,107   |
| <b>第三方</b>               |         |        |        |         |         |
| 預期信用損失率                  | 3.58%   | 32.57% | 88.55% | 100.00% |         |
| 總賬面值 — 貿易應收款項<br>(人民幣千元) | 122,836 | 10,870 | 2,402  | 2,782   | 138,890 |
| 虧損撥備(人民幣千元)              | 4,398   | 3,540  | 2,127  | 2,782   | 12,847  |
|                          | 一年以內    | 一年至兩年  | 兩年至三年  | 三年以上    | 總計      |
| <b>2022年</b>             |         |        |        |         |         |
| <b>關聯方</b>               |         |        |        |         |         |
| 預期信用損失率                  | 2.82%   |        |        |         |         |
| 總賬面值 — 貿易應收款項<br>(人民幣千元) | 67,418  |        |        |         | 67,418  |
| 虧損撥備(人民幣千元)              | 1,901   |        |        |         | 1,901   |
| <b>第三方</b>               |         |        |        |         |         |
| 預期信用損失率                  | 2.53%   | 25.03% | 92.57% | 100.00% |         |
| 總賬面值 — 貿易應收款項<br>(人民幣千元) | 56,593  | 3,856  | 1,671  | 2,203   | 64,323  |
| 虧損撥備(人民幣千元)              | 1,432   | 965    | 1,547  | 2,203   | 6,147   |



## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 41. 財務風險管理(續)

#### 41.4 信用風險(續)

##### **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**

就現金及現金等價物、到期日超過三個月的銀行存款及受限制銀行存款而言，本集團評估該等存放於國有銀行、其他中型或大型上市銀行及獲國際信用評級代理機構評以高信用評級之金融機構。根據市場資料，違約風險很小，本集團認為信用風險並不重大。

##### **按攤銷成本計量的其他金融資產**

###### *按金及向關聯方貸款*

於考慮附註2.11所載因素後，本集團預計與按金及向關聯方貸款相關的信用風險低，而關連人士有很強的能力於短期內履行合約現金流量義務。截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團已評估，根據12個月期間的預期信用損失法，應收關連公司款項的預期信用損失率為0.11% (2022年：0.09%)。

###### *其他應收款項(應收關連人士的款項及代表住戶付款除外)*

本集團的其他應收款項涉及多名關連人士及代表住戶付款以外的對手方。概無信用風險集中情況。本集團設有監察程序以確保已採取跟進行動，以收回逾期賬款。此外，本集團於報告期末檢討該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額計提足夠預期信用損失。本集團於資產初始確認時考慮違約可能性，並於各報告期末持續考慮信用風險是否有重大增加。為評估信用風險是否存在重大增加，本集團將資產於報告期末的違約風險與初始確認日期的違約風險進行比較。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 41. 財務風險管理(續)

#### 41.4 信用風險(續)

##### **按攤銷成本計量的其他金融資產(續)**

其他應收款項(應收關連人士的款項及代表住戶付款除外)(續)

預期信用損失模式包含前瞻性資料。本集團已進行歷史性分析並已識別影響信用風險及預期信用損失的主要經濟變動因素。其亦考慮可用的合理及可證明前瞻性資料。尤其是包含下列指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 業務、財務或經濟情況發生實際或預期重大不利變動並預期導致借款人償還債務的能力產生重大變化
- 個別業主或借款人的實際或預期經營業績發生重大變化
- 個別業主或同一借款人的其他金融工具信用風險顯著增加
- 借款人預期表現及行為發生重大變化，包括本集團內借款人付款情況的變化和借款人經營業績的變化。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

### 41. 財務風險管理(續)

#### 41.4 信用風險(續)

##### 按攤銷成本計量的其他金融資產(續)

其他應收款項(應收關連人士的款項及代表住戶付款除外)(續)

信貸風險自初步確認後尚未大幅增長，因此已確認虧損撥備惟限於12個月預期信用損失。

|                              | 關聯方欠款  | 第三方欠款  | 總額     |
|------------------------------|--------|--------|--------|
| <b>2023年</b>                 |        |        |        |
| 總賬面值 — 按攤銷成本計量的其他金融資產(人民幣千元) | 3,909  | 93,990 | 97,899 |
| 預期信用損失率                      | 0.11%  | 1.79%  |        |
| 虧損撥備(人民幣千元)                  | 5      | 1,681  | 1,686  |
| <b>2022年</b>                 |        |        |        |
| 總賬面值 — 按攤銷成本計量的其他金融資產(人民幣千元) | 12,152 | 46,864 | 59,016 |
| 預期信用損失率                      | 0.10%  | 2.82%  |        |
| 虧損撥備(人民幣千元)                  | 12     | 1,322  | 1,334  |

#### 41.5 流動性風險

流動性風險涉及本集團將無法達致其與金融負債有關的責任的風險，該等金融負債由交付現金或另一金融資產結付。本集團面臨與結付貿易及其他應付款項、租賃負債，以及現金流量管理有關的流動性風險。本集團的目標是將流動性資產及承諾融資額度維持在適當水平，以應付短期及長期的流動資金需求。

下文分析本集團於2023年及2022年12月31日的金融負債餘下合約到期日。如債權人可選擇負債的償還時間，負債會按照本集團可能被要求付款的最早日期入賬。如負債以分期方式償還，則各期分期付款分配至本集團承諾還款的最早期間。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2023年12月31日止年度

## 41. 財務風險管理(續)

## 41.5 流動性風險(續)

合約到期日分析以金融負債之未貼現現金流量為基礎。

|              | 一年內或<br>按要<br>求<br>人民幣千元 | 一至五年<br>人民幣千元 | 超過五年<br>人民幣千元 | 未貼現金額<br>總額<br>人民幣千元 | 賬面值<br>人民幣千元   |
|--------------|--------------------------|---------------|---------------|----------------------|----------------|
| <b>2023年</b> |                          |               |               |                      |                |
| 貿易及其他應付款項    | 587,915                  | —             | —             | 587,915              | 587,915        |
| 租賃負債         | 20,362                   | 36,463        | —             | 56,825               | 52,905         |
|              | <b>608,277</b>           | <b>36,463</b> | <b>—</b>      | <b>644,740</b>       | <b>640,820</b> |
| <b>2022年</b> |                          |               |               |                      |                |
| 貿易及其他應付款項    | 543,875                  | —             | —             | 543,875              | 543,875        |
| 租賃負債         | 31,551                   | 55,002        | —             | 86,553               | 79,806         |
|              | <b>575,426</b>           | <b>55,002</b> | <b>—</b>      | <b>630,428</b>       | <b>623,681</b> |

## 42. 資本風險管理

本集團管理資本的目標為保障本集團持續經營的能力，為股東提供回報及為其他持份者提供利益，維持最佳資本結構，減低資本成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能調整支付予股東的股息金額、返還股東資本、發行新股份或出售資產以減低債務。

作為資本風險管理過程之部分，本集團根據負債與資產之比率對資本進行監督。該比率按照總負債除總資產進行計算。

2023年及2022年12月31日負債與資產比率如下：

|         | 於12月31日        |                |
|---------|----------------|----------------|
|         | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 |
| 總負債     | 799,940        | 784,282        |
| 總資產     | 2,102,900      | 2,001,030      |
| 負債與資產比率 | 38%            | 39%            |



## 五年財務摘要

### 綜合全面收益表

|                         | 截至12月31日止年度    |                |                |                         |                    |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------|--------------------|
|                         | 2019年<br>人民幣千元 | 2020年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重列) | 2023年<br>人民幣千元     |
| 收入                      | 997,014        | 1,180,554      | 1,320,480      | 1,388,189               | <b>1,514,476</b>   |
| 銷售及服務成本                 | (805,585)      | (929,763)      | (1,057,745)    | (1,139,645)             | <b>(1,259,236)</b> |
| 毛利                      | 191,429        | 250,791        | 262,735        | 248,544                 | <b>255,240</b>     |
| <b>年內利潤</b>             | 113,410        | 116,147        | 150,784        | 135,790                 | <b>143,541</b>     |
| <b>年內除稅後其他全面(虧損)/收益</b> | (413)          | (459)          | (113)          | 53                      | <b>(1,364)</b>     |
| <b>年內全面收入總額</b>         | 112,997        | 115,688        | 150,671        | 135,843                 | <b>142,177</b>     |
| <b>歸屬於：</b>             |                |                |                |                         |                    |
| 本公司擁有人                  | 104,804        | 104,445        | 137,604        | 121,165                 | <b>127,076</b>     |
| 非控制性權益                  | 8,193          | 11,243         | 13,067         | 14,678                  | <b>15,101</b>      |
| <b>每股收益，基本及攤薄(人民幣元)</b> | 0.390          | 0.328          | 0.369          | 0.324                   | <b>0.343</b>       |

### 資產、權益與負債綜合報表

|                | 於12月31日        |                |                |                         |                  |
|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------|------------------|
|                | 2019年<br>人民幣千元 | 2020年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元<br>(經重列) | 2023年<br>人民幣千元   |
| <b>資產</b>      |                |                |                |                         |                  |
| 非流動資產          | 111,584        | 99,398         | 126,969        | 170,265                 | <b>258,825</b>   |
| 流動資產           | 889,426        | 1,648,908      | 1,752,596      | 1,830,765               | <b>1,844,075</b> |
| <b>資產總額</b>    | 1,001,010      | 1,748,306      | 1,879,565      | 2,001,030               | <b>2,102,900</b> |
| <b>權益及負債</b>   |                |                |                |                         |                  |
| <b>權益總額</b>    | 403,712        | 1,086,559      | 1,164,200      | 1,216,748               | <b>1,302,960</b> |
| 非流動負債          | 43,412         | 34,726         | 41,473         | 56,697                  | <b>66,844</b>    |
| 流動負債           | 553,886        | 627,021        | 673,892        | 727,585                 | <b>733,096</b>   |
| <b>負債總額</b>    | 597,298        | 661,747        | 715,365        | 784,282                 | <b>799,940</b>   |
| <b>權益及負債總額</b> | 1,001,010      | 1,748,306      | 1,879,565      | 2,001,030               | <b>2,102,900</b> |