

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## FINANCIAL STREET PROPERTY CO., LIMITED

### 金融街物業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1502)

#### 截至2022年12月31日止年度全年業績公告

##### 財務摘要

- 截至2022年12月31日止年度收入較截至2021年12月31日止年度約人民幣1,320.48百萬元增加約5.13%至約人民幣1,388.19百萬元。
- 截至2022年12月31日止年度毛利較截至2021年12月31日止年度約人民幣262.74百萬元減少約5.40%至約人民幣248.54百萬元。
- 截至2022年12月31日止年度本集團年內利潤約為人民幣135.73百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣150.78百萬元減少約9.99%。
- 本公司擁有人應佔利潤約為人民幣121.05百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣137.72百萬元減少約12.10%。
- 於2022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2021年12月31日的約33.50百萬平方米增加至約34.96百萬平方米(「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80.6%。
- 董事會建議派發截至2022年12月31日止年度的2022年建議末期股息每股人民幣0.163元(稅前)，派息比例約為50.29%，以現金形式派發。

金融街物業股份有限公司(「本公司」或「金融街物業」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年12月31日止年度(「報告期」)之經審核綜合業績，連同2021年同期之比較數字。

**綜合損益及其他全面收益表**  
截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>收入</b>	3	<b>1,388,189</b>	1,320,480
銷售及服務成本		<u>(1,139,645)</u>	<u>(1,057,745)</u>
<b>毛利</b>		<b>248,544</b>	262,735
其他收入	4	<b>12,477</b>	13,554
其他(虧損)/收益，淨額	5	<b>(58,940)</b>	19,148
行政開支		<b>(82,569)</b>	(82,226)
貿易及其他應收款項的預期信用損失撥備		<u><b>(4,691)</b></u>	<u>(2,916)</u>
<b>經營利潤</b>		<b>114,821</b>	210,295
融資收入	6	<b>16,244</b>	9,355
融資成本	6	<u><b>(3,597)</b></u>	<u>(2,358)</u>
融資收入，淨額	6	<b>12,647</b>	6,997
匯兌收益/(虧損)淨額		<b>62,109</b>	(17,940)
享有聯營公司權益利潤淨額		<b>2,969</b>	2,539
享有合營企業權益利潤淨額		<u>—</u>	<u>—</u>
<b>除所得稅前利潤</b>	7	<b>192,546</b>	201,891
所得稅開支	8	<u><b>(56,820)</b></u>	<u>(51,107)</u>
<b>年內利潤</b>		<u><b>135,726</b></u>	<u>150,784</u>

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>歸屬以下各方利潤：</b>			
本公司擁有人		<b>121,051</b>	137,717
非控制性權益		<b>14,675</b>	13,067
		<b><u>135,726</u></b>	<b><u>150,784</u></b>
<b>每股收益，基本及攤薄 (人民幣元)</b>	9	<b><u>0.324</u></b>	<u>0.369</u>
<b>其他全面收入／(虧損)</b>			
<i>其後將不會重新分類至損益的項目</i>			
退休福利負債的重新計量		<b>53</b>	(113)
<b>年內其他全面收入／(虧損)</b>		<b><u>53</u></b>	<u>(113)</u>
<b>年內全面收入總額</b>		<b><u>135,779</u></b>	<b><u>150,671</u></b>
<b>歸屬以下各方全面收入／(虧損)總額：</b>			
本公司擁有人		<b>121,104</b>	137,604
非控制性權益		<b>14,675</b>	13,067
		<b><u>135,779</u></b>	<b><u>150,671</u></b>

綜合財務狀況表  
於2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		19,437	11,798
物業、廠房及設備		78,935	76,840
於聯營公司權益		15,677	15,273
於合營企業權益		2,550	—
商譽		325	325
無形資產		7,968	8,523
預付款項		634	4,351
按攤銷成本計量之其他金融資產		27,961	6,688
遞延所得稅資產		17,092	3,171
		<u>170,579</u>	<u>126,969</u>
<b>非流動資產總值</b>			
<b>流動資產</b>			
票據及貿易應收款項	10	242,597	210,379
預付款項		13,423	16,572
按攤銷成本計量之其他金融資產		29,721	23,913
衍生金融工具		—	18,274
到期日超過三個月的銀行存款		37,201	23,194
受限制銀行存款		63,878	62,652
現金及現金等價物		1,443,945	1,397,612
		<u>1,830,765</u>	<u>1,752,596</u>
<b>流動資產總額</b>			
<b>資產總額</b>			
		<u>2,001,344</u>	<u>1,879,565</u>

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>權益及負債</b>			
股本	11	373,500	373,500
儲備		593,014	583,322
留存收益		<u>213,403</u>	<u>184,908</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,179,917</u>	<u>1,141,730</u>
非控制性權益		<u>37,145</u>	<u>22,470</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>1,217,062</b></u>	<u><b>1,164,200</b></u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		51,331	35,758
遞延所得稅負債		361	451
退休福利負債		<u>5,005</u>	<u>5,264</u>
<b>非流動負債總額</b>		<u><b>56,697</b></u>	<u><b>41,473</b></u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	551,031	508,405
合約負債		111,720	131,938
即期稅項負債		36,017	11,436
租賃負債的即期部分		28,475	21,768
退休福利負債的即期部分		<u>342</u>	<u>345</u>
<b>流動負債總額</b>		<u><b>727,585</b></u>	<u><b>673,892</b></u>
<b>負債總額</b>		<u><b>784,282</b></u>	<u><b>715,365</b></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u><b>2,001,344</b></u></u>	<u><u><b>1,879,565</b></u></u>

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 1 一般資料

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

本公司的H股股份於2020年7月6日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司的直接控股公司北京華融綜合投資有限公司(「**直接控股公司**」) 為一家於中國成立的投資公司, 受控於北京金融街投資(集團)有限公司。本公司的最終控股公司為北京金融街投資(集團)有限公司(「**最終控股公司**」), 由北京市西城區人民政府國有資產監督管理委員會控制。

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

除另有說明外, 該等綜合財務報表均以人民幣(「**人民幣**」) 呈列。

## 2 重要會計政策概要

### (i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

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

### (ii) 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干按公允價值計量的金融資產的重估除外。

### (iii) 本集團採納之對準則的修訂

香港財務報告準則第16號 (修訂本)	2021年6月30日之後的COVID-19相關租金優惠
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	概念框架之提述
香港會計準則第16號 (修訂本)	物業、廠房及設備 — 擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號 (修訂本)	虧損性合約 — 履行合約的成本
香港財務報告準則(修訂本) 會計指引第5號(經修訂)	2018年至2021年香港財務報告準則年度改進 共同控制合併之合併會計法

**(iv) 本集團尚未採納之新準則及對準則的修訂**

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

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>1</sup>
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>2</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>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約的非流動負債 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>1</sup>
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所得稅 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2024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

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



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

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

該等修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，允許提前應用。董事正在評估該等修訂的影響。在本集團進行詳細檢視前，對影響作出合理估計屬不可行。預計若採納香港會計準則第12號，本集團的綜合財務報表將需要載入更多披露。

### 3 分部資料

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

本集團主要在中國從事提供物業管理及相關服務，相關資源的分配取決於其是否有利於本集團整體價值提升的方式分配資源。董事會認為，本集團應作為一個整體進行業績評估。因此，董事會認為，根據香港財務報告準則第8號的規定，僅有一個經營分部。

本集團本年度確認的收入如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 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		
— 按包幹制確認物業管理服務收入	1,027,421	947,400
— 按酬金制確認物業管理服務收入	13,203	13,349
— 社區增值服務	280,530	295,172
餐飲服務	61,032	55,623
	<u>1,382,186</u>	<u>1,311,544</u>
<b>其他來源的收益</b>		
租金收入	6,003	8,936
	<u>1,388,189</u>	<u>1,320,480</u>

截至2022年12月31日止年度，金融街集團及其附屬公司及合營及聯營公司（「**金融街聯屬集團**」）的交易金額佔本集團收入的15%（2021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2022年及2021年12月31日止年度的交易金額概無佔本集團收入的10%或以上。

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

	<b>2022年</b> <b>人民幣千元</b>	2021年 人民幣千元
分部收入		
— 在一段時間內確認	<b>1,321,154</b>	1,255,921
— 在某一個時間點確認	<b>61,032</b>	55,623
租金收入	<b>6,003</b>	8,936
	<b><u>1,388,189</u></b>	<b><u>1,320,480</u></b>

由於本集團位於中國，其截至2022年及2021年12月31日止年度來自外部客戶的所有收入皆來自中國，且其所有非流動資產皆位於中國，故並無列示地區分部資料。

#### 4 其他收入

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
政府補助	4,457	5,358
確認增值稅進項加計扣除	<u>8,020</u>	<u>8,196</u>
	<u>12,477</u>	<u>13,554</u>

#### 5 其他(虧損)/收益,淨額

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
理財產品投資公允價值收益	—	110
金融衍生工具公允價值收益	—	18,274
出售金融衍生工具的虧損	(61,883)	—
處置物業、廠房及設備的虧損淨額	(129)	(56)
提前終止租約時終止確認的收益淨額	92	515
出售使用權資產的收益	2,735	—
其他	<u>245</u>	<u>305</u>
	<u>(58,940)</u>	<u>19,148</u>

## 6 融資收入，淨額

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>融資收入</b>		
銀行存款利息收入	15,509	9,254
向聯營公司貸款的利息收入	198	77
來自非控制性權益之貸款的利息收入	30	24
融資租賃的利息收入	507	—
	<u>16,244</u>	<u>9,355</u>
<b>融資成本</b>		
租賃負債的融資支出	<u>(3,597)</u>	<u>(2,358)</u>
	<u>12,647</u>	<u>6,997</u>

## 7 所得稅前利潤

年度利潤乃經(計入)/扣除以下各項得出：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬		
— 計入銷售及服務成本	458,299	430,758
— 計入行政開支	49,388	43,188
清潔、保安及維護服務成本	467,939	456,185
公用事業	87,214	74,768
折舊		
— 物業、廠房及設備	32,242	22,867
— 投資物業	4,271	4,254
無形資產攤銷	1,371	1,033
預期信用損失撥備/(撥回)		
— 貿易應收款項	3,802	3,036
— 其他應收款項	889	(120)
餐飲服務所用原材料及消耗品成本	53,838	47,255
租賃費用：		
— 短期租賃	7,218	10,655
— 低價值租賃	6,659	6,119
專業服務費	8,681	9,097
稅項及附加費	5,857	5,960
核數師酬金		
— 審核服務	1,842	1,824
— 非審核服務	521	521
匯兌(收益)/虧損淨額	(62,109)	17,940
其他開支	36,874	27,125

## 8 所得稅開支

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	70,838	48,847
遞延稅	<u>(14,018)</u>	<u>2,260</u>
所得稅開支總額	<u>56,820</u>	<u>51,107</u>

### 中國企業所得稅

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

中國的一般企業所得稅稅率為25% (2021年：25%)。

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、北京金禧麗鄰健康管理有限責任公司及華融房地產經紀合資格為小微企業，並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率2.5% (2021年：2.5%)；北京金通泰餐飲管理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2.5% (2021年：10%)；北京金融街住宅物業管理有限責任公司及北京永泰恒衛生服務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2.5% (2021年：25%)。

北京怡己巷子餐飲管理有限公司、北京怡己三矢堂餐飲管理有限公司、北京融路通諮詢服務有限責任公司及北京金融街世聯不動產管理有限公司於2022年處於虧損狀況，按25%一般稅率繳稅 (2021年：2.5%)。

## 9 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	2022年	2021年
歸屬於本公司擁有人利潤總額(人民幣千元)	121,051	137,717
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.324</u>	<u>0.369</u>

### (b) 每股攤薄收益

由於本集團於截至2022年及2021年12月31日止年度期間並無潛在攤薄普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。



## 10 票據及貿易應收款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	132,083	129,514
— 第三方	<u>124,368</u>	<u>76,825</u>
	<u>256,451</u>	<u>206,339</u>
減：貿易應收款項預期信用損失撥備	<u>(13,854)</u>	<u>(10,246)</u>
貿易應收款項，淨額	<u>242,597</u>	<u>196,093</u>
票據應收款項	<u>—</u>	<u>14,286</u>
票據及貿易應收款項，淨額	<u>242,597</u>	<u>210,379</u>

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

本集團所有票據應收款項均為商業承兌匯票，通常在發行之日起六個月內收回。

給予貿易客戶的信用期乃個別釐定，正常信用期介乎0至365天（2021年：0至365天）。

於2022年及2021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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	179,681	163,140
一至兩年	44,863	38,137
兩至三年	27,612	3,004
三年以上	<u>4,295</u>	<u>2,058</u>
總計	<u><u>256,451</u></u>	<u><u>206,339</u></u>

## 11 股本

	2022年		2021年	
	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元
已發行及繳足				
於1月1日及12月31日的結餘	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>

## 12 股息

(a) 歸屬於本年度股息：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股人民幣0.163元 (2021年：每股普通股人民幣0.222元)	<u>60,881</u>	<u>82,917</u>

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

(b) 該年度批准並支付的上一個財政年度的股息：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
本公司已宣派末期股息 (附註i)	82,917	57,519
附屬公司向非控制性權益已宣派末期股息 (附註ii)	<u>—</u>	<u>11,848</u>
	<u><b>82,917</b></u>	<u><b>69,367</b></u>

附註：

(i) 於2022年6月9日舉行的股東週年大會會議上，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。

於2021年6月24日舉行的股東週年大會會議上，董事會宣派截至2020年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.154元，總額約為人民幣57,519,000元。股息於2021年8月結清。

(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及北京金融街第一太平戴維斯京南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。

### 13 貿易及其他應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項 (附註a)	<u>178,246</u>	<u>120,956</u>
其他應付款項		
— 代業主、租戶及物業開發商收款	190,123	199,291
— 按金 (附註b)	97,161	101,282
— 應計款項	3,444	3,326
— 其他	6,095	2,757
應付薪金及福利	68,806	73,707
其他應付稅項	<u>7,156</u>	<u>7,086</u>
總計	<u><u>551,031</u></u>	<u><u>508,405</u></u>

附註：

- (a) 本集團獲其供應商給予之信貸期介乎0-180天(2021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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	166,754	105,749
一至兩年	4,903	12,921
兩年以上	<u>6,589</u>	<u>2,286</u>
	<u><u>178,246</u></u>	<u><u>120,956</u></u>

- (b) 結餘主要指業主、租戶及物業開發商為物業管理及翻新而支付的按金。

由於其短期性質，其他應付款項的賬面值被認為與其公允價值相若。

## 14. 報告期後事項

### **收購置佳物業服務有限公司(「目標公司」)之70%股權**

於2023年3月21日，本公司與鄭珮怡女士(目標公司之最終實益擁有人)(「賣方」)及目標公司訂立股份購買協議，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」)待售股份(相當於目標公司之70%已發行股本)，總代價最高為154百萬港元，惟須受股份購買協議所載條款及條件規限。

收購事項完成後，目標公司將成為本公司的直接附屬公司，其財務資料將於本集團的財務報表內綜合入賬。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年6月23日及2023年3月21日的公告。

## 管理層討論與分析

本集團作為全國領先的為商務物業提供綜合物業管理服務的供應商之一，專注於中高端物業管理服務。自1994年起，本集團提供物業管理服務逾28年，已將物業管理業務延伸至六大區域（即華北、西南、華東、華南、東北及華中），所服務的項目涵蓋了多種物業業態，並通過一站式服務平台為業主及住戶提供量身定製的優質服務，以提升客戶居作空間的品質和滿意度。

面對複雜的宏觀環境，本集團堅定戰略目標，統籌業務經營，穩步推進各項工作，切實保障客戶工作生活秩序。在此基礎上，本集團聚焦核心服務力，以客戶需求為出發點，持續提升服務質量，築牢企業發展護城河。2022年，本集團客戶滿意度繼續保持行業標桿水平，榮獲2022中國物業服務百強企業等榮譽，品牌價值進一步提升至人民幣40.3億元，贏得了客戶及行業機構的廣泛認可。

本集團有序進行規模拓展，以優化組織結構與激勵制度為驅動力，梳理完善標準化拓展流程，查缺補漏，針對性提升對外拓展能力，增強自身市場競爭力。本集團在產業園區、醫院、學校等多個公共物業細分領域的競爭優勢進一步凸顯，在重點戰略市場區域取得了新進展。截至2022年12月31日，本集團業務範圍覆蓋16個省市、自治區，在管建築面積約34.96百萬平方米，在管項目數量為230個。其中來源於獨立第三方的在管面積約16.13百萬平方米，佔總在管面積的46.15%，在管項目數量為106個。

本集團重視並持續推進與獨立第三方的合作。2022年，本集團與多個合作夥伴分別成立了5家合資公司，包括融京物業服務（北京）有限公司、北京融英物業服務有限公司、融華物業管理（淮安）有限公司、北京金物夏達不動產管理有限公司及北京金臻味餐飲管理有

限公司。業務範圍包括基礎物業管理服務及圍繞資產與客戶展開的增值服務內容。該等合資公司將深度整合股東雙方擁有的運營管理與市場資源優勢，進一步拓展華北及華東區域市場，推進業務的多元化拓展，推動本集團規模化發展提質增速。

在2022年度，本集團新取得的代表性項目簡介如下：

### **北京市大興區自貿區創新服務中心項目**

該項目為以辦公為主、以商業展示及專家公寓為配套的低密度創新性國際商務社區，擁有產業孵化、金融創新、展示接待及園區配套設施四大核心功能；

### **鼎業文化健康產業園項目**

該項目以人才文化健康產業為特色，集聚人才科技文化大廈、醫療機構、酒店、公寓、商業、餐飲以及文化體育設施於一體；

### **麗澤16號項目**

該項目為主題商業綜合體項目，是麗澤商務區的重要組成部分。其秉承創新性生活城市綜合體的運營理念，旨在打造「城市公園、便民生活、親子互動、健康運動、深夜食堂」等配套服務功能；

### **莞民投·松湖信息產業園一期項目**

該項目是廣東省重點產業建設項目，為集高標準廠房、研發辦公、人才宿舍、展示交流等功能為一體的工業4.0示範園區；

### **北京第二外國語學院貫培學院項目**

該項目位於北京市延慶區，為落實首都人才培養改革項目，培養新型高端技術技能人才的重要基地；

### **廣東省惠州市巽寮灣沙洲公園項目**

該項目為巽寮灣景區2022年度主推旅遊項目之一，旨在打造巽寮灣夜間經濟；

### **山東省東營勝利石油科技創新園項目**

該項目以智能製造產業為定位，重點打造以高端石油裝備，智能裝備，新能源為主導的特色產業集群，配套建設39棟單體建築；

### **安徽省滁州市鳳陽縣奧體中心及花鼓大劇院物業服務項目**

該項目包含游泳館、籃球場、乒乓球場、羽毛球場、網球場、劇院等多類場所；

### **廣東省佛山市仙湖實驗室南部園區項目**

該項目由廣東省佛山市人民政府、武漢理工大學、佛山市南海區人民政府合同共建；

### **安徽省宣城市公安局項目**

本集團為該項目提供包括辦公場所安全防範、衛生保潔、秩序維護等綜合性物業服務；

### **清華附小昌平學校項目**

該項目為清華附小與北京市昌平區合辦的全日制學校。本集團為其提供保潔及綠化服務；及

### **北京市仁澤學校項目**

該項目緊鄰麗澤商務區，設有教學教室、實驗室、階梯式閱覽室、室內籃球館等。



除此之外，本集團在2022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取得進展，2022年，本集團相繼通過公開招標形式獲得海警總隊、鄭州解放軍信息工程大學宿舍區、無錫某部隊服務項目、北京某部隊營區4個新業務項目；
2. 在公共物業業態方面，進一步在各細分業態擴大規模，除上述披露外，年內亦獲得了廣東星星製冷設備有限公司廠區、安徽穎上標準廠房園區及安徽省宣城市廣德市人民醫院的物業服務；及
3. 本集團憑藉豐富的多業態全業務鏈服務經驗，新增為一家位於黑龍江省的房地產開發公司開發的52萬平方米大型社區提供物業顧問諮詢服務。

### 物業管理及相關服務

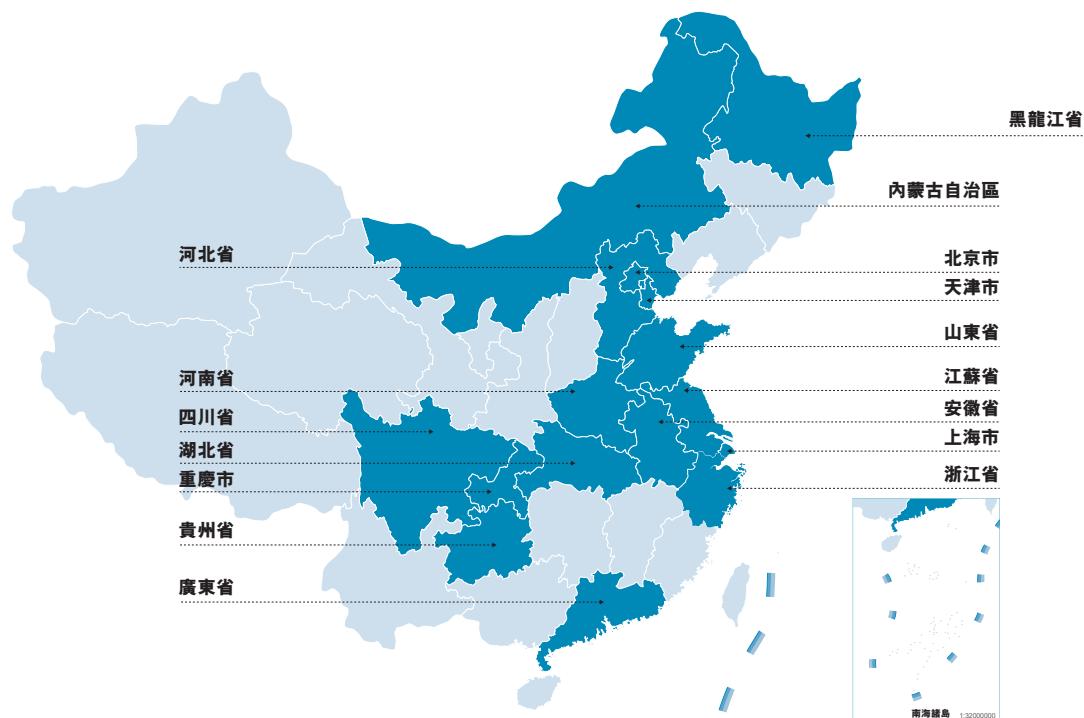
於2022年12月31日，本集團物業管理服務已覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北及華中等六個地區的16個省市、自治區，總在管建築面積為34.96百萬平方米，總在管物業數目為230個。

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2022年 12月31日	於2021年 12月31日
合同建築面積 (千平方米)	37,717	36,195
在管建築面積 (千平方米)	34,958	33,497
在管物業數目	<u>230</u>	<u>213</u>

## 地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2022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2022年12月31日		於2021年12月31日	
	在管建築面積 (千平方米)	項目數 (個)	在管建築面積 (千平方米)	項目數 (個)
華北	14,429	118	15,837	117
西南	5,820	31	5,597	29
華東	6,109	28	5,126	24
華南	4,649	38	3,678	30
東北	1,178	6	658	5
華中	2,773	9	2,601	8
總計	<u>34,958</u>	<u>230</u>	<u>33,497</u>	<u>213</u>

註：

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

### 在管物業種類

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

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

	於2022年12月31日			於2021年12月31日		
	在管建築面積 (千平方米)	佔比 %	在管物業數目	在管建築面積 (千平方米)	佔比 %	在管物業數目
辦公樓	7,466	21.36	63	6,965	20.79	62
綜合體	1,200	3.43	5	1,200	3.58	5
零售商業大樓及酒店	265	0.76	2	652	1.95	3
住宅物業	14,344	41.03	75	13,374	39.93	70
公共物業、醫院、教育物業及其他	11,683	33.42	85	11,306	33.75	73
總計	<u>34,958</u>	<u>100</u>	<u>230</u>	<u>33,497</u>	<u>100</u>	<u>213</u>

下表載列於所示日期按收入模式劃分的在管建築面積明細：

	於2022年12月31日		於2021年12月31日	
	在管建築面積 (千平方米)	佔比 %	在管建築面積 (千平方米)	佔比 %
物業管理服務(包乾制)	31,431	89.91	30,000	89.56
物業管理服務(酬金制)	3,527	10.09	3,497	10.44
總計	<u>34,958</u>	<u>100</u>	<u>33,497</u>	<u>100</u>

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

### 所服務物業開發商的性質

本集團在管的物業項目包括由金融街集團及其聯屬公司(「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2022年12月31日，本集團管理由金融街聯屬集團開發的物業建築面積約為18.83百萬平方米。同時，於2022年，本集團加大了與獨立第三方的合作比例，本集團於2022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16.13百萬平方米，較2021年12月31日的約15.09百萬平方米增加約6.89%；另外，由獨立第三方開發的項目數目亦由2021年12月31日的90個增加至2022年12月31日的106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2022年12月31日			於2021年12月31日		
	在管建築面積 (千平方米)	佔比 (%)	項目數 (個)	在管建築面積 (千平方米)	佔比 (%)	項目數 (個)
由金融街聯屬集團開發的物業	18,825	53.85	124	18,405	54.95	123
由獨立第三方開發的物業	16,133	46.15	106	15,092	45.05	90
總計	<u>34,958</u>	<u>100</u>	<u>230</u>	<u>33,497</u>	<u>100</u>	<u>213</u>

## 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。2022年度，本集團積極推進生活服務並進行團購業務試點，取得有效進展。同時，本集團亦結合互聯網渠道探索新業務模式下的增值服務，旨在為客戶需求提供便捷高效的解決方案。截至2022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280.53百萬元，佔截至2022年12月31日止年度收入約20.21%，較截至2021年12月31日止年度的增值服務收入約人民幣295.17百萬元下降約4.96%。

## 未來展望

在業務發展方面，我們將強化市場對標經營意識，培植發展新動能，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、通過多渠道、多元化合作擴大業務版圖。

在服務品質方面，我們將繼續聚焦運營和服務品質的提升，夯實服務主業、強化服務意識，秉承「以客戶為中心」的服務理念，對客戶訴求及時反饋、有效處理，全面提升服務品質及客戶滿意度。

在社會責任方面，我們將積極承擔國有企業社會責任，發揚社會公益精神，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，提升信息披露質量，確保依法合規經營。同時探索區域化整合機制，提升管理效率，實現公司治理與業務發展的有機統一。

## 財務回顧

### 收入

本集團收入主要來自：(i)物業管理及相關服務；及(ii)餐飲服務。收入由截至2021年12月31日止年度約人民幣1,320.48百萬元增加至截至2022年12月31日止年度約人民幣1,388.19百萬元，增幅約5.13%。

下表載列於所示期間按我們提供的服務劃分的收入明細：

	截至12月31日止		2021年		變動	
	2022年 人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
物業管理及相關服務：						
物業管理服務	1,040,624	74.96	960,749	72.76	79,875	8.31
增值服務	280,530	20.21	295,172	22.35	(14,642)	(4.96)
租賃服務	6,003	0.43	8,936	0.68	(2,933)	(32.82)
餐飲服務	61,032	4.40	55,623	4.21	5,409	9.72
總計	<u>1,388,189</u>	<u>100.00</u>	<u>1,320,480</u>	<u>100.0</u>	<u>67,709</u>	<u>5.13</u>

- 物業管理及相關服務收入主要包括以下方面服務的費用：(i)客戶服務；(ii)保安服務；(iii)清潔及園藝服務；(iv)工程、維修及維護服務；(v)停車場管理服務；及(vi)其他相關服務，收入由截至2021年12月31日止年度約人民幣1,264.86百萬元增加至截至2022年12月31日止年度約人民幣1,327.16百萬元，增幅約4.93%。其中，物業管理收入保持增加，得益於在管項目增加。增值服務收入略有下降主要因銷售完成，公司撤出案場服務所致。
- 餐飲服務收入：截至2022年12月31日止年度，本集團來自餐飲服務的收入由截至2021年12月31日止年度約人民幣55.62百萬元上升至約人民幣61.03百萬元。

### **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2021年12月31日止年度約人民幣1,057.75百萬元增加至截至2022年12月31日止年度約人民幣1,139.65百萬元，增幅約7.74%。銷售成本隨業務規模的擴大而增加，宏觀經濟等外部因素也加大成本投入。

## 毛利及毛利率

本集團的整體毛利由截至2021年12月31日止年度約人民幣262.74百萬元減少至截至2022年12月31日止年度約人民幣248.54百萬元，降幅約5.40%。本集團截至2022年12月31日止年度的整體毛利率約為17.90%，與截至2021年12月31日止年度的整體毛利率19.90%相比降低2%。住宅、公共物業等非商務物業的接管面積持續擴大，使總體毛利率略有下降。另外，宏觀經濟因素影響導致成本上升，同時也嚴重影響了餐飲業務的正常經營。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					
	2022年		2021年		變動	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	金額 人民幣千元	毛利率 %
物業管理及相關服務	266,839	20.11	266,112	21.04	727	(0.93)
商務物業	201,743	24.11	207,795	25.38	(6,052)	(1.27)
非商務物業	65,096	13.27	58,317	13.07	6,779	0.20
餐飲服務	(18,295)	(29.98)	(3,377)	(6.07)	(14,918)	(23.91)
總計	<u>248,544</u>	<u>17.90</u>	<u>262,735</u>	<u>19.90</u>	<u>(14,191)</u>	<u>2.00</u>

## 行政開支

本集團的行政開支由截至2021年12月31日止年度約人民幣82.23百萬元略微增加至截至2022年12月31日止年度約人民幣82.57百萬元，增幅約0.42%，與截至2021年12月31日止度基本持平。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2021年12月31日止年度約人民幣51.11百萬元增加至截至2022年12月31日止年度約人民幣56.82百萬元，增幅約11.18%，主要是受整體市場環境影響，餐飲業態發生虧損，且不計入所得稅計算。



## 報告期內利潤

截至2022年12月31日止年度，本集團年內利潤約為人民幣135.73百萬元，除所得稅前利潤約為人民幣192.55百萬元，歸屬於本公司擁有人的利潤約為人民幣121.05百萬元。

## 報告期內全面收入總額

本集團的全面收入總額由截至2021年12月31日止年度約人民幣150.67百萬元下降至截至2022年12月31日止年度約人民幣135.78百萬元，降幅約9.88%。

## 流動資金、資本結構及財務資源

於2022年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣1,545.02百萬元，較2021年12月31日的約人民幣1,483.46百萬元增加約人民幣61.56百萬元。

本集團財務狀況維持穩健。本集團於2022年12月31日的流動資產淨值約為人民幣1,103.20百萬元，於2021年12月31日則為約人民幣1,078.70百萬元，流動資產淨值相比2021年的增長率為2.27%。本集團流動資產增加的主要原因是因為業務增長，補充了流動資產。於2022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2021年12月31日：約2.60倍)。

於2022年12月31日，本集團不存在任何借款或銀行貸款(於2021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2022年12月31日，本集團的貿易應收賬款約人民幣242.60百萬元，較2021年12月31日約人民幣196.09百萬元增加約人民幣46.51百萬元，主要原因為公司業務的擴張帶來貿易應收賬款的增加。

其他應收款項主要包括代業主、租戶及物業開發商付款及按金。於2022年12月31日，本集團的其他應收款項約人民幣29.72百萬元，較2021年12月31日約人民幣23.91百萬元增加約人民幣5.81百萬元，主要原因為跟隨業務規模增加。

## 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2022年12月31日，本集團的貿易應付款項餘額約人民幣178.25百萬元，與2021年12月31日約人民幣120.96百萬元增加約人民幣57.29百萬元，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2022年12月31日，本集團的應付薪金及福利約為人民幣68.81百萬元，相比2021年12月31日的約人民幣73.71百萬元減少6.65%，這主要是由於根據本集團的經營成果調整薪酬所致。

其他應付款項及應計費用主要是指我們代業主、租戶及物業開發商收取的款項及按金。其他應付款項由2021年12月31日的約人民幣306.66百萬元減少至2022年12月31日的約人民幣296.82百萬元，減幅約為3.21%，主要由於跟隨業務正常支付。

## 上市所得款項用途

本公司H股於2020年7月6日（「上市日期」）成功在聯交所上市，並發行90,000,000股H股，其後因超額配售權的悉數行使於2020年7月29日發行13,500,000股H股。扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額（「所得款項淨額」）約為710.48百萬港元（等同人民幣約648.36百萬元）。未動用的所得款項淨額已作為計息存款存放於中國內地及香港的持牌銀行。截至2022年12月31日止，該等所得款項淨額已使用並將與本公司日期為2020年6月19日的招股章程（「招股章程」）中建議的一致分配方式繼續使用。

上市日期至2022年12月31日的所得款項淨額用途分析如下：

	招股章程所述的計劃所得 款項淨額及經考慮 於2020年7月29日悉數 行使超額配售權後所得額外款項 淨額用途		截至2022年 12月31日的 實際動用 所得款項淨額	於報告期內 動用所得 款項淨額	於2022年 12月31日的 未動用 所得款項淨額	悉數動用餘下 結餘的預期 時間表
	佔總額百分比	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
尋求戰略收購及投資機遇及 新設分公司及附屬公司 以擴大本集團業務規模	60%	389.02	13.90	4.21	375.12	2023年12月31日或 之前
發展本集團的增值類服務業務	20%	129.66	34.56	7.78	95.10	2023年12月31日或 之前
信息技術及智能設施系統 建設及升級	10%	64.84	5.82	0.65	59.02	2023年12月31日或 之前
本集團的營運資金及 一般企業用途	10%	64.84	0.00	0.00	0.00	2023年12月31日或 之前
總計	100%	648.36	54.28	12.64	594.08	

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。於報告期內，本集團動用所得款項淨額約人民幣12.64百萬元。截至本公告日期，本公司董事並不知悉所得款項淨額的計劃用途有任何重大變動。除市況變動引起所得款項淨額動用延遲以及需更多時間確認潛在收購目標，未動用的所得款項淨額及其後續計劃使用期限將按照招股章程所述方式使用。招股章程所述的計劃使用期限乃根據本公司於編製招股章程時對未來市場狀況及行業發展的最佳估計及假設，而所得款項則根據本集團業務及行業的實際發展使用。

## 資產抵押

於2022年12月31日，本集團並無資產作抵押（於2021年12月31日：無）。

## 重大收購及資產出售

截至2022年12月31日止年度，本集團並無重大收購或資產出售（截至2021年12月31日止年度：無）。

## 持有重大投資及有關資本資產之重大投資的未來計劃

截至2022年12月31日止年度，本集團並無任何重大投資。截至本公告日期，除下文「報告期後事項」一段所披露有關2023年3月就收購目標公司（定義見下文）訂立股份購買協議的事宜外，本集團並無任何重大投資、出售或增加資本資產的計劃。

## 資產負債比率

資產負債比率是按我們截至有關期間結束時的負債總額除以我們截至該期間結束時的資產總值計算所得。於2022年12月31日，我們的資產負債比率是0.39，於2021年12月31日，我們的資產負債比率是0.38。資本負債比率乃按截至相應日期的借款總額除以截至相同日期的權益總額計算。於2022年12月31日及2021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2022年12月31日，本集團並無任何或然負債（於2021年12月31日：無）。

## 財務政策

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

## 員工及福利政策

於2022年12月31日，本集團聘用4,584名員工（2021年12月31日：4,382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

### 報告期後事項

於2023年3月21日，本公司與鄭珮怡女士（目標公司（定義見下文）之最終實益擁有人）（「賣方」）及置佳物業服務有限公司（「目標公司」）訂立股份購買協議。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」）目標公司的全部已發行股本的70%，總代價最高為154百萬港元，惟須受股份購買協議所載條款及條件規限。

收購事項完成後，目標公司將成為本公司的直接附屬公司，其財務資料將於本集團的財務報表內綜合入賬。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年6月23日及2023年3月21日的公告。

除上述披露事項，本集團在報告期後並無發生任何其他重大事項。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券或可贖回證券

截至2022年12月31日止年度內任何時間，本公司或其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

### 遵守企業管治守則

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

根據企業管治守則，董事會主席及總經理職位不應由同一人擔任。於截至2022年12月31日止年度期間，本公司的董事會主席（「主席」）及總經理職位由孫杰先生兼任。考慮到孫

杰先生在物業管理行業擁有豐富的專業知識及洞見，董事會認為由孫杰先生兼任主席及總經理可讓本集團的整體業務規劃、決策制定及執行更為有效及迅速。為維持良好企業管治及全面遵守企業管治守則之守則條文，董事會將定期檢討是否需要委任不同人士分別擔任主席與總經理的角色。

### **遵守證券交易守則**

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「**標準守則**」），作為監管本公司所有董事及監事（「**監事**」）進行本公司證券交易的行為守則及規則。經向全體董事及監事做出具體查詢後，彼等已確認截至2022年12月31日止年度期間一直遵守標準守則所載的標準規定。

### **審核委員會**

本公司已遵照上市規則第3.21條及企業管治守則設立本公司之審核委員會（「**審核委員會**」）及制定其書面職權範圍。審核委員會獲董事會授權，負責檢討及監督本集團的財務報告程序及內部控制系統、風險管理及內部審核，向董事會提供意見。審核委員會由三名成員組成，即佟岩女士、宋寶程先生及趙璐女士。佟岩女士為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團截至2022年12月31日止年度之經審核綜合財務報表及年度業績，並與本集團的管理層討論本集團採納的會計原則及實務，及內部監控及財務報告等事宜。

### **核數師的工作範圍**

本集團核數師致同（香港）會計師事務所有限公司（「**致同（香港）**」）已就本公告所載本集團截至2022年12月31日止年度綜合全面收益表、綜合資產負債表及其相關附註所載數字與本集團本年度的經審核綜合財務報表所載金額核對一致。致同（香港）就此進行的工作並

不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘服務準則或香港核證應聘服務準則所指核證服務委聘，因此，致同(香港)並無就業績公告作出任何核證。

## 末期股息

董事會建議就截至2022年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.163元(稅前)，以現金方式派發，建議派息比率相當於約50.29%，有關股息方案須經本公司股東(「股東」)於2023年6月8日(星期四)召開的股東週年大會(「**2022年度股東週年大會**」)上批准，有關股息預計將於2023年8月7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2022年度股東週年大會召開前一個公曆星期發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。

## 股息稅項

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

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

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

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

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



## 2022年度股東週年大會通告

2022年度股東週年大會將於2023年6月8日(星期四)舉行。2022年度股東週年大會通告將按上市規則規定的方式於適當時候分別刊載於聯交所披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.jrjlife.com>)，並向股東寄發。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席2022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2023年6月5日(星期一)至2023年6月8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2022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2023年6月2日(星期五)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以進行登記。

為釐定有權獲得2022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2023年6月21日(星期三)至2023年6月26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2022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2023年6月20日(星期二)下午4時30分前交回本公司之H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以進行登記。

### 公眾持股量

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

### 刊登全年業績及年度報告

本公告分別刊載於聯交所披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.jrjlife.com>)可供瀏覽。載有上市規則規定的一切資料之本公司截至2022年12月31日止年度之年度報告，將在適當時候寄發予股東並刊載於上述網站。

## 致謝

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

承董事會命  
金融街物業股份有限公司  
董事長  
孫杰

中國北京，2023年3月23日

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