

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2024年12月31日止年度全年業績公告

財務摘要

- 截至2024年12月31日止年度收入較截至2023年12月31日止年度約人民幣1,514.48百萬元增加約15.65%至約人民幣1,751.56百萬元。
- 截至2024年12月31日止年度本集團年內利潤約為人民幣132.24百萬元，較截至2023年12月31日止年度約人民幣143.54百萬元減少約7.87%。
- 截至2024年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤約為人民幣116.07百萬元，較截至2023年12月31日止年度約人民幣128.10百萬元減少約9.39%。
- 於2024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2023年12月31日的約40.56百萬平方米增加15.94%至約47.02百萬平方米(「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94.63%。
- 董事會建議派發截至2024年12月31日止年度的2024年建議末期股息每股人民幣0.157元(稅前)，派息比例約為50.52%，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2024年12月31日止年度（「報告期」）之經審核綜合業績，連同2023年同期之比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	3	1,751,562	1,514,476
銷售及服務成本		<u>(1,499,004)</u>	<u>(1,259,236)</u>
毛利		252,558	255,240
其他收入	4	4,203	5,747
其他收益，淨額	5	7,102	283
行政開支		(91,215)	(78,366)
貿易應收款項及按攤銷成本計量之其他金融資產的 預期信用損失（「預期信用損失」）撥備		<u>(11,625)</u>	<u>(10,059)</u>
經營利潤		161,023	172,845
融資收入	6	15,808	21,885
融資成本	6	<u>(4,017)</u>	<u>(3,370)</u>
融資收入，淨額	6	11,791	18,515
匯兌虧損淨額		(350)	(194)
享有聯營公司權益利潤淨額		2,872	4,589
享有合營企業權益利潤淨額		<u>305</u>	<u>2</u>
除所得稅前利潤	7	175,641	195,757
所得稅開支	8	<u>(43,398)</u>	<u>(52,216)</u>
年內利潤		<u><u>132,243</u></u>	<u><u>143,541</u></u>

		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
附註			
歸屬以下各方年內利潤：			
本公司擁有人		116,066	128,098
非控制性權益 (「非控制性權益」)		<u>16,177</u>	<u>15,443</u>
		<u>132,243</u>	<u>143,541</u>
每股收益，基本及攤薄 (人民幣元)			
	9	<u>0.311</u>	<u>0.343</u>
其他全面 (虧損)／收入			
其後將不會重新分類至損益的項目			
退休福利負債的重新計量		(357)	(226)
長期服務金 (「長期服務金」) 撥備的重新計量		(570)	(81)
其後將重新分類至損益的項目			
換算海外業務財務報表產生的匯兌虧損		<u>1,918</u>	<u>(1,057)</u>
年內其他全面收益／(虧損)		<u>991</u>	<u>(1,364)</u>
年內全面收入總額		<u>133,234</u>	<u>142,177</u>
歸屬以下各方全面收入總額：			
本公司擁有人		116,653	127,076
非控制性權益		<u>16,581</u>	<u>15,101</u>
		<u>133,234</u>	<u>142,177</u>

綜合財務狀況表
於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		30,381	22,317
物業、廠房及設備		52,437	51,017
於聯營公司權益		7,526	16,204
於合營企業權益		2,857	2,552
商譽	10	93,618	81,274
無形資產		18,917	18,620
預付款項		702	1,858
按攤銷成本計量之其他金融資產		19,291	43,816
遞延所得稅資產		42,100	21,167
非流動資產總值		267,829	258,825
流動資產			
貿易應收款項	11	345,640	270,618
預付款項		15,403	19,221
按攤銷成本計量之其他金融資產		61,415	52,577
到期日超過三個月的銀行存款		99,730	115,104
受限制銀行存款		80,906	70,356
現金及現金等價物		1,458,578	1,316,199
流動資產總額		2,061,672	1,844,075
資產總額		2,329,501	2,102,900

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
權益及負債			
股本	12	373,500	373,500
儲備		620,836	608,520
留存收益		<u>303,525</u>	<u>263,804</u>
本公司擁有人應佔權益		1,297,861	1,245,824
非控制性權益		<u>71,212</u>	<u>57,136</u>
權益總額		<u>1,369,073</u>	<u>1,302,960</u>
非流動負債			
貿易及其他應付款項		26,848	25,605
租賃負債		33,935	34,507
遞延所得稅負債		1,300	1,192
退休福利負債		5,376	5,141
長期服務金撥備		<u>754</u>	<u>399</u>
非流動負債總額		<u>68,213</u>	<u>66,844</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	702,675	580,495
合約負債		131,077	116,992
即期稅項負債		26,969	16,819
租賃負債的即期部分		30,991	18,398
退休福利負債的即期部分		334	338
長期服務金撥備的即期部分		<u>169</u>	<u>54</u>
流動負債總額		<u>892,215</u>	<u>733,096</u>
負債總額		<u>960,428</u>	<u>799,940</u>
權益及負債總額		<u>2,329,501</u>	<u>2,102,900</u>

綜合財務報表附註

截至2024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**」)，一家於中國註冊成立的有限責任公司，由北京市西城區人民政府國有資產監督管理委員會控制。

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

除另有說明外，該等綜合財務報表均以人民幣(「**人民幣**」)呈列。

2 重要會計政策概要

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

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

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

(iii) 本集團採納之對準則的修訂

於本年度，本集團已首次採用由香港會計師公會頒佈且與本集團業務營運相關並適用於2024年1月1日開始的年度期間的本集團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16號 (修訂本)	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號 (2020年)的相關修訂本
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約的非流動負債
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

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

(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，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，且本集團並未提早採納該等準則。

香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受托責任附屬公司的披露 ³
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	金融工具的分類及計量的修訂本 ²
香港財務報告準則第9號及香港財 務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ²
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 ⁴
香港會計準則第21號 (修訂本)	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則會計準則 (修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11冊 ²
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表呈列 — 借款人對於包含須應要求 償還條款的定期貸款分類 ³

¹ 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 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。有關預期對本集團會計政策有影響的新訂及經修訂香港財務報告準則之資料載列如下。其他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。

香港財務報告準則第18號「財務報表中的呈列及披露」及香港詮釋第5號的相關修訂

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表呈列」。其沿用香港會計準則第1號之多項現有規定，惟變動有限，而香港會計準則第1號之若干規定將移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更及差錯」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。

香港財務報告準則第18號將不會影響財務報表項目的確認及計量，惟會影響其呈列。其引入了三大新要求，包括：

- 呈報新界定的小計（即「經營溢利」及「融資及所得稅前溢利」），並視乎呈報實體的主要業務活動，於損益表中將項目分類為五個新界定的類別（即「經營類」、「投資類」、「融資類」、「所得稅類」及「已終止經營類」）；
- 在財務報表的單一附註中披露管理層界定之業績指標（「管理層界定之業績指標」）；及
- 加強對財務報表中信息匯總及分解的指引。

此外，香港會計準則第7號「現金流量表」已作出限定範圍修訂，包括：

- 就呈列經營現金流量而言，使用「經營溢利或虧損」作為間接法的起點；及
- 將利息及股息現金流量分類為經營活動的選擇權已對銷。

此外，若干其他準則亦有相應修訂。

香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則之修訂本於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效，並須連同特定過渡條文追溯應用。本集團董事仍在評估香港財務報告準則第18號的影響，特別是有關本集團綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表的架構及管理層界定之業績指標規定的額外披露。本集團亦正在評估綜合財務報表內資料分組方式的影響，包括目前標為「其他」的項目。

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。董事會認為，本集團應作為一個整體進行業績評估。因此，董事會認為，根據香港財務報告準則第8號的規定，僅有一個經營分部。

本集團年度內確認的收入如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自客戶合約的收益		
物業管理及相關服務		
— 按包乾制確認物業管理服務	1,338,269	1,115,501
— 按酬金制確認物業管理服務	17,393	12,873
— 社區增值服務	326,444	302,757
餐飲服務	60,081	73,450
	<u>1,742,187</u>	<u>1,504,581</u>
其他來源的收益		
租金收入	9,375	9,895
	<u>1,751,562</u>	<u>1,514,476</u>

截至2024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10%（2023年：12%）。除金融街聯屬集團外，本集團還擁有大量客戶，而彼等截至2024年及2023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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
分部收入		
— 在一段時間內確認	1,682,106	1,431,131
— 在某一個時間點確認	60,081	73,450
租金收入	9,375	9,895
	<u>1,751,562</u>	<u>1,514,476</u>

本集團來自外部客戶的收入主要來自位於中國內地（所在地）及香港的客戶，乃根據客戶之所在地釐定；本集團之非流動資產位於香港及中國內地，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。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
外部收入		
— 中國內地	1,624,045	1,487,570
— 香港	127,517	26,906
	<u>1,751,562</u>	<u>1,514,476</u>

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內非流動分部資產(金融工具及遞延所得稅資產除外) 增加		
— 中國內地	70,747	26,765
— 香港	121	86,885
	<u>70,868</u>	<u>113,650</u>
4 其他收入		
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
政府補助	4,143	1,777
確認增值稅進項加計扣除	60	3,970
	<u>4,203</u>	<u>5,747</u>
5 其他收益，淨額		
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(102)	(564)
提前終止租約時終止確認的收益淨額	172	1,013
出售使用權資產的虧損	(34)	(60)
逐步收購一間附屬公司的收益	17,718	—
非金融資產減值撥備	(11,096)	—
其他	444	(106)
	<u>7,102</u>	<u>283</u>

6 融資收入，淨額

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	14,971	20,713
融資租賃的利息收入	<u>837</u>	<u>1,172</u>
	<u>15,808</u>	<u>21,885</u>
融資成本		
租賃負債的融資支出	(2,641)	(3,068)
退休福利負債的利息開支淨額	(133)	—
與收購一間附屬公司有關的應付代價的推算利息收入	<u>(1,243)</u>	<u>(302)</u>
	<u>(4,017)</u>	<u>(3,370)</u>
	<u><u>11,791</u></u>	<u><u>18,515</u></u>

7 除所得稅前利潤

年度利潤乃經扣除／(計入) 以下各項得出：

	2024年 人民幣千元	2023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	574,332	489,296
— 計入行政開支	52,190	43,551
清潔、保安及維護服務成本	713,745	541,175
公用事業	94,659	94,665
折舊		
— 物業、廠房及設備	27,267	30,679
— 投資物業	5,770	4,899
無形資產攤銷	3,440	2,303
預期信用損失撥備／(撥備撥回)		
— 貿易應收款項	11,902	9,707
— 按攤銷成本計量之其他金融資產	(277)	352
投資物業減值虧損	1,479	—
物業、廠房及設備減值虧損	364	—
商譽減值虧損	9,253	—
餐飲服務所用原材料及消耗品成本	33,557	53,861
租賃費用：		
— 短期租賃	11,738	9,642
— 低價值項目租賃	7,828	6,254
專業服務費	5,585	10,571
稅項及附加費	7,721	6,829
核數師酬金		
— 審核服務	2,249	2,075
— 非審核服務	521	577
匯兌虧損淨額	350	194
其他開支	49,616	41,225

8 所得稅開支

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	63,471	56,196
— 香港利得稅	884	486
遞延稅	(20,957)	(4,466)
所得稅開支總額	43,398	52,216

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、詮釋及慣例基礎下按適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅稅率為25% (2023年：25%)。

北京永泰恒衛生服務有限公司、北京怡己房地產經紀有限公司 (前稱為北京華融房地產經紀有限公司)、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、北京怡己生活服務有限責任公司 (前稱為北京金禧麗鄰生活服務有限責任公司)、北京怡己購商貿有限公司、山東金融街物業有限公司、金融街泓亞物業服務 (重慶) 有限公司合資格為小微企業，並獲當地稅務局批准享有優惠所得稅稅率5% (2023年：5%)；置佳運營管理 (廣州) 有限公司、洛陽城投物業服務有限責任公司合資格為小微企業，並獲當地稅務局批准享有優惠所得稅稅率5% (2023年：無)。

香港利得稅

截至2024年12月31日止年度的香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利的16.5%計算，惟本集團一間附屬公司為兩級利得稅稅制下的合資格法團。根據利得稅兩級制，合資格實體的首2,000,000港元溢利按8.25%的稅率徵稅，2,000,000港元以上的溢利則按16.5%的稅率徵稅。

9 每股盈利

(a) 每股基本盈利

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

	2024年	2023年
歸屬於本公司擁有人利潤總額 (人民幣千元)	116,066	128,098
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)	0.311	0.343

(b) 每股攤薄收益

由於本集團於截至2024年及2023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 商譽

商譽的賬面值主要變動乃由於收購置佳物業服務有限公司（「置佳物業服務」）所致。商譽的賬面淨值可分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年初	81,274	325
收購一間附屬公司	21,597	80,949
減值虧損	(9,253)	—
	<u>93,618</u>	<u>81,274</u>
於12月31日的賬面淨值	<u>93,618</u>	<u>81,274</u>

含有商譽的現金產生單位的減值測試

管理層於2024年及2023年12月31日對商譽進行了減值評估。商譽的賬面值於扣除任何減值虧損後分配至現金生產單位的情況如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業管理		
— 置佳物業服務	71,696	80,949
— 重慶市江北嘴物業服務有限公司（「重慶市江北嘴」）	21,597	—
— 南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司 （「南京金融街第一太平戴維斯」）	325	325
	<u>93,618</u>	<u>81,274</u>

現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定。該計算方法使用根據管理層批准的涵蓋五年期間的財務預算編製的現金流量預測。估計可收回金額所使用的主要假設如下：

	置佳 物業服務 人民幣千元	重慶市 江北嘴 人民幣千元	南京金融街 第一太平 戴維斯 人民幣千元
2024年			
五年期間的收益平均增長率	8.12%	1.67%	4.29%
長期增長率	0%	0%	0%
稅前貼現率	11.56%	11.05%	11.96%
2023年			
五年期間的收益平均增長率	11.53%	不適用	4.49%
長期增長率	0%	不適用	0%
稅前貼現率	11.31%	不適用	13.49%

就置佳物業服務確認的減值虧損為人民幣9,253,000元（2023年：無）。

減值虧損計入綜合損益及其他全面收益表的「其他收益，淨額」。

11 貿易應收款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	110,745	89,732
— 第三方	<u>268,406</u>	<u>202,012</u>
	379,151	291,744
減：貿易應收款項預期信用損失撥備	<u>(33,511)</u>	<u>(21,126)</u>
貿易應收款項，淨額	<u>345,640</u>	<u>270,618</u>

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

給予貿易客戶的信用期乃個別釐定，正常信用期介乎0至365天（2023年：0至365天）。

於2024年及2023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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年內	284,855	194,931
一至兩年	42,528	47,845
兩至三年	35,028	22,138
三年以上	16,740	26,830
總計	<u>379,151</u>	<u>291,744</u>

12 股本

	2024年 股份數目 千股 人民幣千元		2023年 股份數目 千股 人民幣千元	
已發行及繳足				
於1月1日及12月31日的結餘	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>

13 股息

(a) 歸屬於本年度股息：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股人民幣0.157元 (2023年：每股普通股人民幣0.173元)	<u>58,640</u>	<u>64,616</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
本公司已宣派末期股息 (附註i)	64,616	60,881
附屬公司向非控制性權益已宣派末期股息 (附註ii)	<u>2,830</u>	<u>9,521</u>
	<u>67,446</u>	<u>70,402</u>

附註：

- (i) 於2024年6月6日舉行的本公司股東週年大會上，董事會宣派截至2023年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.173元，總額約為人民幣64,616,000元。股息於2024年8月結清。

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。

- (ii) 其為附屬公司湖北金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司及南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司向非控制性權益宣派及支付截至2023年12月31日止年度的股息。

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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
附屬公司向非控制性權益已宣派末期股息 (附註)	<u>10,632</u>	<u>11,205</u>

附註：

其為附屬公司北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司向非控制性權益宣派截至2023年及2022年12月31日止年度的股息。

14 貿易及其他應付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項 (附註a)	<u>245,065</u>	<u>191,913</u>
其他應付款項		
— 代業主、租戶及物業開發商收款	216,446	188,320
— 按金 (附註b)	98,764	87,670
— 應計費用	3,333	3,216
— 其他	5,180	6,561
應付薪金及福利	102,240	84,630
與收購一間附屬公司相關的應付代價 (附註c)	26,848	25,605
應付股息	21,837	11,205
其他應付稅項	<u>9,810</u>	<u>6,980</u>
	729,523	606,100
減：非即期部分		
與收購一間附屬公司相關的應付代價 (附註c)	<u>(26,848)</u>	<u>(25,605)</u>
即期部分	<u><u>702,675</u></u>	<u><u>580,495</u></u>

附註：

- (a) 本集團獲供應商給予之信貸期介乎0–180天(2023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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年內	228,868	177,278
一至兩年	10,850	6,538
兩年以上	<u>5,347</u>	<u>8,097</u>
	<u><u>245,065</u></u>	<u><u>191,913</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。
- (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。代價須在附屬公司達到若干業績目標的情況下支付，並將於2025年之後支付。

由於其短期性質，貿易及其他應付款項的賬面值被認為與其公允價值相若。

管理層討論與分析

本集團作為全國領先的為商務物業提供綜合物業管理服務的供應商之一，專注於中高端物業管理服務。自1994年起，本集團提供物業管理服務逾30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。

本集團持續聚焦提升市場競爭力，積極佈局一二線等高能級城市，以商務物業及公建物業為兩大核心拓展方向，拓展了包括商務寫字樓、商業中心、政府機關、學校、醫院等業態在內的若干代表性項目。截至2024年12月31日，本集團業務範圍覆蓋26個省、市、自治區及特別行政區，在管建築面積約47.02百萬平方米，同比增長15.94%，其中非住宅業態項目在管面積佔比為58.40%。年內新增合約面積中，來源於第三方項目面積佔比達94.63%。

在2024年度，本集團新取得的代表性項目簡介如下：

北京中軸線遺產保護中心物業管理項目

該項目包括正陽門城樓、箭樓及德勝門箭樓，位於北京市。本集團為其提供綜合物業管理服務。

中國金幣集團有限公司辦公樓

該項目位於北京市。本集團為其提供綜合物業管理服務。

天津銀行北京分行

本集團為該項目提供包括巡檢服務、工程維護、客戶服務、基礎設施維護、車場管理在內的綜合物業管理服務。

上海航空公司項目

本集團為上海浦東國際機場P1及P2停車樓、上海虹橋國際機場及上海浦東國際機場的多個貴賓室及高端值機區提供物業管理服務。

中國雄安集團城市發展投資有限公司安置房項目

該項目位於河北雄安新區，管理面積56.93萬平方米。本集團為其提供物業管理區域內的綜合服務。

國能山東置業有限公司海南電力辦公樓

該項目涵蓋位於海南省海口市、東方市、瓊中縣、樂東縣四個縣市的多棟辦公樓，服務總面積56.13萬平方米。

重慶育才小學

該項目位於重慶市九龍坡區，建築面積4.1萬平方米，為重慶市重點小學。本集團為其提供校園保潔及工程維修等服務。

香港薈薈項目

該項目位於香港特別行政區，為住宅項目，共2座336個單位，管理面積約3萬平方米。

重慶藍光鷺湖長島小區

該項目位於重慶市，總建築面積為48.34萬平方米，主要業態為高層住宅及洋房。本集團為其提供綜合物業管理服務。

除上述項目外，本集團在2024年度亦拓展了北京市房山區機關事務服務中心第三辦公區、北京市西城區政務服務中心、中國地震局地質研究所、國家能源集團置業有限公司東北分公司吉林項目部及西南分公司辦公樓、洛陽科技大廈西塔樓等商務辦公業態項目。

物業管理及相關服務

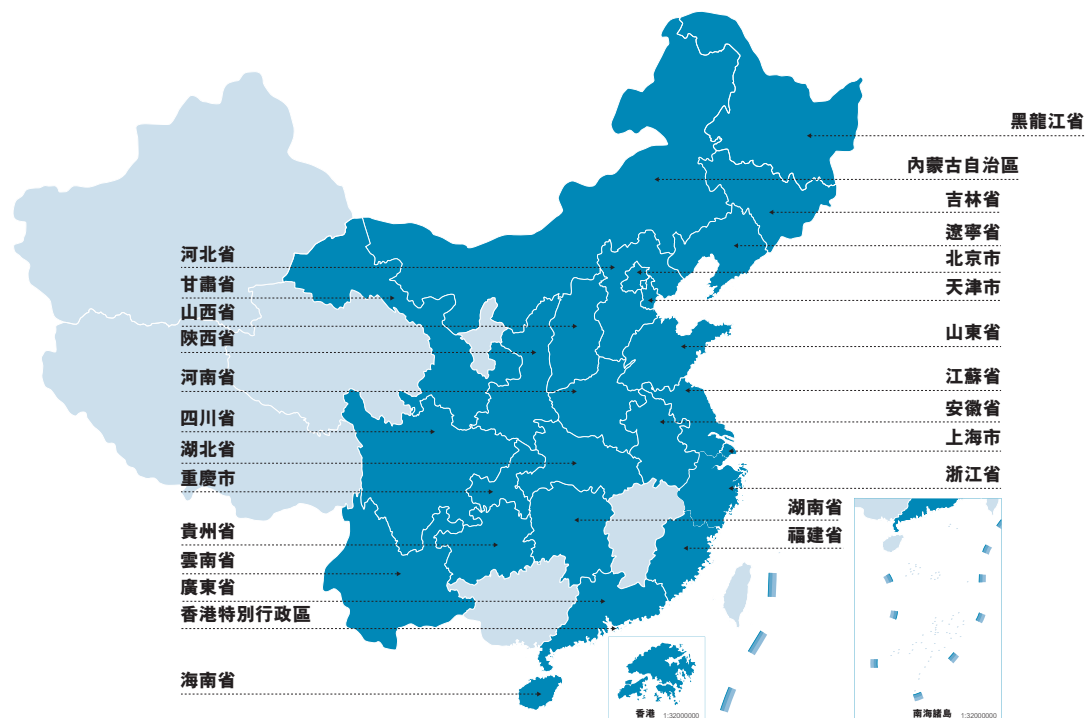
於2024年12月31日，本集團物業管理服務已覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北、華中及西北等七個地區的26個省、市、自治區及特別行政區，總在管建築面積為47.02百萬平方米，總在管物業數目為362個。

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2024年 12月31日	於2023年 12月31日
合同建築面積 (千平方米)	48,989	43,703
在管建築面積 (千平方米)	47,022	40,556
在管物業數目	362	290

地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2024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2024年12月31日		於2023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	19,044	161	15,445	132
華南	8,915	96	6,720	75
華東	7,339	46	8,557	36
西南	6,649	34	5,278	29
東北	2,188	12	1,498	10
華中	1,979	9	2,418	6
西北	908	4	640	2
總計	<u>47,022</u>	<u>362</u>	<u>40,556</u>	<u>290</u>

註：

- 華北大區包括北京市、天津市、河北省、內蒙古自治區、山西省
- 華南大區包括廣東省、福建省、海南省、香港特別行政區
- 華東大區包括上海市、江蘇省、浙江省、山東省、安徽省
- 西南大區包括重慶市、四川省、貴州省、雲南省
- 東北大區包括黑龍江省、吉林省、遼寧省
- 華中大區包括湖北省、河南省、湖南省
- 西北大區包括陝西省、甘肅省

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2024年12月31日			於2023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	8,329	17.71	79	7,730	19.06	70
綜合體	1,200	2.55	5	1,200	2.96	5
零售商業大樓及酒店	432	0.92	8	368	0.91	4
住宅物業	19,559	41.60	137	16,821	41.47	117
公共物業、醫院、教育物業及其他	17,502	37.22	133	14,437	35.60	94
總計	<u>47,022</u>	<u>100</u>	<u>362</u>	<u>40,556</u>	<u>100</u>	<u>290</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2024年12月31日		於2023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)	42,588	90.57	36,941	91.09
物業管理服務(酬金制)	<u>4,434</u>	<u>9.43</u>	<u>3,615</u>	<u>8.91</u>
總計	<u>47,022</u>	<u>100</u>	<u>40,556</u>	<u>100</u>

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

所服務物業開發商的性質

本集團在管的物業項目包括由北京金融街投資(集團)有限公司(「金融街集團」，一家於中國成立的國有企業，為本公司的控股股東之一)及其聯屬公司(「金融街聯屬集團」)開發的物業及由獨立第三方所開發的物業。於2024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20.32百萬平方米。同時，於2024年，本集團獨立第三方業務規模持續增加，於2024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26.71百萬平方米，較2023年12月31日的約21.10百萬平方米增加約26.59%；另外，由獨立第三方開發的項目數目亦由2023年12月31日的159個增加至2024年12月31日的223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2024年12月31日			於2023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	20,315	43.20	139	19,456	47.97	131
由獨立第三方開發的物業	26,707	56.80	223	21,100	52.03	159
總計	47,022	100	362	40,556	100	290

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。2024年度，本集團持續推廣「金愛臻品」及「金愛臻選」線上消費平台，進一步精選產品及服務品類，提升與客戶需求的匹配度。此外，本集團整合擴大怡己系列品牌，推出怡己經紀及怡己生活服務，為客戶提供房屋經紀服務及品質生活服務。

未來展望

在業務發展方面，我們將堅持長期主義，持續深化自身在商務辦公領域及公建業態的專業優勢，進一步提升品牌影響力，同時加強區域佈局，優化資源配置，聚焦一二線高能級城市，提升項目整體質量。

在服務品質方面，我們將繼續堅持客戶體驗優先，強化服務意識與服務理念，促進管理模式與服務體系更加完善，持續優化服務流程及提升服務質量，為公司長遠發展奠定堅實基礎。

在社會責任方面，我們將積極承擔國有企業社會責任，繼續參與和支持社會公益活動，關愛弱勢群體，通過實際行動踐行公益精神。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，我們將持續優化和完善公司治理結構，加強內部控制與風險管理，不斷提升信息披露質量和透明度，增強與股東的溝通，確保企業合規經營，促進運營效率提升。

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2023年12月31日止年度約人民幣1,514.48百萬元增加至截至2024年12月31日止年度約人民幣1,751.56百萬元，增幅約15.65%。

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日止年度					
	2024年		2023年		變動	
	人民幣千元	百分比 (%)	人民幣千元	百分比 (%)	人民幣千元	百分比 (%)
物業管理及相關服務：						
物業管理服務	1,355,662	77.40	1,128,374	74.51	227,288	20.14
增值服務	326,444	18.64	302,757	19.99	23,687	7.82
租賃服務	9,375	0.53	9,895	0.65	(520)	(5.26)
餐飲服務	60,081	3.43	73,450	4.85	(13,369)	(18.20)
總計	1,751,562	100.00	1,514,476	100.00	237,086	15.65

- 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2023年12月31日止年度約人民幣1,441.03百萬元增加至截至2024年12月31日止年度約人民幣1,691.48百萬元，增幅約17.38%。在管項目增加帶來物業管理收入的增長；增值服務收入的增加得益於各項經營收入的穩步開展。
- 餐飲服務收入：截至2024年12月31日止年度，本集團來自餐飲服務的收入由截至2023年12月31日止年度約人民幣73.45百萬元下降至約人民幣60.08百萬元。

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2023年12月31日止年度約人民幣1,259.24百萬元增加至截至2024年12月31日止年度約人民幣1,499.00百萬元，增幅約19.04%。銷售成本隨業務規模的擴大而增加，為適應市場經濟環境及加強市場競爭力成本投入增大。

毛利及毛利率

本集團的整體毛利由截至2023年12月31日止年度約人民幣255.24百萬元下降截至2024年12月31日止年度約人民幣252.56百萬元，下降約1.05%。本集團截至2024年12月31日止年度的整體毛利率約為14.42%，與截至2023年12月31日止年度的整體毛利率16.85%相比有所下降。受市場環境及行業競爭加劇影響，本公司在項目管理運營效率及服務品質提升方面進一步增加投入，進而導致綜合成本有所增加。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日止年度					
	2024年		2023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	256,217	15.15	259,147	17.98	(2,930)	(2.83)
商務物業	179,754	20.29	200,307	23.31	(20,553)	(3.02)
非商務物業	76,463	9.49	58,840	10.11	17,623	(0.62)
餐飲服務	(3,659)	(6.09)	(3,907)	(5.32)	248	(0.77)
總計	<u>252,558</u>	<u>14.42</u>	<u>255,240</u>	<u>16.85</u>	<u>(2,682)</u>	<u>(2.43)</u>

商譽減值虧損

於2024年度，本集團商譽減值虧損約為人民幣9.25百萬元，主要由於受市場環境影響，相關業務收入增長不及預期（2023年：無）。

行政開支

本集團的行政開支由截至2023年12月31日止年度約人民幣78.37百萬元增加至截至2024年12月31日止年度約人民幣91.22百萬元，增幅約16.40%，主要由於上年新併購主體本年納入全年數據影響。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2023年12月31日止年度約人民幣52.22百萬元降低至截至2024年12月31日止年度約人民幣43.40百萬元，降幅約16.89%，主要受利潤減少影響，且部分收益不參與所得稅計算。

報告期內利潤

截至2024年12月31日止年度，本集團年內利潤約為人民幣132.24百萬元，除所得稅前利潤約為人民幣175.64百萬元，歸屬於本公司擁有人的利潤約為人民幣116.07百萬元。

報告期內全面收入總額

本集團的全面收入總額由截至2023年12月31日止年度約人民幣142.18百萬元降低至截至2024年12月31日止年度約人民幣133.23百萬元，降幅約6.29%。

流動資金、資本結構及財務資源

於2024年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣1,639.21百萬元，較2023年12月31日的約人民幣1,501.66百萬元增加約人民幣137.55百萬元。

本集團財務狀況維持穩健。本集團於2024年12月31日的流動資產淨值約為人民幣1,169.46百萬元，於2023年12月31日則為約人民幣1,110.98百萬元，流動資產淨值相比2023年的增幅為5.26%。於2024年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約2.31倍(於2023年12月31日：約2.52倍)。

於2024年12月31日，本集團不存在任何借款或銀行貸款(於2023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2024年12月31日，本集團的貿易應收賬款約人民幣345.64百萬元，較2023年12月31日約人民幣270.62百萬元增加約人民幣75.02百萬元，主要原因為集團規模與業務擴張帶來貿易應收賬款的增加。

其他應收款項主要包括代業主、租戶及物業開發商付款及按金。於2024年12月31日，本集團的其他應收款項約人民幣80.71百萬元，較2023年12月31日約人民幣96.39百萬元減少約人民幣15.68百萬元，主要為跟隨業務正常收回。

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2024年12月31日，本集團的貿易應付款項餘額約人民幣245.07百萬元，較2023年12月31日約人民幣191.91百萬元增加約人民幣53.16百萬元，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2024年12月31日，本集團的應付薪金及福利約為人民幣102.24百萬元，較2023年12月31日的約人民幣84.63百萬元增加20.81%，這主要是由於本集團規模與業務的擴大所致。

其他應付款項及應計費用主要是指我們代業主、租戶及物業開發商收取的款項及按金。其他應付款項由2023年12月31日的約人民幣285.77百萬元增加至2024年12月31日的約人民幣323.72百萬元，增幅約為13.28%，主要為伴隨業務規模擴大而增加。

上市所得款項用途

本公司H股於2020年7月6日（「上市日期」）成功在聯交所上市，並發行90,000,000股H股，其後因超額配售權的悉數行使於2020年7月29日發行13,500,000股H股。扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額（「所得款項淨額」）約為710.48百萬港元（等同人民幣約648.36百萬元）。經審慎考慮及詳細評估本集團的營運及業務策略，為持續推進市場拓展、合資合作及投資併購提供充分資金支持，董事會已議決更改所得款項淨額未動用部分用途（「重新分配」）。進一步詳情請參閱本公司日期為2024年3月27日的公告（「該公告」）。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。於2024年12月31日，該等所得款項淨額是按照本公司日期為2020年6月19日的招股章程（「招股章程」）及該公告所載之所得款項用途分配使用。

截至2024年12月31日的所得款項淨額用途分析如下：

	重新分配後 所得款項 淨額用途 人民幣百萬元	於2024年 12月31日 實際動用的 所得款項淨額 人民幣百萬元	於報告期內 動用所得 款項淨額 人民幣百萬元	於2024年 12月31日的 未動用所得 款項淨額 人民幣百萬元	悉數動用餘下 結餘的預期 時間表
尋求戰略收購及投資機遇及 新設分公司及附屬公司 以擴大本集團業務規模	517.87	142.73	9.54	375.14	2026年12月31日 或之前
發展本集團的增值類服務業務	49.12	40.63	1.02	8.49	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	16.53	7.65	1.11	8.88	2026年12月31日 或之前
本集團的營運資金及一般企業 用途	64.84	—	—	64.84	2026年12月31日 或之前
總計	<u>648.36</u>	<u>191.01</u>	<u>11.67</u>	<u>457.35</u>	

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

有關所得款項用途的詳細明細及說明，請參閱招股章程中「未來計劃及所得款項用途」一節及該公告。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。

資產抵押

於2024年12月31日，本集團並無資產作抵押（於2023年12月31日：無）。

重大收購及資產出售

2024年12月13日，本公司的附屬公司北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司（「買方」）通過重慶聯合產權交易所集團股份有限公司以公開市場競價的方式收購重慶市江北嘴物業服務有限公司（「重慶市江北嘴」）11%股權，代價為人民幣651.28萬元。收購事項完成後，買方持有重慶市江北嘴51%股權，重慶市江北嘴成為本公司間接非全資附屬公司。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年12月13日、2025年1月3日及2025年1月27日之公告。

除本公告所披露者外，截至2024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

截至本公告日期，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2024年12月31日，我們的資產負債比率是0.41，於2023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2024年12月31日及2023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2024年12月31日，本集團並無任何或然負債（於2023年12月31日：無）。

財務政策

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

外匯風險及其他風險

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。

本集團主要在中國大陸及香港特別行政區開展物業管理業務，物業管理行業與中國宏觀經濟發展、房地產行業密切相關。本集團可能受到前述外部環境的不確定性影響。2024年度，物業管理行業持續轉型升級，市場競爭較為激烈，本集團持續夯實服務品質，不斷提升自身競爭力，以最大程度降低該等外部風險對公司業務的影響。

員工及福利政策

於2024年12月31日，本集團聘用5,074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

趙璐女士（「趙女士」）因其工作變動辭任本公司非執行董事職務及董事會審核委員會委員職務，趙女士的辭任於2024年10月10日舉行的臨時股東大會（「臨時股東大會」）選舉產生新任非執行董事後生效。關於新委任非執行董事郭明明先生（「郭先生」）的議案於臨時股東大會上通過。臨時股東大會結束後，趙女士不再擔任董事。郭先生亦於臨時股東大會後擔任非執行董事及董事會審核委員會委員。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年9月18日及2024年10月10日的公告，以及2024年9月20日的通函。

更改所得款項用途

經審慎考慮及詳細評估本集團的營運及業務策略，為持續推進市場拓展、合資合作及投資併購提供充分資金支持，董事會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公司日期為2024年3月27日的公告及上文「上市所得款項用途」一段。

修訂公司章程

於2024年3月27日，本公司宣佈建議修訂（「建議修訂」）本公司的公司章程（「公司章程」）的若干條款，使公司章程符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之相關規定。建議修訂已獲股東於2024年6月6日召開的股東週年大會上批准。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年3月27日及2024年6月6日的公告，以及2024年4月22日的通函。

報告期後事項

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2024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(包括庫存股份(定義見上市規則))。於2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

遵守企業管治守則

本公司已採納並應用於截至2024年12月31日止年度有效的上市規則附錄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，本公司截至2024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。

遵守證券交易守則

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(「**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2024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至3.23條及企業管治守則設立本公司之審核委員會(「**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，向董事會提供意見及履行董事會可能委託的其他職責。審核委員會由三名成員組成，即佟岩女士、宋寶程先生及郭明明先生。佟岩女士為審核委員會主席。審核委員會已審閱本集團截至2024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2024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2024年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.157元(稅前)，以現金方式派發，建議派息比率相當於約50.52%，有關股息方案須經本公司股東(「**股東**」)於2025年6月5日(星期四)召開的股東週年大會(「**2024年度股東週年大會**」)上批准，有關股息預計將於2025年8月4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2024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

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日頒佈並實施生效的《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。

2024年度股東週年大會通告

2024年度股東週年大會將於2025年6月5日(星期四)舉行。2024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(<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2024年度股東週年大會(及其任何續會)並於會上發言及投票的資格，本公司將於2025年6月2日(星期一)至2025年6月5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2024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2025年5月30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2024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2025年6月19日(星期四)至2025年6月23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2024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2025年6月18日(星期三)下午4時30分前交回本公司之H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以進行登記。

公眾持股量

截至本公告日期，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。

刊登全年業績公告及年度報告

本公告分別刊載於聯交所披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.jrjlife.com>)可供瀏覽。載有上市規則規定的一切資料之本公司截至2024年12月31日止年度之年度報告，將在適當時候寄發予已提供指示表明其有意收取公司通訊印刷版本的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

中國北京，2025年3月27日

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