

# 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

## 2021 年度報告



# 目錄

公司資料	2
財務摘要	4
年度大事記	5
主要榮譽及獎項	13
董事長致辭	15
管理層討論與分析	18
董事、監事及高級管理人員履歷	40
企業管治報告	50
董事會報告	66
監事會報告	86
獨立核數師報告	88
綜合損益及其他全面收益表	94
綜合財務狀況表	96
綜合權益變動表	99
綜合現金流量表	100
綜合財務報表附註	102
五年財務摘要	210

## 公司資料

### 執行董事

孫杰先生(董事長)  
薛蕊女士

### 非執行董事

沈明松先生  
周鵬先生  
梁建平先生  
姜銳先生

### 獨立非執行董事

宋寶程先生  
佟岩女士  
陸晴女士

### 監事

劉安鵬先生(監事會主席)  
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)  
姜銳先生  
宋寶程先生

### 提名委員會

孫杰先生(主席)  
宋寶程先生  
佟岩女士

### 薪酬委員會

陸晴女士(主席)  
沈明松先生  
宋寶程先生

## 公司資料(續)

### 註冊辦事處

中國  
北京市西城區  
金融大街33號

### 總部及中國主要營業地點

中國  
北京市西城區  
西直門外大街1號  
西環廣場T2座24層

### 根據公司條例第16部登記的 香港主要營業地點

香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心46樓

### H股證券登記處

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

### 主要往來銀行

中國民生銀行北京金融街支行  
招商銀行金融街支行

### 核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司  
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

### 合規顧問

國泰君安融資有限公司

### 股票代號

1502

### 公司網址

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

## 財務摘要

- 截至2021年12月31日止年度收入較截至2020年12月31日止年度約人民幣1,180.55百萬元增加約11.85%至約人民幣1,320.48百萬元。
- 截至2021年12月31日止年度毛利較截至2020年12月31日止年度約人民幣250.79百萬元增加約4.76%至約人民幣262.74百萬元。
- 截至2021年12月31日止年度本集團年內利潤為人民幣150.78百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣116.15百萬元增長約29.81%。
- 本公司擁有人應佔利潤約為人民幣137.72百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣104.90百萬元增長約31.29%。
- 於2021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2020年12月31日的約24.72百萬平方米增加35.51%至約33.50百萬平方米(「**平方米**」)。年內新增在管建築面積中，來源於獨立第三方面積佔比約為78.38%。
- 董事會建議派發截至2021年12月31日止年度的2021年建議末期股息每股人民幣0.222元(稅前)，派息比例約為60.16%，以現金形式派發。

## 年度大事記

## 2月

本公司附屬公司北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司與郭希勝先生及山東百仕達地標產業有限公司共同成立合資公司－德州金融街地標之都物業管理有限公司。該合資公司將實現各方資源優勢互補，合作共贏，在承接山東省德州市地標之都項目綜合物業管理業務的基礎上，進一步拓展德州區域及山東區域的物業管理相關市場。



本公司與北京市房山新城置業有限責任公司成立合資公司－北京金融街新城物業管理有限責任公司。該合資公司計劃承接北京市房山區長陽06、07街區項目，並將致力於拓展在北京市西南部地區的業務版圖。



## 年度大事記(續)

### 4月

本集團榮膺中國指數研究院評選的「中國物業服務百強企業」第16名。



本集團北京金融街融匯項目物業服務中心榮獲北京市總工會及北京市人力資源和社會保障局頒發的「北京市工人先鋒號」稱號。



### 5月

本公司附屬公司北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司在管的「金融街(長安)中心」(又名「京西商務中心」)項目經北京市住房和城鄉建設委員會評審為2021年度二星級綠色建築運行標識項目。



## 年度大事記(續)

## 6月

本公司與武夷(福建)物業管理有限公司共同成立一北京武夷融御物業服務有限公司。該合資公司擬承接金融街武夷融御西區項目，同時將協同地產開發業務，借助區位資源優勢，為各類物業提供高品質的物業管理及相關服務。



## 6月23日

本集團刊發公告一就有關境內一家物業服務企業的可能收購事項與賣方簽署交易意向書。

本集團刊發公告一就有關一家在香港註冊的物業服務公司的可能收購事項與賣方簽署交易意向書。

## 6月24日

本集團召開上市後首次股東週年大會。會上審議並批准了2020年度董事會報告、2020年度監事會報告、2020年度報告等共計11項議案。董事會宣佈分派上市後首次末期股息每股人民幣0.154元(稅前)。



## 年度大事記(續)

9月

本集團憑藉在高端商務物業服務的實踐經驗、品牌影響力及核心競爭優勢，榮獲「2021中國物業服務專業化運營領先品牌企業」、「2021中國物業服務特色品牌企業-商務物業管理」、「2021中國寫字樓物業服務優秀品牌」等獎項，品牌價值再獲提升，為人民幣三十六億元。



## 年度大事記(續)

## 10月

10月8日

本公司附屬公司北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司與北京冠宇物業管理有限公司成立合資公司—湖北金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司。該合資公司將計劃接管中城樂動項目等位於武漢市及南京市多個物管項目及進一步輻射湖北省其他地域的市場。



## 11月

11月4日

本公司附屬公司北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司與東營昱盛物業管理有限公司成立合資公司—東營金融街物業管理有限公司。該合資公司將計劃承接合作方之母公司開發的多個項目，包括高新區創業產業園、東營勝利石油科技創新園等等，同時將進一步開拓周邊的物業管理及相關市場。



## 年度大事記(續)

11月29日

本公司與北京金融街投資(集團)有限公司就北京永泰恒衛生服務有限公司100%股權訂立股權轉讓協議。永泰恒在管代表性項目包括北京市西城區衛健委大廈、疾控中心大廈、北京市第二醫院、北京復興醫院科教中心等。



本集團在管的「天橋藝術大廈」項目、「新盛大廈」項目及「金融街中心」項目經北京市住房和城鄉建設委員會評審為2021年度物業管理綜合樓宇項目二級安全生產標準化達標項目。



## 年度大事記(續)

## 12月

12月13日

本公司附屬公司北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司與北京弘緣物業管理有限公司成立合資公司—北京鼎業金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司。該合資公司將計劃承接位於北京市豐台區的鼎業文化產業園，涵蓋多種業態。除此之外，該合資公司還將在已有資源的基礎上，探索更多的市場機會。



## 年度大事記(續)

12月31日

本集團怡己餐飲系列新品牌-怡己巷子於北京金融街正式開業，餐廳致力於為週邊商務人群提供精緻的就餐享受和休閒環境，進一步豐富了公司圍繞商務功能街區的配套增值業務組合。



2021年，本集團嚴格遵照各級政府及上級集團疫情防控工作要求，貫徹落實常態化疫情防控長效機制，全力抓好各項防疫措施，守護業主健康和居作空間安全。



# 主要榮譽及獎項



「中國物業服務百強企業」



「2021中國辦公物業管理優秀企業」



「2021中國特色物業服務領先企業  
-商務物業服務」



「2021中國物業服務百強服務  
質量領先企業」



「金融街·融匯-2021中國物業服務  
行業示範基地」



「天橋藝術大廈-2021中國物業  
服務行業示範基地」



「2021中國物業服務華北品牌企業20強」



「2021高端物業服務力TOP10企業」



「2021辦公物業服務力TOP20企業」



「2021中國物業服務專業化  
運營領先品牌企業」



「2021中國物業服務特色品牌  
企業-商務物業管理」



「2021中國寫字樓物業服務優秀品牌」

## 主要榮譽及獎項(續)



「首都精神文明  
創建工作先進單位」



「北京市工人先鋒號」



「天津市工人先鋒號」



「2019-2020年度上海市文明單位」



「天津市物業管理優秀項目—融湖景苑」

# 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2021年12月31日全年綜合業績。

2021年，新冠疫情繼續深刻影響世界經濟，我國經濟發展和疫情防控均保持了全球領先地位，實現了「十四五」的良好開局。物業行業在宏觀政策的支持與引導下，整體發展趨勢依然向好。本集團務實奮進，勇毅前行，堅持品質發展之路，經營業務穩步提升。

## 開拓進取，業務規模持續擴張

2021年，本集團紮實推進規模擴張戰略，堅持市場競標、收購及合資合作多措併舉。本集團先後與六家業務夥伴成立合資公司，簽署兩份有關可能收購事項的交易意向書，完成一家公司的股權收購，業務範圍新拓展至河北唐山、涿州、山東德州、東營及黑龍江綏化等城市，承接項目包括寫字樓、學校、園區、景區等業態，實現軍隊、司法系統後勤物業服務領域的新突破。

截至12月31日，本集團實現業務覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北及華中六個大區的14個省市。總在管項目數量213個，較2020年同期新增40個。總在管建築面積約33.50百萬平方米，較2020年同期增長約35.51%。本年度新拓展面積中78.38%來源於獨立第三方。

## 踔厲奮發，品牌影響日益提升

本集團秉承「服務精英•福澤大眾」的企業使命，聚焦品牌管理與服務品質。內化於心，磨礪品牌內涵；外化於行，強化品牌市場影響力。2021年，本集團客戶滿意度繼續保持高位，品牌價值與行業地位均穩步攀升。憑藉在高端商務物業服務的實踐經驗和核心競爭優勢，企業品牌價值提升至人民幣36億元。本集團以提升客戶體驗感和滿意度為目標，持續擴大「金融街物業」的品牌影響力和競爭力。

## 董事長致辭(續)

2021年，本集團榮獲「首都精神文明創建工作先進單位」、「2021中國物業服務百強企業」第16名、「2021高端物業服務力TOP10企業」、「2021中國辦公物業管理優秀企業」、「2021中國特色物業服務領先企業—商務物業服務」、「2021中國物業服務百強服務質量領先企業」等榮譽。

### 惟實勵新，增值業務多元升級

本集團圍繞多業態、規模化的發展方向，持續拓寬業務邊界，多元化創新成效顯著。2021年，本集團持續開發「怡己(IZEE)」品牌系列，不斷擴大業務細分品類，以更好地滿足廣大客戶群體的需求。怡己服務系列涵蓋物流配送、車輛清洗維護、商品零售等業務，通過多點佈局，覆蓋區域不斷擴大，有效提升客戶滿意度及服務黏性。怡己餐飲系列結合商務人群對於餐飲的高端定位需求，繼續優化產品組合，滿足商務街區配套餐飲業務多元化多層次的需要。

截至2021年12月31日，本集團共有怡己收發28家，怡己車坊3家，怡己舖仔10家，怡己巷子1家、怡己咖啡8家、怡己三矢堂6家、怡己小廚1家、怡己烘坊5家。隨著更多子品牌的陸續創立，本集團佈局在增值板塊的業務產品組合愈加豐盈，不斷推動增值服務創新升級。業務多元化開拓和品質精細化賦能，達成從追趕客戶需求、迎合客戶需求到引領客戶需求的維度攀升。

### 凝心聚力，築牢抗擊疫情防綫

2021年，本集團嚴格貫徹落實新冠疫情防控常態化措施，一手抓疫情防控，一手抓企業發展，將疫情防控與物業服務有機結合。當項目出現疫情需要採取封閉措施時，本集團項目團隊迅速組建「火綫先鋒隊」，為業主健康及生活保障保駕護航。本集團服務管理的「北京金融街•融匯」項目在年初疫情突發封閉管控中管理有序，措施得當，圓滿完成管控任務，獲評2021年度「北京市工人先鋒號」榮譽稱號。新冠疫情出現以來，本集團在防控工作中展現出來嚴謹的工作態度、勇於擔當的責任感，無私無畏的奉獻精神，贏得了業主的高度認可和廣泛好評。此外，本集團亦積極參加政府組織的疫情防控相關志願服務活動，為全國疫情防控工作積極貢獻力量。

## 董事長致辭(續)

### 砥礪奮進，行穩致遠，一起向未來

展望未來，本集團將堅守初心，秉持匠心，緊跟國家宏觀政策與行業發展趨勢，把握市場機遇，堅持以客戶滿意為前提，以創造價值為驅動，繼續發揮商務辦公領域深耕多年的管理優勢和品牌優勢，廣泛開展合資合作、收購及市場化拓展，多渠道把握潛在業務機會，持續擴大業務版圖，不斷拓寬業務邊界，在規模化與高質量發展的道路上砥礪奮進，行穩致遠，期待與各利益相關方一起奔向更加美好的未來。

最後，本人謹代表董事會對為本集團發展做出卓越貢獻的全體員工，以及一直以來支持與信任我們的所有本公司股東(「股東」)和利益相關者致以衷心的感謝。

**孫杰**

董事長兼總經理

中國北京•2022年3月24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27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質量和滿意度。

2021年，儘管因新冠疫情反覆而出現工作強度及防控壓力增大等挑戰，但是在全體員工齊心協力、攻堅克難下，本集團的業務均能如期進行。新冠疫情並未對本集團的整體營運造成任何直接重大影響。2021年，本集團秉承在商務物業及公共物業服務領域的顯著優勢，堅持多渠道戰略佈局，充分激發市場開拓意識，持續推動業務規模擴張，實現高質量、規模化發展。截至2021年12月31日，本集團在管建築面積約為33.50百萬平方米，較2020年12月31日增長約35.51%，在管項目數量為213個，較2020年12月31日新增40個。

2021年，本集團市場化競爭能力不斷增強，第三方業務拓展成績斐然。本年內新增在管建築面積中，來源於第三方項目的在管建築面積約為6.88百萬平方米，佔年內新增在管建築面積的78.38%。合資合作方面，本公司堅持合作共贏的發展理念，在2021年與多家合作方建立合資合作關係，成立了6家物業服務類合資公司，分別是德州金融街地標之都物業管理有限公司，北京金融街新城物業管理有限責任公司，北京武夷融御物業服務有限公司，湖北金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司，東營金融街物業管理有限公司，以及北京鼎業金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司。該等合資公司均將在現有開發資源的背景下，為物業項目提供高品質服務，同時整合各股東方資源優勢，拓寬合作邊界，進一步拓展週邊物業管理及相關市場。本集團亦不斷尋求外延增長機會，秉承對股東負責的原則，就符合股東利益的收購機會進行積極推進。2021年6月，本集團分別就關於兩家物業服務公司的可能收購事項與賣方簽署有關收購之兩封交易意向書。有關上述事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年6月23日的公告。於本報告日期，本集團仍在與賣方商討，以探討實現上述收購的可能方案。

本公司控股股東北京金融街投資(集團)有限公司(「金融街集團」)一如既往給予本集團長期穩定的支持。2021年，北京市西城區衛生服務事業管理處原所屬全民所有制企業北京永泰恒衛生服務中心(「永泰恒」)整體移交至金融街集團，成為金融街集團全資附屬公司。其後，本公司與金融街集團訂立股權轉讓協議。金融街集團將永泰恒100%股權轉讓予本公司。有關上述事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年6月23日及2021年11月29日的公告。截至2021年12月31日，該收購事項已完成，永泰恒成為本公司之直接全資附屬公司。

## 管理層討論與分析(續)

2021年，本集團綜合實力穩步提升，品牌價值上升至人民幣36億元。年內，本集團通過多渠道對服務質量進行監督，實現寫字樓整體客戶滿意度為99.0分，住宅整體客戶滿意度為88.8分，保持在行業標桿水平。本集團亦積極推進數字化轉型，探索智能場景消費體驗，通過技術賦能，進一步提升內部管理效率及服務質量，有效實現降本增效。本集團亦將安全生產作為公司發展的底線。2021年，本集團全面落實各級管控制度與措施，及時召開各類專題會議，對突出問題進行著重部署。本集團在管的「天橋藝術大廈」、「新盛大廈」及「金融街中心」項目獲北京市住房和城鄉建設委員會評為2021年度物業管理綜合樓宇項目二級安全生產標準化達標項目。

在2021年度，本集團新取得的代表性項目簡介如下：

### 非住宅類業態

#### 唐山一家綜合性部隊醫院



本集團通過公開競標獲得一家綜合性部隊醫院物業服務管理項目。該項目位於河北省唐山市，總建築面積7.30萬平方米。本集團在醫療後勤服務管理市場的競爭優勢進一步突顯。

## 管理層討論與分析(續)

### 北京金融法院



北京金融法院於2021年3月正式揭牌成立，是服務保障國家金融戰略實施、營造良好金融法治環境、促進經濟健康發展的重要舉措。本集團負責為其後勤系統提供全方位物業管理服務。

### 山東德州地標之都



德州地標之都位於山東省德州市，建築面積110萬平方米，項目涵蓋電子商務大廈、智慧農業產業大廈、地標產業公共展廳、地標企業總部辦公區、地標產品體驗廣場、配套公寓及商業設施等。

## 管理層討論與分析(續)

## 北京美馳低碳建築科技產業園



美馳低碳建築科技產業園位於北京市順義區。該項目將滙聚居住與辦公、餐飲與服務、運動與健康、文化與藝術、教育與培訓等綜合功能。

## 重慶磁器口后街項目



磁器口后街項目位於重慶市沙壩區西北部磁器口古鎮，總建築面積15.40萬平方米。項目秉承「保護歷史遺產、傳承沙磁文化、發展古鎮生活」的設計理念，尊重當地景觀要素，復原歷史環境，打造出極具山城風情的建築空間。項目引進娛樂、休閒、創意兼具的全維業態品牌，填補區域業態空白，引領區域消費升級。

## 管理層討論與分析(續)

### 北京首鋼製氧廠項目及金安橋項目



本集團在與首鋼園區北區冬訓中心項目良好服務的基礎上，新增為其製氧廠項目及金安橋項目提供物業管理服務。製氧廠項目是2022冬奧會首鋼滑雪大跳台商業設施；金安橋項目為集高端數字智能、工業文化創意、服務冬奧配套等為一體的高端產業服務區。

### 綏化錦江城市廣場



錦江城市廣場位於黑龍江省綏化市，項目佔地面積4.50萬平方米，建築總面積18萬平方米，是以商業為核心，集星級酒店、大型超市、步行街、公寓住宅等業態於一體的大型、高端城市綜合體項目。

## 管理層討論與分析(續)

## 住宅類業態

## 重慶九龍金悅府項目



重慶金悅府項目位於重慶市九龍坡區，總建築面積19.77萬平方米，由28棟洋房、公寓和底商組成。項目以「向美而生，定製理想生活品質範例」為理念，共建精緻生活、締造人文居所。

## 成都瓏樾融府項目



瓏樾融府項目位於四川省成都市，為低密度純住宅項目，容積率僅為2.0，包括洋房及精品住宅，共計11棟建築，總建築面積約10.80萬平方米。

## 管理層討論與分析(續)

### 無錫金悅融庭項目



無錫金悅融庭位於江蘇省無錫市，住宅及商業配套建築面積12.66萬平方米，由高層及洋房建築組成。旨在通過對產品及服務細節的把控和提升，打造高端品質住宅小區，滿足業主對舒適度和生活品質的要求。

### 蘇州融悅灣雅苑



蘇州融悅灣雅苑項目位於江蘇省蘇州市，地處太湖新城核心地帶。項目總建築面積12.50萬平方米，由12棟主樓及4棟配套用房組成。項目秉承「個性化、人性化」的宗旨，建立新的居住標準，為業主提供美好的居住空間。

## 管理層討論與分析(續)

除此之外，本集團在2021年度還進行了包括但不限於以下的項目拓展：

1. 本集團在上海尚浦領世繼續拓寬合作，新增為其F1C項目提供服務；
2. 在公共物業業態方面，新承接位於廣東省惠州市惠城區的一所小學的物業服務、位於上海市閔行區鐵建工業園的物業服務及位於廣東省惠州市巽寮灣赤砂濱海公園的物業服務；
3. 本集團憑藉豐富的多業態全業務鏈服務經驗，為一家北京大型國有開發企業、一家位於河北的物業公司及一家位於重慶的物業公司提供顧問諮詢服務，多維度拓寬本集團業務服務範疇；及
4. 本集團於2021年完成收購北京永泰恒衛生服務有限公司，其在管項目包括西城區衛健委大廈、西城區疾控中心大廈、北京市第二醫院、北京市肛腸醫院、西城區衛健委衛生監督所等。本集團於醫療後勤服務領域的競爭力進一步提升。

### 物業管理及相關服務

於2021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14個省市，總在管建築面積為33.50百萬平方米，總在管物業數目為213個。

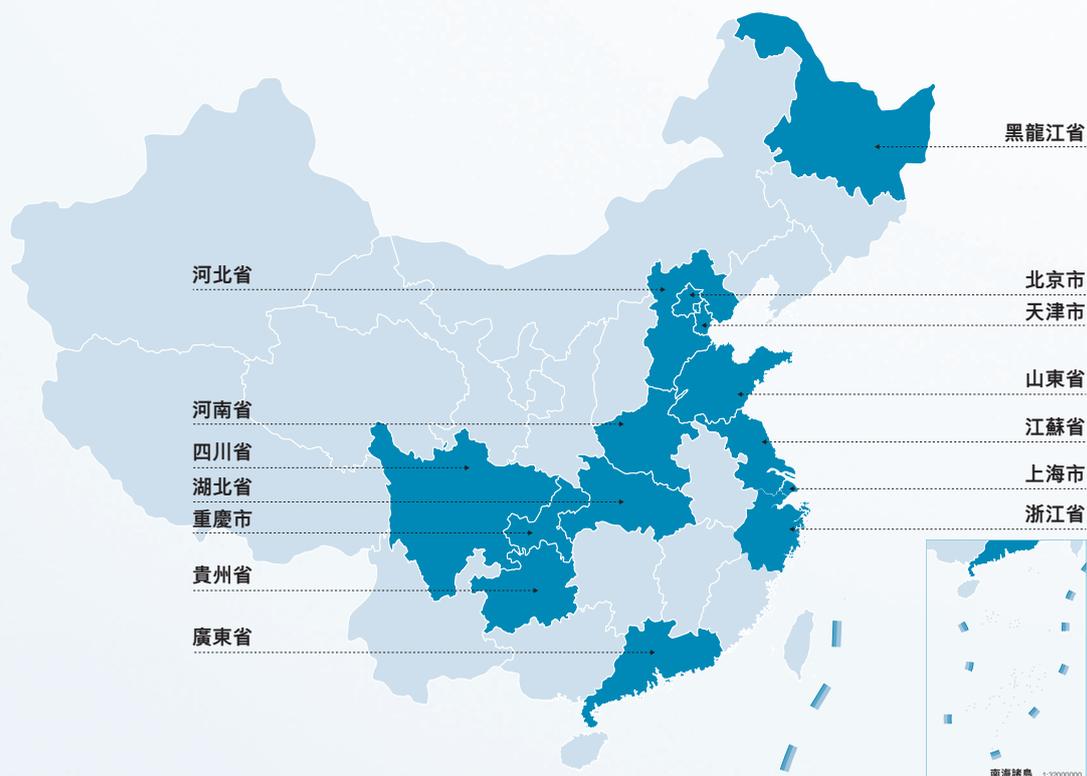
下表載列於所示日期的(i)合同建築面積；(ii)在管建築面積；及(iii)在管物業數目：

	於2021年 12月31日	於2020年 12月31日
合同建築面積(千平方米)	36,195	28,104
在管建築面積(千平方米)	33,497	24,719
在管物業數目	213	173

## 管理層討論與分析(續)

### 地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2021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2021年12月31日		於2020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	15,837	117	10,870	88
西南	5,597	29	4,879	29
華東	5,126	24	3,967	22
華南	3,678	30	3,346	27
東北	658	5	282	4
華中	2,601	8	1,375	3
總計	33,497	213	24,719	173

## 管理層討論與分析(續)

註：

華北大區包括北京市、天津市、河北省  
 西南大區包括重慶市、四川省、貴州省  
 華東大區包括上海市、江蘇省、浙江省、山東省  
 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2021年12月31日			於2020年12月31日		
	在管建築面積 (千平方米)	佔比 %	在管物業數目	在管建築面積 (千平方米)	佔比 %	在管物業數目
辦公樓	6,965	20.79	62	6,636	26.85	51
綜合體	1,200	3.58	5	1,011	4.09	4
零售商業大樓及酒店	652	1.95	3	625	2.53	3
住宅物業	13,374	39.93	70	12,007	48.57	61
公共物業、醫院、教育物業及其他	11,306	33.75	73	4,440	17.96	54
總計	33,497	100	213	24,719	100	173

## 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2021年12月31日		於2020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)	30,000	89.56	21,419	86.65
物業管理服務(酬金制)	3,497	10.44	3,300	13.35
總計	33,497	100	24,719	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2021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18.41百萬平方米，項目數由於2020年12月31日的117個增加至123個，同比穩步增加。同時，於2021年，本集團加大了與獨立第三方的合作比例，本集團於2021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15.09百萬平方米，較2020年12月31日的約8.21百萬平方米增加約83.80%；另外，項目數目亦由2020年12月31日的56個增加至2021年12月31日的90個。

## 管理層討論與分析(續)

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

	於2021年12月31日			於2020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	18,405	54.95	123	16,507	66.78	117
由獨立第三方開發的物業	15,092	45.05	90	8,212	33.22	56
總計	33,497	100	213	24,719	100	173

### 餐飲服務

2021年12月，本集團怡己餐飲系列子品牌—怡己巷子首店開業。截至2021年12月31日止，本集團經營「怡己(IZEE)」餐飲系列的咖啡館、餐廳及麵包店，即怡己咖啡(IZEECUP)、怡己三矢堂(IZEE-Mitsuyado)、怡己小廚(IZEECHEF)、怡己烘坊(IZEE·BAKED MAGIC)及怡己巷子。截至2021年12月31日止，本集團經營八間怡己咖啡(IZEECUP)咖啡館、六間怡己三矢堂(IZEE-Mitsuyado)餐廳、一間怡己小廚(IZEECHEF)餐廳、五間怡己烘坊(IZEE·BAKED MAGIC)麵包店及一間怡己巷子餐廳。

### 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、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。截至2021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295.17百萬元，佔截至2021年12月31日止年度收入約22.35%，較截至2020年12月31日止年度的增值服務收入約人民幣278.76百萬元上升約5.89%。

## 管理層討論與分析(續)

### 未來展望

在業務發展方面，我們將堅守本心，跟緊行業快速發展的步伐，憑藉在商務辦公領域的經驗優勢與品牌優勢，通過合資合作、收併購及市場化拓展等多渠道，積極拓展業務邊界、擴大業務版圖。

在多種經營方面，我們將繼續拓展特色增值服務體系，在擴大現有增值服務業務區域的同時，圍繞客戶核心需求創新增值服務，進一步擴充業務組合。我們亦將在已有北京金融街增值服務生態圈的成功經驗的基礎上，將其進一步推廣至其他在管商務街區。

在服務品質方面，我們將持續完善品質優化。聚焦運營和服務品質的提升，夯實主業、強化創新，秉承「以客戶為中心」的服務理念，深挖需求，保持客戶高位滿意度。

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。面對新冠疫情，嚴格落實常態化防控機制。同時，加強安全生產工作，落實各項安全制度和措施，為客戶提供放心、安全的居住及工作空間。

在公司治理方面，我們將堅持科學規範的上市公司治理體系，加強風險防範管控措施，確保合規經營。同時推動管理體系創新，提升運營效率，實現公司治理與業務發展的有機統一。



## 管理層討論與分析(續)

## 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2020年12月31日止年度約人民幣1,180.55百萬元增加至截至2021年12月31日止年度約人民幣1,320.48百萬元，增幅約11.85%。

下表載列於所示期間按我們提供的服務劃分的收入明細：

	2021年		截至12月31日止		2020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	人民幣千元	百分比
			(經重列)	(經重列)				
<b>物業管理及相關服務：</b>								
物業管理服務	960,749	72.76	862,970	73.10	97,779	11.33		
增值服務	295,172	22.35	278,757	23.61	16,415	5.89		
租賃服務	8,936	0.68	7,968	0.68	968	12.15		
<b>餐飲服務</b>	<b>55,623</b>	<b>4.21</b>	<b>30,859</b>	<b>2.61</b>	<b>24,764</b>	<b>80.25</b>		
<b>總計</b>	<b>1,320,480</b>	<b>100.0</b>	<b>1,180,554</b>	<b>100.0</b>	<b>139,926</b>	<b>11.85</b>		

## 管理層討論與分析(續)

- 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2020年12月31日止年度約人民幣1,149.70百萬元增加至截至2021年12月31日止年度約人民幣1,264.86百萬元，增幅約10.02%。其中，物業管理收入的增加主要得益於本集團承接的項目快速增加使得在管建築面積增加；增值服務收入的增加主要得益於客戶粘性增加及各類經營業務穩步提升。
- 餐飲服務收入：截至2021年12月31日止年度，本集團來自餐飲服務的收入由截至2020年12月31日止年度約人民幣30.86百萬元上升至約人民幣55.62百萬元。

### 銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本主要包括(i)分包成本；(ii)僱員福利開支；(iii)公用事業；(iv)物業管理及相關服務所用的原材料及部件；(v)餐飲服務的原材料及消耗品成本；及(vi)其他開支。本集團的銷售及服務成本由截至2020年12月31日止年度約人民幣929.76百萬元增加至截至2021年12月31日止年度約人民幣1,057.75百萬元，增幅約13.77%。銷售成本隨業務規模的擴大而增加。

## 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2020年12月31日止年度約人民幣250.79百萬元增加至截至2021年12月31日止年度約人民幣262.74百萬元，增幅約4.76%，增幅的原因主要由公司收入增加所帶動。本集團截至2021年12月31日止年度的整體毛利率約為19.90%，較上年同期減少約1.34%。公司的毛利率減少的原因主要是由於部分新接管或新開展的業務支出尚不穩定使成本增幅比例略高於收入增幅比例。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					
	2021年		2020年		變動	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元 (經重列)	毛利率 % (經重列)	金額 人民幣千元	毛利率 %
<b>物業管理及相關服務</b>	<b>266,112</b>	<b>21.04</b>	250,240	21.77	15,872	(0.73)
商務物業	207,795	25.38	187,942	26.44	19,853	(1.06)
非商務物業	58,317	13.07	62,298	14.20	(3,981)	(1.13)
<b>餐飲服務</b>	<b>(3,377)</b>	<b>(6.07)</b>	551	1.79	(3,928)	(7.86)
總計	<b>262,735</b>	<b>19.90</b>	250,791	21.24	11,944	(1.34)

## 管理層討論與分析(續)

### 行政開支

本集團的行政開支由截至2020年12月31日止年度約人民幣65.97百萬元增加至截至2021年12月31日止年度約人民幣82.23百萬元，增幅約24.65%，主要是由於2020年末新併入公司使2021年行政開支同比增加。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2020年12月31日止年度約人民幣40.93百萬元增加至截至2021年12月31日止年度約人民幣51.11百萬元，增幅約24.87%，主要是由於公司盈利規模擴大，導致所得稅開支增加。

### 年內利潤

截至2021年12月31日止年度，本集團年內利潤約為人民幣150.78百萬元，除所得稅前利潤約為人民幣201.89百萬元，歸屬於本公司擁有人的利潤約為人民幣137.72百萬元。

### 全面收入總額

本集團的全面收入總額由截至2020年12月31日止年度約人民幣115.69百萬元增加至截至2021年12月31日止年度約人民幣150.67百萬元，增幅約30.24%。

## 管理層討論與分析(續)

### 流動資金、資本結構及財務資源

於2021年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣1,483.46百萬元，較2020年12月31日的約人民幣1,458.70百萬元增加約人民幣24.76百萬元。

本集團財務狀況維持穩健。本集團於2021年12月31日的流動資產淨值約為人民幣1,078.70百萬元，於2020年12月31日則為約人民幣1,021.89百萬元，流動資產淨值相比2020年的增長率為5.56%。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2021年12月31日，本集團的流動比率(流動資產/流動負債)約2.60倍(於2020年12月31日：約2.63倍)。

於2021年12月31日，本集團不存在任何借款或銀行貸款(於2020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2021年12月31日，本集團的貿易應收賬款約人民幣196.09百萬元，較2020年12月31日約人民幣149.77百萬元增加約人民幣46.32百萬元，主要因為公司業務的擴張帶來貿易應收賬款的增加。

其他應收款項主要包括代業主、租戶及物業開發商付款及按金。於2021年12月31日，本集團的其他應收款項約人民幣23.91百萬元，較2020年12月31日約人民幣27.78百萬元減少約人民幣3.87百萬元，主要因為跟隨業務正常回收。

### 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2021年12月31日，本集團的貿易應付款項餘額約人民幣120.96百萬元，與2020年12月31日約人民幣85.60百萬元增加約41.31%，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2021年12月31日，本集團的應付薪金及福利約為人民幣73.71百萬元，相比2020年12月31日的約人民幣68.95百萬元增加6.90%，這主要是由於我們承接的項目增加使得員工數目增加及新增計提的獎金未發放所致。

## 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2020年12月31日的約人民幣328.29百萬元減少至2021年12月31日的約人民幣306.66百萬元，減幅約為6.59%，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2021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2021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2021年 12月31日的 實際動用 所得款項淨額	於2021年 12月31日的 未動用 所得款項淨額	佔總額百分比	人民幣百萬元
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	9.69	379.33	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	26.78	102.88	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	5.17	59.67	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	64.84	2023年 12月31日 或之前
總計	100%	648.36	41.64	606.72	

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。

## 管理層討論與分析(續)

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。截至本報告日期，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2021年12月31日，本集團並無資產作抵押(於2020年12月31日：無)。

### 重大收購及資產出售

截至2021年12月31日止年度，除上述所披露有關收購永泰恒和北京華融房地產經紀有限公司的事宜外，本集團並無重大收購或資產出售(截至2020年12月31日止年度：無)。詳情請參閱截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表附註2.1。

### 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2021年12月31日止年度，本集團並無任何重大投資。

截至本報告日期，除「年度大事記」一節所披露有關2021年6月就擬收購一間境內物業服務公司及一間香港目標公司簽署兩份意向書的事宜外，本集團並無任何重大投資、出售或增加資本資產的計劃。倘收購得以實現，我們打算使用我們的內部資金或利用所得款項淨額為該等收購提供資金。

### 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2021年12月31日，我們的資產負債比率是0.38，於2020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2021年12月31日及2020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2021年12月31日，本集團並無任何或然負債(於2020年12月31日：無)。

## 管理層討論與分析(續)

### 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

本集團的業務主要以人民幣為單位計價／結算，人民幣為本集團的功能貨幣。除以港幣記值的銀行存款外，本集團並未面臨重大外匯風險。為降低相關匯率風險，2021年7月本集團與招商銀行北京分行東三環支行簽訂了本金約為746.9百萬港元的遠期合同，遠期匯率為1港元兌人民幣0.842元或人民幣0.8416元。遠期合同的條款已延長至2022年6月30日。本集團將繼續監察外匯風險，採取審慎措施，以避免匯兌損失。

### 員工及福利政策

於2021年12月31日，本集團聘用4,382名員工(2020年12月31日：4,123名員工)。員工薪酬乃基於員工的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，員工可能會按個別表現獲授酌情花紅。本集團為其員工提供培訓，以令新員工掌握基本技能以履行他們的職責，及提升或改進他們的生產技術。

北京融信合泰企業管理股份有限公司(「融信合泰」)為我們其中一家主要股東。其成立目的是通過作為融信合泰股東，令本集團員工間接持有本公司股份，從而激勵本集團員工。

### 其他資料

#### 重要事項

##### 更換核數師

本公司的境內核數師普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)及境外核數師羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已於2020年度股東大會結束時退任而致同會計師事務所(特殊普通合夥)及致同(香港)會計師事務所有限公司的任期自2020年度股東大會結束後開始，直至本公司下屆年度股東大會結束為止。羅兵咸永道已確認其並無任何與建議更換本公司核數師有關之事宜須提請股東注意。董事會及審核委員會亦不知悉任何有關建議更換境內外核數師的事宜或任何其他事宜須提請股東注意。詳情請參閱本公司日期為2021年3月26日及2021年6月24日的公告，以及2021年5月17日之通函。

## 管理層討論與分析(續)

### 變更本公司經營範圍及修訂公司章程

基於公司業務發展戰略需要，未來將不斷加強科技賦能及經營創新，探索多元化、多產業鏈的複合發展模式，繼續拓寬上下游業務領域，建議變更本公司的經營範圍並修訂公司章程，以增加集中養老服務、居家養老服務、出租商業用房、承辦展覽展示活動、體育場館管理服務、綠化管理、養護、酒店管理、醫院管理、城市垃圾清掃、收集、運輸服務、垃圾分類、工程項目管理等相關經營範圍。詳情請參閱本公司日期為2021年3月26日及2021年6月24日的公告，以及2021年5月17日之通函。

### 收購北京永泰恒衛生服務有限公司100%股權

於2021年，本公司與金融街集團訂立股權轉讓協議。據此，金融街集團將永泰恒100%股權轉讓予本公司。於2021年12月31日，該收購事項已完成，永泰恒成為本公司之直接全資附屬公司。有關上述事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年6月23日及2021年11月29日的公告，及本報告「管理層討論與分析－業務回顧－概述」一段。

### 期後事項

除上述披露事項，本集團在報告期後並無發生任何其他重大事項。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券或可贖回證券

截至2021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**，48歲，本公司執行董事、董事長、總經理及本公司提名委員會(「**提名委員會**」)的主席。孫先生主要負責主持本公司的整體營運並作出重大運營決定、主持本公司董事會(「**董事會**」)日常工作及督促董事會決議及本集團發展戰略的執行。

孫先生在物業管理及酒店管理領域擁有逾24年的經驗。孫先生於1997年1月加入本集團，此後一直在金融街聯屬集團內部擔任多個職務，包括從1997年1月至8月於本公司擔任餐飲部副經理，之後從1997年8月至2008年6月期間於北京順成飯店先後擔任餐飲部經理、總經理助理、副總經理及總經理，負責監督該飯店的管理及營運。孫先生自2011年1月至2014年1月先後擔任從事(其中包括)商業物業開發及管理業務的北京金融街資產管理有限公司的副總經理及常務副總經理，並曾參與該公司的整體業務營運及資產管理。孫先生於2014年1月獲委任為本公司總經理，並於2017年11月獲委任為董事長。

孫先生於2013年5月取得香港科技大學行政人員工商管理碩士學位。孫先生自2017年7月至2021年7月期間一直為北京物業管理行業協會副秘書長，並於2021年7月15日起擔任北京物業管理行業協會副會長。此外，孫先生自2019年7月以來一直為中國物業管理協會常務理事。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。

除擔任主席職務外，孫先生亦擔任本公司總經理一職。

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

**薛蕊女士**，49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14年管理經驗。加入本公司前，薛女士於2007年5月至2012年1月在金融街資本運營中心西單美爵酒店就職，離任時為總經理助理。彼於2012年2月至2014年7月在北京金融街利茲置業有限公司擔任業主代表。

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

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

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

**沈明松先生**，48歲，本公司非執行董事及薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)的委員。彼主要負責提供有關本集團戰略發展、政策制訂及重大運營決定的意見。

沈先生在房地產開發業務領域擁有逾26年經驗。沈先生於1995年8月至1998年6月在民用建築及基礎建設等領域從事建築工程業務的中國航空工業規劃設計研究院(現稱中國航空規劃設計研究總院有限公司)擔任助理工程師。其後彼於1998年8月至2002年2月在房地產開發商北京中保信房地產開發有限公司(「**中保信**」，國壽不動產投資管理有限公司的前身，於2011年11月更名)工程部擔任土木工程師，其後於2002年2月至2005年8月在房地產開發商北京亞華房地產開發有限責任公司擔任工程部副經理。沈先生於2005年8月至2007年10月在中保信擔任工程部經理，並自2007年10月起一直擔

## 董事、監事及高級管理人員履歷(續)

任副總經理。沈先生於2019年8月加入本公司，並自那時起一直擔任董事。目前，沈先生亦為上海頂山投資管理有限公司(一間從事(其中包括)投資管理的公司)的經理及執行董事、北京檸檬樹餐飲有限公司及安徽省九華山莊有限公司董事會主席、國壽魅力花園(蘇州)養老養生管理有限公司及國壽(三亞)健康投資有限公司的董事、國壽遠通置業有限公司執行董事、國壽不動產投資管理有限公司深圳分公司的負責人。

沈先生於1995年7月畢業於清華大學土木工程系，取得工學學士學位。

**周鵬先生**，44歲，為非執行董事。周先生主要負責提供有關本集團戰略發展、政策制訂及重大運營決定的意見。

周先生在工商管理領域擁有逾25年經驗。於1996年7月，彼加入西城區服裝公司(於2001年7月更名為北京華利佳合實業有限公司(「華利佳合」))。華利佳合為一間從事酒店管理、物業投資及業務管理的公司及金融街集團的附屬公司。周先生先後擔任華利佳合經理辦公室科員、計算器信息部副科長、計算器信息部科長及副總經理，及於2017年1月獲晉升為總經理。周先生於2018年7月獲委任為董事。目前，周先生亦為華利佳合的董事。

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

**梁建平先生**，40歲，為非執行董事。梁先生主要負責提供有關本集團戰略發展、政策制訂及重大運營決定的意見。

梁先生擁有逾15年的管理經驗。於2006年至2015年，梁先生任職於中共北京市西城區委員會，離職前擔任科長。梁先生於2015年1月加入北京金融街投資(集團)有限公司，此後一直擔任辦公室主任及機關工會主席。2020年8月起，梁先生擔任北京金融街投資(集團)有限公司行政副總監。梁先生於2017年11月獲委任為董事。

梁先生於2004年7月畢業於中國人民大學，獲得法學學士學位。

## 董事、監事及高級管理人員履歷(續)

**姜銳先生**，44歲，本公司非執行董事及審核委員會(「**審核委員會**」)的委員。彼主要負責提供有關本集團戰略發展、政策制訂及重大運營決定的意見。

姜先生擁有逾14年的管理經驗。姜先生於2007年9月加入金融街聯屬集團並先後擔任多個職位，包括金融街控股股份有限公司(「**金融街控股**」)企業發展部副總經理、金融街(天津)置業有限公司副總經理、北京金融街投資(集團)有限公司房地產事業部副總經理和戰略發展部副總經理。彼於2014年2月獲委任為董事。目前，姜先生為北京金融街投資(集團)有限公司全資附屬公司北京金融街投資管理有限公司的董事，自2021年7月1日起擔任北京金融街投資管理有限公司的常務副總經理。

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

**宋寶程先生(原名：宋寶成)**，55歲，獨立非執行董事以及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會的委員。宋先生主要負責向董事會提供獨立意見。

宋先生是物業管理行業的資深參與者，擁有逾20年經驗。宋先生現為北京均贏物業管理有限公司(「**均贏**」)的董事，並在2001年6月至2012年6月期間擔任均贏的總經理。均贏是一家於2001年6月21日在北京註冊成立的公司，其主要業務為物業管理及器械維護。均贏為北京公建項目提供物業管理服務。作為均贏的一名董事，宋先生負責其業務的戰略規劃。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**，44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15年的經驗。佟女士自2006年7月至2011年6月擔任北京理工大學管理與經濟學院講師，於2012年8月至2013年8月擔任英國倫敦大學國王學院(King's College London)訪問研究員，於2011年7月至2016年6月擔任該學院副教授，2016年7月升任教授。

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

佟女士現為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，主要從事化學產品的製造及分銷業務；彼自2022年1月28日起不再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。

**陸晴女士**，50歲，獨立非執行董事及薪酬委員會主席。其主要負責向董事會提供獨立意見。

陸女士在財務與會計領域擁有逾29年經驗。陸女士於1992年2月至2002年3月先後的中勤萬信會計師事務所的業務合夥人及副總經理。於2002年5月至2008年5月，陸女士在星島新聞集團有限公司(一家聯交所上市公司(股份代號：1105))，主要從事媒體業務)任職，擔任星島集團中國業務財務總監，並兼任星島集團在中國的部分附屬公司的財務總監、董事及公司秘書等職務。於2013年1月至2015年11月，彼在中國再生醫學國際有限公司(一家聯交所上市公司(股份代號：8158))，主要從事(其中包括)組織工程產品及其相關副產品的生產及銷售)擔任內部審計負責人。自2015年10月至今，陸女士先後在華德國際資產管理有限公司擔任首席運營官和華德國際金融控股有限公司擔任董事及助理行政總裁。

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

## 董事、監事及高級管理人員履歷(續)

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並於2020年9月獲頒負責人員資格。於2017年10月，陸女士被指定為非執業中國資產評估師。

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

### 監事履歷

**劉安鵬先生**，41歲，為本公司監事會(「**監事會**」)主席。彼主要負責監察監事會事務、監控營運及財務事宜、檢查定期報告及監督董事會及高級管理人員的操守。劉先生於2018年7月加入本公司，並自此擔任監事(「**監事**」)。

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

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

**高明慧女士**，39歲，為本公司監事。彼主要負責監控營運及財務事宜、檢查定期報告及監督董事會及高級管理人員的操守。高女士於2019年6月加入本公司擔任本公司風險法務中心的高級風險經理，自2020年12月7日起擔任監事。

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

## 董事、監事及高級管理人員履歷(續)

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**，32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。

### 高級管理人員履歷

**陳曦先生**，42歲，為本公司副總經理、董事會秘書兼工會主席。彼負責本公司的企業管治及若干分公司的整體管理及日常營運。

陳先生在物業管理領域擁有逾21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。

## 董事、監事及高級管理人員履歷(續)

**趙文成先生**，52歲，為本公司副總經理。彼負責本公司若干分公司的整體管理及日常營運。

趙先生在物業管理領域擁有逾21年經驗。趙先生於2000年7月加入本公司，先後擔任多個職務。彼自2012年6月起獲委任為本公司副總經理。目前，趙先生為本公司廣州分公司、常熟分公司、上海分公司、深圳分公司、蘇州分公司、東莞分公司及惠州惠城分公司各自的負責人。

趙先生於2007年完成了中共北京市委黨校成人教育學院物業管理專業本科的全部課程。趙先生於2006年9月獲北京市初級專業技術資格評審委員會認證為助理工程師，其於2011年3月通過北京市物業管理師考試，並獲北京市住房和城鄉建設委員會頒發的物業項目負責人資格證書。於2014年2月，趙先生獲住建部註冊為中國註冊物業管理師。

**唐曉先生**，52歲，為本公司副總經理。彼負責本公司若干分公司的整體管理及日常營運。

唐先生在物業管理領域擁有逾25年經驗。唐先生於1996年9月加入本公司，於2006年11月擔任總經理助理，並先後擔任本公司項目經理及副總經理等多個職務。彼自2015年1月起一直擔任本公司副總經理。目前，唐先生為本公司廊坊分公司、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及北京金融街新城物業管理有限責任公司董事。

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。

## 董事、監事及高級管理人員履歷(續)

**呂彬女士**，51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25年經驗。呂女士於1996年11月加入本公司，先後在金融街聯屬集團擔任多個職務，包括於1997年6月至2012年3月任職於北京順成飯店，離職前擔任總經理。彼於2013年1月起擔任本公司總經理助理，並自2017年5月起擔任本公司副總經理。目前，呂女士為北京金禧麗泰酒店管理有限責任公司執行董事兼總經理及怡己第三分店、舒適咖啡廳分公司、舒欣咖啡廳分公司、舒逸咖啡廳分公司、舒月咖啡廳分公司、上海第一分店、怡己烘坊第二及第三分店，及北京怡己三矢堂餐飲管理有限公司國貿分公司的負責人、北京慧谷會議中心有限公司及北京怡己巷子餐飲管理有限公司執行董事，及北京怡己三矢堂餐飲管理有限公司董事長。

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

**張軍齡先生**，50歲，為本公司副總經理。彼負責本公司若干分公司的整體管理及日常營運。

張先生於2012年7月加入本公司，在本公司擔任多個職務，包括於2017年5月至2018年8月擔任總經理助理及其後自2018年8月起擔任副總經理。目前，張先生為淮安市國聯金融中心物業服務有限公司董事、金融街泓亞物業服務(重慶)有限公司董事及本公司淮安分公司、天津分公司、重慶分公司、成都分公司及重慶九龍分公司各自的負責人。

張先生在物業管理領域擁有逾16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。

## 董事、監事及高級管理人員履歷(續)

**項崢先生**，43歲，為本公司的財務總監。彼負責本公司的財務管理及會計事宜。

項先生於2010年2月加入本公司，自2014年2月起一直擔任本公司的財務總監。目前，項先生亦為北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司的財務總監、北京慧谷會議中心有限公司的監事、北京金融街保險經紀股份有限公司及金融街升達(北京)科技有限公司的各自董事。

項先生在會計領域擁有逾16年經驗。於加入本公司之前，項先生在多間公司擔任財務及會計職務，包括於2005年4月至2010年2月任職北京金易房地產開發有限公司。

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

**王占虎先生**，47歲，為本公司的總經理助理。彼負責本公司安全運營管理和若干分公司及項目的運營管理。

王先生在物業管理領域擁有逾20年經驗。彼於2001年4月加入本公司，擔任多個職位，包括房管中心經理、平安物管中心經理、德勝國際項目中心經理。彼於2018年8月獲委任為本公司總經理助理。

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

**江欣女士**，46歲，為本公司的人力資源總監。彼負責本公司人力資源管理和人才隊伍建設培養。

江女士於2008年1月加入本公司。彼於2008年11月至2017年5月擔任本公司人力資源經理，並於2017年5月晉升至現任職位。

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

# 企業管治報告

## 企業管治實踐

本集團致力達到高水準的企業管治，以保障本公司股東(「股東」)的整體利益。

本公司已採納並應用於截至2021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A.2.1條(其自2022年1月1日起已獲重新編號為企業管治守則條文第C.2.1條)外，本公司截至2021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2021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。

## 董事會

### 董事會組成

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

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

## 企業管治報告(續)

截至2021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。

### 董事職責

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

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

### 董事會授權

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

### 董事對財務報表的責任

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

## 企業管治報告(續)

### 獨立非執行董事

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

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

### 獨立性確認

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

### 董事會多元化政策

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

董事會反映了本集團當前的管理，由九名成員組成，包括一名女性執行董事及七名非執行董事會成員中的兩名女性獨立非執行董事，女性人數合共三名，佔董事會成員達三分之一。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、行政管理、法律、財務、審計及會計經驗。此外，董事年齡介乎40歲至55歲。本公司已經並將繼續採取措施，在公司各個層面(包括但不限於董事會及高級管理層層面)促進性別多元化。

## 企業管治報告(續)

考慮到本公司的業務模式及特定需求，以及合共九名董事會成員中有三名女性董事、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，根據實際情況適用委任規則。

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

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

### 委任、重選及罷免董事

根據本公司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。

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

### 董事培訓與職業發展

每位新任命的董事在任命時都會得到全面、正式和定製化的培訓。隨後，董事將獲得有關上市規則、法律和其他監管要求，以及本集團業務發展的最新動態，並鼓勵他們參與持續的專業發展以拓展其知識和技能。截至2021年12月31日止年度，根據董事所提供的記錄，全體董事透過參加與董事職責相關的培訓及閱讀主題包括董事職責、董事會管治、風險管理及內部監控的材料參與持續專業發展活動。

## 企業管治報告(續)

下表載列了現任董事於本年度接受的培訓情況：

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

### 董事會會議及股東大會

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

截至2021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7次董事會會議。

## 企業管治報告(續)

### 董事出席記錄

截至2021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2021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)	7/7	不適用	不適用	1/1	1/1
薛蕊女士	7/7	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>非執行董事</b>					
沈明松先生	7/7	不適用	2/2	不適用	1/1
周鵬先生	7/7	不適用	不適用	不適用	1/1
梁建平先生	6/7	不適用	不適用	不適用	1/1
姜銳先生	7/7	2/2	不適用	不適用	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
宋寶程先生	7/7	2/2	2/2	1/1	0/1
佟岩女士	7/7	2/2	不適用	1/1	1/1
陸晴女士	7/7	不適用	2/2	不適用	1/1

### 提名政策

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

## 企業管治報告(續)

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

- 個人和職業道德與誠信；
- 在被提名人領域證明的成就和能力以及行使合理的商業判斷能力；
- 與現有董事會相輔相成的技能；
- 協助和支持管理層並為公司的成就做出重大貢獻的能力；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。

### 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十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」)，作為監管本公司所有董事及監事進行本公司證券交易的行為守則及規則。經向全體董事及監事做出具體查詢後，彼等已確認截至2021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。

## 企業管治報告(續)

### 高級管理人員的薪酬

截至2021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2021年12月31日止年度，本公司的高級管理人員的酬金等級載列如下：

薪酬等級(人民幣)	人數
1-1,000,000	10
1,000,001-1,500,000	0

### 股息政策

股息的支付和金額(如有)取決於本集團的經營業績、現金流量、財務狀況、對股息的法定和監管限制、未來前景以及其他相關因素。股東將有權根據已繳納或記入本公司股份(「股份」)的已繳股款按比例收取該股息。股息的宣派、支付和金額將完全由公司決定。建議派付股息亦須由董事會酌情決定，而末期股息之任何宣佈均須獲得股東批准。董事會將每年審核股息政策，不保證在任何特定期間以任何特定金額宣派或支付股息。本公司擬於各個財政年度宣派及派付不低於年內溢利30%的年度股息。

### 企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，包括：

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

## 企業管治報告(續)

截至2021年12月31日止年度，董事會已履行上述職責。

### 董事會委員會

董事會已成立三個委員會，並設有書面職權範圍，以監督本集團相關事務。

### 審核委員會

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

- (1) 檢討及監督本集團的財務報告程序及內部控制系統、風險管理及內部審核；
- (2) 向董事會提供意見；及
- (3) 履行董事會可能委託的其他職責。

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

企業管治守則守則條文C.3.3(e)(i)(其自2022年1月1日起已獲重新編號為企業管治守則條文第D.3.3(e)(i)條)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2021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2020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，以及(iv)審議本集團的2021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。董事會確認，在2021年12月31日止年度，審核委員會與核數師已召開兩次會議，完全滿足企業管治守則守則條文C.3.3(e)(i)(其自2022年1月1日起已獲重新編號為企業管治守則條文第D.3.3(e)(i)條)的規定。

## 企業管治報告(續)

### 薪酬委員會

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

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

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

截至2021年12月31日止年度期間，薪酬委員會舉行了二次會議，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相關事項。

### 提名委員會

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

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

## 企業管治報告(續)

截至本報告日期，提名委員會由三名成員組成，包括執行董事孫杰先生、獨立非執行董事宋寶程先生和佟岩女士，孫杰先生擔任提名委員會主席。

截至2021年12月31日止年度期間，提名委員會舉行了一次會議，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、多元化政策和獨立非執行董事獨立性相關事項。

### 財務報告系統、風險管理和內部控制系統

董事會在財務部門的支持下，負責編製本集團的財務報表。在編製財務報表時，採用了香港財務報告準則，並且一貫使用和應用了適當的會計政策。董事會力求在向股東的年度報告和中期報告中對本集團的業績進行清晰、平衡的評估，並及時作出適當的披露和公告。根據企業管治守則的守則條文C.1.1(其自2022年1月1日起已獲重新編號為企業管治守則條文第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；
- 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2021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2021年1月1日至2021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企業管治工作的報告。董事會經檢討，認為本公司的內部監控和風險管理系統是有效和足夠的。

風險管理和內部控制系統由審核委員會和執行董事進行持續審查和評估(涵蓋所有重大控制，包括財務、營運及合規控制)，並至少每年由董事會進一步審查和評估一次。在截至2021年12月31日止年度，董事會(包括審核委員會)已審查本公司的內部控制與風險管理系統，並認為該等系統乃有效和充分的。

## 企業管治報告(續)

### 核數師酬金

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

自2021年6月24日起，羅兵咸永道退任本公司核數師。而致同(香港)會計師事務所有限公司獲聘為本公司核數師，自2021年6月24日起生效，任期至本公司截至2021年12月31日止年度的股東週年大會(「**2021年度股東週年大會**」)之日止，並須待本公司2021年度股東週年大會召開，方可重新獲委任。截至2021年12月31日止年度，就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	
	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
審核服務	1.82	3.62
非審核服務	0.52	0.97
	<b>2.34</b>	<b>4.59</b>

### 聯席公司秘書

截至本報告日期，陳曦先生及何詠雅女士擔任聯席公司秘書。何詠雅女士為一家企業服務供應商香港中央證券發展有限公司的企業治理合規部董事總經理。何詠雅女士在本公司的主要聯繫人為另一位聯席公司秘書陳曦先生。截至2021年12月31日，何詠雅女士和陳曦先生已接受至少15小時的持續專業學習和培訓，以更新其技能和知識。

### 股東權利

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

## 企業管治報告(續)

### 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。
- (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，應當徵得相關股東的同意。
- (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，應當徵得相關股東的同意。
- (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。

## 企業管治報告(續)

### 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，並及時匯集、征采分析員與投資者對本集團營運的意見及建議，並於本集團的營運中有根據實際情況斟酌並予以採納。
- (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。

### 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。

## 企業管治報告(續)

### 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號西環廣場塔2-24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。

### 公司章程

於2021年6月24日，本公司召開2020年股東週年大會，對公司章程作出修訂。所做更改主要為公司變更經營範圍，對公司章程第十四條作出修訂。

除上文所述者外，截至2021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2021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2021年12月31日止年度的業績載於本報告所附的綜合全面收益表。

## 業務回顧

本集團業務回顧，包括對本集團面臨的主要風險和不確定性的討論以及對本集團業務未來可能發展的跡象，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

在新冠疫情形勢的不確定性影響下，我們可能面臨一些風險，例如客戶區域或員工被感染等。為此，我們做了各類準備，包括靈活及快速地分配我們的人力和其他資源，調整和採取不同的物業管理措施以應對當地政府的防疫政策等。我們不時保持警惕，以便能夠最大程度降低風險，繼續為客戶提供服務，同時為我們的員工提供安全的工作條件。

## 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2021年12月31日止年度的環境、社會及管治報告中披露，該報告將按上市規則規定適時發佈。

### 末期股息

董事會建議就截至2021年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.222元(稅前)，以現金方式派發，建議派息比率相當於約60.16%，有關股息方案須經股東於2022年6月9日(星期四)召開的2021年度股東週年大會上批准，有關股息預計將於2022年8月8日或之前支付。建議末期股息將以人民幣宣派並以港元(H股)及人民幣(內資股)派發，其匯率將根據中國人民銀行於2021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2021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2022年6月6日(星期一)至2022年6月9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2021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2022年6月2日(星期四)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖，以進行登記。

## 董事會報告(續)

### 為釐定有權獲得2021年建議末期股息的資格

為釐定有權獲得2021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2022年6月15日(星期三)至2022年6月20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2021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2022年6月14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，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖，以進行登記。

### 代扣代繳非居民企業股東企業所得稅

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例、國家稅務總局於2008年11月6日頒佈並實施生效的《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。

## 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2021年12月31日止年度，本集團無借款。

### 股本

於2021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2021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2021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28中。

### 儲備金

截至2021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2021年12月31日可供分配的儲備金額為人民幣130.19百萬元。

### 慈善捐贈

截至2021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2021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88至209頁的綜合財務報表。

### 董事及監事

截至2021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
薛蕊女士	執行董事
沈明松先生	非執行董事
周鵬先生	非執行董事
梁建平先生	非執行董事
姜銳先生	非執行董事
宋寶程先生	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，並本報告日期認為每名獨立非執行董事均獨立於本公司。

### 董事和監事的服務合約

每位董事和監事都與公司簽訂了服務合約，董事及監事服務合約的主要內容為：(a)各合約期自彼等各自獲委任日期起至2022年9月18日止；及(b)各合約隨各董事及監事任期屆滿為止。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2021年12月31日止年度，董事或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)概無於任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露的權益。獨立非執行董事未發現任何違反該承諾的事件。

### 購股權計劃

於本報告日期，公司未採用購股權計劃。

### 董事、監事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2021年12月31日，本公司各董事、監事及最高行政人員概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章，「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7和第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 董事會報告(續)

### 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於2021年12月31日，據董事所知，以下人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露並根據證券及期貨條例第336條而備存的登記冊所記錄的權益及／或淡倉：

股東名稱	股份類別	身份	持有股份／相關 股份數目(股) <sup>(註1)</sup>	佔有關股份類別 之百分比(%) <sup>(註2)</sup>	佔股份總數之 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

## 董事會報告(續)

股東名稱	股份類別	身份	持有股份／相關 股份數目(股) <sup>(註1)</sup>	佔有關股份類別 之百分比(%) <sup>(註2)</sup>	佔股份總數之 百分比(%) <sup>(註3)</sup>
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
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	12,969,000 (L)	12.53	3.47
Barings LLC <sup>(註9)</sup>	H股	投資經理	6,972,000 (L)	6.74	1.87
Northern Trust Fiduciary Services (Ireland) Limited <sup>(註10)</sup>	H股	受託人	6,705,000(L)	6.48	1.80
Kaizen Capital Partners Limited <sup>(註11)</sup>	H股	投資經理	7,301,000(L)	7.05	1.95

## 董事會報告(續)

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2021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2021年12月31日已發行的總股份數目373,500,000股為基準計算。
4. 北京華融綜合投資有限公司(「**華融綜合**」)為本公司的直接股東。
  - (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(「**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。
  - (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**」)為本公司的直接股東。
  - (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%股權；Intellinsight Holdings Limited由New Explorer Developments Limited全資擁有；New Explorer Developments Limited由柯為湘全資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，柯為湘、New Explorer Developments Limited、Intellinsight Holdings Limited及九龍建業有限公司均被視為於得翠有限公司持有的股份中擁有權益。
7. 為Nineteen77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited的投資顧問身份及代表Nineteen77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited。

## 董事會報告(續)

8. 根據UBS Group AG於2021年12月1日(載述的有關事件的日期為2021年11月26日)呈交的權益披露表(「**權益披露表**」)，該等股份包括透過：(i)透過UBS O'Connor LLC持有的8,522,000股；及(ii)透過UBS AG持有的4,447,000股。據公司所知，UBS O'Connor LLC由UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd持有。因此，根據《證券及期貨條例》，UBS Group AG被視為於UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd、UBS AG及UBS O'Connor LLC持有的股份中擁有權益。
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Kaizen Capital Partners Limited於2021年5月7日(載述的有關事件的日期為2021年4月30日)呈交的權益披露表，該等股份是透過Kaizen Capital Partners Limited以投資經理身份持有。

除上文所披露者外，於2021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2021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

截至2021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2021年12月31日，除下文「關連方交易」一節所披露者外，本公司(或其任何附屬公司)與控股股東(或其任何附屬公司)之間概無與本集團業務有關的重大合同，亦無由控股股東(或其任何附屬公司)向本公司(或其任何附屬公司)提供服務的重大合同。

## 董事會報告(續)

### 主要客戶和供應商

截至2021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15.45%，而本集團五個最大客戶合計佔本集團本年度收入的21.79%。

截至2021年12月31日止年度，本集團最大供應商應佔採購總額約佔本集團採購總額的2.29%，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8.91%。

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2021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。

### 關連交易

#### 收購北京永泰恒衛生服務有限公司100%股權(「收購事項」)

於2021年11月29日(交易時段後)，本公司與北京金融街投資(集團)有限公司(「**金融街集團**」)(本公司的控股股東)訂立股權轉讓協議，據此，金融街集團已同意出售及本公司已同意收購北京永泰恒衛生服務有限公司(前稱為北京永泰恒衛生服務中心)(「**目標公司**」)的100%股權，代價為人民幣3,451,800元。

金融街集團為本公司之控股股東，目標公司為金融街集團直接全資附屬公司，因此，根據上市規則第14A章，金融街集團為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。

## 董事會報告(續)

由於收購事項之一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)高於0.1%但低於5%，收購事項須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

除上文所披露者外，本公司於截至2021年12月31日止年度並無進行任何非豁免一次性關連交易。

### 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。

董事估計，本集團根據租賃框架協議於截至2022年12月31日止一個年度的租金年度上限將不超過人民幣42,000,000元。

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

截至2021年12月31日止年度，本集團根據租賃框架協議從金融街集團及其聯繫人租賃物業的租金約為人民幣11.56百萬元，並未超過2021年的年度上限人民幣35百萬元。

## 董事會報告(續)

### 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2022年12月31日，據此，本公司直接或透過附屬公司間接同意向金融街集團及其聯繫人的如下類型物業提供物業管理服務及相關服務(「**物業管理服務**」)：

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

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

董事估計，截至2022年12月31日止一個年度，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最高年度費用分別不超過人民幣290,000,000元。

截至2021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203.25百萬元，並未超過2021年的年度上限人民幣247百萬元。

### 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。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。

## 董事會報告(續)

本集團擬定於截至2021年、2022年及2023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(包括應計利息)上限為人民幣1,000百萬元

本集團於截至2021年、2022年及2023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19.35百萬元。

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

截至2021年12月31日止年度，本公司根據存款服務框架協議存放在金融街財務的最高每日存款結餘(包括應計利息)約為人民幣413.80百萬元，並未超存款豁免期限的上限人民幣1,000百萬元。

截至2021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5.25百萬元，並未超可獲取最高利息的上限人民幣19.35百萬元。

### 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。

## 董事會報告(續)

### 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。

## 董事會報告(續)

### 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關連交易或持續關連交易(定義見上市規則)。本集團於截至2021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。

### 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) 獨立非執行董事已就《不競爭承諾函》的履行情況進行年度審查，並確認控股股東已充分遵守不競爭承諾函，並無任何違反承諾的情形。
- (2) 金融街集團已向本公司提供獨立非執行董事就《不競爭承諾函》的執行及遵守而作出的年度審查所需的一切資訊。
- (3) 本公司經合理查詢，及金融街集團已書面確認，其在截至2021年12月31日止的年度一直遵守《不競爭承諾函》。

### 優先購買權和稅項減免

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

### 與控股股東特定履約相關契約的貸款協議

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

## 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210頁「五年財務摘要」一節。

### 主要附屬公司

於2021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2021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2021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2021年12月31日止年度概無訂立或於截至2021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。

## 董事會報告(續)

### 報告期後重要事項

除本年報其他章節所披露外，本集團於2021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32。

### 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

本集團截至2021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(特殊普通合夥)審計。其將於本公司2021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十四成立，並以書面形式訂明其職權範圍。審核委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本集團的職責。

審核委員會已審閱本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，與本集團的管理層討論本集團採納的會計原則及實務，及內部監控及財務匯報等事宜。

### 遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則的守則條文，作為其自身之企業管治守則。據董事所深知，除本報告「企業管治報告」一節所披露者外，本公司截至2021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》、中華人民共和國國務院頒發的《物業管理條例》《保安服務管理條例》《特種設備安全監察條例》等法律法規。

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2021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。

## 董事會報告(續)

### 環境社會及管治報告

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

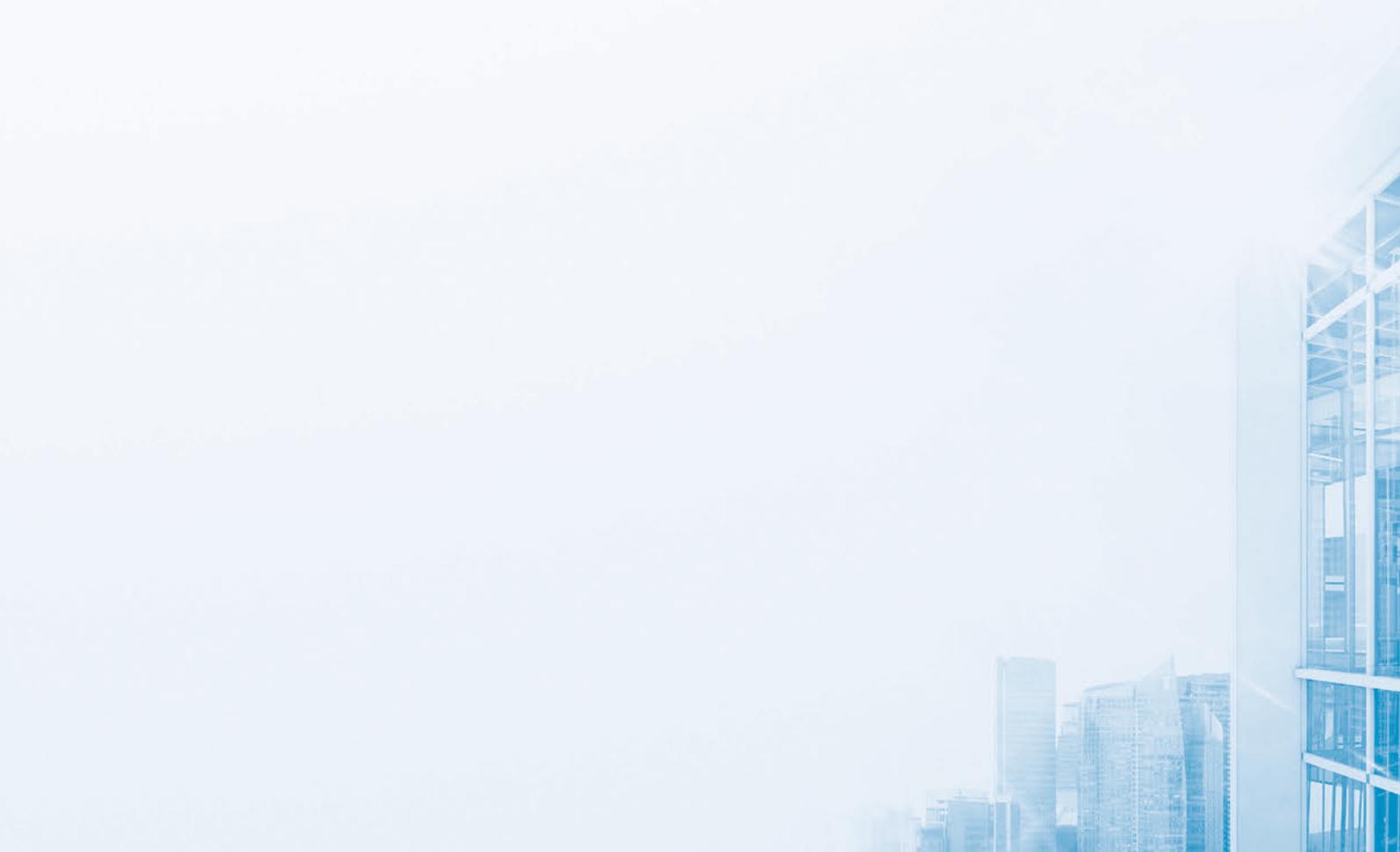
為展示本集團對利益相關者作出的透明度及問責性方面之承擔，本公司將根據上市規則附錄二十七的《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的環境、社會及管治報告。該報告將展示本公司於回顧年度內對可持續發展之承擔，亦將涉及本集團及其合營企業之活動所產生之重大經濟、環境及社會成就及影響。

承董事會命

**孫杰**

董事長兼總經理

中國北京•2022年3月24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2021年度，本公司並無監事變動。

## 2021年度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，對公司的經營管理活動進行了合法、適時、有效的監督，切實維護了股東的權益和本公司的利益。

## 監事會報告(續)

於2021年度，監事會共召開了2次監事會會議，審核了公司截至2020年12月31日止年度的經審計合併財務報表、年度業績公告和年度報告，公司截至2021年6月30日止六個月的未經審計合併財務報表、中期業績公告和中期報告以及不建議派發2021年中期股息等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2021年度召開的監事會會議，監事到會情況如下：

監事姓名	親自出席會議次數	委託出席會議次數	缺席會議次數	親自列席董事會或股東大會次數
劉安鵬	2/2	0	0	3
高明慧	2/2	0	0	3
呂敏	2/2	0	0	3

監事會對本公司的經營活動進行了監督，督導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，並認真審閱公司財務報告，認為公司的財務報告是真實可靠的，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。截至本報告日期，董事和高級管理人員均嚴格按照法律法規、《公司章程》以及各項規定開展工作，確保公司規範運作，未發現濫用職權和損害本公司股東利益與員工合法權益的行為。

監事會對本公司董事會與管理層於2021年度的經營管理工作和取得的經濟效益表示滿意，並對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•2022年3月24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94頁至209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2021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，包括主要會計政策概要。

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2021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

吾等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10,246,000元後，於2021年12月31日，貿易應收款項賬面值約為人民幣196,093,000元。

吾等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；

## 獨立核數師報告(續)

### 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="810 491 1353 523">• 我們檢查計算預期信用虧損的數學準確性；</li><li data-bbox="810 577 1426 648">• 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；</li><li data-bbox="810 702 1426 774">• 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</li><li data-bbox="810 827 1426 935">• 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。</li></ul>

### 其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括貴公司2021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。

## 獨立核數師報告(續)

### 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。

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。

## 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)

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

2022年3月24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2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
<b>收入</b>	6	<b>1,320,480</b>	1,180,554
銷售及服務成本		<b>(1,057,745)</b>	(929,763)
<b>毛利</b>		<b>262,735</b>	250,791
其他收入	7	<b>13,554</b>	13,634
其他收益·淨額	8	<b>19,148</b>	640
行政開支		<b>(82,226)</b>	(65,968)
貿易及其他應收款項的預期信用損失(撥備)/撥備撥回		<b>(2,916)</b>	900
<b>經營利潤</b>		<b>210,295</b>	199,997
融資收入	9	<b>9,355</b>	8,678
融資成本	9	<b>(2,358)</b>	(2,133)
融資成本淨額	9	<b>6,997</b>	6,545
匯兌虧損淨額		<b>(17,940)</b>	(51,477)
享有聯營公司權益利潤淨額	19	<b>2,539</b>	2,008
享有合營企業權益利潤淨額	20	<b>-</b>	-
<b>除所得稅前利潤</b>	10	<b>201,891</b>	157,073
所得稅開支	11	<b>(51,107)</b>	(40,926)
<b>年內利潤</b>		<b>150,784</b>	116,147

## 綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
<b>歸屬以下各方利潤：</b>			
本公司擁有人		137,717	104,904
非控制性權益		13,067	11,243
		<b>150,784</b>	116,147
<b>每股收益，基本及攤薄(人民幣元)</b>			
	13	0.369	0.328
<b>其他全面收入</b>			
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		(113)	(459)
<b>年內其他全面虧損</b>			
		(113)	(459)
<b>年內全面收入總額</b>			
		150,671	115,688
<b>歸屬以下各方全面收入總額</b>			
本公司擁有人		137,604	104,445
非控制性權益		13,067	11,243
		<b>150,671</b>	115,688

第102頁至第209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2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)	2019年 人民幣千元 (經重列)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業	16	11,798	10,477	13,736
物業、廠房及設備	17	76,840	57,739	54,841
於聯營公司權益	19	15,273	11,987	21,739
於合營企業權益	20	—	—	—
商譽	21	325	325	—
無形資產	22	8,523	5,607	1,417
預付款項	24	4,351	1,095	2,654
按攤銷成本計量之其他金融資產	25	6,688	6,611	4,912
遞延所得稅資產	31	3,171	5,557	12,285
<b>非流動資產總值</b>		<b>126,969</b>	99,398	111,584
<b>流動資產</b>				
票據及貿易應收款項	23	210,379	149,769	116,944
預付款項	24	16,572	12,660	11,482
按攤銷成本計量之其他金融資產	25	23,913	27,784	28,132
衍生金融工具	26	18,274	—	—
到期日超過三個月的銀行存款	27	23,194	25,194	16,191
受限制銀行存款	27	62,652	33,994	30,721
現金及現金等價物	27	1,397,612	1,399,507	685,956
<b>流動資產總額</b>		<b>1,752,596</b>	1,648,908	889,426
<b>資產總額</b>		<b>1,879,565</b>	1,748,306	1,001,010

## 綜合財務狀況表(續)

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)	2019年 人民幣千元 (經重列)
<b>權益及負債</b>				
股本	28	<b>373,500</b>	373,500	270,000
儲備	29	<b>583,322</b>	573,641	22,826
留存收益		<b>184,908</b>	119,147	103,642
<hr/>				
本公司擁有人應佔權益		<b>1,141,730</b>	1,066,288	396,468
非控制性權益		<b>22,470</b>	20,271	7,244
<hr/>				
<b>權益總額</b>		<b>1,164,200</b>	1,086,559	403,712
<hr/>				
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	30	<b>35,758</b>	28,899	36,208
遞延所得稅負債	31	<b>451</b>	538	-
退休福利負債	32	<b>5,264</b>	5,289	7,204
<hr/>				
<b>非流動負債總額</b>		<b>41,473</b>	34,726	43,412

## 綜合財務狀況表(續)

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)	2019年 人民幣千元 (經重列)
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	33	<b>508,405</b>	490,876	438,569
合同負債	34	<b>131,938</b>	117,567	79,381
即期稅項負債		<b>11,436</b>	5,168	23,655
租賃負債的即期部分	30	<b>21,768</b>	13,067	11,946
退休福利負債的即期部分	32	<b>345</b>	343	335
<b>流動負債總額</b>		<b>673,892</b>	627,021	553,886
<b>負債總額</b>		<b>715,365</b>	661,747	597,298
<b>權益及負債總額</b>		<b>1,879,565</b>	1,748,306	1,001,010

此財務報表已於2022年3月24日獲董事會批准授權發佈。

孫杰  
董事

薛蕊  
董事

第102頁至第209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2021年12月31日止年度

歸屬於本公司擁有人的權益								
	股本 人民幣千元 (附註28)	資本公積 人民幣千元 (附註29.1)	法定公積金 人民幣千元 (附註29.2)	其他儲備 人民幣千元 (附註29.3)	未分配利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
2020年1月1日的結餘(如先前呈報)	270,000	11,915	10,879	(456)	100,303	392,641	7,244	399,885
共同控制下業務合併(附註2.1(c))	-	488	-	-	3,339	3,827	-	3,827
2020年1月1日的結餘(經重列)	270,000	12,403	10,879	(456)	103,642	396,468	7,244	403,712
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	(459)	104,904	104,445	11,243	115,688
根據首次公開發售發行普通股及 行使超額配售權(附註28)	103,500	544,855	-	-	-	648,355	-	648,355
業務合併產生的非控制性權益	-	-	-	-	-	-	2,581	2,581
股息宣派(附註12)	-	-	-	-	(82,980)	(82,980)	(797)	(83,777)
轉入法定公積金	-	-	6,419	-	(6,419)	-	-	-
2020年12月31日(經重列)及2021年1月1日的結餘	<b>373,500</b>	<b>557,258</b>	<b>17,298</b>	<b>(915)</b>	<b>119,147</b>	<b>1,066,288</b>	<b>20,271</b>	<b>1,086,559</b>
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	(113)	137,717	137,604	13,067	150,671
非控制性權益注資	-	-	-	-	-	-	980	980
股息宣派(附註12)	-	-	-	-	(57,519)	(57,519)	(11,848)	(69,367)
共同控制下業務合併(附註2.1)	-	(4,643)	-	-	-	(4,643)	-	(4,643)
轉入法定公積金	-	-	14,437	-	(14,437)	-	-	-
<b>2021年12月31日的結餘</b>	<b>373,500</b>	<b>552,615</b>	<b>31,735</b>	<b>(1,028)</b>	<b>184,908</b>	<b>1,141,730</b>	<b>22,470</b>	<b>1,164,200</b>

第102頁至第209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2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>201,891</b>	157,073
<b>就以下各項作出調整：</b>		
物業、廠房及設備折舊	22,867	15,580
投資物業攤銷	4,254	3,259
無形資產攤銷	1,033	399
無形資產處置	858	-
貿易應收款項及以攤銷成本計量之其他金融資產預期信用損失撥備/(撥備轉回)	2,916	(900)
處置物業、廠房及設備虧損	56	111
利息開支	2,358	2,133
利息收入	(9,355)	(8,678)
從聯營公司到附屬公司的重新計量收益	-	(647)
匯兌虧損淨額	17,940	51,477
提前終止租約時終止確認的收益淨額	(515)	-
衍生金融工具公允價值變動產生的收益	(18,274)	-
理財產品投資公允價值收益	-	(120)
享有聯營公司權益投資利潤淨額	(2,539)	(2,118)
退休福利負債變動	(136)	(2,524)
上市開支	-	2,744
<b>營運資金變動前經營現金流量</b>	<b>223,354</b>	217,789
票據及貿易應收款項、預付款項及按攤銷成本計量之其他金融資產變動	(66,094)	(35,970)
貿易及其他應付款項以及合同負債變動	31,900	58,491
受限制銀行存款變動	(28,658)	(3,273)
經營活動所得現金	160,502	237,037
已付所得稅	(42,540)	(54,586)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>117,962</b>	182,451

## 綜合現金流量表(續)

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
<b>投資活動所得現金流量</b>			
共同控制下的業務合併之現金流出	2.1	(4,643)	—
購買物業、廠房及設備		(17,987)	(9,611)
出售物業、廠房及設備所得款項淨額		104	406
購買無形資產		(4,807)	(2,437)
到期日超過三個月的定期存款變動		2,000	(9,003)
提供予聯營公司的投資		(2,850)	—
提供予聯營公司的貸款		77	(1,176)
從聯營公司收取股息		2,103	10,672
提供予非控制性權益的貸款		2,474	—
收購附屬公司，扣除現金	38.4	—	23,683
理財產品投資		—	(14,310)
贖回理財產品所得款項		—	18,430
退還與投資有關的應收款項		—	4,798
已收利息		9,254	8,155
<b>投資活動(使用)/ 所得現金淨額</b>		<b>(14,275)</b>	29,607
<b>融資活動所得現金流量</b>			
發行普通股所得款項		—	693,650
新成立附屬公司產生的非控制性權益注資		980	—
支付租賃負債	40	(19,255)	(14,974)
向本公司擁有人派付股息		(57,519)	(82,980)
向非控制性權益派付股息		(11,848)	(797)
已付上市開支		—	(41,929)
<b>融資活動(使用)/ 所得現金淨額</b>		<b>(87,642)</b>	552,970
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>16,045</b>	765,028
年初現金及現金等價物		1,399,507	685,956
現金及現金等價物的匯兌影響		(17,940)	(51,477)
<b>年末現金及現金等價物</b>	27	<b>1,397,612</b>	1,399,507

# 綜合財務報表附註

截至2021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」)於中國主要從事提供物業管理及相關服務。

董事會於2022年3月24日批准發佈截至2021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2021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，惟衍生金融工具按公允價值呈列除外。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。

#### *共同控制下的業務合併*

##### **北京永泰恒衛生服務有限公司(「永泰恒」)**

永泰恒原為北京西城區衛健委下轄企業，後於2021年8月11日於北京西城區政府批准下轉讓予最終持股公司並成為最終持股公司下全資附屬公司。

2021年11月29日，本公司與最終持股公司訂立一份股權轉讓協議，據此，最終持股公司同意出售及本公司同意以代價人民幣3,452,000元購買永泰恒100%股權。

該等代價總額已由本公司於2021年12月6日以現金結算並計入本集團儲備中。

永泰恒目前從事為北京西城區健康管理機構物業管理及物流服務。

更多詳情披露於本公司日期為2021年6月23日及2021年11月29日之通函中。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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)

##### 共同控制下的業務合併(續)

##### 北京華融房地產經紀有限公司(「華融房地產經紀」)

於2021年5月17日前，華融房地產經紀為一家聯營公司，並由本公司持有 30%股權。

2021年5月17日，本公司與北京華融綜合投資有限公司直接控股公司訂立股權轉讓協議，據此，直接控股公司同意出售及本公司同意以代價人民幣1,191,000元購買華融房地產經紀70%股權。股權轉讓後，華融房地產經紀為本公司直接全資附屬公司。該等代價總額已由本公司於2021年12月6日以現金結算並計入本集團儲備中。

華融房地產經紀主要從事提供房地產經紀服務。

因本公司、永泰恒及華融房地產經紀最終受控於國資委，故股權轉讓屬共同控制下的業務合併。股權轉讓根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號共同控制下合併的合併會計法(「會計指引第5號」)之合併會計原則核算，猶如該收購於合併實體(即本公司、永泰恒及華融房地產經紀)首次納入國資委控制當日發生。透過採用合併會計法，從國資委角度而言，合併實體之資產及負債採用彼等現有賬面值進行合併。

上述股權轉讓採用會計指引第5號，本集團於2020年1月1日及2020年12月31日之綜合財務狀況表已重列，以包括永泰恒及華融房地產經紀之資產及負債，猶如彼等於該等各自日期隸屬本集團。截至2020年12月31日止年度之綜合損益及其他全面收益表、股權變動表及現金流量表已重列，以包括永泰恒及華融房地產經紀之財務績效、股權變動及現金流量，猶如彼等自2020年1月1日起隸屬本集團。

截至2020年12月31日止年度期間發生的共同控制下的業務合併採用合併會計法對本集團於2020年12月31日及2020年1月1日之財務狀況及截至2020年12月31日止年度業績之影響概述如下：

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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)

## 共同控制下的業務合併(續)

(a) 截至2020年12月31日止年度綜合損益及其他全面收益表之影響：

	如先前呈報 人民幣千元	共同控制下業務 合併實體 人民幣千元	調整(附註) 人民幣千元	經重列 人民幣千元
<b>收入</b>	1,130,879	49,675		1,180,554
銷售及服務成本	(886,862)	(42,901)		(929,763)
<b>毛利</b>	244,017	6,774		250,791
其他收入	13,626	8		13,634
其他收益，淨額	640	-		640
行政開支	(59,714)	(6,254)		(65,968)
貿易及其他應收款項的預期信用 損失撥備撥回	900	-		900
<b>經營利潤</b>	199,469	528		199,997
融資收入	8,600	78		8,678
融資成本	(2,133)	-		(2,133)
融資成本淨額	6,467	78		6,545
匯兌虧損淨額	(51,477)	-		(51,477)
享有聯營公司權益利潤淨額	2,118	-	(110)	2,008
<b>除所得稅前利潤</b>	156,577	606	(110)	157,073
所得稅開支	(40,896)	(30)		(40,926)
<b>年內利潤</b>	115,681	576	(110)	116,147
<b>年內歸屬以下各方利潤：</b>				
本公司擁有人	104,438	576	(110)	104,904
非控制性權益	11,243	-		11,243
	115,681	576	(110)	116,147

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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)

共同控制下的業務合併(續)

(a) 截至2020年12月31日止年度綜合損益及其他全面收益表之影響(續)：

	如先前呈報 人民幣千元	共同控制下業務 合併實體 人民幣千元	調整(附註) 人民幣千元	經重列 人民幣千元
<b>其他全面收益</b>				
其後將不會重新分類至損益的項目				
退休福利負債的重新計量	(459)	-		(459)
<b>年內其他全面虧損</b>	(459)	-		(459)
<b>歸屬以下各方全面收益總額：</b>				
本公司擁有人	103,979	576	(110)	104,445
非控制性權益	11,243	-		11,243
	115,222	576	(110)	115,688
<b>每股盈利，基本及攤薄(人民幣元)</b>	0.327			0.328

附註：有關調整指對銷共同控制下的業務合併於華融房地產經紀的權益。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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)

## 共同控制下的業務合併(續)

(b) 於2020年12月31日綜合財務狀況表之影響：

	如先前呈報 人民幣千元	共同控制下業務 合併實體 人民幣千元	調整(附註) 人民幣千元	經重列 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業	10,477	-		10,477
物業、廠房及設備	57,544	195		57,739
於聯營公司權益	12,842	-	(855)	11,987
商譽	325	-		325
無形資產	5,607	-		5,607
預付款項	1,095	-		1,095
按攤銷成本計量之其他金融資產	6,611	-		6,611
遞延所得稅資產	5,557	-		5,557
<b>非流動資產總值</b>	<b>100,058</b>	<b>195</b>	<b>(855)</b>	<b>99,398</b>
<b>流動資產</b>				
票據及貿易應收款項	146,905	2,864		149,769
預付款項	12,658	2		12,660
按攤銷成本計量之其他金融資產	27,252	532		27,784
到期日超過三個月的銀行存款	25,194	-		25,194
受限制銀行存款	33,994	-		33,994
現金及現金等價物	1,378,746	20,761		1,399,507
<b>流動資產總值</b>	<b>1,624,749</b>	<b>24,159</b>		<b>1,648,908</b>
<b>資產總值</b>	<b>1,724,807</b>	<b>24,354</b>	<b>(855)</b>	<b>1,748,306</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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)

## 共同控制下的業務合併(續)

(b) 於2020年12月31日綜合財務狀況表之影響(續)：

	如先前呈報 人民幣千元	共同控制下業務 合併實體 人民幣千元	調整(附註) 人民幣千元	經重列 人民幣千元
<b>權益及負債</b>				
股本	373,500	1,200	(1,200)	373,500
儲備	573,153	560	(72)	573,641
未分配利潤	115,342	3,388	417	119,147
本公司擁有人應佔權益	1,061,995	5,148	(855)	1,066,288
非控制性權益	20,271	-	-	20,271
<b>權益總額</b>	<b>1,082,266</b>	<b>5,148</b>	<b>(855)</b>	<b>1,086,559</b>
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	28,899	-	-	28,899
遞延所得稅負債	538	-	-	538
退休福利負債	5,289	-	-	5,289
<b>非流動負債總額</b>	<b>34,726</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34,726</b>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	486,467	4,409	-	490,876
合同負債	102,764	14,803	-	117,567
即期稅項負債	5,174	(6)	-	5,168
租賃負債的即期部分	13,067	-	-	13,067
退休福利負債的即期部分	343	-	-	343
<b>流動負債總額</b>	<b>607,815</b>	<b>19,206</b>	<b>-</b>	<b>627,021</b>
<b>負債總額</b>	<b>642,541</b>	<b>19,206</b>	<b>-</b>	<b>661,747</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>1,724,807</b>	<b>24,354</b>	<b>(855)</b>	<b>1,748,306</b>

附註：有關調整指對銷共同控制下的業務合併於華融房地產經紀的權益。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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)

## 共同控制下的業務合併(續)

(c) 於2020年1月1日綜合財務狀況表之影響：

	如先前呈報 人民幣千元	共同控制下業務 合併實體 人民幣千元	調整(附註) 人民幣千元	經重列 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業	13,736	-		13,736
物業、廠房及設備	54,547	294		54,841
於聯營公司權益	22,484	-	(745)	21,739
無形資產	1,417	-		1,417
預付款項	2,654	-		2,654
按攤銷成本計量之其他金融資產	4,912	-		4,912
遞延所得稅資產	12,285	-		12,285
<b>非流動資產總值</b>	<b>112,035</b>	<b>294</b>	<b>(745)</b>	<b>111,584</b>
<b>流動資產</b>				
票據及貿易應收款項	116,029	915		116,944
預付款項	11,458	24		11,482
按攤銷成本計量之其他金融資產	27,654	478		28,132
到期日超過三個月的銀行存款	16,191	-		16,191
受限制銀行存款	30,721	-		30,721
現金及現金等價物	666,123	19,833		685,956
<b>流動資產總值</b>	<b>868,176</b>	<b>21,250</b>		<b>889,426</b>
<b>資產總值</b>	<b>980,211</b>	<b>21,544</b>	<b>(745)</b>	<b>1,001,010</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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)

## 共同控制下的業務合併(續)

(c) 於2020年1月1日綜合財務狀況表之影響(續)：

	如先前呈報 人民幣千元	共同控制下業務 合併實體 人民幣千元	調整(附註) 人民幣千元	經重列 人民幣千元
<b>權益及負債</b>				
股本	270,000	1,200	(1,200)	270,000
儲備	22,338	504	(16)	22,826
未分配利潤	100,303	2,868	471	103,642
本公司擁有人應佔權益	392,641	4,572	(745)	396,468
非控制性權益	7,244	-		7,244
<b>權益總額</b>	<b>399,885</b>	<b>4,572</b>	<b>(745)</b>	<b>403,712</b>
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	36,208	-		36,208
退休福利負債	7,204	-		7,204
<b>非流動負債總額</b>	<b>43,412</b>	<b>-</b>		<b>43,412</b>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	434,147	4,422		438,569
合同負債	66,892	12,489		79,381
即期稅項負債	23,594	61		23,655
租賃負債的即期部分	11,946	-		11,946
退休福利負債的即期部分	335	-		335
<b>流動負債總額</b>	<b>536,914</b>	<b>16,972</b>		<b>553,886</b>
<b>負債總額</b>	<b>580,326</b>	<b>16,972</b>		<b>597,298</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>980,211</b>	<b>21,544</b>	<b>(745)</b>	<b>1,001,010</b>

附註：有關調整指對銷共同控制下的業務合併於華融房地產經紀的權益。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 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撤銷。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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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。

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)。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司之任何投資公允價值，則根據香港財務報告準則第9號「金融工具」，將被視為就其後入賬而言初次確認之公允價值，或(如適用)於聯營公司或合營企業之投資之初步確認成本。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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)

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。成本經調整以反映因或然代價修訂而產生的代價變動。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。

##### *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。

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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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)

倘本集團於業務合併中轉撥之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，該或然代價按其收購日期公允價值計量，並視為於業務合併中所轉撥之部分代價。或然代價之公允價值變動(合資格作為計量期間調整)會進行追溯調整，並對商譽或廉價購買收益作出相應調整。計量期間調整為於計量期間獲得與於收購日期存在之事實及情況有關的額外資料所導致的調整。計量期間不超過收購日期起計一年。或然代價(不合資格作為計量期間調整)公允價值變動之其後會計處理取決於或然代價之分類而定。分類為權益之或然代價並無於其後之報告日期重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為負債之或然代價於其後之報告日期按公允價值重新計量，而相應之收益或虧損則於損益中確認。

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。

#### 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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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)

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。

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撤銷，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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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)

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長期權益部分。

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。

#### 2.5 外幣換算

綜合財務報表以人民幣呈列，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)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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**

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列賬。

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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 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。

資產減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，淨額」確認。

#### 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，超過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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 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
物業管理系統	10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。

#### 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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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

##### 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「客戶合同收入」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2021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經損益入賬)，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。倘折現影響微乎其微，則折現可忽略不計。本集團之票據及貿易應收款項、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。

##### 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

在「持有收取」或「持有收取及出售」以外的不同業務模式下持有的金融資產分類為按公允價值計量且變動計入損益。此外，無論業務模式如何，其合同現金流不僅支付本金及利息的金融資產，均按公允價值計量且變動計入損益核算。所有衍生金融工具均屬於這類別，惟該等指定並有效作為對沖工具的衍生金融工具則適用於香港財務報告準則第9號的對沖會計要求。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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

##### 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及租賃負債。

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2021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

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號確認及計量的票據及貿易應收款項。

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。

#### 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佔信用風險特點及逾期日數分組。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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

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。

儘管如此，本集團假設債務工具的信貨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貨風險較低。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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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)*

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。

有關評估票據及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 衍生金融工具

衍生金融工具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」。

#### 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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 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」。

##### 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)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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)

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。

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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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)

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。

本集團分租其部分物業，其分租租約分類為經營租賃。

本集團亦自其投資物業經營租賃賺取租金收入。收入於租期內以直線法確認。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 2. 重要會計政策概要(續)

### 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，除非導致經濟資源流失之可能性極低。

### 2.17 股本

普通股歸類為權益。發行新股或認股權直接有關的增量成本於扣除稅項後在權益中作為發行所得款項的減項列示。

### 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

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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)

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。

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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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)

##### 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)將對價列為合同負債。合同負債為本集團將服務轉讓給本集團已向其收取對價(或應付對價金額)的客戶的責任。

##### 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2021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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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)

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。

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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 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折現計算。在債券並無成熟市場的國家，使用政府債券的市場利率。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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)

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

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

##### 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。

##### 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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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

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，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。

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(不作折現)，惟有關稅率於報告期末須為已頒佈或實際上頒佈的稅率。

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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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)

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2021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2021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

於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效之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二零二一年一月一日開始的年度期間的綜合財務報表的下列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)	COVID-19相關租金優惠
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革－第二階段

採納經修訂香港財務報告準則對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。

## 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17號	保險合約及相關修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 <sup>4</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)	2021年6月30日之後的COVID-19相關租金優惠 <sup>5</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(二零二零年) <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>2</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>2</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>2</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備－擬定用途前所得款項 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約－履行合約的成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一八年至二零二零年香港財務報告準則年度改進 <sup>1</sup>
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併之合併會計法 <sup>4</sup>

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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)

#### 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

- 1 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 3 尚未釐定生效日期
- 4 對收購／合併日期於二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後的業務合併／共同控制合併生效
- 5 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效

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，預期將對本集團會計政策產生影響的新訂及經修訂香港財務報告準則的資料提供如下。其他新訂及經修訂香港財務報告準則的資料預期不會對本集團財務報表構成重大影響。

#### 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。

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。董事預期，該等修訂本將不會對本綜合財務報表造成其他重大影響。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

### 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圍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2021年12月31日，貿易應收款項的賬面價值合計為人民幣196,093,000元(扣除預期信用損失撥備人民幣10,246,000元)(二零二零年：人民幣149,769,000元(扣除預期信用損失撥備人民幣7,210,000元)(經重列))。貿易應收款項預期損失撥備的詳情載於附註23。

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圍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。

#### 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、產品生命週期及折現率須作出判斷。

於2021年12月31日，投資物業、物業、廠房及設備、於聯營公司權益及無形資產的賬面值分別為人民幣11,798,000元、人民幣76,840,000元、人民幣15,273,000元及人民幣8,523,000元(2020年：人民幣10,477,000元、人民幣57,739,000元(經重列)、人民幣11,987,000元(經重列)及人民幣5,607,000元)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

### 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。

### 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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
<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	947,400	849,836
— 按酬金制確認物業管理服務收入	13,349	13,134
— 社區增值服務	295,172	278,757
餐飲服務	55,623	30,859
	<b>1,311,544</b>	1,172,586
<b>其他來源的收益</b>		
租金收入	8,936	7,968
	<b>1,320,480</b>	1,180,554

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 6. 收入(續)

截至2021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%(2020年：17%(經重列))。除金融街聯屬集團外，本集團還擁有大量客戶，而彼等截至2021年及2020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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
分部收入		
— 在一段時間內確認	1,255,921	1,141,727
— 在某一個時間點確認	55,623	30,859
租金收入	8,936	7,968
	<b>1,320,480</b>	1,180,554

由於本集團位於中國，其截至2021年及2020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(金融工具及遞延所得稅資產、退休後福利資產除外)皆位於中國，故並無列示地區分部資料。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

### 7. 其他收入

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
政府補助(附註)	5,358	7,182
確認增值稅進項加計扣除	8,196	6,452
	<b>13,554</b>	13,634

附註：

於截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團因H股在香港聯合交易所有限公司主板上市而分別獲得政府補助人民幣3,000,000元及人民幣6,000,000元。

其餘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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 8. 其他收益，淨額

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
從聯營公司到附屬公司的重新計量收益	—	757
理財產品投資公允價值收益	110	120
金融衍生工具公允價值收益	18,274	—
處置物業、廠房及設備的虧損淨額	(56)	(111)
提前終止租約時終止確認的收益淨額	515	—
其他	305	(126)
	19,148	640

## 9. 融資(成本)／收入

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
<b>融資收入</b>		
銀行存款利息收入	9,254	8,155
向聯營公司貸款的利息收入(附註25)	77	523
來自非控制性權益之貸款的利息收入(附註25)	24	—
	9,355	8,678
<b>融資成本</b>		
租賃負債的融資支出	(2,358)	(2,133)
	6,997	6,545

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

### 10. 所得稅前利潤

年度利潤乃經扣除／(計入)以下各項得出：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
員工成本—包括董事薪酬(附註14)		
—計入直接經營成本	430,758	356,419
—計入行政開支	43,188	32,680
清潔、保安及維護服務成本	413,922	385,835
公用事業	74,768	64,776
物業管理及相關服務所用的原材料及零件 折舊	38,987	34,594
—物業、廠房及設備(附註17)	22,867	15,580
—投資物業(附註16)	4,254	3,259
無形資產攤銷(附註22)	1,033	399
預期信用損失撥備／(撥回)		
—貿易應收款項(附註23)	3,036	(1,240)
—其他應收款項(附註25)	(120)	340
餐飲服務所用原材料及消耗品成本	47,255	25,880
租賃費用：		
—短期租賃	10,655	7,163
—低價值項目租賃	6,119	7,929
專業服務費	9,097	7,002
抗疫開支	1,638	5,469
稅項及附加費	5,960	5,706
核數師酬金		
—審核服務	1,824	3,620
—非審核服務	521	969
上市開支	—	2,744
匯兌虧損淨額	17,940	51,477
其他開支	27,125	35,707

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 11. 所得稅開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	48,847	34,029
遞延稅(附註31)	2,260	6,897
所得稅開支總額	<b>51,107</b>	40,926

按適用稅率計算的稅項開支與會計溢利之間的對賬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
除所得稅前利潤	201,891	157,073
按25%稅率計算的稅項	50,473	39,268
不可扣稅開支	420	37
使用上一年度未確認的稅務虧損及可扣稅暫時差額	(1,128)	—
毋須課稅收入	635	—
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損及可扣稅暫時差額	2,516	493
轉回先前確認的遞延所得稅資產	6	716
稅率變動	414	1,131
少計前期所得稅	31	—
稅率差異	(2,260)	(719)
所得稅開支	<b>51,107</b>	40,926

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

### 11. 所得稅開支(續)

#### 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%(2020年：25%)。北京金融街第一太平戴維斯京南物業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%(2020年：10%)；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10%(2020年：5%)；北京金禧麗鄰健康管理有限責任公司、北京融路通諮詢服務有限責任公司及北京怡己三矢堂餐飲管理有限公司合資格為小微企業，並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率2.5%(2020年：5%)。新成立的子公司北京金融街世聯不動產管理有限公司、湖北金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司、北京金融街新城物業管理有限公司及北京怡己巷子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%。

### 12. 股息

#### (a) 歸屬於本年度股息：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
擬派末期股息每股普通股人民幣0.222元 (2020年：每股普通股人民幣0.154元)	<b>82,917</b>	57,519

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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 12. 股息(續)

(b) 該年度批准並支付的上一個財政年度的股息：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
本公司已宣派末期股息(附註i)	57,519	82,980
附屬公司向非控制性權益已宣派末期股息(附註ii)	11,848	797
	<b>69,367</b>	<b>83,777</b>

附註：

- (i) 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。

於2020年4月22日的董事會會議上，董事會建議派發股息人民幣82,980,000元，其相當於本公司於2019年12月31日的累計可分配留存收益。建議股息其後於2020年5月6日的股東大會上獲批准。該股息已悉數派付，並將列為分配截至2020年12月31日止年度的留存收益。

- (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年及2020年12月31日止年度的股息。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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，不包括普通股以外的任何權益成本，除以於財政年度內已發行普通股的加權平均數計算，按年內發行的普通股的紅利部分作出調整，但不包括為員工持股計劃持有的股份。

	2021年	2020年
歸屬於本公司擁有人利潤總額(人民幣千元)	137,717	104,904
已發行普通股的加權平均數(千股)	373,500	319,770
每股基本盈利(人民幣元)	0.369	0.328

#### (b) 每股攤薄收益

由於本集團於截至2021年及2020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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 14. 僱員福利開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
工資、薪金及花紅	344,351	322,149
退休金成本－設定提存計劃(附註i)	45,014	21,330
住房公積金	22,610	18,860
其他社保成本(附註ii)	26,476	19,863
退休金成本－設定受益計劃(附註32)	179	(2,318)
其他僱員福利	35,316	9,215
	<b>473,946</b>	<b>389,099</b>

附註：

- (i) 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2021年12月31日，概無沒收供款可用於減少日後供款(2020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2021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(2020年：無)。

- (ii) 由於COVID-19的影響，政府已於2020年2月至2020年12月頒佈包括減免社會保險在內的多項政策，以加快恢復經濟活動，從而在截至2020年12月31日止年度內減免對定額供款計劃的若干供款。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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2021年12月31日				
	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事：</b>					
孫杰	-	350	432	177	959
薛蕊(附註ii)	-	324	375	177	876
<b>非執行董事：</b>					
沈明松(附註i)	-	-	-	-	-
周鵬(附註i)	-	-	-	-	-
梁建平(附註i)	-	-	-	-	-
姜銳(附註i)	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事：</b>					
宋寶程(附註ii)	150	-	-	-	150
佟岩(附註ii)	150	-	-	-	150
陸晴(附註ii)	150	-	-	-	150
<b>監事：</b>					
呂敏	-	122	14	47	183
劉安鵬(附註i)	-	-	-	-	-
高明慧(附註iv)	-	163	19	80	262
	450	959	840	481	2,730

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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2020年12月31日				
	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事：</b>					
孫杰	-	445	432	154	1,031
薛蕊(附註ii)	-	268	219	99	586
<b>非執行董事：</b>					
沈明松(附註i)	-	-	-	-	-
周鵬(附註i)	-	-	-	-	-
梁建平(附註i)	-	-	-	-	-
姜銳(附註i)	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事：</b>					
宋寶程(附註ii)	75	-	-	-	75
佟岩(附註ii)	75	-	-	-	75
陸晴(附註ii)	75	-	-	-	75
<b>監事：</b>					
呂敏	-	103	9	34	146
劉洪武(附註iii)	-	224	21	72	317
劉安鵬(附註i)	-	-	-	-	-
高明慧(附註iv)	-	14	1	7	22
	225	1,054	682	366	2,327

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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金融街集團及其附屬公司支付。
- (ii) 薛蕊女士、宋寶程先生、佟岩女士及陸晴女士獲委任為董事，自2020年6月9日起生效。
- (iii) 劉洪武先生自2020年9月19日起獲委任為監事，自2020年12月7日起辭去監事職務。
- (iv) 高明慧女士獲委任為監事，自2020年12月7日起生效。

上述薪酬指董事以本集團僱員及／或本集團旗下公司董事身份於截至2021年及2020年12月31日止年度從本集團收取的酬金。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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

本年度本集團薪酬最高的五名人士包括兩名董事(2020年：兩名董事)，其薪酬在上述分析中反映。年內應付予其餘3名(2020年：3名)人士的總薪酬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金及津貼	1,104	1,572
酌情花紅	698	1,073
退休計劃供款	521	608
	<b>2,323</b>	<b>3,253</b>

薪酬屬於下列範圍：

	人數	
	2021年	2020年
薪酬範圍(港元)		
低於1,000,000港元	3	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2021年及2020年12月31日止年度，概無董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。概無董事或五名最高薪酬人士放棄或同意放棄截至2021年及2020年12月31日止年度的任何薪酬。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 16. 投資物業

	截至2021年12月31日止年度		
	樓宇 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
年初	3,822	18,012	21,834
修改	—	5,575	5,575
年末	3,822	23,587	27,409
<b>累計折舊</b>			
年初	(237)	(11,120)	(11,357)
年內折舊開支	(110)	(4,144)	(4,254)
年末	(347)	(15,264)	(15,611)
<b>賬面淨值</b>			
年末	3,475	8,323	11,798

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 16. 投資物業(續)

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

投資物業主要包括租賃物業，租賃物業指符合投資物業定義的使用權資產。投資物業按照相關租賃負債的初始金額進行初始計量。租賃負債按租賃付款的淨現值(使用租賃內含利率折現)進行初始計量。該等租賃物業的擁有權並非由出租人轉讓予本集團。該等租賃物業均按直線法在租期(較其可使用年限短)內折舊。

於2021年12月31日，本集團持有兩份該等租賃合同(2020年：兩份)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

### 16. 投資物業(續)

#### 公允價值計量

本集團的投資物業於2021年12月31日經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2021年及2020年12月31日，有關本集團投資房地產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 2021年 人民幣千元	公允價值 2020年 人民幣千元
<b>於2021年3月31日</b>			
經常性公允價值			
— 位於中國的商業大樓	第三級	3,746	3,585

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 的近期交易價格，並根據被審查房地 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2021年及2020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2021年12月31日止年度

## 17. 物業、廠房及設備

	截至2021年12月31日止年度				
	使用權資產 人民幣千元	辦公及 運營設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>					
年初(經重列)	49,729	26,945	16,685	11,029	104,388
添置	33,993	6,184	2,620	5,927	48,724
處置及其他減少	(10,685)	(757)	(1,391)	-	(12,833)
年末	73,037	32,372	17,914	16,956	140,279
<b>累計折舊</b>					
年初(經重列)	(16,788)	(14,120)	(10,724)	(5,017)	(46,649)
年內折舊開支	(13,508)	(4,195)	(2,411)	(2,753)	(22,867)
處置及其他減少	4,089	730	1,258	-	6,077
年末	(26,207)	(17,585)	(11,877)	(7,770)	(63,439)
<b>賬面淨值</b>					
年末	46,830	14,787	6,037	9,186	76,840

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 17. 物業、廠房及設備(續)

	截至2020年12月31日止年度(經重列)				
	使用權資產 人民幣千元	辦公及 運營設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>					
年初(經重列)	43,338	23,001	14,499	6,129	86,967
添置	6,237	4,899	1,371	4,900	17,407
收購附屬公司(附註38.2)	416	332	840	-	1,588
處置及其他減少	(262)	(1,287)	(25)	-	(1,574)
年末(經重列)	49,729	26,945	16,685	11,029	104,388
<b>累計折舊</b>					
年初(經重列)	(7,399)	(12,055)	(9,039)	(3,633)	(32,126)
年內折舊開支	(9,651)	(2,840)	(1,705)	(1,384)	(15,580)
處置及其他減少	262	775	20	-	1,057
年末(經重列)	(16,788)	(14,120)	(10,724)	(5,017)	(46,649)
<b>賬面淨值</b>					
年末(經重列)	32,941	12,825	5,961	6,012	57,739

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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8年(2020年：2至8年)。

於2021年及2020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2021年12月31日止年度		
	賬面價值		折舊
	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2021年 1月1日 人民幣千元 (經重列)	截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元
員工宿舍	19,324	8,646	4,857
辦公室	17,847	21,029	6,428
餐廳	9,659	3,266	2,223
總計	46,830	32,941	13,508

	截至2020年12月31日		
	賬面價值		折舊
	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	於2020年 1月1日 人民幣千元 (經重列)	截至2020年 12月31日止年度 人民幣千元 (經重列)
員工宿舍	8,646	4,696	2,852
辦公室	21,029	26,968	5,729
餐廳	3,266	4,275	1,070
總計	32,941	35,939	9,651

# 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 18. 主要附屬公司詳情

於2021年及2020年12月31日主要附屬公司詳情如下：

公司名稱*	註冊國家及業務	法人實體類型	已註冊股本 人民幣千元	本公司持有所有權權益的		主要業務
				百分比 2021年	2020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	10,000	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	6,000	100%	100%	住宅物業管理
北京金禧麗鄰健康管理有限責任公司	中國	有限責任公司	2,000	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	1,010	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	1,000	100%	100%	物業管理
北京金通泰餐飲管理有限公司	中國	有限責任公司	500	100%	100%	餐飲管理
北京融路通諮詢服務有限責任公司	中國	有限責任公司	2,000	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有限公司	中國	有限責任公司	15,000	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	5,000	51%	51%	物業管理
永泰恒(附註2)**	中國	有限責任公司	2,963	100%	無	物業管理及物流服務
華融房地產經紀(附註2及附註19)	中國	有限責任公司	1,000	100%	30%	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	1,000	51%	無	物業管理

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 18. 主要附屬公司詳情(續)

於2021年及2020年12月31日主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱*	註冊國家及業務	法人實體類型	已註冊股本 人民幣千元	本公司持有所有權權益的		主要業務
				百分比		
				2021年	2020年	
<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>						
南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司***	中國	有限責任公司	5,612	41%	41%	物業管理
北京金融街第一太平戴維斯京南物業管理有限公司***	中國	有限責任公司	5,000	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	5,000	41%	41%	物業管理
湖北金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司***	中國	有限責任公司	5,000	41%	無	物業管理
<b>通過北京金禧麗泰酒店管理有限責任公司間接持有</b>						
北京怡己三矢堂餐飲管理有限公司	中國	有限責任公司	1,000	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	500	100%	無	餐飲管理
北京慧谷會議中心有限公司	中國	有限責任公司	800	100%	100%	會議中心管理

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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

### 18. 主要附屬公司詳情(續)

- \* 該等公司的正式名稱為中文。於中國成立公司名稱的英文翻譯僅供參考。
  - \*\* 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。
- 無 截至2021年12月31日止年度新註冊成立公司。

於2021年12月31日的非控制性權益為人民幣22,470,000元(2020年：人民幣20,271,000元)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 18. 主要附屬公司詳情(續)

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物業管理有限公司		
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
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	345,452	302,720
非流動資產	27,193	17,914
流動負債	312,714	254,831
非流動負債	3,393	19
資產淨額	56,538	65,784
非控制性權益的賬面價值	11,307	13,157
收入	455,338	446,371
開支	(407,732)	(399,038)
年內利潤及綜合收益總額	47,606	47,333
歸屬於非控制性權益的利潤及綜合收益總額	9,521	9,467
已派發非控制性權益的股息	11,371	-
經營活動所得現金淨額	23,055	70,567
投資活動(使用)/ 所得現金淨額	(4,827)	7,939
融資活動使用現金淨額	(12,123)	(92)
現金及現金等價物增加淨額	6,105	78,414

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2021年及2020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2021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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
於聯營公司之投資成本(附註)	19,800	16,950
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	(4,527)	(4,963)
	<b>15,273</b>	<b>11,987</b>

附註：

截至2021年12月31日，本集團分別投資人民幣40萬元及人民幣245萬元，持有北京武夷融御物業服務有限公司40%的權益及東營金融街物業管理有限公司49%的權益。

下表僅包含聯營公司詳情，所有聯營公司均為未上市公司實體，無市場報價，董事認為該等聯營公司主要影響本集團截至2021年及2020年12月31日的業績或資產淨值。

聯營公司姓名	註冊 國家及業務	法人類別	已註冊股本 人民幣千元	所持所有權權益百分比		主營業務
				2021年	2020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(「金融街保險經紀」)	中國	有限責任公司	50,000	20%	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%	物業管理及相關服務
華融房地產經紀(附註a、附註2及附註19)	中國	有限責任公司	700	100%	30%	物業代理服務
淮安市國聯金融中心物業服務有限公司(「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(「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%	無	物業管理
<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>						
重慶市江北嘴物業服務有限公司(「重慶市江北嘴」)(附註d)	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(附註d)	中國	有限責任公司	5,000	39%	無	物業管理

無 截至2021年12月31日止年度新註冊成立公司。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 19. 於聯營公司權益(續)

附註：

- (a) 北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司於2021年額外增購華融房地產經紀70%的股權，因此華融房地產經紀成為本集團的附屬公司。收購為共同控制下的業務合併，按照合併會計原則(附註2及附註19)進行會計處理。
- (b) 淮安國聯因連續經營虧損而導致淨資產為負。本集團無須承擔淮安國聯的任何額外虧損。因此，在確認本集團應承擔淮安國聯產生的虧損淨額時，僅將長期股權投資的賬面值削減至零。截至2021年12月31日止年度的未確認投資虧損為人民幣31,000元(2020年：未確認投資虧損為人民幣1,745,000)元，而於2021年12月31日，累計未確認投資虧損為人民幣540,000元(2020年：人民幣571,000元)。
- (c) 升達因連續經營虧損而導致淨資產為負。本集團無須承擔升達的任何額外虧損。因此，在確認本集團應承擔升達產生的虧損淨額時，僅將長期股權投資的賬面值削減至零。截至2021年12月31日止年度的未確認投資虧損為人民幣1,405,000元(2020年：人民幣1,475,000元)，而於2021年12月31日，累計未確認投資虧損為人民幣6,245,000元(2020年：人民幣4,840,000元)。

根據升達的組織章程細則，本集團合資格委任升達三名董事中的一名。通過擔任董事會席位，本集團能夠對升達產生重大影響。因此，升達被分類為本集團的聯營公司。

- (d) 除重慶市江北嘴物業服務有限公司及東營金融街物業管理有限公司由北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司持有外，所有其他聯營公司由本公司直接持有。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動資產	39,046	33,830
非流動資產	825	961
流動負債	23,353	19,961
淨資產	16,518	14,830
收入	87,722	77,740
總支出	(80,777)	(71,896)
本年度利潤及全面收入總額	6,945	5,844
自重慶市江北嘴收取的股息	2,103	2,002

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
重慶市江北嘴淨資產	16,518	14,830
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	6,607	5,932

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動資產	55,315	54,165
非流動資產	59	429
流動負債	34,614	31,679
淨資產	20,760	22,915
收入(附註)	—	—
總支出	(2,155)	(7,301)
本年度虧損及全面支出總額	(2,155)	(7,301)

附註：金融街保險經紀於截至 2021 年及 2020 年 12 月 31 日止年度尚未開始運營。

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
金融街保險經紀淨資產	20,760	22,915
本集團於金融街保險經紀所有權權益的比例	20%	20%
本集團於金融街保險經紀所有權權益的賬面價值	4,152	4,583

截至2021年12月31日止年度，金融街保險經紀並無宣派任何股息(2020年：無)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

### 19. 於聯營公司權益(續)

非單獨重大的聯營公司匯總資料：

	2021年 人民幣千元	2020年 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	<b>4,514</b>	1,472
本集團於該等聯營公司中的股份總額：		
年內利潤	<b>192</b>	1,130
年內其他綜合收入	—	—
年內總利潤及綜合收入總額	<b>192</b>	1,130

本集團並無就其於聯營公司的投資產生任何或有負債或其他承擔。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 20. 於合營企業權益

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資合營企業成本	-	-
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	-	-
	-	-

於2021年及2020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	註冊國家及業務	已註冊股本 人民幣千元	持有的權益百分比	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有限責任公司 (「德州金融街」)	合作型合營企業	中國	1,000	41%(2020年：無)	物業管理(附註)
北京鼎業金融街第一太平戴維斯物業 管理有限公司(「北京鼎業」)	合作型合營企業	中國	5,000	41%(2020年：無)	物業管理(附註)

無 截至2021年12月31日止年度新註冊成立公司。

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，彼等尚未開始運營。

本集團並無就於合營企業之投資招致任何或然負債(2020年：無)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

### 21. 商譽

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日的總賬面值及賬面淨值收購 附屬公司(附註38)	325	-
減值損失	-	325
於12月31日的總賬面值及賬面淨值	325	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。

### 22. 無形資產

	截至2021年12月31日止年度		
	軟件使用權及 品牌使用權 人民幣千元	物業管理系統 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
年初	4,911	2,152	7,063
添置	3,697	1,110	4,807
撤銷	(1,246)	-	(1,246)
年末	7,362	3,262	10,624
<b>累計攤銷</b>			
年初	(1,456)	-	(1,456)
年內攤銷開支	(1,033)	-	(1,033)
撤銷	388	-	388
年末	(2,101)	-	(2,101)
<b>賬面淨值</b>			
年末	5,261	3,262	8,523

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 22. 無形資產(續)

	截至2020年12月31日止年度		
	軟件使用權及 品牌使用權 人民幣千元	物業管理系統 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
年初	2,474	–	2,474
添置	2,437	–	2,437
收購一間附屬公司	–	2,152	2,152
年末	4,911	2,152	7,063
<b>累計攤銷</b>			
年初	(1,057)	–	(1,057)
年內攤銷開支	(399)	–	(399)
年末	(1,456)	–	(1,456)
<b>賬面淨值</b>			
年末	3,455	2,152	5,607

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2021年12月31日止年度

## 23. 票據及貿易應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項		
— 關聯方(附註37)	129,514	70,402
— 第三方	76,825	86,577
	<b>206,339</b>	156,979
減：貿易應收款項預期信用損失撥備	(10,246)	(7,210)
貿易應收款項，淨額	<b>196,093</b>	149,769
票據應收款項	<b>14,286</b>	—
票據及貿易應收款項，淨額	<b>210,379</b>	149,769

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。

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(2020年: 0至365天)。

於2021年及2020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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
一年內	163,140	135,733
一至兩年	38,137	18,302
兩至三年	3,004	1,608
三年以上	2,058	1,336
總計	<b>206,339</b>	156,979

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 23. 票據及貿易應收款項(續)

貿易應收款項的預期信用損失撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
於1月1日的結餘	7,210	8,419
收購一家附屬公司(附註38)	—	31
年內確認的預期信用損失撥備	3,036	—
年內撥回的預期信用損失撥備	—	(1,240)
於12月31日的結餘	10,246	7,210

## 24. 預付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
預付經營開支	13,142	8,477
收購長期資產的預付款項	4,351	1,095
預付所得稅	12	2,467
可抵扣增值稅進項稅額	3,264	1,185
其他	154	531
	20,923	13,755
減：非即期部分(附註)	(4,351)	(1,095)
	16,572	12,660

附註：餘額指收購長期資產的預付款項。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 25. 按攤銷成本計量之其他金融資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
聯營公司貸款及應收利息(附註9)	6,688	6,611
非控制性權益貸款及應收利息(附註9)	2,474	-
代業主、租戶及物業開發商付款	12,620	20,889
按金		
— 關聯方	2,605	1,975
— 第三方	6,370	3,035
其他	289	2,450
	<b>31,046</b>	34,960
減：其他應收款項預期信用損失撥備	(445)	(565)
	<b>30,601</b>	34,395
減：非即期部分		
聯營公司貸款及應收利息	(6,688)	(6,611)
	<b>23,913</b>	27,784

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。

應收給一間非控制性權益款項為無抵押，計息率為3.85%，須自報告日期後的12個月內償還。

由於其他應收款項的短期性質，其賬面值接近其公允價值。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 25. 按攤銷成本計量之其他金融資產(續)

按攤銷成本計量之其他金融資產預期信用損失撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
年初	565	225
年內確認的預期信用損失撥備	—	340
年內撥回的預期信用損失撥備	(120)	—
年末	445	565

## 26. 衍生金融工具

於2021年12月31日，本集團有下列遠期外匯合約，主要條款如下：

面值	結算日	條款	遠期匯率
646,900,000港元	自2021年7月3日至2024年7月2日	無期限結算	1港元/人民幣0.8420元
100,045,000港元	自2021年7月3日至2024年7月2日	無期限結算	1港元/人民幣0.8416元

衍生金融工具初步按其合約訂立日期的公允價值確認，隨後按其公允價值重新計量。公允價值的變動即時確認為損益。

本集團與銀行訂立的遠期外匯合約以公允價值計量且其變動計入當期損益。該等合同的公允價值已按照附註41.6所述進行計量。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 27. 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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
現金及現金等價物：		
— 銀行存款及手頭現金	1,137,289	1,129,747
— 同系附屬公司的現金存款(附註37及附註a)	260,323	269,760
	<b>1,397,612</b>	1,399,507
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)	23,000	25,000
— 銀行定期存款(附註b)	194	194
	<b>23,194</b>	25,194
受限制銀行存款(附註c)	62,652	33,994
	<b>1,483,458</b>	1,458,695

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2.25%(2020年：2.25%)，一年到期。

銀行定期存款的年利率為1.75%(2020年：1.75%)，一年到期。

(c) 當本集團簽訂酬金制物業管理合同時，本集團實質上為業主的代理人。受限制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。

於2021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52,556,000元(2020年：人民幣24,680,000元)，代表住戶持有的維護基金人民幣19,186,000元(2020年：人民幣9,314,000元)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 27. 現金及現金等價物以及受限制銀行存款(續)

- (d) 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872,786,000元(2020年：人民幣831,376,000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。

## 28. 股本

	2021年		2020年	
	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元
<b>已發行及繳足</b>				
於1月1日的結餘	373,500	373,500	270,000	270,000
根據首次公開發售發行普通股及行使超額配股權(附註)	-	-	103,500	103,500
於12月31日的結餘	373,500	373,500	373,500	373,500

附註：

於2020年7月6日及2020年7月29日，本集團分別發行每股面值人民幣1.00元的H股90,000,000股及13,500,000股。所有該等股份按每股7.36港元發售，並於聯交所主板上市。發行所得款項總額為761,760,000港元(相等於人民幣693,650,000元)。經扣除包銷費用及相關開支，發行所得款項淨額為人民幣648,355,000元，其中人民幣103,500,000元入賬列作股本及人民幣544,855,000元入賬列作資本儲備。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

### 29. 儲備

#### 29.1 資本儲備

本集團的資本儲備包括股份溢價(見附註28)及出資對價超過實繳資本的部分以及本公司為進一步收購附屬公司的非控制性權益而支付的對價與所收購的淨資產之間的差額。

#### 29.2 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2021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31,735,000元(2020年：人民幣17,298,000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。

#### 29.3 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2021年12月31日止年度

## 30. 租賃負債

下表列示本集團租賃負債的剩餘合約到期日：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
最低租金總額：		
一年內到期	23,976	15,075
第二至五年到期	35,536	28,173
第五年後到期	2,305	2,214
	61,817	45,462
租賃負債的未來融資費用	(4,291)	(3,496)
租賃負債的現值	57,526	41,966

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
最低租金的現值：		
一年內到期	21,768	13,067
第二至五年到期	33,558	26,881
第五年後到期	2,200	2,018
	57,526	41,966
減：		
於一年內到期的部分(列於流動負債內)	(21,768)	(13,067)
於一年後到期的部分(列於非流動負債內)	35,758	28,899

於2021年12月31日，租賃負債人民幣57,526,000元(2020年：人民幣41,966,000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2021年12月31日止年度，租約的現金流出總額為人民幣19,255,000元(2020年：人民幣14,974,000元)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

### 30. 租賃負債(續)

#### 租賃活動詳情

於2021年及2020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	42(2020年：20)	2-4年(2020年： 2-4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。  租金按月／季度／半年度／年度支付
辦公室	使用權資產	14(2020年：9)	2-8年(2020年： 2-8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。 租金按月／季度／半年度／年度支付
餐廳	使用權資產	8(2020年：3)	2-5年(2020年： 3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。 租金按月／季度支付

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2021年12月31日止年度

## 31. 遞延所得稅資產／(負債)

年內遞延所得稅資產／(負債)變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初	5,019	12,285
在所得稅開支中計入(附註11)	(2,260)	(6,897)
在其他全面收入中(扣除)／計入	(39)	160
收購附屬公司	—	(529)
年末	2,720	5,019

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：

## 遞延所得稅項資產

	費用及其他 人民幣千元	福利負債 人民幣千元	減值虧損 人民幣千元	租賃 人民幣千元	衍生金融工具 公允價值收益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	1,830	1,276	1,933	518	—	5,557
在所得稅開支中計入／(扣除)	1,540	—	659	21	(4,567)	(2,347)
在其他全面收入中扣除	—	(39)	—	—	—	(39)
於2021年12月31日	3,370	1,237	2,592	539	(4,567)	3,171
於2020年1月1日	7,882	1,781	2,161	461	—	12,285
在所得稅開支中(扣除)／計入	(6,052)	(665)	(236)	56	—	(6,897)
在其他全面收入中計入	—	160	—	—	—	160
收購附屬公司	—	—	8	1	—	9
於2020年12月31日	1,830	1,276	1,933	518	—	5,557

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 31. 遞延所得稅資產／負債(續)

## 遞延所得稅負債

	業務合併時確認 的無形資產超額價值 人民幣千元
於2021年1月1日	(538)
在所得稅開支中計入	87
於2021年12月31日	(451)
於2020年1月1日	-
收購附屬公司	(538)
於2020年12月31日	(538)

綜合財務狀況表中確認的金額如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
遞延所得稅資產	3,171	5,557
遞延所得稅負債	(451)	(538)
	<b>2,720</b>	5,019

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2021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11,895,000元(2020年：人民幣7,199,000元)及人民幣4,296,000元(2020年：人民幣3,439,000元)將於2024年至2026年期間到期(2020年：將於2024年至2025年到期)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 32. 退休福利負債

綜合財務狀況表中確認的退休福利負債如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
退休金補貼	5,609	5,632
減：一年內到期計入流動負債的金額	(345)	(343)
	<b>5,264</b>	5,289

綜合財務狀況表中確認的負債變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初	5,632	7,539
因指導意見導致退休福利計劃變動*	—	(2,833)
即期服務成本	2	266
界定福利責任利息成本	177	249
總成本	179	(2,318)
其他全面收入—精算收益及虧損	146	619
年內付款	(348)	(208)
年末	<b>5,609</b>	5,632

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

### 32. 退休福利負債(續)

\* 於2019年12月，國務院辦公廳頒佈了《關於國有企業退休人員社會化管理的指導意見》。根據該等指導意見，相關國企應當：

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

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

各報告期末的主要精算假設如下：

	2021年	2020年
折現率	3.00%	3.25%
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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 32. 退休福利負債(續)

退休福利負債對於加權主要假設變動的敏感性如下：

	對界定福利責任的影響		
	假設變動	假設增加對 責任變動的影響	假設減少對 責任變動的影響
<b>2021年12月31日</b>			
折現率	0.25%	(151)	159
員工離職率	1%	(1)	1
<b>2020年12月31日</b>			
折現率	0.25%	(154)	161
員工離職率	1%	(1)	1

退休福利負債的加權平均期間為11年。

未折現退休補貼的預期到期日分析如下：

	少於一年	一年至五年	五年以上	合計
<b>於2021年12月31日</b>				
退休補貼	345	1,690	6,106	8,141
<b>於2020年12月31日</b>				
退休補貼	343	1,698	6,470	8,511

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

### 33. 貿易及其他應付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項(附註a)	120,956	85,596
其他應付款項		
— 代業主、租戶及物業開發商收款	202,617	160,001
— 按金(附註b)	101,282	144,197
— 其他	2,757	24,088
應付薪金及福利	73,707	68,950
其他應付稅項	7,086	8,044
總計	<b>508,405</b>	490,876

附註：

- (a) 本集團獲其供應商給予之信貸期介乎0-180天(2020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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
一年內	105,749	81,345
一至兩年	12,921	2,438
兩年以上	2,286	1,813
	<b>120,956</b>	85,596

- (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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 34. 合同負債

本集團已確認下列收入相關合同負債：

	2021年 人民幣千元	2020年 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	5,602	3,634
— 第三方	119,925	109,022
	<b>125,527</b>	112,656
<b>餐飲服務產生的合約負債</b>		
— 關聯方	733	74
— 第三方	5,678	4,837
	<b>6,411</b>	4,911
	<b>131,938</b>	117,567

## (a) 合同負債的重大變動

本集團的合同負債主要來自客戶在相關服務尚未提供時支付的預付款項。增加主要原因是本集團業務擴張，導致物業管理項目及餐廳數量增加。

## (b) 與合同負債有關的已確認收入

下表所示為本報告期確認的與結轉合同負債有關的收入。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初計入合同負債結餘的已確認收入		
物業管理及相關服務	103,530	62,310
餐飲服務	2,135	1,728
	<b>105,665</b>	64,038

所有合同負債預期將於一至兩年內收回/結算。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

### 34. 合同負債(續)

#### (c) 未履行的履約責任

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

### 35. 公司財務狀況報表

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>		
投資物業	4,769	5,360
物業、廠房及設備	25,621	31,500
於附屬公司權益	46,684	41,591
於聯營公司權益	6,215	6,056
無形資產	1,632	1,136
預付款項	729	964
按攤銷成本計量之其他金融資產	6,688	6,611
遞延所得稅資產	2,477	4,571
<b>非流動資產總值</b>	<b>94,815</b>	<b>97,789</b>
<b>流動資產</b>		
票據及貿易應收款項	133,708	101,575
預付款項	8,764	6,801
按攤銷成本計量之其他金融資產	14,121	12,629
應收附屬公司股息	53,190	4,546
應付附屬公司款項	33,577	15,197
衍生金融工具	18,274	-
到期日超過三個月的銀行存款	23,194	25,194
受限制銀行存款	51,481	33,994
現金及現金等價物	968,332	993,807
<b>流動資產總值</b>	<b>1,304,641</b>	<b>1,193,743</b>
<b>資產總值</b>	<b>1,399,456</b>	<b>1,291,532</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 35. 公司財務狀況報表(續)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
<b>權益及負債</b>			
股本	28	373,500	373,500
儲備		599,470	585,033
未分配利潤		130,192	57,776
<b>權益總額</b>		<b>1,103,162</b>	1,016,309
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		9,939	15,221
退休福利負債		4,302	4,327
<b>非流動負債總額</b>		<b>14,241</b>	19,548
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項		214,025	193,298
合同負債		55,513	54,443
即期稅項負債		4,499	–
租賃負債的即期部分		7,736	7,656
退休福利負債的即期部分		280	278
<b>流動負債總額</b>		<b>282,053</b>	255,675
<b>負債總額</b>		<b>296,294</b>	275,223
<b>權益及負債總額</b>		<b>1,399,456</b>	1,291,532

此財務報表已於2022年3月24日獲董事會批准授權發佈。

孫杰  
董事

薛蕊  
董事

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 35. 公司財務狀況報表(續)

附註：

本公司儲備變動情況載列如下：

	股本 人民幣千元 (附註28)	資本公積 人民幣千元 (附註29.1)	法定公積金 人民幣千元 (附註29.2)	其他儲備 人民幣千元 (附註29.3)	未分配利潤 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	270,000	23,837	10,879	(493)	82,989	387,212
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	(464)	64,186	63,722
根據首次公開發售發行普通 股及行使超額配股權 (附註28)	103,500	544,855	-	-	-	648,355
股息(附註12)	-	-	-	-	(82,980)	(82,980)
轉入法定公積金	-	-	6,419	-	(6,419)	-
於2020年12月31日及2021 年1月1日的結餘	<b>373,500</b>	<b>568,692</b>	<b>17,298</b>	<b>(957)</b>	<b>57,776</b>	<b>1,016,309</b>
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	(88)	144,372	144,284
宣派股息(附註12)	-	-	-	-	(57,519)	(57,519)
轉入法定公積金	-	88	14,437	-	(14,437)	88
<b>於2021年12月31日的結餘</b>	<b>373,500</b>	<b>568,780</b>	<b>31,735</b>	<b>(1,045)</b>	<b>130,192</b>	<b>1,103,162</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 36. 承諾

## (a) 租賃承諾

## 本集團作為承租人

於報告期末，短期租賃及低價值項目租賃的租賃承擔如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
不超過一年	382	1,431
第二至五年	70	21
五年後	—	39
	<b>452</b>	<b>1,491</b>

於2021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八年(2020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項目租賃除外。有關進一步資料，請參閱附註16及17。

## 本集團作為出租人

於2021年及2020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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
不超過一年	8,034	1,131
一年後但不超過兩年	178	751
兩年後但不超過三年	—	177
	<b>8,212</b>	<b>2,059</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

### 36. 承諾(續)

#### (a) 租賃承諾(續)

##### 本集團作為出租人(續)

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(2020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。

#### (b) 資本承諾

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已簽約但未撥備		
– 物業、廠房及設備	3,322	–
– 無形資產	889	–
– 投資於合營企業	3,060	–
	<b>7,271</b>	–

### 37. 關聯方交易

除其他方披露的情況外，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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金及花紅	3,103	3,464
酌情花紅	2,611	2,611
退休金計劃供款	1,723	1,522
	<b>7,437</b>	7,597

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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：

	2021年 人民幣千元	2020年 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)	203,253	201,769
向聯營公司提供物業管理及相關服務	3,431	1,614
向本公司股東的控股公司提供物業管理及相關服務	545	355
	<b>207,229</b>	<b>203,738</b>
<b>融資收入</b>		
來自同系附屬公司的利息收入(i)	5,245	4,574
<b>購買服務及品牌授權</b>		
來自最終控股公司的品牌授權	66	50
從聯營公司購買服務	2,086	1,892
	<b>2,152</b>	<b>1,942</b>
<b>租金</b>		
應付同系附屬公司的租金開支(i)	4,344	8,344
就來自同系附屬公司的租賃資產確認使用權資產(i)	17,662	3,902
	<b>22,006</b>	<b>12,246</b>
<b>利息開支</b>		
應付同系附屬公司的租賃負債的利息開支	1,523	1,547

(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2021年12月31日止年度

## 37. 關聯方交易(續)

## (c) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 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	125,000	70,160
應收一間聯營公司的貿易應收款項	2,033	242
應收最終母公司的貿易應收款項	187	–
	<b>127,220</b>	70,402
應收金融街聯屬集團的其他應收款項－租賃按金	2,603	1,972
應付金融街聯屬集團的貿易及其他應付款項	31,086	21,064
應付金融街聯屬集團的合同負債	6,099	3,472
應付一間聯營公司的合同負債	236	236
	<b>6,335</b>	3,708
應付同系附屬公司的租賃負債	25,334	26,952
存於同系附屬公司的款項	283,323	294,760

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2021年12月31日止年度

## 38. 收購附屬公司

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

## 38.1 對價

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

## 38.2 所收購可辨認資產及所承擔負債的已確認金額

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

	公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註 17)	1,588
無形資產(附註 22)	2,152
遞延所得稅資產	9
貿易應收款項	4,678
預付款項	580
以攤餘成本計量之其他金融資產	246
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	4,000
現金及現金等價物	24,849
租賃負債	(191)
遞延所得稅負債	(538)
貿易及其他應付款項	(21,910)
合同負債	(9,966)
租賃負債的即期部分	(230)
<b>所收購可辨認資產淨值總額</b>	<b>5,267</b>
減：非控制性權益	(2,581)
<b>所收購資產淨值</b>	<b>2,686</b>

## 非控制性權益

於收購日確認的南京第一太平戴維斯非控制性權益(49%)乃參考南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司淨資產比例計量，金額為人民幣2,581,000元。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

### 38. 收購附屬公司(續)

#### 38.3 收購南京戴維斯產生的商譽

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

	2020年 人民幣千元
總現金代價	1,166
收購南京戴維斯前於南京戴維斯之投資	1,845
減：本集團所收購資產淨值之公允價值	(2,686)
	325

#### 38.4 收購現金流入

	2020年 人民幣千元
收購現金流入，扣除已收購現金	
— 所收購現金及銀行結餘	24,849
— 已付現金代價	(1,166)
	23,683

#### 38.5 收入及利潤貢獻的影響

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

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 39. 非現金交易

截至2021年12月31日止年度期間，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33,993,000元(2020年：人民幣6,653,000元)於租賃開始日期確認。

## 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：

	應計上市開支 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付本公司 擁有人款項 人民幣千元	應付一名非控 制性權益款項 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2020年1月1日(經重列)	41,929	48,154	-	-	90,083
<b>非現金：</b>					
- 發行普通股票所得款項	-	-	(693,650)	-	(693,650)
- 宣派股息(附註12)	-	-	82,980	797	83,777
- 訂立新租約	-	6,653	-	-	6,653
- 融資成本(附註9)	-	2,133	-	-	2,133
<b>現金流：</b>					
- 還款	(41,929)	-	(82,980)	(797)	(125,706)
- 所得款項	-	-	693,650	-	693,650
- 支付租賃負債	-	(14,974)	-	-	(14,974)
於2020年12月31日(經重列)					
及於2021年1月1日(經重列)	-	41,966	-	-	41,966
<b>非現金：</b>					
- 新成立附屬公司產生的非控制性權益出資	-	-	-	(980)	(980)
- 宣派股息(附註12)	-	-	57,519	11,848	69,367
- 訂立新租約	-	33,993	-	-	33,993
- 租約修改	-	5,575	-	-	5,575
- 租約終止	-	(7,111)	-	-	(7,111)
- 融資成本(附註9)	-	2,358	-	-	2,358
<b>現金流：</b>					
- 還款	-	-	(57,519)	(11,848)	(69,367)
- 所得款項	-	-	-	980	980
- 支付租賃負債	-	(19,255)	-	-	(19,255)
於2021年12月31日	-	57,526	-	-	57,526

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
<b>金融資產</b>		
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		
— 衍生金融工具	18,274	—
以攤餘成本計量的金融資產		
— 票據及貿易應收款項	210,379	149,769
— 按攤銷成本計量之其他金融資產	30,601	34,395
— 到期日超過三個月的銀行存款	23,194	25,194
— 受限制銀行存款	62,652	33,994
— 現金及現金等價物	1,397,612	1,399,507
	<b>1,742,712</b>	1,642,859
<b>金融負債</b>		
以攤餘成本計量的金融負債		
— 貿易及其他應付款項	501,319	482,832
— 租賃負債	57,526	41,966
	<b>558,845</b>	524,798

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

### 41. 財務風險管理(續)

#### 41.2 外幣風險

本集團業務主要以人民幣進行。本集團面所臨外匯風險主要與港元有關。外匯風險來自外幣存款賬戶。

於2021年12月31日，本集團所有資產及負債均以人民幣計算，除現金及現金等價物約人民幣610,208,000元(2020年：人民幣627,319,000元)以港元計算。於2021年12月31日，倘人民幣對港元貶值／升值3%(2020年：10%)，所有其他變量保持不變，稅後利潤將增加／減少人民幣13,730,000元(2020年：人民幣47,049,000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2021年及2020年12月31日，本集團的利率風險被視為並不重大。

#### 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2021年及2020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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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

本集團擁有大量客戶。於2021年12月31日，貿易應收款項總額的8%(2020年：10%)來自本集團的最大客戶以及貿易應收款項總額的64%(2020年：74%)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。

基於此，貿易應收款項於2021年及2020年12月31日之虧損撥備釐定如下：

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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)

## 單項減值貿易應收款項

	貿易應收款項	預期信用 虧損率	虧損撥備	理由
<b>2021年</b>				
貿易應收款項1	1,499	100.00%	1,499	收回的可能性
貿易應收款項2	21,338	5.76%	1,229	收回的可能性
	<b>22,837</b>		<b>2,728</b>	
<b>2020年(經重列)</b>				
貿易應收款項1	1,834	100.00%	1,834	收回的可能性
貿易應收款項2	37,918	5.13%	1,945	收回的可能性
	<b>39,752</b>		<b>3,779</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	預期信用虧損率	虧損撥備
<b>2021年</b>			
有公開評級源的貿易應收款項	<b>68,478</b>	<b>1.02%</b>	<b>698</b>
<b>2020年(經重列)</b>			
有公開評級源的貿易應收款項	54,208	1.01%	548

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021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：

	1年以內	1年至2年	2年至3年	3年以上	總計
<b>2021年</b>					
<b>關聯方</b>					
預期信用虧損率	2.54%				
總賬面值－貿易應收款項	66,862				66,862
<b>虧損撥備</b>	<b>1,698</b>				<b>1,698</b>
<b>第三方</b>					
預期信用虧損率	2.74%	18.91%	96.64%	100.00%	
總賬面值－貿易應收款項	38,930	6,292	2,263	677	48,162
<b>虧損撥備</b>	<b>1,068</b>	<b>1,190</b>	<b>2,187</b>	<b>677</b>	<b>5,122</b>
<b>2020年(經重列)</b>					
<b>關聯方</b>					
預期信用虧損率	2.76%				
總賬面值－貿易應收款項	27,504				27,504
<b>虧損撥備</b>	<b>759</b>				<b>759</b>
<b>第三方</b>					
預期信用虧損率	2.01%	12.86%	80.60%	100.00%	
總賬面值－貿易應收款項	31,480	2,706	959	370	35,515
<b>虧損撥備</b>	<b>633</b>	<b>348</b>	<b>773</b>	<b>370</b>	<b>2,124</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 41. 財務風險管理(續)

## 41.4 信用風險(續)

*票據應收款項、現金及現金等價物及受限制銀行存款*

就票據應收款項、現金及現金等價物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2021年及2020年12月31日止年度，本集團已評估，根據12個月期間的預期信貸虧損法，應收關連公司款項的預期信貸損率為0.03%(2020年：0.17%)。

*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貸虧損。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2021年12月31日止年度

### 41. 財務風險管理(續)

#### 41.4 信用風險(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
- 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貸風險顯著增加
- 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

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>2021年</b>			
其他應收款項賬面值	13,671	17,375	31,046
預期信用虧損率	0.03%	2.54%	
虧損撥備	4	441	445
<b>2020年(經重列)</b>			
其他應收款項賬面值	8,586	26,374	34,960
預期信用虧損率	0.17%	2.09%	
虧損撥備	14	551	565

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 41. 財務風險管理(續)

## 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2021年及2020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。

合約到期日分析以金融負債之未貼現現金流量為基礎。

	一年內或按要求 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	未貼現金額總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>2021年</b>					
貿易及其他應付款項	501,319	-	-	501,319	501,319
租賃負債	23,976	35,536	2,305	61,817	57,526
	<b>525,295</b>	<b>35,536</b>	<b>2,305</b>	<b>563,136</b>	<b>558,845</b>
<b>2020年(經重列)</b>					
貿易及其他應付款項	482,832	-	-	482,832	482,832
租賃負債	15,075	28,173	2,214	45,462	41,966
	<b>497,907</b>	<b>28,173</b>	<b>2,214</b>	<b>528,294</b>	<b>524,798</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

### 41. 財務風險管理(續)

#### 41.6 金融工具公允價值計量

於綜合財務狀況表內按公平值計量之金融資產及負債乃劃分為以下三級公平值層級。此三級之定義乃基於可觀察性及計量輸入數據之重要性，具體如下：

第一層級：相同資產及負債在活躍市場的報價(未經調整)

第二層級：除第1層級的報價外資產或負債的可觀察輸入數據，為直接或間接且並不使用重大不可觀察輸入數據

第三層級：資產或負債(即重大不可觀察輸入數據)

將金融資產或負債整體進行分類的公允價值層次結構中的級別基於對公允價值計量重要的最低輸入級別。

於綜合財務狀況表內按公平值定期計量之金融資產及負債乃劃分為以下公平值層級：

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>金融資產：</b>				
<b>於2021年12月31日</b>				
按公允價值計入損益之金融資產				
— 衍生金融工具(附註ii及附註26)	—	18,274	—	18,274

附註：

- (i) 截至2021年12月31日止年度，並無第1層級及第2層級之間的轉移(2020年：無)。
- (ii) 外幣遠期合約之公允價值乃採用報告期末金融機構所規定的遠期匯率釐定。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2021年12月31日止年度

## 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。

2021年及2020年12月31日負債與資產比率如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
總負債	715,365	661,747
總資產	1,879,565	1,748,306
負債與資產比率	38%	38%

## 43. 報告期後事項

## 建議收購株洲宏達物業管理有限公司65%股權及香港某目標公司部分股權

進一步詳情，請參閱本公司刊發日期為2021年6月23日的公告。於2021年12月31日，該等收購尚未完成。

除上述及本報告其他部分披露的事項外，本集團於報告期末後無重大事項。

## 44. 比較數據

誠如財務報表附註2所闡述，由於本集團於截至2021年12月31日止年度對共同控制下的業務合併應用合併會計，若干比較金額已重列以符合本年度會計處理及呈列。

# 五年財務摘要

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度				
	2017 人民幣千元	2018 人民幣千元	2019 人民幣千元	2020 人民幣千元 (經重列)	2021 人民幣千元
收入	756,682	875,199	997,014	1,180,554	<b>1,320,480</b>
銷售及服務成本	(611,059)	(713,555)	(805,585)	(929,763)	<b>(1,057,745)</b>
毛利	145,623	161,644	191,429	250,791	<b>262,735</b>
<b>年內利潤</b>	<b>82,655</b>	<b>91,536</b>	<b>113,410</b>	<b>116,147</b>	<b>150,784</b>
年內除稅後其他全面收入／(虧損)	453	(453)	(413)	(459)	<b>(113)</b>
<b>年內全面收入總額</b>	<b>83,108</b>	<b>91,083</b>	<b>112,997</b>	<b>115,688</b>	<b>150,671</b>
<b>歸屬於：</b>					
本公司擁有人	79,863	86,597	104,804	104,445	<b>137,604</b>
非控制性權益	3,245	4,486	8,193	11,243	<b>13,067</b>
<b>每股收益，基本及攤薄(人民幣元)</b>	<b>0.384</b>	<b>0.421</b>	<b>0.390</b>	<b>0.328</b>	<b>0.369</b>

## 資產、權益與負債綜合報表

	於12月31日				
	2017 人民幣千元	2018 人民幣千元	2019 人民幣千元 (經重列)	2020 人民幣千元 (經重列)	2021 人民幣千元
<b>資產</b>					
非流動資產	79,420	81,400	111,584	99,398	<b>126,969</b>
流動資產	648,287	672,976	889,426	1,648,908	<b>1,752,596</b>
<b>資產總額</b>	<b>727,707</b>	<b>754,376</b>	<b>1,001,010</b>	<b>1,748,306</b>	<b>1,879,565</b>
<b>權益及負債</b>					
<b>權益總額</b>	<b>242,644</b>	<b>233,781</b>	<b>403,712</b>	<b>1,086,559</b>	<b>1,164,200</b>
非流動負債	22,493	20,338	43,412	34,726	<b>41,473</b>
流動負債	462,570	500,257	553,886	627,021	<b>673,892</b>
<b>負債總額</b>	<b>485,063</b>	<b>520,595</b>	<b>597,298</b>	<b>661,747</b>	<b>715,365</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>727,707</b>	<b>754,376</b>	<b>1,001,010</b>	<b>1,748,306</b>	<b>1,879,565</b>