

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

FINANCIAL STREET PROPERTY CO., LIMITED

金融街物業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1502)

截至2024年6月30日止六個月之中期業績公告

財務摘要

- 截至2024年6月30日止六個月收入較截至2023年6月30日止六個月約人民幣712.36百萬元增加約14.23%至約人民幣813.69百萬元。
- 截至2024年6月30日止六個月本公司期內利潤為人民幣71.35百萬元，較截至2023年6月30日止六個月約人民幣78.46百萬元減少約9.06%。
- 截至2024年6月30日止六個月本公司擁有人應佔利潤約為人民幣63.47百萬元，較截至2023年6月30日止六個月約人民幣71.11百萬元減少約10.75%。
- 於2024年6月30日，本集團的在管（「在管建築面積」）建築面積（「建築面積」）由2023年6月30日的約36.12百萬平方米（「平方米」）增加21.69%至約43.96百萬平方米。

金融街物業股份有限公司(「本公司」或「金融街物業」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024年6月30日止六個月(「報告期」)之未經審核綜合中期業績，連同2023年同期之比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6	813,694	712,358
銷售及服務成本		<u>(685,829)</u>	<u>(585,870)</u>
毛利		127,865	126,488
其他收入	7	928	3,098
其他(虧損)/收益，淨額	8	(36)	568
行政開支		(37,983)	(30,269)
貿易應收款項及按攤銷成本計量之其他金融資產 的預期信用損失(「預期信用損失」)撥備		<u>(3,805)</u>	<u>(3,270)</u>
經營利潤		86,969	96,615
融資收入	9	7,786	11,193
融資成本	9	<u>(1,992)</u>	<u>(1,696)</u>
融資收入，淨額	9	5,794	9,497
匯兌收益，淨額		3	15
享有聯營公司權益虧損，淨額		(726)	(361)
享有合營企業權益利潤/(虧損)，淨額		<u>153</u>	<u>(69)</u>
除所得稅前利潤	10	92,193	105,697
所得稅開支	11	<u>(20,848)</u>	<u>(27,240)</u>
期內利潤		<u>71,345</u>	<u>78,457</u>
以下各方應佔期內利潤：			
本公司擁有人		63,467	71,113
非控制性權益(「非控制性權益」)		<u>7,878</u>	<u>7,344</u>
		<u>71,345</u>	<u>78,457</u>
每股收益，基本及攤薄(人民幣元)	13	<u>0.170</u>	<u>0.190</u>

截至6月30日止六個月

2024年	2023年
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(未經審核)

其他全面收入／(虧損)

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	(112)	(111)
長期服務金(「長期服務金」)撥備的重新計量	(262)	—

其後將重新分類至損益的項目

換算海外業務財務報表產生的匯兌收益	601	—
-------------------	-----	---

期內其他全面收入／(虧損)

	227	(111)
--	-----	-------

期內全面收入總額

	71,572	78,346
--	--------	--------

以下各方應佔全面收入總額：

本公司擁有人	63,592	71,002
非控制性權益	7,980	7,344
	71,572	78,346

簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
投資物業		34,106	22,317
物業、廠房及設備		46,133	51,017
於聯營公司權益		9,894	16,204
於合營企業權益		2,705	2,552
商譽		81,274	81,274
無形資產		18,336	18,620
預付款項		1,104	1,858
按攤銷成本計量之其他金融資產	15	25,888	43,816
遞延所得稅資產		32,452	21,167
非流動資產總值		251,892	258,825
流動資產			
貿易應收款項	14	348,151	270,618
預付款項		17,187	19,221
按攤銷成本計量之其他金融資產	15	65,246	52,577
到期日超過三個月的銀行存款		60,612	115,104
受限制銀行存款		72,932	70,356
現金及現金等價物		1,403,839	1,316,199
流動資產總額		1,967,967	1,844,075
資產總額		2,219,859	2,102,900
權益及負債			
股本	16	373,500	373,500
儲備		608,645	608,520
留存收益		262,655	263,804
本公司擁有人應佔權益		1,244,800	1,245,824
非控制性權益		54,484	57,136
權益總額		1,299,284	1,302,960

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
貿易及其他應付款項	17	26,219	25,605
租賃負債		38,423	34,507
遞延所得稅負債		1,024	1,192
退休福利負債		5,139	5,141
長期服務金撥備		516	399
非流動負債總額		71,321	66,844
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	689,522	580,495
合約負債		124,087	116,992
即期稅項負債		14,673	16,819
租賃負債的即期部分		20,565	18,398
退休福利負債的即期部分		337	338
長期服務金撥備的即期部分		70	54
流動負債總額		849,254	733,096
負債總額		920,575	799,940
權益及負債總額		2,219,859	2,102,900

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

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」) 為一家於1994年5月20日在中華人民共和國(「中國」) 註冊成立的有限責任公司。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H股股份於2020年7月6日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司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」) 主要在中國及香港從事提供物業管理及相關服務。

除另有說明外, 本未經審核的簡明綜合中期財務報表以人民幣(「人民幣」) 呈列, 並由董事會於2024年8月28日授權刊發。

2. 中期財務報表之編製基準

(i) 編製基準

截至2024年6月30日止六個月之本簡明綜合中期財務報表乃根據聯交所證券上市規則及香港會計師公會(「香港會計師公會」) 頒布的香港會計準則(「香港會計準則」) 第34號「中期財務報告」之適用披露規定編製。簡明綜合中期財務報表應與根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) 編製的截至2023年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀。

(ii) 應用香港財務報告準則之修訂

截至2024年6月30日止六個月之簡明綜合中期財務報表已根據本集團截至2023年12月31日止年度之年度財務報表中採納的會計政策編製，惟已採納如下於2024年1月1日生效的新訂及經修訂香港財務報告準則除外。本集團並無提早採納任何其他已頒布但尚未生效的準則、詮釋或修訂。

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號 的相關修訂本
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約的非流動負債
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

董事預期採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對當前及過往期間之本集團業績及財務狀況的編製及呈列方式並無任何重大影響。

3. 關鍵會計估計及判斷

編製中期財務報表時，管理層須作出影響會計政策應用及資產及負債、收入及開支的呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果或與該等估計有差異。編製本簡明綜合中期財務報表時，管理層應用本集團會計政策時所作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源與截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

4. 財務風險計量

本集團的活動面對多種財務風險：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。

本簡明綜合中期財務報表並不包括年度財務報表規定的所有財務風險管理資料及披露，故應與本集團截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

自截至2023年12月31日止年度以來，本集團的風險管理政策並無任何重大變動。

5. 分部

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

截至2024年及2023年6月30日止六個月，本集團主要在中國及香港從事提供物業管理及相關服務，資源的分配取決於其是否有利於本集團整體價值的提升。董事會認為，應根據本集團的整體業績對本集團的表現進行評估。因此，董事會認為，根據香港財務報告準則第8號的規定，截至2024年及2023年6月30日止六個月，僅有一個經營分部。

6. 收入

截至2024年及2023年6月30日止六個月確認的收入分別如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約的收益		
物業管理及相關服務		
— 按包乾制確認物業管理服務收入	623,463	526,027
— 按酬金制確認物業管理服務收入	8,505	6,308
— 社區增值服務	147,446	137,744
餐飲服務	29,642	37,095
	<u>809,056</u>	<u>707,174</u>
其他來源的收益		
租金收入	4,638	5,184
	<u>813,694</u>	<u>712,358</u>

截至2024年6月30日止六個月，金融街集團及其合營企業和聯營公司（「金融街聯屬集團」）的交易金額佔本集團收入的9%（截至2023年6月30日止六個月：12%）。除金融街聯屬集團外，本集團還擁有大量客戶，而截至2024年及2023年6月30日止六個月，彼等的交易金額並無分別佔本集團收入的10%或以上。

地區資料

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

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
外部收入		
— 中國內地	755,186	712,358
— 香港	58,508	—
	<u>813,694</u>	<u>712,358</u>

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
非流動分部資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)增加		
— 中國內地	23,644	1,455
— 香港	134	—
	<u>23,778</u>	<u>1,455</u>

7. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助(附註)	867	955
確認增值稅進項加計扣除	<u>61</u>	<u>2,143</u>
	<u>928</u>	<u>3,098</u>

附註：

政府補助乃自中國地方政府當局酌情收取，用於當地業務發展及就業。

概無就收取該補貼而附有尚未達成的條件及其他或然事項。

8. 其他(虧損)/收益，淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
提前終止租約時終止確認的虧損淨額	(29)	—
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(82)	(28)
其他	<u>75</u>	<u>596</u>
	<u>(36)</u>	<u>568</u>

9. 融資收入，淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
銀行存款利息收入	5,251	8,134
來自一間同系附屬公司的利息收入	1,997	2,401
向一間聯營公司貸款的利息收入	—	102
融資租賃的利息收入	538	556
	<u>7,786</u>	<u>11,193</u>
融資成本		
租賃負債的利息開支	(1,378)	(1,696)
與收購一間附屬公司有關的應付代價的推算利息開支	(614)	—
	<u>(1,992)</u>	<u>(1,696)</u>
融資收入淨額	<u>5,794</u>	<u>9,497</u>

10. 除所得稅前利潤

期內利潤乃經扣除／(計入)以下各項得出：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
員工成本 — 包括董事薪酬		
— 計入銷售及服務成本	275,387	230,789
— 計入行政開支	22,228	18,178
清潔、保安及維護服務成本	306,413	243,563
折舊		
— 物業、廠房及設備	12,571	15,374
— 投資物業	2,752	2,434
無形資產攤銷	1,722	892
預期信用損失撥備／(撥回)		
— 貿易應收款項 (附註14)	4,001	3,272
— 按攤銷成本計量之其他金融資產 (附註15)	(196)	(2)
餐飲服務所用原材料及消耗品成本	16,736	30,178
租賃費用：		
— 短期租賃	3,800	2,034
— 低價值項目租賃	3,725	3,408
專業服務費	2,866	1,579
稅項及附加費	3,596	3,178
核數師酬金		
— 審核服務	521	521
匯兌收益，淨額	(3)	(15)

11. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	31,494	30,793
— 香港利得稅	805	—
遞延稅項	<u>(11,451)</u>	<u>(3,553)</u>
所得稅開支總額	<u>20,848</u>	<u>27,240</u>

中國企業所得稅

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

中國的一般企業所得稅稅率為25% (截至2023年6月30日止六個月：25%)。

永泰恒、華融房地產經紀、北京金通泰餐飲管理有限公司、北京金融街第一太平戴維斯京南物業管理有限公司、湖北金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司、北京金融街住宅物業管理有限責任公司及北京金禧麗鄰生活服務有限責任公司合資格為小微企業，並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率5% (截至2023年6月30日止六個月：2.5%)；金融街泓亞物業服務(重慶)有限公司、北京怡己購商貿有限公司、山東金融街物業有限公司、置佳運營管理(廣州)有限公司及洛陽城投物業服務有限責任公司合資格為小微企業，並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率5% (截至2023年6月30日止六個月：無)。

香港利得稅

截至2024年6月30日止六個月的香港利得稅撥備按期內估計應課稅溢利的16.5%計算，惟本集團一間附屬公司為利得稅兩級制稅制下的合資格法團。根據利得稅兩級制稅制，合資格實體的首2,000,000港元利潤按8.25%的稅率徵稅，2,000,000港元以上的利潤則按16.5%的稅率徵稅。

截至2024年6月30日止六個月的香港利得稅撥備已計及香港政府就2023/24課稅年度應繳稅項100%減免(每間公司最高減免額為3,000港元)。

12. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
本公司已宣派末期股息	<u>64,616</u>	<u>60,881</u>

於2024年3月27日的本公司董事會會議上，董事會建議分派股息人民幣64,615,500元，取自於本公司於2023年12月31日的累計可分配留存收益。建議股息其後於2024年6月6日的股東大會上獲批准。

本公司董事會決議不宣派截至2024年6月30日止六個月的中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

13. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

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

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
歸屬於本公司擁有人利潤(人民幣千元)	63,467	71,113
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.170</u>	<u>0.190</u>

(b) 每股攤薄盈利

由於本集團於截至2024年及2023年6月30日止六個月並無潛在攤薄普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

14. 貿易應收款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方	106,113	89,732
— 第三方	267,165	202,012
	<u>373,278</u>	<u>291,744</u>
減：貿易應收款項預期信用損失撥備	(25,127)	(21,126)
貿易應收款項，淨額	<u>348,151</u>	<u>270,618</u>

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

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。

於2024年6月30日及2023年12月31日，貿易應收款項(扣除虧損撥備前)根據發票日期的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	282,820	194,931
一至兩年	50,773	47,845
兩至三年	21,578	22,138
三年以上	18,107	26,830
總計	<u>373,278</u>	<u>291,744</u>

貿易應收款項預期信用損失撥備的變動情況如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日的結餘	21,126	13,854
期內確認的預期信用損失撥備	4,001	3,272
期內撇銷的金額	—	(278)
	<u>25,127</u>	<u>16,848</u>
於6月30日的結餘	<u>25,127</u>	<u>16,848</u>

15. 按攤銷成本計量之其他金融資產

	於2024年6月30日			於2023年12月31日		
	即期 人民幣千元 (未經審核)	非即期 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)	即期 人民幣千元 (經審核)	非即期 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
應收融資租賃款項	7,296	15,805	23,101	7,137	19,494	26,631
代業主、租戶及物業開發商付款	22,778	—	22,778	25,258	—	25,258
按金						
— 關聯方	4,420	—	4,420	2,949	—	2,949
— 第三方	21,968	—	21,968	16,188	—	16,188
應收一間非控制性權益款項	7,028	10,496	17,524	—	25,017	25,017
其他	2,833	—	2,833	2,036	—	2,036
	<u>66,323</u>	<u>26,301</u>	<u>92,624</u>	<u>53,568</u>	<u>44,511</u>	<u>98,079</u>
減：預期信用損失撥備	(1,077)	(413)	(1,490)	(991)	(695)	(1,686)
	<u>65,246</u>	<u>25,888</u>	<u>91,134</u>	<u>52,577</u>	<u>43,816</u>	<u>96,393</u>

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

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

應收融資租賃款項(包括應收之未貼現租賃付款)的到期分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	8,134	8,134
一至兩年	8,134	8,134
兩至三年	8,134	8,134
三年以上	222	4,290
應收之未貼現租賃付款總額	24,624	28,692
未賺取之融資收入	(1,523)	(2,061)
應收融資租賃款項之現值	23,101	26,631

預期信用損失撥備變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日的結餘	1,686	1,334
期內撥回的預期信用損失撥備	(196)	(2)
於6月30日的結餘	1,490	1,332

16. 股本

	截至2024年6月30日止六個月 (未經審核)		截至2023年6月30日止六個月 (未經審核)	
	股份數目千股	人民幣千元	股份數目千股	人民幣千元
已發行及繳足				
於1月1日及年6月30日的結餘	373,500	373,500	373,500	373,500

17. 貿易及其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項 (附註a)	<u>209,856</u>	<u>191,913</u>
其他應付款項		
— 代業主、租戶及物業開發商收款	191,414	188,320
— 按金 (附註b)	92,212	87,670
— 應計款項	1,143	3,216
— 其他	6,945	6,561
應付薪金及福利	93,182	84,630
與收購一間附屬公司相關的應付代價 (附註c)	26,219	25,605
應付股息	86,453	11,205
其他應付稅項	<u>8,317</u>	<u>6,980</u>
	715,741	606,100
減：非即期部分		
與收購一間附屬公司相關的應付代價 (附註c)	<u>(26,219)</u>	<u>(25,605)</u>
即期部分	<u><u>689,522</u></u>	<u><u>580,495</u></u>

附註：

- (a) 本集團獲其供應商給予之信貸期介乎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：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	194,408	177,278
一至兩年	9,595	6,538
兩年以上	<u>5,853</u>	<u>8,097</u>
	<u><u>209,856</u></u>	<u><u>191,913</u></u>

- (b) 結餘主要指業主、租戶及物業開發商為物業管理及翻新而支付的按金。
- (c) 應付代價指截至2023年12月31日止年度內應付所收購附屬公司現有股東的或然代價的公允價值。代價須在附屬公司達到若干業績目標的情況下支付，並將於2025年之後支付。

由於其短期性質，貿易及其他應付款項的賬面值被認為與其公允價值相若。

管理層討論與分析

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30年，已將物業管理業務延伸至七大區域（即華北、西南、華東、華南、東北、華中及西北），所服務的項目涵蓋了多種物業業態，並通過一站式服務平台為業主及住戶提供量身定製的優質服務，以提升客戶居作空間的品質和滿意度。

2024年上半年（「報告期間」），本集團保持戰略定力，聚焦優勢區域與優勢業態，積極佈局一二線城市及重點區域市場，依託商務業態及公建業態的專業優勢及良好的品牌形象，市場競爭力不斷提升，在商務辦公、政府、公共服務等領域持續深耕，並新拓展航空細分領域項目。於2024年6月30日，本集團業務範圍覆蓋25個省、市、自治區及特別行政區，在管建築面積約43.96百萬平方米，較去年同期增長21.7%，其中非住宅業態面積佔比為57.7%，來源於獨立第三方的面積佔比為54.3%，總在管項目數量為326個，同比增加73個。

本集團堅定落實服務品質提升工作，通過梳理分析客戶滿意度調研要點，將「顯性化服務」作為上半年品質督查的主題，進行針對性提升，加強品質監察工作力度。同時，本集團充分利用自身資源，協同金融街聯屬集團各業務板塊開展交叉增值服務，為客戶提供包括保險、理財、醫療、教育在內的多類產品及服務，促進客戶黏性進一步增強。

在2024年上半年，本集團新取得的代表性項目簡介如下：

- (i) 北京中軸線遺產保護中心物業管理項目。該項目包括正陽門城樓、箭樓及德勝門箭樓，位於北京市。本集團為其提供綜合物業管理服務；
- (ii) 中國金幣集團有限公司辦公樓。該項目位於北京市。本集團為其提供綜合物業管理服務；
- (iii) 航空公司項目。本集團為上海浦東國際機場P1及P2停車樓、上海虹橋國際機場及上海浦東國際機場的多個貴賓室及高端值機區提供物業管理服務；
- (iv) 中國雄安集團城市發展投資有限公司安置房項目。該項目位於河北雄安新區，管理面積56.93萬平方米。本集團為其提供物業管理區域內的綜合服務；
- (v) 國能山東置業有限公司海南電力辦公樓，涵蓋位於海南省海口市、東方市、瓊中縣、樂東縣四個縣市的多棟辦公樓，服務總面積56.13萬平方米；
- (vi) 洛陽科技大廈西塔。該項目位於河南省洛陽市伊濱新區CBD，業態涵蓋辦公樓、商業、酒店等，該項目系綜合性商務辦公樓；及
- (vii) 藍光鷺湖長島小區。該項目位於重慶市，總建築面積為48.34萬平方米，主要業態為高層住宅及洋房。本集團為其提供綜合物業管理服務。

除上述項目外，上半年本集團亦拓展了中國地震局地質研究所、北京市西城區機關事務服務中心、北京市房山區機關事務服務中心第三辦公區等項目，在政府及公共服務類領域進一步深耕，競爭優勢凸顯。

物業管理及相關服務

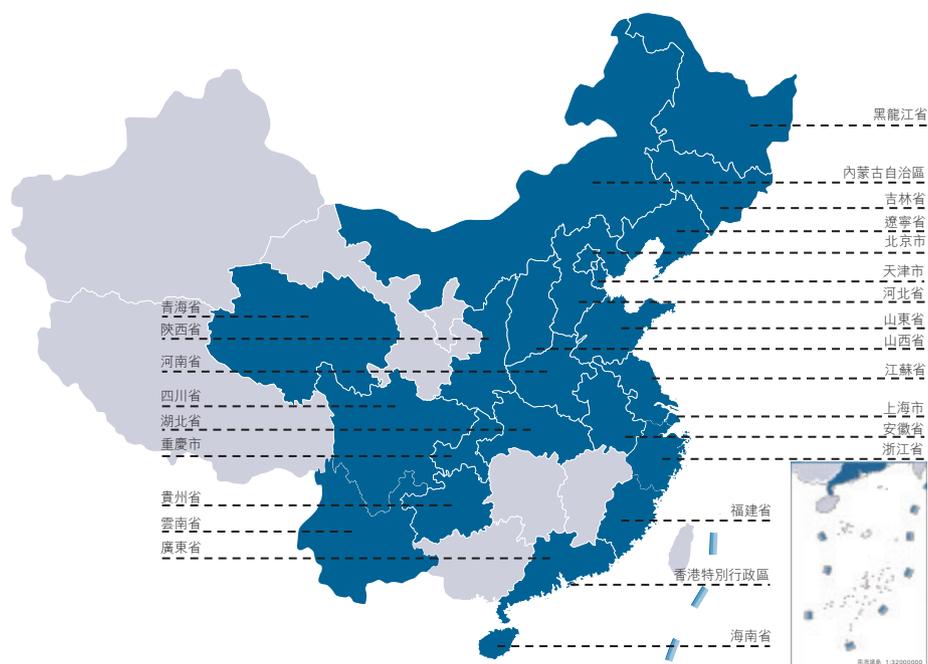
於2024年6月30日，本集團物業管理及相關服務已覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北、華中及西北等七個地區的25個省、市、自治區及特別行政區，總在管建築面積約為43.96百萬平方米，總在管物業數目為326個。

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

	於2024年 6月30日	於2023年 6月30日
合同建築面積 (千平方米)	45,912	38,558
在管建築面積 (千平方米)	43,956	36,120
在管物業數目	<u>326</u>	<u>253</u>

地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2024年6月30日本集團的在管物業的地理覆蓋範圍：



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

	於2024年6月30日		於2023年6月30日	
	在管建築面積 (千平方米)	在管物業數目	在管建築面積 (千平方米)	在管物業數目
華北	17,325	149	16,017	133
西南	6,383	30	5,293	30
華東	6,690	42	5,905	34
華南	9,291	85	4,920	41
東北	1,733	10	1,214	7
華中	1,843	7	2,771	8
西北	691	3	—	—
總計	<u>43,956</u>	<u>326</u>	<u>36,120</u>	<u>253</u>

附註：

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

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，本集團採用包乾制及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訂物業管理費或服務成本百分比作收入。通過這兩種收費模式，本集團可補足提供物業管理服務所產生的開支。

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

	於2024年6月30日			於2023年6月30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
零售商業大樓及酒店	376	0.9	5	368	1.0	4
辦公樓	8,419	19.2	78	7,578	21.0	67
綜合體	1,200	2.7	5	1,200	3.3	5
住宅物業	18,582	42.3	132	14,502	40.1	80
公共物業、醫院、 教育物業及其他	15,379	35.0	106	12,472	34.5	97
總計	<u>43,956</u>	<u>100</u>	<u>326</u>	<u>36,120</u>	<u>100</u>	<u>253</u>

附註：百分比合計並非100%，乃湊整所致。

下表載列於所示日期按收入模式劃分的在管建築面積明細：

	於2024年6月30日		於2023年6月30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)	39,875	90.7	32,493	90.0
物業管理服務(酬金制)	4,081	9.3	3,627	10.0
總計	<u>43,956</u>	<u>100</u>	<u>36,120</u>	<u>100</u>

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

所服務物業開發商的性質

本集團在管的物業項目包括由北京金融街投資(集團)有限公司及其合營企業和聯營公司(「金融街聯屬集團」)開發的物業及由獨立第三方開發的物業。於2024年6月30日，本集團管理由金融街聯屬集團開發的物業的建築面積約為20百萬平方米，項目數由於2023年6月30日的132個增加至於2024年6月30日的136個。同時，本集團於2024年6月30日管理由獨立第三方開發的物業建築面積約為23.9百萬平方米，項目數亦進一步由於2023年6月30日的121個增加到190個。

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

	於2024年6月30日			於2023年6月30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
由金融街聯屬集團開發 的物業	20,066	45.7	136	19,141	53.0	132
由獨立第三方開發的 物業	23,890	54.3	190	16,979	47.0	121
總計	<u>43,956</u>	<u>100</u>	<u>326</u>	<u>36,120</u>	<u>100</u>	<u>253</u>

增值服務

本集團增值業務主要由六大板塊組成，包括經營業務、諮詢服務、資產運營、資源管理、定製服務及其他收入，開創自有增值服務品牌「怡己」(IZEE)、「金愛臻品」及「金愛臻選」等系列業務。本集團搭建「金融街物業生活在線」平台，實現智慧運營與增值服務搭載功能，持續調研客戶需求，開發整合空間資源、客戶資源及供應鏈資源，透過物業服務與增值服務聯動，強化服務的廣度與深度，滿足不同類型客戶的多樣化需求。

未來願景

本集團將繼續堅持以服務品質為核心，不斷加強服務能力建設，依託於商務辦公領域的經驗優勢與品牌優勢，聚焦優勢賽道與核心區域，持續提升市場競爭能力。同時，以客戶需求為導向，不斷拓展服務邊界，積極探索多元、創新服務，把握多業務板塊之間的資源與產業協同機會，形成商務業態特色增值服務體系，促進企業長期穩健發展。

財務回顧

收入

本集團收入主要來自：(i)物業管理及相關服務；及(ii)餐飲服務。收入由截至2023年6月30日止六個月約人民幣712.36百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月約人民幣813.69百萬元，增幅約14.23%。

下表載列於所示期間按我們提供的服務劃分的收入明細：

	截至6月30日止六個月					
	2024年		2023年		變動	
	人民幣千元	佔比	人民幣千元	佔比	人民幣千元	變動比率
物業管理及相關服務：						
物業管理服務	631,968	77.67%	532,335	74.72%	99,633	18.72%
增值服務	147,446	18.12%	137,744	19.34%	9,702	7.04%
租賃服務	4,638	0.57%	5,184	0.73%	(546)	(10.53%)
餐飲服務	29,642	3.64%	37,095	5.21%	(7,453)	(20.09%)
總計	813,694	100.00%	712,358	100%	101,336	14.23%

- 物業管理及相關服務收入主要包括以下方面服務的費用：(i)客戶服務；(ii)保安服務；(iii)清潔及園藝服務；(iv)工程、維修及維護服務；(v)停車場管理服務；及(vi)其他相關服務，收入由截至2023年6月30日止六個月約人民幣675.26百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月約人民幣784.05百萬元，增幅約16.11%。得益於在管項目的增加，物業管理及相關服務收入均保持增長。
- 餐飲服務收入：截至2024年6月30日止六個月，本集團來自餐飲服務的收入由截至2023年6月30日止六個月約人民幣37.10百萬元下降至約人民幣29.64百萬元，源於對餐飲業務模式進行優化調整。

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零件；(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2023年6月30日止六個月約人民幣585.87百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月約人民幣685.83百萬元，增幅約17.06%。成本隨經營擴張而增加。

毛利及毛利率

本集團的整體毛利由截至2023年6月30日止六個月約人民幣126.49百萬元上升至截至2024年6月30日止六個月約人民幣127.87百萬元，增幅約1.09%，本集團截至2024年6月30日止六個月的整體毛利率約為15.71%，與截至2023年6月30日止六個月的整體毛利率17.76%相比有所降低。收入保持增長，受市場環境影響及競爭壓力加大，毛利率有所下降。下表載列本集團於所示期間按服務類型劃分的毛利及毛利率：

	截至6月30日止六個月					
	2024年		2023年		變動	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	金額	毛利率
	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)
物業管理及相關服務：						
商務物業	96,162	22.57	96,663	23.83	(501)	(1.26)
非商務物業	34,065	9.52	34,161	12.67	(96)	(3.15)
餐飲服務	<u>(2,362)</u>	<u>(7.97)</u>	<u>(4,336)</u>	<u>(11.69)</u>	<u>1,974</u>	<u>3.72</u>
總計	<u>127,865</u>	<u>15.71</u>	<u>126,488</u>	<u>17.76</u>	<u>1,377</u>	<u>(2.04)</u>

行政開支

本集團的行政開支由截至2023年6月30日止六個月約人民幣30.27百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月約人民幣37.98百萬元，增幅約25.48%，行政開支隨著業務規模擴大而增加。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2023年6月30日止六個月約人民幣27.24百萬元減少至截至2024年6月30日止六個月約人民幣20.85百萬元，主要是由於利潤總額減少。

報告期內利潤

本集團的利潤由截至2023年6月30日止六個月約人民幣78.46百萬元降低至截至2024年6月30日止六個月約人民幣71.35百萬元，降幅約9.06%，受宏觀經濟影響，其他收入減少，同時成本費用上漲，收益水平有所下降。

報告期內全面收入總額

本集團的全面收入總額由截至2023年6月30日止六個月約人民幣78.35百萬元降低至截至2024年6月30日止六個月約人民幣71.57百萬元，降幅約8.65%，其隨淨利潤而變動。

流動資金、資本結構及財務資源

於2024年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣1,537.38百萬元，較2023年12月31日約人民幣1,501.66百萬元增加約人民幣35.72百萬元。

本集團財務狀況維持穩健。本集團於2024年6月30日的流動資產淨值約為人民幣1,118.71百萬元，相較於2023年12月31日的約人民幣1,110.98百萬元維持穩定。於2024年6月30日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約2.32倍(於2023年12月31日：約2.52倍)。

於2024年6月30日，本集團不存在任何借款(於2023年12月31日：無)。

應收貿易款項及按攤銷成本計量之其他金融資產

應收貿易款項主要來自物業管理及相關服務。於2024年6月30日，本集團的應收貿易款項約人民幣348.15百萬元，較2023年12月31日約人民幣270.62百萬元增加28.65%，主要原因為(i)總在管建築面積增加使得來自物業管理服務的應收貿易款項增加；及(ii)應收款項未到收款期。

按攤銷成本計量之其他金融資產，主要包括應收融資租賃款項、聯營公司貸款及應收利息、代業主、租戶及物業開發商付款及按金。於2024年6月30日，本集團的按攤銷成本計量之其他金融資產總額約人民幣91.13百萬元，較2023年12月31日約人民幣96.39百萬元減少約人民幣5.26百萬元，主要原因為隨經營業務正常收回。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項主要指應付供應商及分包商的款項，包括購買材料。於2024年6月30日，本集團的貿易應付款項餘額約人民幣209.86百萬元，與2023年12月31日約人民幣191.91百萬元相比增加約9.35%，主要是經營規模擴大而增加。

應付薪金及福利主要指薪酬和保險。於2024年6月30日，本集團的應付薪金及福利約人民幣93.18百萬元，相比2023年12月31日約人民幣84.63百萬元增加10.11%，這主要是由於報告期內的獎金按期計提。

其他應付款項主要是指我們代業主、租戶及物業開發商收取的款項及按金。其他應付款項由2023年12月31日約人民幣285.77百萬元增加至2024年6月30日約人民幣291.71百萬元，增幅約為2.08%，主要由於結算週期不同導致的款項支付。

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，且本公司發行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（「全球發售」）。扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額（「所得款項淨額」）約為710.48百萬元（等同人民幣約648.36百萬元）。經審慎考慮及詳細評估本集團的營運及業務策略，為持續推進市場拓展、合資合作及投資併購提供充分資金支持，董事會已議決更改所得款項淨額未動用部分用途。進一步詳情請參閱本公司日期為2024年3月27日的公告（「該公告」）。未動用的所得款項淨額已作為計息存款存放於中國內地的持牌銀行。截至2024年6月30日止，該等所得款項淨額是按照本公司日期為2020年6月19日的招股章程（「招股章程」）及該公告所載之所得款項用途分配使用。

上市日期至2024年6月30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2024年6月30日於報告期內實際動用的動用所得款項淨額		於2024年6月30日的未動用所得款項淨額		悉數動用餘下結餘的預期時間表
	如該公告所述經修訂後的所得款項淨額用途	的計劃用途	所得款項淨額	淨額	所得款項淨額	所得款項淨額	
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	
尋求戰略收購及投資機遇及新設分公司及附屬公司以擴大本集團業務規模	389.02	517.87	136.22	3.03	381.65		2026年12月31日或之前
發展本集團的增值類服務業務	129.66	49.12	40.48	0.87	8.64		2026年12月31日或之前
信息技術及智能設施系統建設及升級	64.84	16.53	6.97	0.44	9.56		2026年12月31日或之前
本集團的營運資金及一般企業用途	64.84	64.84	0.00	0.00	64.84		2026年12月31日或之前
總計	648.36	648.36	183.67	4.34	464.69		

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

有關所得款項用途的詳細明細及說明，請參閱招股章程中「未來計劃及所得款項用途」一節及該公告。經更新的預期時間表乃基於本公司對未來市場狀況及行業發展的最佳估計及假設，而所得款項則根據本集團業務及行業的實際發展使用。

資產抵押

於2024年6月30日，本集團並無任何資產作為抵押（於2023年12月31日：無）。

重大收購及資產出售

截至2024年6月30日止六個月，本集團並無任何重大收購或資產出售。

持有重大投資、出售及有關資本資產之重大投資的未來計劃

截至2024年6月30日止六個月，本集團並無任何重大投資、出售或增加資本資產的計劃。

資產負債比率

資產負債比率是按我們截至報告期結束時的負債總額除以我們截至該期間結束時的資產總值計算所得。於2024年6月30日，我們的資產負債比率是0.41，於2023年12月31日，我們的資產負債比率是0.38。資本負債比率乃按截至相應日期的借款總額除以截至相同日期的權益總額計算。於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團並無任何計息借款，因此資本負債比率並不適用。

或然負債

於2024年6月30日，本集團並無任何或然負債（於2023年12月31日：無）。

財務政策

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

外匯風險

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

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

員工及福利政策

於2024年6月30日，本集團聘用4,983名員工。員工薪酬乃基於員工的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，員工可能會按個別表現獲授酌情花紅。董事薪酬乃根據市況及各董事之職責等多項因素釐定。本集團為其員工提供培訓，以令新員工掌握基本技能以履行他們的職責，及提升或改進他們的生產技術。

重要事項

更改所得款項用途

經審慎考慮及詳細評估本集團的營運及業務策略，為持續推進市場拓展、合資合作及投資併購提供充分資金支持，董事會議決更改所得款項淨額未動用部分用途並更新悉數動用所得款項淨額的預期時間表。進一步詳情請參閱2023年度報告「上市所得款項用途」一節及該公告。

公司章程修改

於2024年6月6日，股東在股東周年大會上通過了修訂公司章程的議案。關於公司章程修訂的細節，請參閱本公司日期為2024年3月27日及2024年6月6日的公告及2024年4月22日的通函。

報告期後事項

本集團在報告期後並無發生任何其他重大事項。

購買、出售或贖回本公司之上市證券或可贖回證券

截至2024年6月30日止六個月內任何時間，本公司或其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券(包括庫存股份(定義見上市規則))。於2024年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

遵守企業管治守則

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

於報告期內，本公司一直遵守上市規則附錄C1《企業管治守則》（「**企業管治守則**」）所載的守則條文。

遵守證券交易守則

本公司已採納上市規則附錄C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「**標準守則**」），作為監管本公司所有董事及監事（「**監事**」）進行本公司證券交易的行為守則及規則。經向全體董事及監事做出具體查詢後，彼等已確認於報告期內一直遵守標準守則所載的標準規定。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條及《企業管治守則》設立本公司之審核委員會（「**審核委員會**」）及制定其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即佟岩女士（獨立非執行董事）、趙璐女士（非執行董事）及宋寶程先生（獨立非執行董事）。佟岩女士為審核委員會主席。審核委員會已審閱截至2024年6月30日止六個月之未經審核中期業績和中期報告。本公司獨立核數師致同（香港）會計師事務所有限公司已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱截至2024年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表。

中期股息

董事會不建議派發截至2024年6月30日止六個月期間的中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

刊登中期業績及中期報告

本公告分別刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.jrjlife.com>)可供瀏覽。載有適用的上市規則規定的一切資料之本公司截至2024年6月30日止六個月之中期報告，將在適當時候寄發予已提供指示表明其有意收取公司通訊印刷版本的股東及刊載於上述網站。

致謝

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

承董事會命
金融街物業股份有限公司
董事長
孫杰

中國北京，2024年8月28日

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