

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2023年6月30日止六個月之中期業績公告

財務摘要

- 截至2023年6月30日止六個月收入較截至2022年6月30日止六個月約人民幣669.55百萬元增加約6.39%至約人民幣712.36百萬元。
- 截至2023年6月30日止六個月本公司期內利潤為人民幣78.46百萬元，較截至2022年6月30日止六個月約人民幣69.46百萬元增加約12.96%。
- 截至2023年6月30日止六個月本公司擁有人應佔利潤約為人民幣71.11百萬元，較截至2022年6月30日止六個月約人民幣61.95百萬元增加約14.79%。
- 於2023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2022年6月30日的約34.81百萬平方米增加3.78%至約36.12百萬平方米（「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2023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2022年同期之比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6	712,358	669,552
銷售及服務成本		(585,870)	(538,995)
毛利		126,488	130,557
其他收入	7	3,098	6,350
其他收益／(虧損)，淨額	8	568	(27,677)
行政開支		(30,269)	(34,785)
貿易應收款項及按攤銷成本計量之其他金融資產 的預期信用損失撥備		(3,270)	(5,661)
經營利潤		96,615	68,784
融資收入	9	11,193	6,269
融資成本	9	(1,696)	(1,344)
融資收入，淨額	9	9,497	4,925
匯兌收益，淨額		15	28,079
享有聯營公司權益(虧損)／利潤，淨額		(361)	15
享有合營企業權益虧損，淨額		(69)	—
除所得稅前利潤	10	105,697	101,803
所得稅開支	11	(27,240)	(32,348)
期內利潤		78,457	69,455

		截至6月30日止六個月	
		2023年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
以下各方應佔期內利潤：			
本公司擁有人		71,113	61,949
非控制性權益		7,344	7,506
		<u>78,457</u>	<u>69,455</u>
每股收益，基本及攤薄(人民幣元)		13 0.190	0.166
其他全面(虧損)/收入			
其後將不會重新分類至損益的項目			
退休福利負債的重新計量		(111)	1
期內其他全面(虧損)/收入，已扣除稅項		<u>(111)</u>	<u>1</u>
期內全面收入總額		<u>78,346</u>	<u>69,456</u>
以下各方應佔其他全面收入：			
本公司擁有人		71,002	61,950
非控制性權益		7,344	7,506
		<u>78,346</u>	<u>69,456</u>

簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

		於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
投資物業		17,003	19,437
物業、廠房及設備		63,279	78,935
於聯營公司之權益		15,316	15,677
於合營企業之權益		2,481	2,550
商譽		325	325
無形資產		7,076	7,968
預付款項		1,144	634
按攤銷成本計量之其他金融資產	15	25,360	27,961
遞延所得稅資產		21,182	17,092
非流動資產總值		153,166	170,579
流動資產			
貿易應收款項	14	301,213	242,597
預付款項		18,542	13,423
按攤銷成本計量之其他金融資產	15	33,987	29,721
到期日超過三個月的銀行存款		65,730	37,201
受限制銀行存款		79,766	63,878
現金及現金等價物		1,372,799	1,443,945
流動資產總額		1,872,037	1,830,765
資產總額		2,025,203	2,001,344

		於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益及負債			
股本	16	373,500	373,500
儲備		592,903	593,014
留存收益		<u>223,635</u>	<u>213,403</u>
本公司擁有人應佔權益		1,190,038	1,179,917
非控制性權益		<u>34,968</u>	<u>37,145</u>
權益總額		<u>1,225,006</u>	<u>1,217,062</u>
非流動負債			
租賃負債		39,265	51,331
遞延所得稅負債		317	361
退休福利負債		<u>5,025</u>	<u>5,005</u>
非流動負債總額		<u>44,607</u>	<u>56,697</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	586,649	551,031
合約負債		124,978	111,720
即期稅項負債		18,070	36,017
租賃負債的即期部分		25,551	28,475
退休福利負債的即期部分		<u>342</u>	<u>342</u>
流動負債總額		<u>755,590</u>	<u>727,585</u>
負債總額		<u>800,197</u>	<u>784,282</u>
權益及負債總額		<u>2,025,203</u>	<u>2,001,344</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2023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**」)主要在中國從事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2023年8月23日授權刊發。

2. 中期財務報表之編製基準

(i) 編製基準

截至2023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2022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2023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2022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2023年1月1日生效的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17號	保險合約及相關修訂
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告第2號 (修訂本)	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延所得稅

除下文所述者外，採納該等經修訂香港財務報告準則對已予編製及呈列的當前及過往期間之本集團業績及財務狀況並無任何重大影響。

香港會計準則第12號「與單一交易產生的資產及負債相關的遞延所得稅」(修訂本)

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及導致確認解除責任及相應已確認為資產金額的合約。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。於2023年6月30日，須遵守該等修訂本的使用權資產及租賃負債的賬面值分別為人民幣39,445,000元及人民幣42,042,000元，本集團已確認相關的遞延所得稅負債及遞延所得稅資產分別為人民幣9,861,000元及人民幣10,057,000元。

3. 重要會計估計及判斷

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2022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綜合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2022年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自截至2022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2023年及2022年6月30日止六個月，本集團主要在中國從事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2023年及2022年6月30日止六個月，僅有一個經營分部。

6. 收入

截至2023年及2022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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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		
— 按包幹制確認物業管理服務收入	526,027	504,900
— 按酬金制確認物業管理服務收入	6,308	6,444
— 增值服務	137,744	126,504
餐飲服務	37,095	28,072
	<u>707,174</u>	<u>665,920</u>
其他來源的收益		
租金收入	5,184	3,632
	<u>712,358</u>	<u>669,552</u>

截至2023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12%（截至2022年6月30日止六個月：14%）。除金融街聯屬集團外，本集團還擁有大量客戶，而截至2023年及2022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。

由於本集團位於中國，其截至2023年及2022年6月30日止六個月來自外部客戶的所有收入皆來自中國，且其所有非流動資產皆位於中國，故並無列示地區分部資料。

7. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助(附註)	955	2,759
確認增值稅進項加計扣除	<u>2,143</u>	<u>3,591</u>
	<u>3,098</u>	<u>6,350</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. 其他收益／(虧損)，淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
衍生金融工具的公允價值變動虧損	—	(27,806)
處置物業、廠房及設備的虧損淨額	(28)	(4)
其他	<u>596</u>	<u>133</u>
	<u>568</u>	<u>(27,677)</u>

9. 融資收入，淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
銀行存款利息收入	10,535	6,124
向聯營公司貸款的利息收入	102	99
來自非控制性權益之貸款的利息收入	—	46
融資租賃的利息收入	556	—
	<u>11,193</u>	<u>6,269</u>
融資成本		
租賃負債的利息開支	(1,696)	(1,344)
	<u>9,497</u>	<u>4,925</u>

10. 所得稅前利潤

期內利潤乃經(計入)/扣除以下各項得出：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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	230,789	221,719
— 計入行政開支	18,178	24,080
清潔、保安及維護服務成本	243,563	222,437
折舊		
— 物業、廠房及設備	15,374	15,592
— 投資物業	2,434	2,136
無形資產攤銷	892	816
預期信用損失撥備/(撥回)		
— 貿易應收款項(附註14)	3,272	5,426
— 按攤銷成本計量之其他金融資產(附註15)	(2)	235
餐飲服務所用原材料及消耗品成本	30,178	27,019
租賃費用：		
— 短期租賃	2,034	3,056
— 低價值項目租賃	3,408	3,549
專業服務費	1,579	1,044
稅項及附加費	3,178	2,675
核數師酬金		
— 審核服務	521	521
匯兌收益，淨額	(15)	(28,079)

11. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	30,793	42,766
遞延稅項	(3,553)	(10,418)
所得稅開支總額	<u>27,240</u>	<u>32,348</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2022年6月30日止六個月：25%)。

北京金融街第一太平戴維斯京南物業管理有限公司、湖北金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司、北京金禧麗鄰健康管理有限責任公司及華融房地產經紀合資格為小微企業，並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率5% (截至2022年6月30日止六個月：2.5%)；北京金通泰餐飲管理有限公司合資格為小微企業，並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率5% (截至2022年6月30日止六個月：10%)；北京金融街住宅物業管理有限責任公司及永泰恒合資格為小微企業，並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率5% (截至2022年6月30日止六個月：25%)。北京怡己巷子餐飲管理有限公司、北京怡己三矢堂餐飲管理有限公司、北京融路通諮詢服務有限責任公司及北京金融街世聯不動產管理有限公司於2022年處於虧損狀況，按25%一般稅率繳稅 (截至2022年6月30日止六個月：25%)。

12. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
本公司已宣派末期股息	<u>60,881</u>	<u>82,917</u>

於2023年3月23日的本公司董事會會議上，董事會建議分派股息人民幣60,881,000元，取自於本公司於2022年12月31日的累計可分配留存盈利。建議股息其後於2023年6月8日的股東大會上獲批准。

本公司董事會決議不宣派截至2023年6月30日止六個月的中期股息（截至2022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，除以於年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	
	2023年	2022年
	(未經審核)	(未經審核)
歸屬於本公司擁有人利潤(人民幣千元)	71,113	61,949
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>0.190</u>	<u>0.166</u>

(b) 每股攤薄收益

由於本集團於截至2023年及2022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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方	131,183	132,083
— 第三方	186,878	124,368
	<u>318,061</u>	<u>256,451</u>
減：貿易應收款項預期信用損失撥備	(16,848)	(13,854)
貿易應收款項，淨額	<u>301,213</u>	<u>242,597</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2023年6月30日及2022年12月31日，貿易應收款項(扣除虧損撥備前)根據發票日期的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	275,939	179,681
一至兩年	18,950	44,863
兩至三年	18,447	27,612
三年以上	4,725	4,295
總計	<u>318,061</u>	<u>256,451</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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日的結餘	13,854	10,246
期內確認的預期信用損失撥備	3,272	5,426
期內撇銷的金額	(278)	—
	<u>16,848</u>	<u>15,672</u>
於6月30日的結餘	<u>16,848</u>	<u>15,672</u>

15. 按攤銷成本計量之其他金融資產

	於2023年6月30日			於2022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	5,497	19,070	24,567	5,379	21,849	27,228
聯營公司貸款及應收利息	—	6,988	6,988	—	6,886	6,886
代業主、租戶及物業開發商付款 按金	16,200	—	16,200	12,370	—	12,370
— 關聯方	2,851	—	2,851	2,618	—	2,618
— 第三方	8,197	—	8,197	8,749	—	8,749
其他	1,876	—	1,876	1,165	—	1,165
	<u>34,621</u>	<u>26,058</u>	<u>60,679</u>	<u>30,281</u>	<u>28,735</u>	<u>59,016</u>
減：預期信用損失撥備	(634)	(698)	(1,332)	(560)	(774)	(1,334)
	<u>33,987</u>	<u>25,360</u>	<u>59,347</u>	<u>29,721</u>	<u>27,961</u>	<u>57,682</u>

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。

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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	6,434	6,434
一至兩年	6,434	6,434
兩至三年	6,434	6,434
三年以上	7,506	10,723
應收之未貼現租賃付款總額	26,808	30,025
未賺取之融資收入	(2,241)	(2,797)
應收融資租賃款項之現值	24,567	27,228

預期信用損失撥備變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日的結餘	1,334	445
期內(撥回)/確認的預期信用損失撥備	(2)	235
於6月30日的結餘	1,332	680

16. 股本

	截至2023年6月30日止六個月 (未經審核)		截至2022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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項 (附註a)	<u>159,021</u>	<u>178,246</u>
其他應付款項		
— 代業主、租戶及物業開發商收款	188,176	190,123
— 按金 (附註b)	92,020	97,161
— 應計款項	73	3,444
— 其他	8,373	6,095
應付薪金及福利	70,222	68,806
其他應付稅項	7,883	7,156
應付股息	<u>60,881</u>	<u>—</u>
總計	<u><u>586,649</u></u>	<u><u>551,031</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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	145,750	166,754
一至兩年	8,214	4,903
兩年以上	<u>5,057</u>	<u>6,589</u>
	<u><u>159,021</u></u>	<u><u>178,246</u></u>

- (b) 結餘主要指業主、租戶及物業開發商為物業管理及翻新而支付的按金。

由於其短期性質，貿易及其他應付款項的賬面值被認為與其公允價值相若。

18. 期後事項

有關收購香港的置佳物業服務有限公司(「目標公司」) 70%股權的須予披露交易

於2023年3月21日，本公司簽訂股份買賣協議，以收購目標公司70%股權，總代價最高為154百萬港元。

本公司已於2023年7月26日收到所屬國有資產監督管理機構對目標公司資產評估核准的批復，並已滿足日期為2023年3月21日的有關收購目標公司之股份買賣協議的先決生效條件。訂約雙方將根據股份買賣協議之條款完成收購事項。

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

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年3月21日、2023年5月4日、2023年7月4日及2023年7月26日之公告。

除上述及本報告所披露者外，本集團於報告期末後無重大事項。

管理層討論與分析

業務回顧

概述

本集團作為全國領先的為商務物業提供綜合物業管理服務的供應商之一，專注於中高端物業管理服務。自1994年起，本集團提供物業管理服務逾29年，已將物業管理業務延伸至六大區域（即華北、西南、華東、華南、東北及華中），所服務的項目涵蓋了多種物業業態，並通過一站式服務平台為業主及住戶提供量身定製的優質服務，以提升客戶居作空間的品質和滿意度。

本集團高度重視業務規模拓展，堅定拓展戰略，依託商務業態及公建業態的專業優勢及良好的品牌形象，全方位深入參與市場競爭，深耕一二線城市及重點區域市場，成功取得政府機關、軍隊、學校、產業園區、公共交通系統配套設施等若干不同業態的管理項目。於2023年6月30日，本集團業務範圍覆蓋17個省市、自治區，在管建築面積約36.12百萬平方米，其中來源於獨立第三方的在管面積約為16.98百萬平方米，佔總在管面積的47.0%，在管項目總量為253個，較去年同期增加29個。

本集團繼續加強與第三方的合資合作。本集團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合作伙伴淄博經濟開發區眾程物業管理有限公司及淄博市萬學商業運營有限公司合作成立山東金融街物業有限公司，該合資公司計劃承接位於山東省淄博經濟開發區的起步區、汽車零部件產業園及其他產業園、產業城等多個項目。雙方將整合各自擁有的管理優勢及資源優勢，在提升項目服務品質和運營質量的同時，進一步拓展周邊物業管理市場，促進業務規模進一步擴大。

2023年上半年，本集團就收購置佳物業服務有限公司（「目標公司」）事宜與鄭珮怡女士（「賣方」），為一位獨立第三方人士，及目標公司訂立股份買賣協議。據此，賣方有條件同意出售及本公司有條件同意收購目標公司之70%股權。置佳物業服務有限公司作為一家於香港成立的物業服務公司，擁有豐富的管理經驗，此次收購將進一步提升本集團業務規模及市場競爭力。本公司已於2023年7月26日收到所屬國有資產監督管理機構對目標公司資產評估核准的批復，並已滿足日期為2023年3月21日的有關收購目標公司之股份買賣協議的先決生效條件。訂約雙方將根據股份買賣協定之條款完成收購事項。

在2023年上半年，本集團新取得的代表性項目簡介如下：

- (i) 阿特拉斯·科普柯(Atlas Copco)產業園。位於山東省淄博市，城市發展價值集群的組成部分之一，為重點打造的產業園區板塊。阿特拉斯·科普柯為一家全球性的工業集團公司，總部位於瑞典斯德哥爾摩；
- (ii) 方蘭德高新區新材料產業園。位於山東省東營市，是以石油裝備為主導產業的特色園區，包括石油裝備產業區、海工裝備產業園、智能製造產業園、創新孵化器和企業總部區、現場服務業集聚區及發展備用區；
- (iii) 三橋洞PARK。位於重慶市江北區，為商業項目，建築面積約5萬平方米，包含3棟建築，涵蓋餐飲、零售、娛樂、現代藝術空間等多元業態；
- (iv) 國家能源神朔大酒店項目。位於陝西省榆林市神木市，服務面積約為1.28萬平方米。酒店內部建有120間客房及中餐廳，為顧客提供舒適的旅居環境；
- (v) 龍里觀音山森林小鎮。位於貴州省黔南布依族苗族自治州龍里縣，為集旅遊、度假、養生、居住等功能於一體的綜合體項目。總建築面積約45萬平方米；及

(vi) 楊村中學。位於廣東省惠州市，佔地面積約9萬平方米，擁有教學樓2棟、宿舍樓3棟、行政樓1棟及功能樓1棟。

除上述項目外，本集團亦中標多個政府機關及軍隊營區項目，包括但不限於北京市房山區政府辦公區、呼倫貝爾市下轄某自治旗政府辦公區及北京某空軍營區等，本集團在政府及軍隊後勤服務領域的競爭優勢進一步凸顯。

物業管理及相關服務

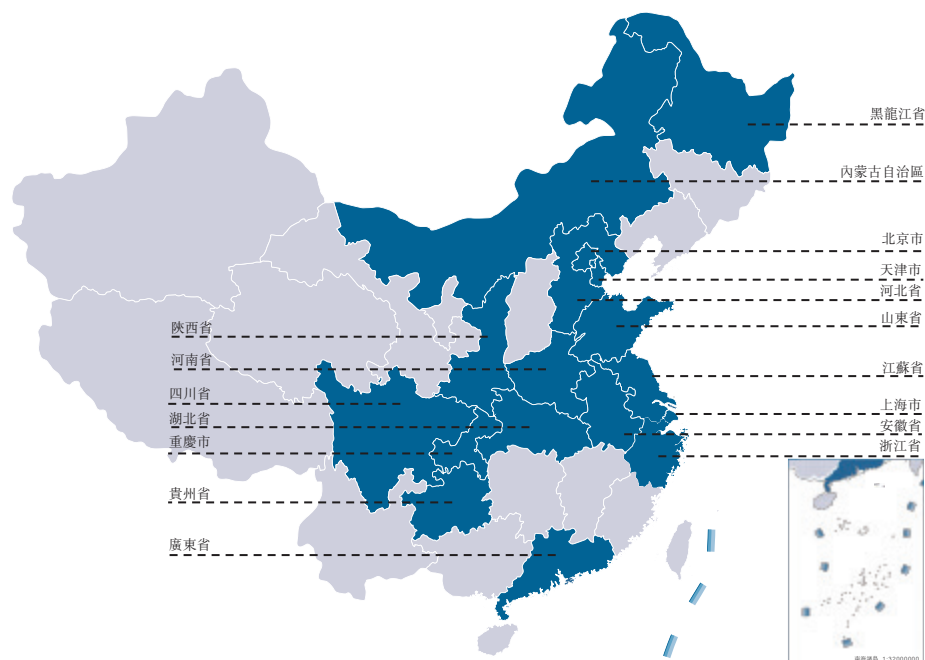
於2023年6月30日，本集團物業管理及相關服務已覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北及華中等六個地區的17個省市、自治區，總在管建築面積約為36.12百萬平方米，總在管物業數目為253個。

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

	於2023年 6月30日	於2022年 6月30日
合同建築面積 (千平方米)	38,558	37,824
在管建築面積 (千平方米)	36,120	34,805
在管物業數目	253	224

地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2023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2023年6月30日		於2022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	16,017	133	16,321	120
西南	5,293	30	5,901	32
華東	5,905	34	5,425	26
華南	4,920	41	3,898	33
東北	1,214	7	658	5
華中	2,771	8	2,602	8
總計	<u>36,120</u>	<u>253</u>	<u>34,805</u>	<u>224</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、陝西省
- (ii) 西南大區包括重慶市、四川省、貴州省
- (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
- (v) 東北大區包括黑龍江省
- (vi) 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2023年6月30日			於2022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	368	1.0	4	265	0.8	2
辦公樓	7,578	21.0	67	7,023	20.2	60
綜合體	1,200	3.3	5	1,200	3.4	5
住宅物業	14,502	40.1	80	13,457	38.7	72
公共物業、醫院、 教育物業及其他	12,472	34.5	97	12,860	36.9	85
總計	<u>36,120</u>	<u>100</u>	<u>253</u>	<u>34,805</u>	<u>100</u>	<u>224</u>

附註： 表格所列示總數與各數額總和之間的任何差異，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2023年6月30日		於2022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)	32,493	90.0	31,331	90.0
物業管理服務(酬金制)	<u>3,627</u>	<u>10.0</u>	<u>3,474</u>	<u>10.0</u>
總計	<u>36,120</u>	<u>100</u>	<u>34,805</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2023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19.14百萬平方米，項目數由於2022年6月30日的121個增加至132個，同比穩步增加。同時，本集團於2023年6月30日管理由獨立第三方開發的物業建築面積約為16.98百萬平方米，項目數亦進一步由於2022年6月30日的103個增加到121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2023年6月30日			於2022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	19,141	53.0	132	18,189	52.3	121
由獨立第三方開發的物業	16,979	47.0	121	16,616	47.7	103
總計	36,120	100	253	34,805	100	224

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。截至2023年6月30日止六個月，本集團來自增值服務的收入約為人民幣137.74百萬元，佔截至2023年6月30日止六個月收入約19.34%，較截至2022年6月30日止六個月的收入約人民幣126.50百萬元增加約8.89%。

未來願景

本集團堅定規模拓展戰略，依託高端商務物業服務實踐經驗、品牌影響力及核心競爭優勢，持續提升市場拓展外生能力，不斷擴大管理半徑，將高品質服務作為公司發展的內在支撐，增強市場及客戶認可度，加速完善特色增值服務體系，積極把握多業務板塊之間的資源與產業協同機會，促進企業持續穩健發展。

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2022年6月30日止六個月約人民幣669.55百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月約人民幣712.36百萬元，增幅約6.39%。

下表載列於所示期間按我們提供的服務劃分的收入明細：

	2023年		截至6月30日止六個月		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	532,335	74.72%	511,344	76.38%	20,991	4.11%
增值服務	137,744	19.34%	126,504	18.89%	11,240	8.89%
租賃服務	5,184	0.73%	3,632	0.54%	1,552	42.73%
餐飲服務	37,095	5.21%	28,072	4.19%	9,023	32.14%
總計	<u>712,358</u>	<u>100%</u>	<u>669,552</u>	<u>100%</u>	<u>42,806</u>	<u>6.39%</u>

- 物業管理及相關服務收入主要包括以下方面服務的費用：(i)客戶服務；(ii)保安服務；(iii)清潔及園藝服務；(iv)工程、維修及維護服務；(v)停車場管理服務；及(vi)其他相關服務，收入由截至2022年6月30日止六個月約人民幣641.48百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月約人民幣675.26百萬元，增幅約5.27%。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2023年6月30日止六個月，本集團來自餐飲服務的收入由截至2022年6月30日止六個月約人民幣28.07百萬元上升至約人民幣37.10百萬元。得益於本集團餐廳客流量增加。

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2022年6月30日止六個月約人民幣539.00百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月約人民幣585.87百萬元，增幅約8.70%。基於服務品質提升養護成本增加，受市場環境影響成本相對增長。

毛利及毛利率

本集團的整體毛利由截至2022年6月30日止六個月約人民幣130.56百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月約人民幣126.49百萬元，降幅約3.12%，本集團截至2023年6月30日止六個月的整體毛利率約為17.76%，與截至2022年6月30日止六個月的整體毛利率19.50%相比有所降低。收入保持上漲，但受到成本增加的影響，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					
	2023年		2022年		變動	
	毛利 人民幣千元	毛利率 (%)	毛利 人民幣千元	毛利率 (%)	金額 人民幣千元	毛利率 (%)
物業管理及相關服務：						
商務物業	96,663	23.83	114,393	28.11	(17,730)	(4.28)
非商務物業	34,161	12.67	27,358	11.66	6,803	1.01
餐飲服務	<u>(4,336)</u>	<u>(11.69)</u>	<u>(11,194)</u>	<u>(39.88)</u>	<u>6,858</u>	<u>28.19</u>
總計	<u>126,488</u>	<u>17.76</u>	<u>130,557</u>	<u>19.50</u>	<u>(4,069)</u>	<u>(1.74)</u>

行政開支

本集團的行政開支由截至2022年6月30日止六個月約人民幣34.79百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月約人民幣30.27百萬元，降幅約12.99%，得益於管理開支的有效控制。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2022年6月30日止六個月約人民幣32.35百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月約人民幣27.24百萬元。

報告期內利潤

本集團的利潤由截至2022年6月30日止六個月約人民幣69.46百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月約人民幣78.46百萬元，增幅約12.96%，主要受益於對費用的控制。

報告期內全面收入總額

本集團的全面收入總額由截至2022年6月30日止六個月約人民幣69.46百萬元增長至截至2023年6月30日止六個月約人民幣78.35百萬元，增幅約12.80%，主要是淨利率上升所致。

流動資金、資本結構及財務資源

於2023年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣1,518.30百萬元，較2022年12月31日約人民幣1,545.02百萬元減少約人民幣26.72百萬元。

本集團財務狀況維持穩健。本集團於2023年6月30日的流動資產淨值約為人民幣1,116.45百萬元，於2022年12月31日則為約人民幣1,103.20百萬元，流動資產淨值相比2022年的增長率為1.20%。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2023年6月30日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約2.48倍（於2022年12月31日：約2.52倍）。

於2023年6月30日，本集團不存在任何借款（於2022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2023年6月30日，本集團的應收貿易款項約人民幣301.21百萬元，較2022年12月31日約人民幣242.60百萬元增加24.16%，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2023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59.35百萬元，較2022年12月31日約人民幣57.68百萬元增加約人民幣1.67百萬元，主要原因為(i)總在管建築面積增加使得來自物業管理及相關服務運營過程中代業主、租戶及開發商的付款有所增加；及(ii)款項未到收款期。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項主要指應付供應商及分包商的款項，包括購買材料。於2023年6月30日，本集團的貿易應付款項餘額約人民幣159.02百萬元，與2022年12月31日約人民幣178.25百萬元相比減少約10.79%，這主要是由於公司之保安、保潔、工程及物料供應等合同陸續到達付款期，公司隨合約、業務實際正常支付。

應付薪金及福利主要指薪酬和保險。於2023年6月30日，本集團的應付薪金及福利約人民幣70.22百萬元，相比2022年12月31日約人民幣68.81百萬元增加2.05%，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2022年12月31日約人民幣296.82百萬元減少至2023年6月30日約人民幣288.64百萬元，降幅約為2.76%，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，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（「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2023年6月30日止，該等所得款項淨額與本公司日期為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2023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		截至2023年 6月30日的 實際動用 所得款項淨額	於報告期內 動用所得 款項淨額	於2023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
	所得額外款項淨額用途 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	14.49	0.58	374.53	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	35.03	0.46	94.63	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	6.51	0.69	58.33	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	—	—	64.84	2023年12月31日 或之前
總計	100%	648.36	56.03	1.73	592.33	

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。於報告期內，本集團動用全球發售所得款項淨額約人民幣1.73百萬元。截至本公告日期，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，未動用的所得款項淨額將按照招股章程所述方式使用。

資產抵押

於2023年6月30日，本集團並無任何資產作為抵押（於2022年12月31日：無）。

重大收購及資產出售

2023年3月21日，本公司與鄭珮怡女士（「賣方」），目標公司的董事及一位本公司的獨立第三方，及目標公司訂立股份買賣協議。據此，賣方有條件同意出售及本公司有條件同意收購（「收購事項」）目標公司之70%股權，總代價最高為154百萬港元，惟須受股份買賣協議所載條款及條件規限。

本公司已於2023年7月26日收到所屬國有資產監督管理機構對目標公司資產評估核准的批復，並已滿足日期為2023年3月21日的有關收購目標公司之股份買賣協議的先決生效條件。訂約雙方將根據股份買賣協定之條款完成收購事項。

收購事項完成後，目標公司將成為本公司的直接附屬公司，其財務資料將於本集團的財務報表內綜合入賬。有關上述收購的詳情，請參閱本公司日期為2023年3月21日、2023年5月4日、2023年7月4日及2023年7月26日之公告。

除本公告所披露者外，截至2023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（截至2022年6月30日止六個月：無）。

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2023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2023年6月30日，我們的資產負債比率是0.40，於2022年12月31日，我們的資產負債比率是0.39。資本負債比率乃按截至相應日期的借款總額除以截至相同日期的權益總額計算。於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團並無任何計息借款，因此資本負債比率並不適用。

或然負債

於2023年6月30日，本集團並無任何或然負債（於2022年12月31日：無）。

財務政策

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

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。本集團並未面臨重大外匯風險，僅有以港幣或美元記值的小額銀行存款及應付款項。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2023年6月30日，本集團聘用4,504名員工（於2022年12月31日：4,584名員工）。員工薪酬乃基於員工的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，員工可能會按個別表現獲授酌情花紅。董事薪酬乃根據市況及各董事之職責等多項因素釐定。本集團為其員工提供培訓，以令新員工掌握基本技能以履行他們的職責，及提升或改進他們的生產技術。

重要事項

董事會成員之變更

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

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年4月18日及2023年6月8日的公告及2023年4月26日的通函。

公司章程修改

於2023年6月8日，股東在股東週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2023年3月23日及2023年6月8日的公告及2023年4月26日的通函。

報告期後事項

除本公告「概述」及「重大收購及資產出售」段落中披露有關所屬國有資產監督管理機構對目標公司資產評估核准的批復及滿足有關收購目標公司之股份買賣協議的先決生效條件外，本集團在報告期後並無發生任何其他重大事項。

購買、出售或贖回本公司之上市證券或可贖回證券

截至2023年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。

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十四《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）所載的守則條文，除以下守則條文第C.2.1條所描述外。

根據《企業管治守則》條文第C.2.1條，董事會主席及總經理職位不應由同一人擔任。於報告期內，本公司的董事會主席（「主席」）及總經理職位由孫杰先生兼任。考慮到孫杰先生在物業管理行業擁有豐富的專業知識及洞見，董事會認為由孫杰先生兼任主席及總經理可讓本集團的整體業務規劃、決策制定及執行更為有效及迅速。為維持良好企業管治及全面遵守《企業管治守則》之守則條文，董事會將定期檢討是否需要委任不同人士分別擔任主席與總經理的角色。

遵守證券交易守則

本公司已採納上市規則附錄十《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2023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2023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2023年6月30日止六個月期間的中期股息(截至2022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2023年6月30日止六個月之中期報告，將在適當時候寄發予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

中國北京，2023年8月23日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事孫杰先生及薛蕊女士；非執行董事胡玉霞女士、梁建平先生、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。