

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2021年6月30日止六個月之中期業績公告

財務摘要

- 截至2021年6月30日止六個月收入較截至2020年6月30日止六個月約人民幣508.78百萬元增加約18.81%至約人民幣604.47百萬元。
- 截至2021年6月30日止六個月毛利較截至2020年6月30日止六個月增加約27.86%至約人民幣134.44百萬元，而截至2021年6月30日止六個月毛利率則由截至2020年6月30日止六個月約20.67%增加至約22.24%。
- 截至2021年6月30日止六個月本公司期內利潤為人民幣81.58百萬元，較截至2020年6月30日止六個月約人民幣62.39百萬元增長約30.76%。
- 本公司擁有人應佔利潤約為人民幣75.68百萬元，較截至2020年6月30日止六個月約人民幣58.19百萬元增長約30.06%。
- 於2021年6月30日，本集團的在管建築面積(「建築面積」)由2020年6月30日的約21.6百萬平方米增加30.09%至約28.1百萬平方米。

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2021年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核綜合中期業績，連同2020年同期的比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	604,469	508,783
銷售及服務成本	8	<u>(470,026)</u>	<u>(403,631)</u>
毛利		134,443	105,152
行政開支	8	(23,610)	(27,823)
金融資產減值虧損(撥備)/撥回，淨額		(5,303)	355
其他收入	6	6,984	3,969
其他收益，淨額	7	<u>194</u>	<u>50</u>
經營利潤		112,708	81,703
融資收入	9	4,463	3,039
融資成本	9	<u>(7,951)</u>	<u>(1,262)</u>
融資成本，淨額		(3,488)	1,777
享有聯營公司投資(虧損)/利潤		<u>(294)</u>	<u>999</u>
除所得稅前利潤		108,926	84,479
所得稅開支	10	<u>(27,345)</u>	<u>(22,093)</u>
期內利潤		<u><u>81,581</u></u>	<u><u>62,386</u></u>

		截至6月30日止六個月	
		2021年	2020年
附註		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
以下各方應佔期內利潤：			
本公司擁有人		75,677	58,190
非控制性權益		<u>5,904</u>	<u>4,196</u>
		<u>81,581</u>	<u>62,386</u>
其他全面收入			
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		<u>72</u>	<u>(335)</u>
期內其他全面收入／(虧損)，			
已扣除稅項		<u>72</u>	<u>(335)</u>
期內全面收入總額		<u><u>81,653</u></u>	<u><u>62,051</u></u>
以下各方應佔其他全面收入：			
本公司擁有人		75,749	57,855
非控制性權益		<u>5,904</u>	<u>4,196</u>
		<u>81,653</u>	<u>62,051</u>
每股盈利，基本及攤薄(人民幣元)	11	<u><u>0.203</u></u>	<u><u>0.216</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於2021年6月30日

		於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
投資物業		9,014	10,477
物業、廠房及設備		24,435	24,603
使用權資產		31,755	32,941
無形資產		5,553	5,607
於聯營公司之權益		12,548	12,842
遞延稅項資產		10,286	5,557
商譽		325	325
預付款項		—	1,095
非流動資產總值		93,916	93,447
流動資產			
貿易應收款項	13	254,740	146,905
預付款項		19,232	12,658
以攤餘成本計量的其他金融資產	14	41,185	33,863
到期日超過三個月的銀行存款		58,287	25,194
受限制銀行存款		51,115	33,994
現金及現金等價物		1,348,385	1,378,746
流動資產總值		1,772,944	1,631,360
資產總值		1,866,860	1,724,807
權益及負債			
股本	15	373,500	373,500
儲備		573,225	573,153
留存收益		133,500	115,342
本公司擁有人應佔權益		1,080,225	1,061,995
非控制性權益		15,294	20,271
權益總額		1,095,519	1,082,266

		於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
附註			
非流動負債			
租賃負債		24,279	28,899
退休福利負債		5,334	5,289
遞延稅項負債		493	538
非流動負債總額		30,106	34,726
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	591,421	486,467
合同負債		121,660	102,764
即期稅項負債		13,601	5,174
租賃負債的即期部分		14,361	13,067
退休福利負債的即期部分		192	343
流動負債總額		741,235	607,815
負債總額		771,341	642,541
權益及負債總額		1,866,860	1,724,807

簡明綜合財務報表附註

截至2021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**」)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H股股份於2020年7月6日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司的直接控股公司北京華融綜合投資有限公司(「**母公司**」)為一家於中國成立的投資公司，受控於北京金融街投資(集團)有限公司。本公司的最終母公司為北京金融街投資(集團)有限公司(「**金融街集團**」或「**最終母公司**」)，其為一家在中國註冊成立的有限責任公司。

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2021年8月26日授權刊發。

2. 中期財務報表之編製基準

(i) 編製基準

截至2021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2020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2021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2020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2021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9號、	利率基準改革—第二階段
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號之修訂	
香港財務報告準則第16號之修訂	與新冠疫情相關的租金優惠

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業績及財務狀況並無任何重大影響。

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2020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2020年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自截至2020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. 分部及收入資料

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2021年及2020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2021年及2020年6月30日止六個月，僅有一個經營分部。

截至2021年及2020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	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業管理及相關服務(包括租賃服務)		
—按包幹制確認物業管理及相關服務收入	573,720	493,164
—按酬金制確認物業管理服務收入	7,130	5,017
—租賃服務	4,822	3,432
餐飲服務	18,797	7,170
	<u>604,469</u>	<u>508,783</u>

截至2021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11%(截至2020年6月30日止六個月：18%)。除金融街聯屬集團外，本集團還擁有大量客戶，而截至2021年及2020年6月30日止六個月，彼等的交易金額並無佔本集團收入的10%或以上。

本集團在一段時間內及某個時間點在下列主要服務類型服務轉讓中獲得收入：

截至6月30日止六個月		
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
來自客戶合約的收益(屬香港財務報告準則第15號範圍內)：		
—在一段時間內確認	580,850	498,181
—在某一個時間點確認	18,797	7,170
其他收益來源：		
—租金收入	4,822	3,432
	<u>604,469</u>	<u>508,783</u>

由於本集團位於中國，其截至2021年及2020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，且其所有資產皆位於中國，故並無列示地區分部資料。

6. 其他收入

截至6月30日止六個月		
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
政府補貼		
—可抵扣增值稅進項	2,950	2,891
—補貼(附註)	4,034	1,078
	<u>6,984</u>	<u>3,969</u>

附註：金額指從中國地方政府部門收取的補貼。截至2021年6月30日止六個月，本集團收到政府對H股於香港聯合交易所有限公司主板上市的補貼，合計人民幣3,000,000元。概無有關收補貼之未達成條件或其他或然事項。

7. 其他收益，淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
理財產品投資的公允價值收益	–	78
處置物業、廠房及設備的		
收益／(虧損)淨額	18	(18)
其他	176	(10)
	<u>194</u>	<u>50</u>

8. 按性質劃分的開支

包含清潔、保安及維護服務成本、僱員福利開支、公用事業以及其他成本的開支的進一步分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
僱員福利開支	217,652	172,655
清潔、保安及維護服務成本	188,361	166,585
公用事業	34,652	33,001
物業管理及相關服務所用的原材料		
及零件	5,274	16,180
折舊及攤銷	11,746	9,582
抗疫開支	1,027	4,784
餐飲服務所用原材料及消耗品成本	17,337	4,701
專業服務費	2,175	4,608
上市開支	–	2,837
稅項及附加費	2,725	2,192
其他開支	12,687	14,329
	<u>493,636</u>	<u>431,454</u>
銷售及服務成本及行政開支總額		

9. 融資收入／(成本)

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
融資收入		
銀行存款利息收入	2,346	1,642
來自最終母公司的附屬公司的 利息收入	2,117	1,331
向聯營公司貸款的利息收入	—	66
	<u>4,463</u>	<u>3,039</u>
融資成本		
租賃負債的利息開支	(826)	(1,262)
匯兌虧損，淨額	<u>(7,125)</u>	<u>—</u>
	<u>(7,951)</u>	<u>(1,262)</u>

10. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅	32,119	24,285
遞延稅項	<u>(4,774)</u>	<u>(2,192)</u>
	<u>27,345</u>	<u>22,093</u>

中國企業所得稅

根據中華人民共和國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例，截至2021年及2020年6月30日止六個月，所得稅稅率25%適用於本集團所有附屬公司，惟以下除外：

- (i) 截至2021年及2020年6月30日止六個月，北京金禧麗鄰健康管理有限責任公司，北京金融街第一太平戴維斯京南物業管理有限公司(前稱「**北京中盟金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司**」)及北京怡己三矢堂餐飲管理有限公司為合資格小微企業，獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率10%；
- (ii) 截至2021年及2020年6月30日止六個月，北京金通泰餐飲管理有限公司，北京融路通諮詢服務有限責任公司及北京金融街住宅物業管理有限責任公司為合資格小微企業，獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率5%。

11. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算方法為：

- 本公司擁有人應佔利潤，不包括除普通股以外的任何權益成本。
- 除以於期內已發行在外普通股的加權平均數計算，按期內已發行的普通股(不包括就僱員股份計劃持有的股份)的紅利部分作出調整。

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔利潤 (人民幣千元)	75,677	58,190
已發行普通股的加權平均數 (千股)	373,500	270,000
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.203</u>	<u>0.216</u>

(b) 每股攤薄盈利

由於本集團並無潛在攤薄普通股，故截至2021年及2020年6月30日止六個月並無呈列每股攤薄盈利。

12. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
本公司擁有人的股息	57,519	82,980
非控制性權益的股息	11,371	797
	<u>68,890</u>	<u>83,777</u>

於2021年3月25日的本公司董事會會議上，董事會建議分派股息人民幣57,519,000元，取自於本公司於2020年12月31日的累計可分配留存盈利。建議股息其後於2021年6月24日的股東大會上獲批准。

此外，非全資附屬公司北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司於2021年6月向其當時的股東宣派股息人民幣56,853,000元，其中，應向其非控股股東派付股息為人民幣11,371,000元。

本公司董事會決議不宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

13. 貿易應收款項

	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方	104,841	70,402
— 第三方	<u>162,402</u>	<u>83,713</u>
	267,243	154,115
減：貿易應收款項減值虧損撥備	<u>(12,503)</u>	<u>(7,210)</u>
貿易應收款項—淨額	<u><u>254,740</u></u>	<u><u>146,905</u></u>

由於貿易應收款項的短期性質，其賬面值被認為接近其公允價值。

給予貿易客戶的信用期乃個別釐定，正常信用期大部分為180天以內。
貿易應收款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	227,071	132,867
一至兩年	35,443	18,302
兩年以上	<u>4,729</u>	<u>2,946</u>
總計	<u><u>267,243</u></u>	<u><u>154,115</u></u>

貿易應收款項減值撥備的變動情況如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期初	7,210	8,419
貿易應收款項減值虧損撥備	5,293	—
貿易應收款項減值撥回	—	(344)
期末	<u>12,503</u>	<u>8,075</u>

14. 以攤餘成本計量的其他金融資產

以攤餘成本計量的其他金融資產包括以下各項：

	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
其他應收款項		
—關聯方	9,519	8,586
代業主、租戶及物業開發商付款	25,791	20,795
按金	4,134	2,666
其他	<u>2,316</u>	<u>2,381</u>
	41,760	34,428
減：其他應收款項減值撥備	<u>(575)</u>	<u>(565)</u>
	<u>41,185</u>	<u>33,863</u>

以攤餘成本計量的其他金融資產減值撥備的變動情況如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
期 初	565	225
其他應收款項減值撥備	10	—
其他應收款項減值撥回	—	(11)
	<u> </u>	<u> </u>
期 末	<u>575</u>	<u>214</u>

15. 股本

	股份數目 千股	實繳資本／ 股本 人民幣千元
截至2021年6月30日止六個月(未經審核)		
於2021年1月1日(經審核)及 2021年6月30日的結餘	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>
截至2020年6月30日止六個月(未經審核)		
於2020年1月1日(經審核)及 2020年6月30日的結餘	<u>270,000</u>	<u>270,000</u>

16. 貿易及其他應付款項

	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	136,812	85,566
其他應付款項		
—代業主、租戶及物業開發商收款	185,106	160,001
—按金(附註a)	108,323	144,197
—其他	38,007	21,316
應付薪金及福利	45,858	67,493
應付股息	68,890	—
其他應付稅項	8,425	7,894
總計	<u>591,421</u>	<u>486,467</u>

(a) 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。

(b) 由於其短期性質，貿易及其他應付款項的賬面值被認為接近其公允價值。

(c) 貿易應付款項根據賬單日期的賬齡分析如下：

	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	129,151	81,315
一至兩年	5,167	2,438
兩年以上	2,494	1,813
總計	<u>136,812</u>	<u>85,566</u>

17. 期後事項

建議收購株洲宏達物業管理有限責任公司65%股權、北京永泰恒衛生服務中心100%股權及一家位於香港的目標公司之部分股權

進一步詳情請參閱本公司於2021年6月23日刊發的公告。截至2021年6月30日，該等收購尚未完成。

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制的優質服務，以提升客戶居作空間的品質和滿意度。

2021年上半年，本集團綜合實力穩步增強，在商務物業及公共物業服務領域優勢顯著。同時，本集團堅定推動規模擴張戰略，實施多渠道戰略佈局，實現高質量、規模化擴張。截至2021年6月30日，本集團在管建築面積約2,810萬平方米，較去年同期增長約30.09%，在管項目數量為176個，較去年同期新增18個。在新增面積中，來源於第三方開發商項目的在管建築面積約426萬平方米，佔總新增面積的65.8%。

本集團市場化第三方項目業務拓展成效顯著。在合資合作方面，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(「**金融街第一太平**」)與郭希勝先生及山東百仕達地標產業有限公司成立合資公司德州金融街地標之都物業管理有限公司。本公司分別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，與武夷(福建)物業管理有限公司成立合資公司北京武夷融禦物業服務有限公司。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，進一步拓展周邊物業管理及相關市場。

本公司控股股東金融街集團一如既往給予本集團長期穩定的支持。持續發揮各業務板塊協同發展優勢，於今年上半年，北京市西城區衛生服務事業管理處所屬全民所有制企業北京永泰恒衛生服務中心(「永泰恒」)擬整體移交至金融街集團，永泰恒從事北京市西城區衛生管理機構和醫療機構的物業管理和後勤服務工作。金融街集團大力支持本公司業務發展，擬將改制後之永泰恒100%股權轉讓予本公司，使永泰恒成為本公司之全資子公司。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日的公告。有關後續工作，本公司與金融街集團現正有序推進落實中。

2021年6月，本集團分別就關於株洲宏達物業管理有限責任公司(「株洲宏達」)及一家於香港註冊的物業服務公司(「香港目標公司」)的可能收購事項與賣方簽署有關收購之交易意向書。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。本集團將以可能收購株洲宏達事項的落實為契機，積累城市服務經驗，積極拓展市政管理、城市服務領域業務。同時，本集團將借助可能收購香港目標公司事項的落實，實現本集團業務在粵港澳大灣區的連片化佈局，深入拓展大灣區物業市場。

2021年上半年，本集團新取得的代表性項目簡介如下：

- (i) 本集團成立的合資公司德州金融街地標之都物業管理有限公司順利承接國際地理標誌產品(德州)電子商務總部基地項目。該項目涵蓋商務大廈、公共展廳、配套公寓及商業設施等各類業態，總規劃建築面積約110萬平方米；
- (ii) 本集團借助在高端商務物業領域深耕多年的經驗優勢，承接了位於天津市和平區的天匯中心項目；

- (iii) 在公共物業業態中，本集團利用在華南區域形成的規模效應及品牌影響力，承接了位於廣東省惠州市巽寮灣的一家主題景區公園；
- (iv) 2021年上半年，本集團繼北京協和醫院、北京豐盛醫院後，再次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。本集團在醫療後勤服務管理市場的競爭優勢進一步凸顯；及
- (v) 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管理服務。冬訓中心是國家體育總局國家冰壺隊、冰球隊、速滑隊及花滑隊訓練基地；製氧廠項目是2022冬奧會首鋼滑雪大跳臺商業設施；金安橋項目將建設為高端數字智能、工業文化創意、服務冬奧配套等為一體的高端產業服務區。

物業管理及相關服務

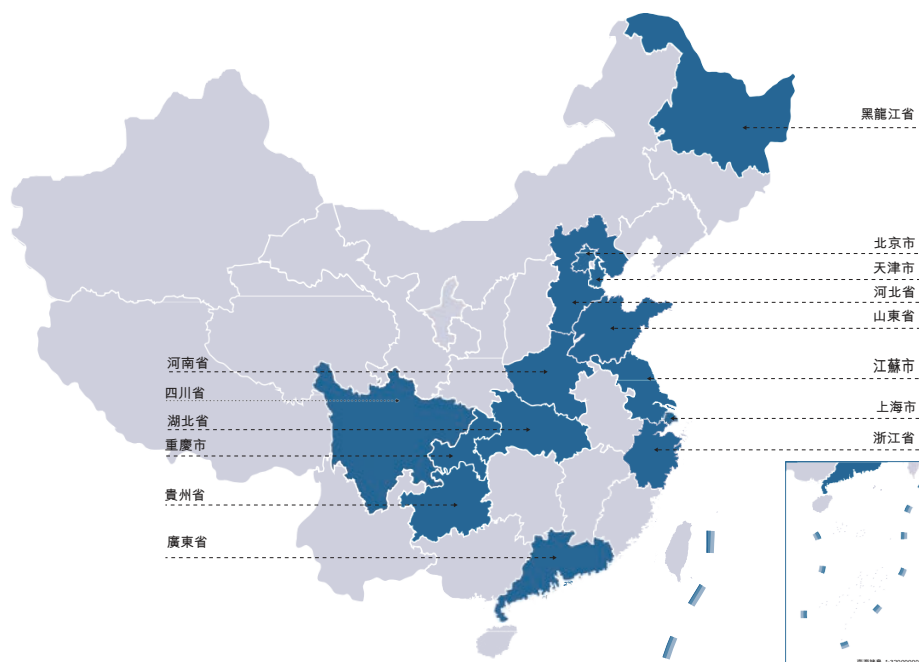
於2021年6月30日，本集團物業管理及相關服務已覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北及華中等六個地區的14個省市，總在管建築面積約為2,810萬平方米，總在管物業數目為176個。

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 6月30日	於2020年 6月30日
合同建築面積(千平方米)	32,019	23,945
在管建築面積(千平方米)	28,097	21,628
在管物業數目	<u>176</u>	<u>158</u>

地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2021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區域劃分的(i)在管建築面積；及(ii)在管物業數目明細：

	於2021年6月30日		於2020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	13,585	94	9,884	80
西南	4,920	27	4,258	26
華東	4,341	20	3,691	21
華南	3,406	27	3,510	27
東北	470	5	281	3
華中	1,375	3	4	1
總計	28,097	176	21,628	158

附註：

- (i) 華北大區包括北京市、天津市、河北省
- (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
- (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，本集團採用包幹制及酬金制兩種收入模式收取物業管理費。其中包幹制是指，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2021年6月30日			於2020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	652	2.3	3	625	2.9	3
辦公樓	6,992	24.9	54	6,376	29.5	49
綜合體	1,011	3.6	4	1,011	4.7	4
住宅物業	11,736	41.8	59	9,917	45.8	53
公共物業、醫院、教育物業及 其他	7,706	27.4	56	3,699	17.1	49
總計	<u>28,097</u>	<u>100</u>	<u>176</u>	<u>21,628</u>	<u>100</u>	<u>158</u>

下表載列於所示日期按收入模式劃分的(i)在管建築面積；及(ii)在管物業數目明細：

	於2021年6月30日		於2020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(包幹制)	24,647	87.7	18,232	84.3
物業管理服務(酬金制)	<u>3,450</u>	<u>12.3</u>	<u>3,396</u>	<u>15.7</u>
總計	<u>28,097</u>	<u>100</u>	<u>21,628</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。就包幹制而言，本集團將所有物業管理費記錄為收入。

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聯屬集團開發的物業及由獨立第三方物業開發商所開發的物業。於2021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16.63百萬平方米，項目數由於2020年6月30日的108個增加至113個，同比穩步增加。同時，本集團於2021年6月30日管理由獨立第三方物業開發商所開發的物業建築面積約為11.47百萬平方米，項目數亦進一步由於2020年6月30日的50個增加到63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2021年6月30日			於2020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	16,625	59.2	113	14,411	66.6	108
由獨立第三方物業開發商開發 的物業	11,472	40.8	63	7,217	33.4	50
總計	<u>28,097</u>	<u>100</u>	<u>176</u>	<u>21,628</u>	<u>100</u>	<u>158</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。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131.56百萬元，佔截至2021年6月30日止六個月收入約21.76%，較截至2020年6月30日止六個月的收入約人民幣109.18百萬元上升約20.49%。

未來展望

在業務發展方面，2021年下半年，本集團將緊跟行業發展趨勢，堅持品牌引領，以客戶為中心，堅持市場化、資本化、科技化協同發展。以中國廣闊的物業服務市場為依託，憑藉良好的品牌聲譽以及在商務辦公領域的經驗優勢，繼續堅持合資合作的拓展方式，積極開展收併購業務，開拓更多的業務合作夥伴，持續拓展業務邊界，擴大業務版圖。同時，本集團將努力探索行業發展新趨勢，通過多點佈局、蓄勢賦能，利用精細化的專業服務能力及集成管理能力，進一步把握城市綜合服務轉型升級的歷史機遇，打造城市全方位綜合服務模式，為基層社會治理提供有效解決方案。

在多種經營方面，2021年下半年，本集團將在現有業務組合的基礎上，進一步探索系統的產業化經營模式，通過持續打磨產品及服務質量，形成具有競爭力、可複製的商業模式，進一步滿足業主及各類客戶的多元服務需求。本集團將憑藉現代物業管理與經營理念創新的核心要素，不斷豐富我們的經營業務組合，圍繞客戶需求擴充經營服務、資產管理及定制服務，持續開發「怡己(IZEE)」品牌系列，探索多元化、差異化的複合發展模式，同時持續提升客戶體驗感和滿意度，為客戶及公司創造更大價值。

在社會責任方面，2021年下半年，我們將繼續發揚國有企業的社會公益精神，踐行國有企業社會責任，在抗擊新冠疫情的持久戰上，持續作出貢獻。落實常態化疫情防控機制，多手段多方位促進服務品質提升，持續推進信息化部署，通過全面細緻的防控措施，全力守護客戶的健康與安全。此外，本集團將在保持疫情防控常態化的基礎上，持續落實各項安全制度和措施，強化安全生產的核心管控，構建「全覆蓋、無死角」的管理體系，持續為客戶提供美好、安全的居住及工作空間。

在公司治理方面，2021年下半年，本集團將繼續嚴格按照中國內地和香港兩地法律法規和監管規範的要求，強化上市公司科學管理體系，推動公司治理規範化，加強風險防控建設，紮實運營基礎，有效維持透明治

理體系，確保合規經營。本集團將堅定推進組織創新，精總部強區域，把握資本助力，研析市場趨勢，探索科技賦能、創新經營理念，不斷提升自身實力。

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6月30日止六個月約人民幣508.78百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月約人民幣604.47百萬元，增幅約18.81%。

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					
	2021年		2020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	449,292	74.33%	388,999	76.46%	60,293	15.50%
增值服務	131,558	21.76%	109,182	21.46%	22,376	20.49%
租賃服務	4,822	0.80%	3,432	0.67%	1,390	40.50%
餐飲服務	18,797	3.11%	7,170	1.41%	11,627	162.16%
總計	<u>604,469</u>	<u>100%</u>	<u>508,783</u>	<u>100%</u>	<u>95,686</u>	<u>18.81%</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2020年6月30日止六個月約人民幣501.61百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月約人民幣585.67百萬元，增幅約16.76%。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導致在管建築面積增加。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6月30日止六個月，本集團來自餐飲服務的收入由截至2020年6月30日止六個月約人民幣7.17百萬元上升至約人民幣18.80百萬元。

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2020年6月30日止六個月約人民幣403.63百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月約人民幣470.03百萬元，增幅約16.45%。銷售成本增長率低於收入增長率，主要是由於持續有效的成本管控導致成本下降。

毛利及毛利率

本集團的整體毛利由截至2020年6月30日止六個月約人民幣105.15百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月約人民幣134.44百萬元，增幅約27.86%，本集團截至2021年6月30日止六個月的整體毛利率約為22.24%，與截至2020年6月30日止六個月的整體毛利率20.67%相比穩中有升，這主要是由於物業管理服務規模有所增長及內部流程的優化，帶動毛利率整體提高。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					
	2021年		2020年		變動	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	金額	
	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	104,115	27.03	83,836	25.93	20,279	1.10
非商務物業	31,072	15.50	23,130	12.99	7,942	2.51
餐飲服務	(744)	(3.96)	(1,814)	(24.62)	1,070	20.66
總計	<u>134,443</u>	<u>22.24</u>	<u>105,152</u>	<u>20.67</u>	<u>29,291</u>	<u>1.57</u>

行政開支

本集團的行政開支由截至2020年6月30日止六個月約人民幣27.82百萬元下降至截至2021年6月30日止六個月約人民幣23.61百萬元，收幅約15.13%，主要是由於公司採取有效的費用管理措施。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2020年6月30日止六個月約人民幣22.09百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月約人民幣27.35百萬元，增幅約23.81%，主要是由於除所得稅前利潤由截至2020年6月30日止六個月約人民幣84.48百萬元增加到2021年6月30日止六個月約人民幣108.93百萬元。

期內利潤

本集團的利潤由截至2020年6月30日止六個月約人民幣62.39百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月約人民幣81.58百萬元，增幅約30.76%，主要是由於截至2021年6月30日止六個月的業務擴張帶來的利潤增加。

期內全面收入總額

本集團的全面收入總額由截至2020年6月30日止六個月約人民幣62.05百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月約人民幣81.65百萬元，增幅約31.59%，主要是得益於業務規模的擴大及有效的成本管控。

流動資金、資本結構及財務資源

於2021年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣1,457.79百萬元，較2020年12月31日約人民幣1,437.93百萬元增加約人民幣19.86百萬元。

本集團財務狀況維持穩健。本集團於2021年6月30日的流動資產淨值約為人民幣1,031.71百萬元，於2020年12月31日則為約人民幣1,023.55百萬元，維持穩定水平。於2021年6月30日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約2.39倍(2020年12月31日：約2.68倍)。

於2021年6月30日，本集團不存在任何借款(2020年12月31日：無)。

應收貿易款項及其他應收款項

應收貿易款項主要來自物業管理及相關服務。於2021年6月30日，本集團的應收貿易款項約人民幣254.74百萬元，較2020年12月31日約人民幣146.91百萬元增加73.40%，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。

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6月30日，本集團的其他應收款項總額約人民幣41.19百萬元，較2020年12月31日約人民幣33.86百萬元增加約人民幣7.33百萬元，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2021年6月30日，本集團的貿易應付款項餘額約人民幣136.81百萬元，與2020年12月31日約人民幣85.57百萬元相比增加約59.88%，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6月30日，本集團的應付薪金及福利約人民幣45.86百萬元，相比2020年12月31日約人民幣67.49百萬元下降32.05%，這主要是由於去年計提的獎金本年發放所致。

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2020年12月31日約人民幣325.51百萬元增加至2021年6月30日約人民幣331.44百萬元，漲幅約為1.82%，主要由於業務規模增長。

上市所得款項用途

本公司於2020年7月6日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，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)。本集團將按照日期為2020年6月19日的招股章程(「招股章程」)「未來計劃及所得款項用途」一節所載用途動用所得款項淨額。

上市日期至2021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佔總額百分比	人民幣百萬元	截至2021年6月30日的實際動用所得款項淨額	於2021年6月30日的未動用所得款項淨額
		人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
尋求戰略收購及投資機遇及新設分公司及附屬公司以擴大本集團業務規模	60%	389.02	3.76	385.26
發展本集團的增值類服務業務	20%	129.66	7.17	122.49
智能技術及智能設施系統建設及升級	10%	64.84	2.21	62.63
本集團的營運資金及一般企業用途	10%	64.84	—	64.84
總計	100%	648.36	13.14	635.22

有關所得款項的詳細明細及說明以及所得款項計劃用途的預期時間表，請參閱招股章程中「未來計劃及所得款項用途」一節。截至本公告日期，本公司董事（「董事」）並不知悉所得款項淨額的計劃用途有任何重大變動。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6月30日，本集團並無任何資產作為抵押（2020年12月31日：無）。

重大收購及資產出售

截至2021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2020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2021年6月30日止六個月，本集團並無任何重大投資。

截至本公告日期，除招股章程披露及上述所披露有關收購永泰恆，以及就擬收購株洲宏達及香港目標公司簽署交易意向書的事宜外，本公司並無任何重大投資、出售或增加資本資產的計劃。

資產負債比率

資產負債比率是按我們截至有關期間結束時的負債總額除以我們截至該期間結束時的資產總值計算所得。於2021年6月30日，我們的資產負債比率是0.41，於2020年12月31日，我們的資產負債比率是0.37。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6月30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6月30日，本集團並無任何或然負債(2020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。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。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6月30日，本集團聘用4,058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。

其他資料

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2021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

於報告期內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「**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，除如以下守則條文第A.2.1條所描述外。

根據《企業管治守則》條文第A.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。在向所有董事及監事作出特定查詢後，全體董事及監事於報告期內均已嚴格遵守標準守則所訂之標準。

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。本公司未獲悉其相關人員和僱員於報告期內違反標準守則的事件。

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、姜銳先生及宋寶程先生。佟岩女士為審核委員會主席。審核委員會已審閱截至2021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2021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2021年6月30日止六個月期間的中期股息(截至2020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2021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

中國北京，2021年8月26日

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