



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

2024 中期報告



目錄

2	公司資料
4	董事長致辭
6	管理層討論及分析
21	企業管治和其他資料
28	獨立審閱報告
30	簡明綜合損益及其他全面收益表
32	簡明綜合財務狀況表
34	簡明綜合權益變動表
35	簡明綜合現金流量表
36	簡明綜合財務報表附註

* 英文譯文僅供參考

公司資料

執行董事

孫杰先生(董事長)
宋榮華先生
薛蕊女士

非執行董事

胡玉霞女士
李亮先生
趙璐女士

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)
趙璐女士
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)
胡玉霞女士
宋寶程先生

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
註冊公眾利益實體核數師
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

股票代號

1502

公司網址

www.jrjlife.com

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**」），呈呈本集團截止2024年6月30日止六個月（「**報告期**」）未經審核的綜合業績。

2024年是本集團成立的第三十週年。上半年，本集團保持戰略定力，堅持夯實服務品質，提高管理水平，進一步鞏固自身競爭優勢並不斷深耕，在重點市場區域持續發力，挖掘客戶衍生需求，提升管理規模，促進企業穩健發展。

把握市場機遇，業務規模穩步增加

2024年上半年，本集團依託良好的品牌形象與服務品質，業務範圍不斷拓展，業務規模穩步提升，在商務及公建業態市場持續深耕。截至2024年6月30日，本集團業務範圍覆蓋中國25個省、市、自治區及特別行政區，在管物業數目為326個，較去年同期增加73個，在管面積達到43.96百萬平方米，較去年同期增長21.7%，來源於獨立第三方的在管面積佔比進一步提升至54.3%。

發掘客戶需求，增值服務協同聯動

本集團持續深入分析市場需求，在不斷提升基礎物業服務品質的同時，進一步擴充樓宇配套服務，持續優化「金愛臻品」與「金愛臻選」雙平台建設，探索新零售業務增長機會。此外，本集團依託控股股東資源優勢，在保險、理財、醫療、教育等方面實現增值服務的線上線下協同發展，不斷加強物業服務與增值服務的聯動，增強客戶黏性，為廣大業主提供更加便捷的生活方式，打造更加美好的居作空間。本集團將持續重視增值服務發展，以精細化運營為手段，以創新服務為推動力，不斷豐富增值服務業務鏈。

加強數智應用，運營效率持續改善

2024上半年，本集團持續推進金融街物業生活在線平台的廣泛應用，匹配用戶使用習慣，優化線上服務觸點，打通服務流程節點，強化一站式服務平台的服務深度，實現對客服務效率的有效改善，客戶黏性不斷增強。同時進一步將各管理系統模塊進行梳理整合，打通子系統，提升流程流轉效率與工作效能，促進總部管理與支持功能及一線拓展與服務功能的相互協同，運營效率與人均效能持續改善，為公司長期穩健發展奠定了堅實的管理基礎。

堅持長期主義，推動企業固本強基

2024年上半年，本集團在綜合發展中持續發力，堅守安全底線，堅持長期主義，充分重視客戶服務訴求，加強調研的力度與深度，圍繞綠色低碳、工程技術、客戶服務等方面開展品質提升系列專項行動，服務反饋處理率、及時率、解決率均達到100%。上半年，本集團以優異的表現榮獲「2024中國物業服務百強企業TOP14」，「2024中國辦公物業管理優秀企業」，「2024中國物業服務ESG發展優秀企業」，「2024中國物業百強高質量發展卓越企業」，「2024中國特色物業服務領先企業 — 商務物業服務」等多項榮譽。

未來，本集團將繼續提升精細服務能力及有效創新能力，夯實發展根基，推動企業長期穩健發展。最後，本人謹代表本公司董事會（「**董事會**」）向為本集團發展做出貢獻的全體員工，以及一直以來支持與信任我們的所有股東和利益相關者致以衷心的感謝。

孫杰

董事長

中國北京 • 2024年8月28日

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。

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：

北京中軸線遺產保護中心物業管理項目。該項目包括正陽門城樓、箭樓及德勝門箭樓，位於北京市。本集團為其提供綜合物業管理服務。



中國金幣集團有限公司辦公樓。該項目位於北京市。本集團為其提供綜合物業管理服務。



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



中國雄安集團城市發展投資有限公司安置房項目。該項目位於河北雄安新區，管理面積56.93萬平方米。本集團為其提供物業管理區域內的綜合服務。



國能山東置業有限公司海南電力辦公樓，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。



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。



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

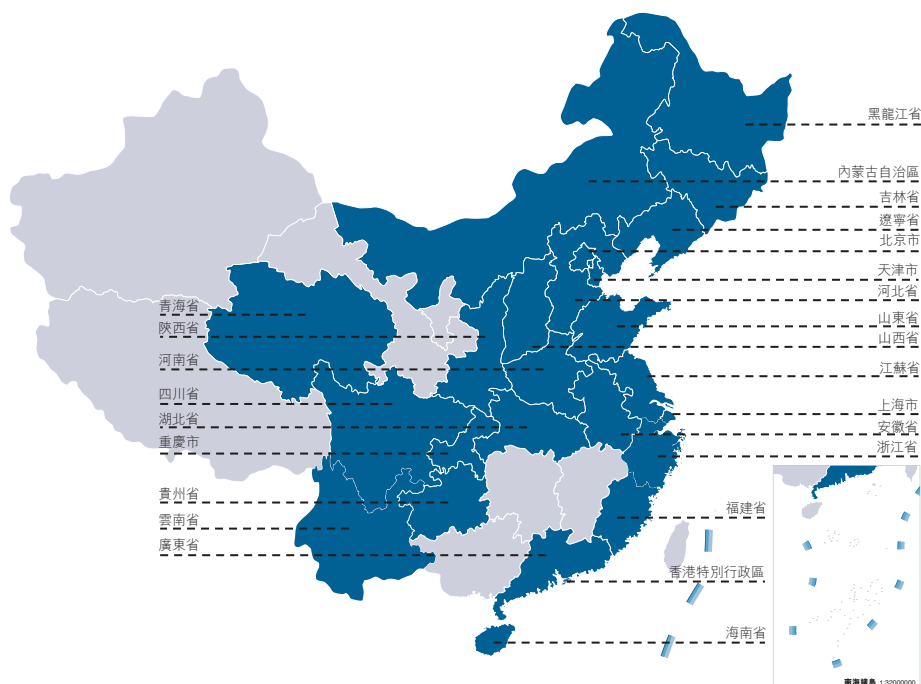
於2024年6月30日，本集團物業管理及相關服務已覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北、華中及西北等七個地區的25個省、市、自治區及特別行政區，總在管建築面積約為43.96百萬平方米，總在管物業數目為326個。

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	326	253

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	43,956	326	36,120	253

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	43,956	100	326	36,120	100	253

附註：百分比合計未必為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	43,956	100	36,120	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	43,956	100	326	36,120	100	253

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：

	2024年		截至6月30日止六個月			
	人民幣千元	佔比	人民幣千元	佔比	變動 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：

	2024年		截至6月30日止六個月			
	毛利 人民幣千元	毛利率 (%)	2023年 毛利 人民幣千元	2023年 毛利率 (%)	變動 金額 人民幣千元	變動 毛利率 (%)
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	(2,362)	(7.97)	(4,336)	(11.69)	1,974	3.72
總計	127,865	15.71	126,488	17.76	1,377	(2.04)

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710.48百萬港元(等同人民幣約648.36百萬元)。經審慎考慮及詳細評估本集團的營運及業務策略，為持續推進市場拓展、合資合作及投資併購提供充分資金支持，董事會已議決更改所得款項淨額未動用部分用途。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 人民幣 百萬元	如該公告 所述經修 訂後的 所得款 項淨額的 計劃用途 人民幣 百萬元	截至 2024年 6月30日 實際動用的 所得款項淨額 人民幣 百萬元	於報告期 內動用 所得款項淨額 人民幣 百萬元	於2024年 6月30日的 未動用 所得款項淨額 人民幣 百萬元	悉數動用 餘下結餘的 預期時間表
尋求戰略收購及投資機遇及新設分公司及附屬公司以擴大本集團業務規模	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。

其他資料

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。進一步詳情請參閱本公司2023年年度報告「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。

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。本公司未獲悉相關人員和僱員於報告期內違反標準守則的事件。

董事、監事及高級管理人員資料變動

於報告期間，本公司並無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事、監事及本公司高級管理人員資料變動。

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2024年6月30日，本公司董事、監事及高級管理人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港特別行政區法律第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債券中，擁有證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼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條須計入該條所指的登記冊內的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉如下：

董事、監事及最高行政人員於本公司相聯法團的權益

除下文所披露者外，於2024年6月30日，本公司並無獲知會任何實體／人士（董事、監事及最高行政人員除外）於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份或相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

除下文所披露者外，於2024年6月30日，概無董事、監事及最高行政人員（包括彼等之配偶及未滿十八歲之子女）於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之證券中擁有任何權益，或獲授予任何權利可認購該等證券，或行使任何該等權利。

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持／擁有權益	於2024年
			的股份數目	6月30日
			(股) ^(註1)	於相聯法團的
				權益百分比
				(%)
李亮	金融街控股股份有限公司	實益擁有人	27,000(L)	0.00 ^(註2)

註：

1. 字母(L)表示該名人士在股份的好倉。
2. 於金融街控股股份有限公司已發行股本的權益概約百分比乃根據金融街控股股份有限公司於2024年6月30日合共2,988,929,907股已發行股份計算。

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2024年6月30日，就本公司董事所知，下列人士(本公司董事、最高行政人員或監事除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3部分須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條在本公司所存置的登記冊中記錄之權益或淡倉：

股東名稱	股份類別	身份	持有股份／ 相關股份 數目(股) ^(註1)	佔有關股份 類別之百分比 (%) ^(註2)	佔股份總數 之百分比 (%) ^(註3)
北京華融綜合投資有限公司 ^(註4)	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 ^(註4)	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 ^(註4)	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 ^(註5)	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 ^(註5)	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 ^(註5)	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 ^(註5)	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 ^(註6)	H股	實益擁有人	5,243,000(L)	5.07	1.40
九龍建業有限公司 ^(註6)	H股	受控制法團權益	5,243,000(L)	5.07	1.40
Intellinsight Holdings Limited ^(註6)	H股	受控制法團權益	5,243,000(L)	5.07	1.40
New Explorer Developments Limited ^(註6)	H股	受控制法團權益	5,243,000(L)	5.07	1.40
柯為湘 ^(註6)	H股	受控制法團權益	5,243,000(L)	5.07	1.40
UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd ^(註7)	H股	投資經理	6,292,000(L)	6.08	1.68

股東名稱	股份類別	身份	持有股份／ 相關股份 數目(股) ^(註1)	佔有關股份 類別之百分比 (%) ^(註2)	佔股份總數 之百分比 (%) ^(註3)
UBS Group AG ^(註8)	H股	受控制法團權益	17,469,269(L) 5,816,000(S)	16.88 5.62	4.68 1.56
Barings LLC ^(註9)	H股	投資經理	6,972,000(L)	6.73	1.87
Northern Trust Fiduciary Services (Ireland) Limited ^(註10)	H股	受託人	6,705,000(L)	6.47	1.80
FIL Limited ^(註11)	H股	受控制法團權益	10,350,000(L)	10.00	2.77
Pandanus Associates Inc. ^(註11)	H股	受控制法團權益	10,350,000(L)	10.00	2.77
Pandanus Partners L.P. ^(註11)	H股	受控制法團權益	10,350,000(L)	10.00	2.77
FIDELITY FUNDS ^(註12)	H股	實益擁有人	5,532,000(L)	5.34	1.48
劉海燕 ^(註13)	H股	實益擁有人	7,280,000(L)	7.03	1.95

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2024年6月30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2024年6月30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集團有限公司(前稱為北京金融街資本運營中心)(「**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。

(註：於2020年12月29日，金融街集團收到西城區國資委轉發的西財企[2020]507號文《北京市西城區財政局北京市西城區人力資源和社會保障局北京市西城區人民政府國有資產監督管理委員會關於劃轉北京金融街投資(集團)有限公司部分國有股權的通知》，要求將西城區國資委持有的金融街集團部分10%的股權無償劃轉給北京市財

政局，劃轉基準日為2019年12月31日，並於2020年12月30日前完成國有產權變更登記等股權劃轉手續。按照通知要求，金融街集團已於2020年12月30日完成國有產權變更登記手續，但截至本報告日期及就公司經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，金融街集團股東會尚未出具決議，暫未完成工商變更等手續。）

(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。

8. 根據UBS Group AG於2024年3月20日(載述的有關事件的日期為2024年3月15日)呈交的股份權益申報表，該等股份包括：(i)透過UBS O'Connor LLC持有的8,585,270股(好倉)；及(ii)透過UBS AG持有的8,883,999股(好倉)及5,816,000股(淡倉)。

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)呈交的股份權益申報表，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. 根據於2022年3月4日(載述的有關事件的日期為2022年3月1日)呈交的股份權益申報表，該等股份是透過FIL Investment Management (Singapore) Limited持有。FIL Limited、Pandanus Associates Inc.及Pandanus Partners L.P.其持有的10,350,000股H股(好倉)以受控制公司權益身份持有。

12. 根據FIDELITY FUNDS於2022年3月1日(載述的有關事件的日期為2022年2月24日)呈交的股份權益申報表，FIDELITY FUNDS為該等股份之實益擁有人。

13. 根據劉海燕於2024年2月20日(載述的有關事件的日期為2024年2月20日)呈交的股份權益申報表,劉海燕為該等股份之實益擁有人。

除上文所披露者外,於2024年6月30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。

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)。



致金融街物業股份有限公司董事會
(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

緒言

我們已審閱第30至58頁所載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**」)的簡明綜合中期財務報表，當中包括於2024年6月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及其他闡釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定須按照其相關條文及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「**香港會計準則第34號**」)編製中期財務資料報告。貴公司董事負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合中期財務報表。

我們的責任乃根據我們的審閱對該等簡明綜合中期財務報表作出結論。本報告僅按照我們所協定的委聘條款而向閣下(作為整體)作出，而不作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師進行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等中期財務報表包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能識別的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項，致使吾等相信簡明綜合中期財務報表在各重大方面並非按照香港會計準則第34號編製。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港特別行政區

銅鑼灣

恩平道28號

利園二期11樓

2024年8月28日

趙永寧

執業證書號碼：P04920

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		(685,829)	(585,870)
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		(3,805)	(3,270)
經營利潤		86,969	96,615
融資收入	9	7,786	11,193
融資成本	9	(1,992)	(1,696)
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	15	(726)	(361)
享有合營企業權益利潤/(虧損)，淨額	16	153	(69)
除所得稅前利潤	10	92,193	105,697
所得稅開支	11	(20,848)	(27,240)
期內利潤		71,345	78,457
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」)		7,878	7,344
		71,345	78,457
每股收益，基本及攤薄(人民幣元)	13	0.170	0.190

截至2024年6月30日止六個月

	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)
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

第36至58頁之附註為該等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

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	14	34,106	22,317
物業、廠房及設備	14	46,133	51,017
於聯營公司權益	15	9,894	16,204
於合營企業權益	16	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	18	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	17	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	18	65,246	52,577
到期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	19	373,500	373,500
儲備	20	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

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)
非流動負債			
貿易及其他應付款項	21	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	21	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

第36至58頁之附註為該等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

簡明綜合權益變動表

截至2024年6月30日止六個月

	歸屬於本公司擁有人的權益						非控制性		
	股本	資本公積	法定公積金	匯兌儲備	其他儲備	留存收益	總計	權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註19)	(附註20a)	(附註20b)	(附註20c)	(附註20d)				
截至2024年6月30日止六個月(未經審核)									
2024年1月1日的結餘(經審核)	373,500	552,615	57,902	(715)	(1,282)	263,804	1,245,824	57,136	1,302,960
期內利潤	—	—	—	—	—	63,467	63,467	7,878	71,345
期內其他全面收入／(虧損)	—	—	—	421	(296)	—	125	102	227
期內全面收入／(虧損)總額	—	—	—	421	(296)	63,467	63,592	7,980	71,572
非控制性權益出資	—	—	—	—	—	—	—	2,450	2,450
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(2,450)	(2,450)
宣派股息(附註12)	—	—	—	—	—	(64,616)	(64,616)	(10,632)	(75,248)
2024年6月30日的結餘	373,500	552,615	57,902	(294)	(1,578)	262,655	1,244,800	54,484	1,299,284
截至2023年6月30日止六個月(未經審核)									
2023年1月1日的結餘(經審核)	373,500	552,615	41,374	—	(975)	213,403	1,179,917	37,145	1,217,062
期內利潤	—	—	—	—	—	71,113	71,113	7,344	78,457
期內其他全面虧損	—	—	—	—	(111)	—	(111)	—	(111)
期內全面(虧損)／收入總額	—	—	—	—	(111)	71,113	71,002	7,344	78,346
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(9,521)	(9,521)
宣派股息(附註12)	—	—	—	—	—	(60,881)	(60,881)	—	(60,881)
2023年6月30日的結餘	373,500	552,615	41,374	—	(1,086)	223,635	1,190,038	34,968	1,225,006

第36至58頁之附註為該等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	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)
經營活動所得現金流量		
經營所得現金	70,898	11,213
已付所得稅	(34,445)	(49,321)
經營活動所得／(所用)現金淨額	36,453	(38,108)
投資活動所得現金流量		
購買物業、廠房及設備	(3,140)	(996)
購買無形資產	(696)	—
到期日超過三個月的銀行存款減少／(增加)	54,492	(18,100)
非控制性權益出資	2,450	—
已收利息	7,248	11,091
已收聯營公司股息	5,584	—
自融資租賃收取現金	2,271	—
投資活動所得／(所用)現金淨額	68,209	(8,005)
融資活動所得現金流量		
向非控制性權益派付股息	(2,450)	(9,521)
支付租賃負債	(15,097)	(15,527)
融資活動所用現金淨額	(17,547)	(25,048)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	87,115	(71,161)
期初現金及現金等價物	1,316,199	1,443,945
現金及現金等價物的匯兌影響	525	15
期末現金及現金等價物	1,403,839	1,372,799

第36至58頁之附註為該等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

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。

2. 中期財務報表之編製基準(續)

(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
	809,056	707,174
其他來源的收益		
租金收入	4,638	5,184
	813,694	712,358

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。

6. 收入(續)

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	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
外部收入		
— 中國內地	755,186	712,358
— 香港	58,508	—
	813,694	712,358

	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)
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	—
	23,778	1,455

7. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元 (未經審核)	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	61	2,143
	928	3,098

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	2023年
	人民幣千元 (未經審核)	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	75	596
	(36)	568

9. 融資收入，淨額

	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)
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(附註18)	—	102
融資租賃的利息收入	538	556
	7,786	11,193
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)	—
	(1,992)	(1,696)
融資收入，淨額	5,794	9,497

10. 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	2023年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
員工成本 — 包括董事薪酬(附註22(a))		
— 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(附註14)	12,571	15,374
— 投資物業(附註14)	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17)	4,001	3,272
— 按攤銷成本計量之其他金融資產(附註18)	(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	2023年
	人民幣千元 (未經審核)	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	(11,451)	(3,553)
所得稅開支總額	20,848	27,240

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）。

11. 所得稅開支(續)

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	2023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	64,616	60,881

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)	373,500	373,500
每股基本盈利(人民幣元)	0.170	0.190

(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. 投資物業及物業、廠房及設備

	截至2024年6月30日止六個月 (未經審核)	
	投資物業 人民幣千元	物業、 廠房及設備 人民幣千元
成本		
期初	47,098	126,746
添置	14,541	7,798
出售及終止	—	(6,253)
期末	61,639	128,291
累計折舊		
期初	(24,781)	(75,729)
期內折舊開支	(2,752)	(12,571)
出售及終止	—	6,142
期末	(27,533)	(82,158)
賬面淨值		
期末	34,106	46,133

14. 投資物業及物業、廠房及設備(續)

	截至2023年6月30日止六個月 (未經審核)	
	投資物業 人民幣千元	物業、 廠房及設備 人民幣千元
成本		
期初	39,319	165,786
添置	—	1,455
出售及終止	—	(10,386)
期末	39,319	156,855
累計折舊		
期初	(19,882)	(86,851)
期內折舊開支	(2,434)	(15,374)
出售及終止	—	8,649
期末	(22,316)	(93,576)
賬面淨值		
期末	17,003	63,279

15. 於聯營公司權益

簡明綜合財務狀況表內於聯營公司權益變動如下：

	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)
期初	16,204	15,677
應佔收購後虧損及其他全面虧損，扣除已收股息	(6,310)	(361)
期末	9,894	15,316

16. 於合營企業權益

簡明綜合財務狀況表內於合營企業權益變動如下：

	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)
期初	2,552	2,550
應佔收購後利潤／(虧損)及其他全面收入／(虧損)， 扣除已收股息	153	(69)
期末	2,705	2,481

17. 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(附註22(c))	106,113	89,732
— 第三方	267,165	202,012
	373,278	291,744
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	348,151	270,618

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。

17. 貿易應收款項(續)

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	373,278	291,744

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)
於6月30日的結餘	25,127	16,848

18. 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	非即期	總計	即期	非即期	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(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
	66,323	26,301	92,624	53,568	44,511	98,079
減：預期信用損失撥備	(1,077)	(413)	(1,490)	(991)	(695)	(1,686)
	65,246	25,888	91,134	52,577	43,816	96,393

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。

18. 按攤銷成本計量之其他金融資產(續)

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

19. 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

20. 儲備

(a) 資本公積

本集團的資本公積包括股份溢價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。

(b) 法定公積金

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（除非儲備結餘達至本公司註冊資本的50%）。

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。

(c) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算功能貨幣有別於本集團呈列貨幣的海外經營業務的財務報表時所產生的全部匯兌差額。該賬目的變動載於綜合權益變動表。

(d) 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。

21. 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)	209,856	191,913
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	8,317	6,980
	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)	(26,219)	(25,605)
即期部分	689,522	580,495

21. 貿易及其他應付款項(續)

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	5,853	8,097
	209,856	191,913

- (b) 結餘主要指業主、租戶及物業開發商為物業管理及翻新而支付的按金。
- (c) 應付代價指財政年度內應付所收購附屬公司現有股東的代價結餘。代價須在附屬公司達到若干業績目標的情況下支付，並將於2025年之後支付。

由於其短期性質，貿易及其他應付款項的賬面值被認為與其公允價值相若。

22. 關聯方交易

除其他章節披露的情況外，本集團與關聯方進行了以下交易：

(a) 主要管理層人員薪酬

	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)
薪金及津貼	2,193	1,966
酌情花紅	3,496	2,844
退休計劃供款	1,212	1,061
	6,901	5,871

22. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

	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)
提供服務		
向金融街聯屬集團提供物業管理及相關服務(i)	72,105	88,678
向聯營公司提供物業管理及相關服務	1,288	1,147
向本公司股東的控股公司提供物業管理及相關服務	553	433
	73,946	90,258
融資收入		
來自一間同系附屬公司的利息收入(i)	1,997	2,401
購買服務及品牌授權		
來自最終控股公司的品牌授權	19	85
從一間聯營公司購買服務	811	744
從金融街聯屬集團購買服務	1,605	2,513
	2,435	3,342
租金		
應付同系附屬公司的租金開支(i)	1,684	1,411
確認來自同系附屬公司的使用權資產及租賃資產(i)	15,007	644
	16,691	2,055
利息開支		
應付同系附屬公司的租賃負債的利息開支	1,070	1,208

(i) 根據上市規則，該等交易構成關連交易或持續關連交易。

22. 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

	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)
貿易性質		
應收金融街聯屬集團的貿易應收款項	103,196	86,715
應收一間聯營公司的貿易應收款項	524	1,408
應收本公司股東的控股公司的貿易應收款項	544	—
	104,264	88,123
應收金融街聯屬集團的其他應收款項 — 租賃按金	4,416	2,946
應付金融街聯屬集團的貿易及其他應付款項	34,291	34,483
應付一間聯營公司的貿易及其他應付款項	1,123	553
	35,414	35,036
應付金融街聯屬集團的合同負債	7,684	7,673
應付一間聯營公司的合同負債	—	6
	7,684	7,679
應付同系附屬公司的租賃負債	28,211	20,067
存於一間同系附屬公司的款項	346,561	318,693

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。