

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2020年6月30日止六個月之中期業績公告

##### 財務摘要

- 截至2020年6月30日止六個月收入較截至2019年6月30日止六個月約人民幣428.50百萬元增加約18.74%至約人民幣508.78百萬元。
- 截至2020年6月30日止六個月毛利較截至2019年6月30日止六個月增加約23.28%至約人民幣105.15百萬元，而截至2020年6月30日止六個月毛利率則由截至2019年6月30日止六個月約19.90%增加至約20.67%。
- 截至2020年6月30日止六個月的除所得稅前利潤約為人民幣84.48百萬元（截至2019年6月30日止六個月：約人民幣68.55百萬元）。截至2020年6月30日止六個月歸屬於本公司擁有人的利潤約為人民幣58.19百萬元，較截至2019年6月30日止六個月約人民幣45.68百萬元增長約27.38%。
- 於2020年6月30日，現金及現金等價物約為人民幣565.86百萬元。
- 於2020年6月30日，本集團的在管建築面積（「**建築面積**」）由2019年6月30日的約18.5百萬平方米增加16.76%至約21.6百萬平方米。

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2020年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同2019年同期的比較數字。

## 中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	508,783	428,502
銷售及服務成本	6	(403,631)	(343,209)
<b>毛利</b>		<b>105,152</b>	<b>85,293</b>
行政開支	6	(27,823)	(23,048)
金融資產減值虧損撥回		355	427
其他收入	4	3,969	1,405
其他收益／(虧損)，淨額	5	50	(261)
<b>經營利潤</b>		<b>81,703</b>	<b>63,816</b>
融資收入		3,039	3,883
融資成本		(1,262)	(696)
享有聯營公司投資利潤	7	1,777	3,187
		999	1,550
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>84,479</b>	<b>68,553</b>
所得稅開支	8	(22,093)	(17,773)
<b>期內利潤</b>		<b>62,386</b>	<b>50,780</b>
<b>歸屬以下各方利潤：</b>			
本公司擁有人		58,190	45,684
非控制性權益		4,196	5,096
<b>其他全面收入</b>			
其後將不會重新分類至損益的項目			
退休福利負債的重新計量		(335)	(1)
<b>期內其他全面虧損，已扣除稅項</b>		<b>(335)</b>	<b>(1)</b>
<b>期內全面收入總額</b>		<b>62,051</b>	<b>50,779</b>
<b>歸屬以下各方：</b>			
本公司擁有人		57,855	45,683
非控制性權益		4,196	5,096
<b>每股盈利，基本及攤薄(人民幣元)</b>	9	<b>0.216</b>	<b>0.170</b>

## 中期簡明綜合資產負債表

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		12,107	13,736
物業、廠房及設備		19,435	18,608
使用權資產		35,417	35,939
無形資產		2,140	1,417
於聯營公司投資		19,231	22,484
遞延所得稅資產		14,587	12,285
預付款項		1,513	2,654
<b>非流動資產總值</b>		<b>104,430</b>	<b>107,123</b>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	10	160,109	116,029
預付款項		20,215	11,458
以攤餘成本計量的其他金融資產	11	28,306	32,566
到期日超過三個月的銀行存款		68,675	16,191
受限制銀行存款		37,255	30,721
現金及現金等價物		565,864	666,123
<b>流動資產總值</b>		<b>880,424</b>	<b>873,088</b>
<b>資產總值</b>		<b>984,854</b>	<b>980,211</b>
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	12	270,000	270,000
儲備		22,003	22,338
留存收益		75,513	100,303
		<b>367,516</b>	<b>392,641</b>
非控制性權益		10,643	7,244
<b>權益總額</b>		<b>378,159</b>	<b>399,885</b>

## 中期簡明綜合資產負債表 (續)

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		33,844	36,208
退休福利負債		7,772	7,204
<b>非流動負債總額</b>		<b>41,616</b>	<b>43,412</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	464,925	434,147
合同負債		67,312	66,892
即期稅項負債		18,526	23,594
租賃負債的即期部分		13,964	11,946
退休福利負債的即期部分		352	335
<b>流動負債總額</b>		<b>565,079</b>	<b>536,914</b>
<b>負債總額</b>		<b>606,695</b>	<b>580,326</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>984,854</b>	<b>980,211</b>

# 中期簡明綜合財務資料附註

## 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。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要在中國從事提供物業管理及相關服務。

本公司的母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」）。

除另有說明外，本簡明綜合中期財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，並由董事會於2020年8月27日批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料乃未經審核。

## 2 中期財務資料之編製基準

截至2020年6月30日止六個月報告期間之本簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計準則第34號中期財務報告編製。

本中期資料不包括年度財務報告一般包括的各項附註。因此，本報告應與截至2019年12月31日止年度之綜合財務報表一併閱讀。

已採納之會計政策與上一個財政年度所應用者一致，惟所得稅估計（參見附註8）及下文所採納新訂及經修訂準則除外。

## 本集團採納之新準則及對準則的修訂

香港財務報告準則第3號的修訂－業務的定義

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂－重大的定義

經修訂的財務報告概念框架

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號的修訂－利率基準改革

上述新準則或對準則的修訂自本報告期起適用，本集團無需更改其會計政策，亦毋須因採納該等準則而作出追溯調整。

## 本集團尚未採納之新準則及對準則的修訂

已頒佈但於2020年1月1日尚未生效且未獲本集團提早採納的新準則及修訂如下：

	於以下日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第16號的修訂－與新冠疫情相關的租金優惠	2020年6月1日
香港會計準則第37號的修訂－虧損合約－履行合約之成本	2022年1月1日
年度改進－香港財務報告準則2018年至2020的年度改進	2022年1月1日
香港會計準則第16號的修訂－物業、廠房及 設備於作擬定用途前之所得款項	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號的修訂－有關概念框架	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號－保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號的修訂－將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂 －投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定

本公司董事認為，預期上述已頒佈的新準則及對現有準則的修訂對本集團不會造成任何重大影響。

## 3 分部及收入資料

本公司的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2020年及2019年6月30日止六個月，本集團主要在中國從事提供物業管理及相關服務，相關資源的分配取決於其是否有利於本集團整體價值提升的方式分配資源。董事會認為，本集團應作為一個整體進行業績評估。因此，董事會認為，根據香港財務報告準則第8號的規定，截至2020年及2019年6月30日止六個月，僅有一個經營分部。

截至2020年及2019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	
	2020年	2019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	493,164	413,669
－按酬金制確認物業管理服務收入	5,017	4,908
－租賃服務	3,432	2,839
餐飲服務	7,170	7,086
	<u>508,783</u>	<u>428,502</u>

截至2020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18%（截至2019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2020年及2019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。

本集團在一段時間內及某個時間點在下列主要產品線從貨物及服務轉讓中獲得收入：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
分部收入		
— 在一段時間內確認	498,181	418,577
— 在某一個時間點確認	7,170	7,086
租金收入	3,432	2,839
	<u>508,783</u>	<u>428,502</u>

由於本集團位於中國，其截至2020年及2019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。

#### 4 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
政府補貼		
— 增值稅進項加計扣除	2,891	1,002
— 其他	1,078	403
	<u>3,969</u>	<u>1,405</u>

## 5 其他收益／(虧損)，淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
理財產品投資的公允價值收益	78	192
處置物業、廠房及設備的虧損淨額	(18)	(52)
其他	(10)	(401)
	<u>50</u>	<u>(261)</u>

## 6 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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
僱員福利開支	172,655	153,395
清潔、保安及維護服務成本	166,585	133,493
公用事業	33,001	36,856
物業管理及相關服務所用的原材料及零件	16,180	16,281
折舊及攤銷	9,582	9,948
抗疫開支	4,784	—
餐飲服務所用原材料及消耗品成本	4,701	5,196
專業服務費	4,608	1,327
上市開支	2,837	—
稅項及附加費	2,192	2,109
其他開支	14,329	7,652
	<u>431,454</u>	<u>366,257</u>

## 7 融資收入／(成本)

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
銀行存款利息收入	2,973	3,883
向聯營公司貸款的利息收入	66	—
	<u>3,039</u>	<u>3,883</u>
融資成本		
租賃負債的利息開支	(1,262)	(696)
	<u>1,777</u>	<u>3,187</u>

## 8 所得稅開支

所得稅開支根據管理層對整個財政年度預期加權平均實際年所得稅率的估計予以確認。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅	24,285	18,625
遞延所得稅	(2,192)	(852)
	<u>22,093</u>	<u>17,773</u>

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2020年及2019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2020年及2019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(前稱北京中壘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2020年及2019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%。

## 9 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算方法是：

- 歸屬於本公司擁有人的利潤，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	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
歸屬於本公司擁有人利潤(人民幣千元)	58,190	45,684
已發行普通股的加權平均數(附註i)	<u>270,000</u>	<u>269,303</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u><u>0.216</u></u>	<u><u>0.170</u></u>

- (i) 此外，在計算截至2019年6月30日止六個月的每股基本及攤薄盈利時，由於儲備轉增股本，截至2019年6月30日止六個月發行在外的普通股數目亦已按發行在外普通股數目的變動比例追溯調整。

### (b) 每股攤薄盈利

由於本集團並無潛在攤薄普通股，截至2020年及2019年6月30日止六個月並無呈列每股攤薄盈利。

## 10 貿易應收款項

	於2020年	於2019年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方	66,025	41,714
— 第三方	<u>102,159</u>	<u>82,734</u>
	168,184	124,448
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(8,075)</u>	<u>(8,419)</u>
貿易應收款項－淨額	<u><u>160,109</u></u>	<u><u>116,029</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2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	163,222	120,097
一至兩年	2,847	2,920
兩年以上	2,115	1,431
總計	<u>168,184</u>	<u>124,448</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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
期初	8,419	6,147
貿易應收款項減值撥回	(344)	(366)
期內作為不可收回的應收款項撇銷	-	(13)
期末	<u>8,075</u>	<u>5,768</u>

## 11 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2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
其他應收款項		
— 關聯方	7,931	11,428
— 第三方		
代業主、租戶及物業開發商付款	16,604	16,532
按金	1,103	2,261
其他	2,882	2,570
	<u>28,520</u>	<u>32,791</u>
減：其他應收款項減值撥備	(214)	(225)
	<u>28,306</u>	<u>32,566</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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
期初	225	216
其他應收款項減值撥回	(11)	(61)
期末	<u>214</u>	<u>155</u>

## 12 實繳資本／股本

	股份數目	實繳資本／ 股本 人民幣千元
截至2020年6月30日止六個月(未經審核)		
於2020年1月1日的結餘	270,000	270,000
於2020年6月30日的結餘	<u>270,000</u>	<u>270,000</u>
截至2019年6月30日止六個月(未經審核)		
已發行及繳足		
於2019年1月1日的結餘	—	52,500
擁有人出資	—	16,000
於2019年6月30日的結餘	<u>—</u>	<u>68,500</u>

## 13 股息

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
向本公司擁有人已宣派及已付股息	82,980	117,075
向非控制性權益已宣派及已付股息	797	—
	<u>83,777</u>	<u>117,075</u>

於2020年4月22日的董事會會議上，董事會建議分派股息人民幣82,980,000元，其相當於本公司於2019年12月31日的累計可分配留存收益。建議股息其後於2020年5月6日的股東大會上獲批准。該股息已悉數派付。

此外，非全資附屬公司北京金融街第一太平戴維斯京南物業管理有限公司於2020年3月向其當時的股東宣派股息人民幣1,626,000元，其中，已向其非控股股東派付股息人民幣797,000元。

本公司董事會決議不宣派截至2020年6月30日止六個月的中期股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。

## 14 貿易及其他應付款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	129,648	80,818
其他應付款項	285,575	293,567
– 按金(附註a)	133,949	138,714
– 代業主、租戶及物業開發商收款	130,429	133,465
– 其他	21,197	21,388
應付薪金及福利	40,726	50,862
其他應付稅項	8,976	8,900
總計	<u>464,925</u>	<u>434,147</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2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	124,475	77,615
一至兩年	4,687	2,584
兩年以上	486	619
總計	<u>129,648</u>	<u>80,818</u>

## 15 期後事項

於2020年7月6日，本公司合共發行90,000,000股H股，發售價為每股7.36港元，並且已於香港聯交所主板上市。招股章程中所述之超額配股權，涉及合共13,500,000股H股已於期後獲悉數行使。超額配發股份已由本公司按國際發售項下每H股股份7.36港元發行及配發。

## 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（特別是辦公樓）提供綜合物業管理服務的供應商之一，專注於中高端物業。自1994年起，本集團提供物業管理服務已經逾26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，以提升客戶的生活質量和滿意度。

本集團主要提供(A)物業管理及相關服務，主要包括(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；以及(B)餐飲服務。

2020年上半年，全球面對突如其來的新冠疫情，服務業整體面臨挑戰，但物業管理行業彰顯出剛性需求的強大粘性。本集團根據「資本、資產、資金、資源」的戰略定位、秉承多元化創新和聚焦主業發展的需求，迎難而上，持續優化集團管控、增強整體市場實力，全方位提升企業運營能力和核心競爭力。

2020年上半年，在管理效能方面，本集團在北京多個在管項目已取得「物業管理綜合樓宇安全生產標準化二級」資質的基礎上，強化安全管控，總結實戰經驗，開展了企業架構及安全管制多層級的顧問服務與評估交流，獲得多家企業總部客戶的認可。本集團實施項目級「雙輪驅動」，以「一站式、智能化、扁平化」快速服務響應管理模式，推進「數據集中控制平臺中心」和「客戶服務平臺中心」的建立，從而實現了用戶體驗與管理效率、效能雙提升。

2020年上半年，在業務擴展方面，除來自母公司集團，即金融街聯屬集團給予的長期穩定而有力的支持外，本集團全力加大市場化第三方項目的拓展力度。華東大區與知名金融機構旗下的開發公司達成戰略合作，於項目前期顧問、項目策劃、物業管理、資產管理、商業運營、設備設施管理等方面進行全方位合作，首期已成功簽約上海地標性建築「尚浦領世F1D」商業項目。該項目主要業態為辦公、商業，一期總建築面積約13.6萬平方米。該項目的簽約進一步擴大了本集團在華東區域的業務規模，提升了本集團高端商務物業服務品牌知名度。

除此之外，本集團在2020年上半年還進行了包括但不限於以下的市場化項目拓展：

- 1、 繼成功獲得中國民生銀行股份有限公司貴陽分行總部大樓的物業委託後，本集團進一步深化與民生銀行合作，新增其轄區內9家支行及24家小微支行提供服務；
- 2、 在非商務物業中的公共物業教育業態，承接了位於浙江紹興的一家高端國際化12年一貫制學校的物業服務；
- 3、 本集團借助國有企業背景，開展與國家電網等國企在「三供一業」<sup>附註</sup>服務領域合作的業務開發；以及
- 4、 本集團利用豐富的金融企業服務經驗，開展與一家大型國有銀行總部、一家國有金融企業總部關於為辦公樓提供顧問諮詢服務合作的業務開發，多維度拓寬本集團業務服務範圍。

附註「三供一業」分離移交，是指國有企業（含企業和科研院所）將其家屬區的供水、供電、供暖和物業管理職能從國有企業剝離，轉由社會專業單位實施管理的一項政策性和專業性較強、涉及面廣、操作複雜的一項管理工作。

## 物業管理及相關服務

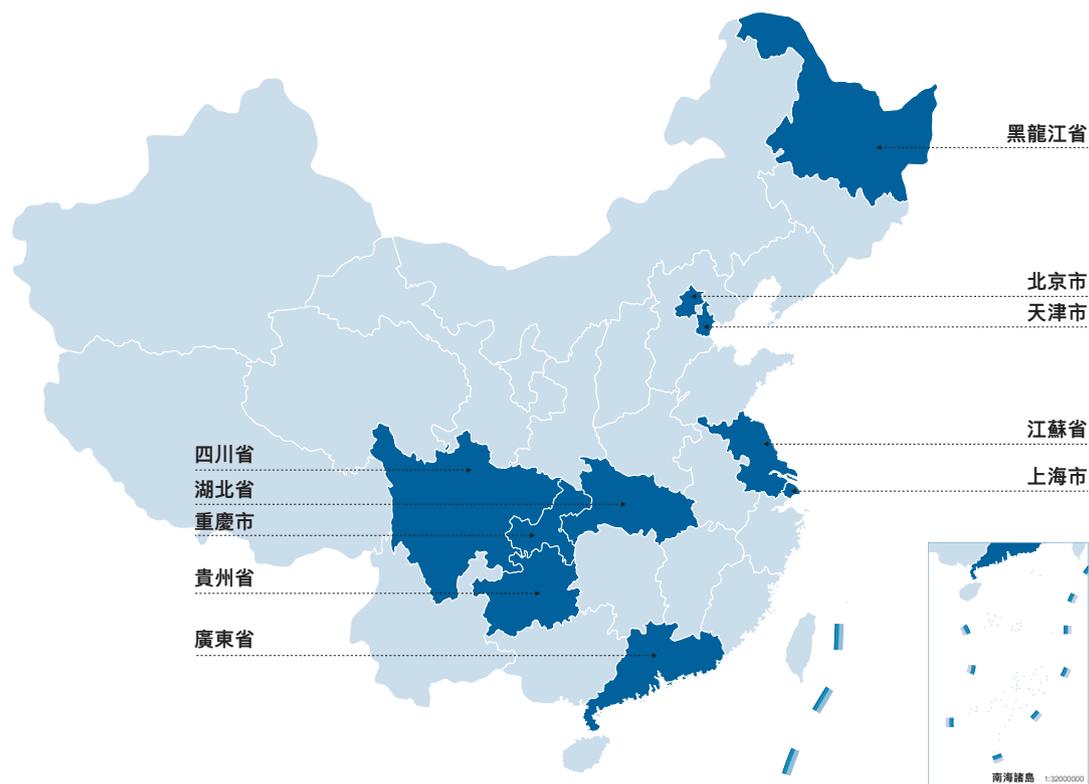
於2020年6月30日，本集團物業管理及相關服務已覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北及華中等六個地區的10個省市，總在管建築面積約為21.6百萬平方米，總在管物業數目為158個。

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2020年 6月30日	於2019年 6月30日
合同建築面積(千平方米)	23,945	20,262
在管建築面積(千平方米)	21,628	18,546
在管物業數目	158	134

## 地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2020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2020年6月30日		於2019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	9,884	80	9,552	77
西南	4,258	26	3,157	20
華東	3,691	21	2,952	14
華南	3,510	27	2,667	19
東北	281	3	216	3
華中	4	1	2	1
總計	<b>21,628</b>	<b>158</b>	<b>18,546</b>	<b>134</b>

## 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2020年6月30日			於2019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
辦公樓	6,376	29.5	49	6,162	33.2	46
綜合體	1,011	4.7	4	1,011	5.5	4
零售商業大樓及酒店	625	2.9	3	625	3.4	3
住宅物業	9,917	45.8	53	7,704	41.5	44
公共物業、醫院、 教育物業及其他	3,699	17.1	49	3,044	16.4	37
總計	<u>21,628</u>	<u>100</u>	<u>158</u>	<u>18,546</u>	<u>100</u>	<u>134</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2020年6月30日			於2019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
物業管理服務(包幹制)	18,232	84.3	138	15,217	82.0	112
物業管理服務(酬金制)	3,396	15.7	20	3,329	18.0	22
總計	<u>21,628</u>	<u>100</u>	<u>158</u>	<u>18,546</u>	<u>100</u>	<u>134</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(通常介乎5.0%至8.0%)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。

## 所服務物業開發商的性質

本集團在管的物業項目主要由金融街聯屬集團開發，而餘下的物業則由獨立第三方物業開發商開發。於2020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14.41百萬平方米，項目數108個，同比穩步增加。同時，本集團於2020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7.22百萬平方米，項目數亦進一步增加到50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2020年6月30日			於2019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	14,411	66.6	108	11,877	64.0	88
由獨立第三方物業開發商 開發的物業	<u>7,217</u>	<u>33.4</u>	<u>50</u>	<u>6,669</u>	<u>36.0</u>	<u>46</u>
總計	<u><u>21,628</u></u>	<u><u>100</u></u>	<u><u>158</u></u>	<u><u>18,546</u></u>	<u><u>100</u></u>	<u><u>134</u></u>

## 餐飲服務

於2020年6月30日，本集團經營七間怡己咖啡(IZEECUP)咖啡館、兩間怡己三矢堂(IZEE-Mitsuyado)餐廳、一間怡己小廚(IZEECHEF)餐廳及一間怡己烘坊(IZEEBAKE)麵包店。截至2020年6月30日止六個月，本集團來自餐飲服務的收入約為人民幣7.17百萬元，佔截至2020年6月30日止六個月收入約1.41%，較截至2019年6月30日止六個月的收入約人民幣7.09百萬元上升約1.19%。

## 構築抗疫防線，彰顯品牌優勢

2020年初新冠疫情在全球範圍內蔓延，對各行業都提出了新的挑戰，但物業管理行業受益於穩定的在管面積和可預期的未來交付面積，依然保持穩健快速增長。在此次抗擊疫情過程中，政府、業主、客戶等社會各界更加深刻地認識到了物業管理企業的價值。面對疫情，本集團始終踐行國企的社會責任，始終「不忘初心，牢記使命」，統籌員工、客戶、企業、社會等各方因素，制定了「一二三」防疫管控機制，即：一套體系管控、兩個層面預防、三組方案落實。在實際防控工作中，我們綜合採取多種措施，有效保障客戶和業主的安全，這些措施包括但不限於：利用非接觸式人體測溫門與熱成像測溫、線上APP等先進技術，建立疫情信息跟蹤、通過持續高頻次消毒，加強人員管控等。通過科學有序、細緻到位的智能化及信息化防疫舉措，本集團表現出在運營管理和資源整合能力方面的顯著優勢，有效助力復工復產。本集團在防疫過程中貼心到位的服務贏得客戶讚譽，客戶黏性進一步提升，品牌優勢進一步彰顯。

## 未來展望

在業務發展方面，本集團在2020年下半年將繼續以中國廣闊的物業服務市場為依託，為廣大客戶提供廣泛而多元化的物業管理服務和增值服務。同時，我們將憑藉強大的品牌知名度、豐富的行業經驗和專業的管理專長，在業務地域和業務規模上進一步擴張。

在社會與環境方面，本集團在2020年下半年將繼續發揚國有企業的公益精神，踐行國有企業的社會責任，特別在打贏抗擊新冠疫情的持久戰上，持續作出貢獻。同時，本集團將落實常態化疫情防控機制，並與復工復產工作有機結合，多手段多方位促進服務品質提升，持續推進信息化部署，以細緻全面的防控措施，全力守護客戶的健康與安全。

在公司治理方面，本集團在2020年下半年將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，推動規範化公司治理，把好風控合規關口，確保合規經營。

本公司H股在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）成功上市，既是我們發展歷程當中的里程碑，更是未來再創輝煌的新起點。2020年下半年，本集團將把握好資本助力，做好市值維護，用好所得款項淨額（如下文所定義），發揚科技賦能及現代物業管理與經營理念創新的核心要素，不斷提升自身實力。我們將作為經營規範、客戶好評、規模持續增長，不斷穩步向前的優質上市公司，用更好的業績回報投資者。

## 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2019年6月30日止六個月約人民幣428.50百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月約人民幣508.78百萬元，增幅約18.74%。

下表載列於所示期間按我們提供的服務劃分的收入明細：

	2020年		截至6月30日止六個月 2019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	388,999	76.46%	340,657	79.50%	48,342	14.19%
增值服務	109,182	21.46%	77,920	18.19%	31,262	40.12%
租賃服務	3,432	0.67%	2,839	0.66%	593	20.89%
餐飲服務	7,170	1.41%	7,086	1.65%	84	1.19%
總計	<u>508,783</u>	<u>100%</u>	<u>428,502</u>	<u>100%</u>	<u>80,281</u>	<u>18.74%</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2019年6月30日止六個月約人民幣421.42百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月約人民幣501.61百萬元，增幅約19.03%。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2020年6月30日止六個月，本集團來自餐飲服務的收入由截至2019年6月30日止六個月約人民幣7.09百萬元上升至約人民幣7.17百萬元。

## 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2019年6月30日止六個月約人民幣343.21百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月約人民幣403.63百萬元，增幅約17.61%。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2019年6月30日止六個月約人民幣85.29百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月約人民幣105.15百萬元，增幅約23.28%，本集團截至2020年6月30日止六個月的整體毛利率約為20.67%，與截至2019年6月30日止六個月的整體毛利率19.90%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：

	2020年		截至6月30日止六個月 2019年		變動	
	毛利 人民幣千元	毛利/ (損)率 %	毛利 人民幣千元	毛利/ (損)率 %	金額 人民幣千元	%
物業管理及相關服務：						
商務物業	83,836	25.93	78,506	26.85	5,330	(0.92)
非商務物業	23,130	12.99	9,476	7.34	13,654	5.65
餐飲服務	(1,814)	(24.62)	(2,689)	(37.93)	875	13.31
總計	<u>105,152</u>	<u>20.67</u>	<u>85,293</u>	<u>19.90</u>	<u>19,859</u>	<u>0.77</u>

## 行政開支

本集團的行政開支由截至2019年6月30日止六個月約人民幣23.05百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月約人民幣27.82百萬元，漲幅約20.72%，主要是由於上市開支增加。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2019年6月30日止六個月約人民幣17.77百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月約人民幣22.09百萬元，增幅約24.31%，主要是由於除所得稅前利潤由截至2019年6月30日止六個月約人民幣68.55百萬元增加到2020年6月30日止六個月約人民幣84.48百萬元。

## 期內利潤

本集團的利潤由截至2019年6月30日止六個月約人民幣50.78百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月約人民幣62.39百萬元，增幅約22.86%，主要是由於截至2020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2019年6月30日止六個月約人民幣50.78百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月約人民幣62.05百萬元，增幅約22.20%，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2020年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣671.79百萬元，較2019年12月31日約人民幣713.04百萬元減少約人民幣41.25百萬元。

本集團財務狀況維持穩健。本集團於2020年6月30日的淨流動資產餘額約為人民幣315.35百萬元，於2019年12月31日則為約人民幣336.17百萬元，維持穩定水平。於2020年6月30日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約1.56倍（2019年12月31日：約1.63倍）。

於2020年6月30日，本集團不存在任何借款（2019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2020年6月30日，本集團的應收貿易款項約人民幣160.11百萬元，較2019年12月31日約人民幣116.03百萬元增加37.99%，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2020年6月30日，本集團的其他應收款項約人民幣28.31百萬元，較2019年12月31日約人民幣32.57百萬元降低約人民幣4.26百萬元，主要原因為部分非貿易性款項結清。

## 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2020年6月30日，本集團的貿易應付款項餘額約人民幣129.65百萬元，與2019年12月31日約人民幣80.82百萬元相比有所增加，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2020年6月30日，本集團的應付薪金及福利約人民幣40.73百萬元，相比2019年12月31日約人民幣50.86百萬元下降19.93%，這主要是由於按月計提獎金並於次年發放所致。

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2019年12月31日約人民幣293.57百萬元降低至2020年6月30日約人民幣285.58百萬元，降幅約為2.72%，主要由於支付了代業主、租戶及物業開發商收取的款項用於結算水電費以及返還按金。

## 上市所得款項用途

本公司於2020年7月6日（「上市日期」）在聯交所主板上市，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707.91百萬港元（等同人民幣約646.02百萬元）。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。自上市日期起及直至本公告日期，所得款項淨額尚未動用作任何用途。

## 資產抵押

於2020年6月30日，本集團並無任何資產作為抵押（2019年12月31日：無）。

## 重大收購及資產出售

截至2020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2019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2020年6月30日止六個月，本集團並無任何重大投資，且截至本公告日期，除招股章程披露外，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2020年6月30日，我們的資產負債比率是0.62，於2019年12月31日，我們的資產負債比率是0.59。

*附註1*：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2020年6月30日及2019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。

*附註2*：本公司發行的H股在聯交所主板上市日期是2020年7月6日，所以於2020年6月30日的本集團合併財務報表並未錄得所得款項淨額。

## 或然負債

於2020年6月30日，本集團並無任何或然負債（2019年12月31日：無）。

## 外匯風險

本集團業務主要以人民幣開展，無重大外匯風險。

截至2020年6月30日止六個月，本集團並無訂立任何遠期合同以對沖外匯風險，但會持續監察外匯風險。管理層將在本集團受到重大影響時考慮對沖外匯風險。

## 員工及福利政策

於2020年6月30日，本集團聘用4,037名員工（2019年12月31日：4,048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

於2020年7月6日，本公司按全球發售以發售價每股H股7.36港元發行90,000,000股H股股份，並在聯交所主板上市。

於2020年7月24日，獨家全球協調人（為其本身及代表國際包銷商）就合共13,500,000股H股悉數行使招股章程所述的超額配股權，佔全球發售項下的初始發售股份總數15%。超額配發股份已由本公司按每股H股7.36港元（即全球發售項下的每股H股發售價，不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）發行及配發。有關超額配發股份已於2020年7月29日上午九時正開始於聯交所上市及買賣。

湯雪芳女士已辭任本公司聯席公司秘書，自2020年8月13日起生效；何詠雅女士已獲委任為本公司聯席公司秘書，自2020年8月13日起生效。

除上述披露事項，本集團在報告期後並無發生任何其他重大事項。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券或可贖回證券

截至2020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

自上市日期起及直至本公告日期，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《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。自上市日期起至本公告日期期間，本公司的董事會主席（「主席」）及總經理職位由孫杰先生兼任。考慮到孫杰先生在物業管理行業擁有豐富的專業知識及洞見，董事會認為由孫杰先生兼任主席及總經理可讓本集團的整體業務規劃、決策制定及執行更為有效及迅速。為維持良好企業管治及全面遵守《企業管治守則》之守則條文，董事會將定期檢討是否需要委任不同人士分別擔任主席與總經理的角色。

## 遵守證券交易守則

由於本公司股份於2020年6月30日並未在聯交所上市，故此於2020年6月30日前，上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）並不適用。

本公司已採納《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。全體董事及監事均將嚴格遵守《標準守則》所訂之標準。

## 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、宋寶程先生及姜銳先生。佟岩女士為審核委員會主席。審核委員會已審閱截至2020年6月30日止六個月之未經審核中期業績和中期報告。本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所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2020年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料。

## 中期股息

董事會並無建議派發截至2020年6月30日止六個月中期股息（截至2019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2020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

中國北京，2020年8月27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。