



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

2022 中期報告



目錄

- 2 公司資料
- 4 董事長致辭
- 7 管理層討論及分析
- 22 企業管治和其他資料
- 30 獨立審閱報告
- 32 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 34 簡明綜合財務狀況表
- 36 簡明綜合權益變動表
- 37 簡明綜合現金流量表
- 38 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)
薛蕊女士

非執行董事

沈明松先生
梁建平先生
周鵬先生 (於2022年6月9日起辭任)
姜銳先生 (於2022年6月9日起辭任)
李亮先生 (於2022年6月9日起獲委任)
趙璐女士 (於2022年6月9日起獲委任)

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)
沈明松先生
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
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**」)，提呈本集團截至2022年6月30日止六個月(「**報告期**」或「**期內**」)未經審核的綜合業績。

2022年上半年，本集團嚴格貫徹落實國家疫情防控相關政策，緊密圍繞公司發展戰略，積極推進市場業務佈局，發掘培育潛在優勢業態，持續提升企業核心競爭力。

聚焦主業，業務規模穩步增長

2022年上半年，本集團持續推進規模擴張戰略，深化企業改革，增強內生動力。依託「總部+區域」拓展架構，不斷發掘市場機遇，公開市場競標、投資收購、合資合作三大拓展路徑齊頭並進，聚焦內外部優質資源，實現業務區域及服務業態的同步擴張。2022年上半年，本集團分別與業務夥伴成立了4家合資公司，業務範圍新拓展至內蒙古自治區及安徽省，在辦公樓、教育、產業園區等業態進一步深耕。

截至2022年6月30日，本集團實現業務覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北及華中等六個地區的16個省市。總在管項目數量224個，較2021年同期新增48個。總在管建築面積約34.81百萬平方米，較2021年同期增長約23.87%。

服務為本，品牌價值持續提升

本集團堅持「聚焦商務物業管理，構建幸福宜居社區」的戰略使命，深耕物業服務品質，通過多種渠道收集並積極響應客戶訴求，不斷優化服務內容，強化服務質量，保持行業內領先的客戶滿意度水平，促進品牌知名度、市場美譽度和客戶信任度進一步提升。

2022年上半年，本集團榮膺中國指數研究院頒發的「2022中國物業服務百強企業」第16名、「2022中國辦公物業管理優秀企業」、「2022中國物業服務百強服務質量領先企業」、「2022中國特色物業服務領先企業—商務物業服務」等榮譽。

多元融合，增值服務協同發展

本集團緊扣增值業務多元化發展佈局，在已有六大增值服務板塊的基礎上，繼續完善特色增值服務體系，多業態創新成果豐碩。2022年上半年，本集團持續優化怡己(IZEE)品牌系列，延續怡己服務系列和怡己餐飲系列兩條產品線，深挖客戶多元化服務需求，繼續擴充創新增值服務內容和方式，為客戶提供多元化的經營服務產品，提高客戶黏性，滿足商務樓宇配套生活服務鏈多層次、系統化的需求。本集團推進優化增值服務精細化管理，以客戶需求為最終導向，不斷拓展增值服務領域的同時，進一步落實成本管控措施，提高經營效益。

責任擔當，全面助力疫情防控

2022年上半年，國內新冠疫情在多省市區域內呈現聚集性發展態勢，隨著疫情防控進入常態化階段，物業企業責任升級，重要性作用彰顯。本集團嚴格落實安全主體責任，優化疫情常態化管控機制，完善疫情防控措施，統籌疫情防控與業務經營，積極履行社會責任，組織志願者參與社區值守、疫苗接種、核酸檢測及防控隔離等服務工作，上半年累計派出志願者1,700人次，服務時長超過8,000小時。本集團服務管理的平房社區項目、上海海倫中心項目的抗疫防疫工作以及志願者的先進事跡獲當地媒體積極報道。本集團在疫情防控工作中的堅守與奮戰，詮釋了企業的責任與擔當，贏得了業主的高度肯定和認可。

未來願景

本集團堅定發展信心，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，夯實市場業務開拓能力，助力業務規模逐步攀升，堅持以服務品質與客戶滿意度為支撐，傳遞品牌價值，增強市場認可度，加速完善特色增值服務體系，促進多業務板塊之間的資源與產業協同發展，促進企業持續高質量發展。

最後，本人謹代表董事會向全體員工、股東及各利益相關方對公司的支持和信任致以衷心的感謝。

孫杰

董事長兼總經理

中國北京，2022年8月24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28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。

2022年上半年，國內多地散發新冠疫情，給物業服務行業帶來嚴峻考驗。面對困難，本集團迎難而上，一方面強化疫情防控應對機制，守護業主健康安全，提升服務質量，維護正常工作生活秩序。憑藉優秀的服務力及品牌影響力，本集團榮獲2022中國物業服務百強企業等榮譽。另一方面，本集團繼續加強對外拓展力度，提升自身競爭力，梳理優化組織結構及激勵制度，完善標準化拓展流程，提升外拓效率。

2022年上半年，本集團物業管理及相關業務有序進行，在公共物業服務領域進一步拓展，新承接若干產業園區、學校、景區等項目，業務範圍覆蓋16個省市、自治區。截至2022年6月30日，本集團在管建築面積約34.81百萬平方米，較去年同期增長約23.87%，在管項目數量為224個，較去年同期新增48個。在新增面積中，來源於獨立第三方的在管建築面積約5.14百萬平方米，佔總新增面積的76.68%。

本集團持續開拓並深化與獨立第三方的合作。2022年上半年，本公司分別與北京首食益民商業連鎖有限公司成立合資公司融京物業服務(北京)有限公司，與北京帕克英科技有限公司成立合資公司北京融英物業服務有限公司，亦與花漾環境管理(江蘇)有限公司成立合資公司融華物業管理(淮安)有限公司。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**」)與中房置業股份有限公司及上海夏達投資管理中心(有限合夥)成立合資公司北京金物夏達不動產管理有限公司，以進一步補充人才與技術資源，強化競爭優勢。該等合資公司將深度整合股東雙方擁有的市場及客戶資源優勢，藉助其豐富經驗，進一步拓展華北及華中區域市場，在公共物業及資產運營等業務領域深入、多元拓展市場化業務，助力本集團加速實現規模化發展。

2022年上半年，本集團新取得的代表性項目簡介如下：

- (i) 北京市大興區自貿區創新服務中心項目。該項目為以辦公為主、以商業展示及專家公寓為配套的低密度創新性國際商務社區，擁有產業孵化、金融創新、展示接待及園區配套設施四大核心功能；



- (ii) 北京市華電工程大廈項目。項目包含辦公樓、餐廳及住宅業態。本集團為其四座樓宇提供物業管理服務；



- (iii) 中國平安人壽保險股份有限公司位於重慶市的80餘個營業網點辦公區。本集團為其提供綜合性物業管理服務；



- (iv) 山東省東營勝利石油科技創新園項目。該項目以智能製造產業為定位，重點打造以高端石油裝備、智能裝備、新能源為主導的特色產業集群，配套建設39棟單體建築；



- (v) 中國煙草總公司重慶市公司涪陵捲煙分庫項目。本集團為其公司園區、各辦公區及經營業務用房提供綜合性物業服務的同時，亦提供分揀業務服務及送貨業務服務；



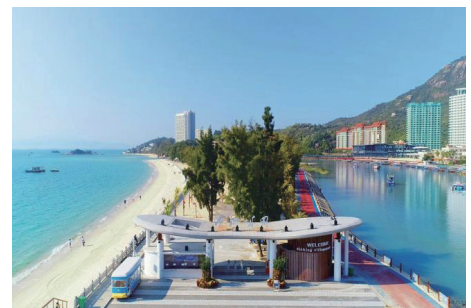
- (vi) 北京第二外國語學院貫培學院項目。該項目位於北京市延慶區，為落實首都人才培養改革項目，培養新型高端技術技能人才的重要基地；



- (vii) 安徽省滁州市鳳陽縣奧體中心及花鼓大劇院物業服務項目。項目包含游泳館、籃球場、乒乓球場、羽毛球場、網球場、劇院等多類場所；及



- (viii) 廣東省惠州市巽寮灣沙洲公園項目。項目佔地面積約8萬平方米，為巽寮灣景區2022年度主推旅遊項目之一，旨在打造巽寮灣夜間經濟。



物業管理及相關服務

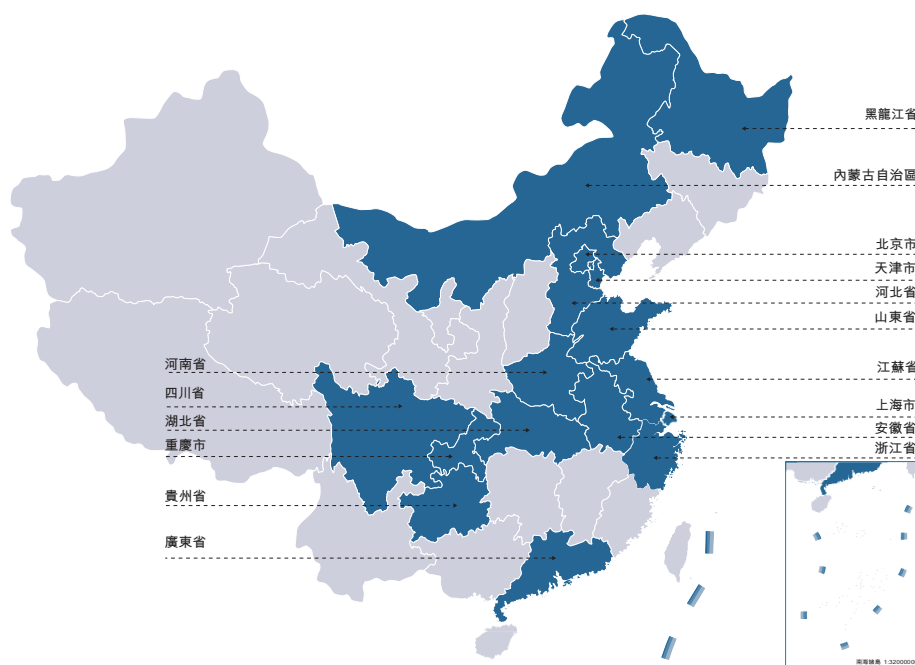
於2022年6月30日，本集團物業管理及相關服務已覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北及華中等六個地區的16個省市，總在管建築面積約為34.81百萬平方米，總在管物業數目為224個。

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2022年6月30日	於2021年6月30日
合同建築面積(千平方米)	37,824	32,019
在管建築面積(千平方米)	34,805	28,097
在管物業數目	224	176

地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2022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2022年6月30日		於2021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	16,321	120	13,585	94
西南	5,901	32	4,920	27
華東	5,425	26	4,341	20
華南	3,898	33	3,406	27
東北	658	5	470	5
華中	2,602	8	1,375	3
總計	34,805	224	28,097	176

附註：

- (i) 華北大區包括北京市、天津市、河北省、內蒙古自治區
- (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2022年6月30日			於2021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	265	0.8	2	652	2.3	3
辦公樓	7,023	20.2	60	6,992	24.9	54
綜合體	1,200	3.4	5	1,011	3.6	4
住宅物業	13,457	38.7	72	11,736	41.8	59
公共物業、醫院、 教育物業及其他	12,860	36.9	85	7,706	27.4	56
總計	34,805	100	224	28,097	100	176

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2022年6月30日		於2021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)	31,331	90.0	24,647	87.7
物業管理服務(酬金制)	3,474	10.0	3,450	12.3
總計	34,805	100	28,097	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。

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開發的物業。於2022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18.19百萬平方米，項目數由於2021年6月30日的113個增加至121個，同比穩步增加。同時，本集團於2022年6月30日管理由獨立第三方開發的物業建築面積約為16.62百萬平方米，項目數亦進一步由於2021年6月30日的63個增加到103個，同比增幅顯著。

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2022年6月30日			於2021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	18,189	52.3	121	16,625	59.2	113
由獨立第三方開發的物業	16,616	47.7	103	11,472	40.8	63
總計	34,805	100	224	28,097	100	176

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2022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126.50百萬元，佔截至2022年6月30日止六個月收入約18.89%，較截至2021年6月30日止六個月的收入約人民幣132.48百萬元減少約4.51%。

未來願景

本集團堅定發展信心，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，夯實市場業務開拓能力，助力業務規模逐步攀升，堅持以服務品質與客戶滿意度為支撐，傳遞品牌價值，增強市場認可度，加速完善特色增值服務體系，促進多業務板塊之間的資源與產業協同發展，促進企業持續高質量發展。

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2021年6月30日止六個月約人民幣628.01百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月約人民幣669.55百萬元，增幅約6.61%。

下表載列於所示期間按我們提供的服務劃分的收入明細：

	2022年		截至6月30日止六個月		2021年		變動	
	人民幣千元	佔比	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	511,344	76.38%	467,693	74.46%	43,651		9.33%	
增值服務	126,504	18.89%	132,481	21.10%	(5,977)		(4.51%)	
租賃服務	3,632	0.54%	4,822	0.77%	(1,190)		(24.68%)	
餐飲服務	28,072	4.19%	23,018	3.67%	5,054		21.96%	
總計	669,552	100%	628,014	100%	41,538		6.61%	

- 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2021年6月30日止六個月約人民幣605.00百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月約人民幣641.48百萬元，增幅約6.03%。物業管理收入保持增加，得益於在管項目增加。增值服務收入略有下降主要因銷售完成，公司撤出案場服務所致。
- 餐飲服務收入：截至2022年6月30日止六個月，本集團來自餐飲服務的收入由截至2021年6月30日止六個月約人民幣23.02百萬元上升至約人民幣28.07百萬元。

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2021年6月30日止六個月約人民幣489.10百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月約人民幣539.00百萬元，增幅約10.20%。住宅、公共物業等非商務物業的接管面積持續擴大，提高了成本率，加之外部市場環境等影響因素，導致成本增長率高於收入增長率。

毛利及毛利率

本集團的整體毛利由截至2021年6月30日止六個月約人民幣138.91百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月約人民幣130.56百萬元，降幅約6.01%，本集團截至2022年6月30日止六個月的整體毛利率約為19.50%，與截至2021年6月30日止六個月的整體毛利率22.12%相比有所降低。截至2022年6月30止六個月商務物業毛利率較截至2021年6月30日止六個月相比上升1.2個百分點，呈穩健上升趨勢。餐飲服務受疫情影響，且在一段時間內暫停堂食服務等，發生虧損，進而影響整體毛利率。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：

	2022年		截至6月30日止六個月		2021年		變動	
	毛利 人民幣千元	毛利率 (%)	毛利 人民幣千元 (經重列)	毛利率 (%) (經重列)	金額 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	114,393	28.11	104,034	26.91	10,359	1.20		
非商務物業	27,358	11.66	33,803	15.48	(6,445)	(3.82)		
餐飲服務	(11,194)	(39.88)	1,072	4.66	(12,266)	(44.54)		
總計	130,557	19.50	138,909	22.12	(8,352)	(2.62)		

行政開支

本集團的行政開支由截至2021年6月30日止六個月約人民幣27.36百萬元增長至截至2022年6月30日止六個月約人民幣34.79百萬元，增幅約27.16%，主要是由於信息化投入增加，以及人員調整等所涉及到的各種費用的增加。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2021年6月30日止六個月約人民幣27.37百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月約人民幣32.35百萬元，增幅約18.20%，主要是受整體市場環境影響，餐飲業態發生虧損，且不計入所得稅計算。

期內利潤

本集團的利潤由截至2021年6月30日止六個月約人民幣82.48百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月約人民幣69.46百萬元，降幅約15.79%，主要是由於毛利下降及所得稅影響。

期內全面收入總額

本集團的全面收入總額由截至2021年6月30日止六個月約人民幣82.55百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月約人民幣69.46百萬元，降幅約15.86%，主要是淨利率下降所致。

流動資金、資本結構及財務資源

於2022年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣1,459.08百萬元，較2021年12月31日約人民幣1,483.46百萬元減少約人民幣24.38百萬元。

本集團財務狀況維持穩健。本集團於2022年6月30日的流動資產淨值約為人民幣1,054.33百萬元，於2021年12月31日則為約人民幣1,078.70百萬元，維持穩定水平。於2022年6月30日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約2.43倍(於2021年12月31日：約2.60倍)。

於2022年6月30日，本集團不存在任何借款(於2021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2022年6月30日，本集團的應收貿易款項約人民幣291.51百萬元，較2021年12月31日約人民幣196.09百萬元增加48.66%，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2022年6月30日，本集團的其他應收款項總額約人民幣29.96百萬元，較2021年12月31日約人民幣23.91百萬元增加約人民幣6.05百萬元，主要因為(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2022年6月30日，本集團的貿易應付款項餘額約人民幣141.61百萬元，與2021年12月31日約人民幣120.96百萬元相比增加約17.07%，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2022年6月30日，本集團的應付薪金及福利約人民幣39.27百萬元，相比2021年12月31日約人民幣73.71百萬元下降46.72%，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2021年12月31日約人民幣306.66百萬元減少至2022年6月30日約人民幣287.07百萬元，降幅約為6.39%，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2022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2022年6月30日的所得款項淨額用途分析如下：

	招股章程所述的計劃所得款項淨額及經考慮於2020年7月29日悉數行使超額配售權後所得額外款項淨額用途		截至2022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2022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
	佔總額百分比	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
尋求戰略收購及投資機遇及新設分公司及附屬公司以擴大本集團業務規模	60%	389.02	12.88	3.19	376.14	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	32.36	5.58	97.30	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	5.56	0.39	59.28	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	0.00	0.00	64.84	2023年12月31日或之前
總計	100%	648.36	50.80	9.16	597.56	

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9.16百萬元。截至本報告日期，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以及需要更多時間確認潛在收購目標，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2022年6月30日，本集團並無任何資產作為抵押(於2021年12月31日：無)。

重大收購及資產出售

2021年6月21日，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」)及一家在香港註冊的物業服務公司的可能收購事項與兩位不同的賣方簽署兩封意向書。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。

因本集團及賣方對交易條款未能達成最終共識，雙方基於各自未來業務發展實際和利益角度出發，經友好協商，決定於2022年8月15日終止有關株洲宏達的收購事項。同時，截至本報告日期，有關在香港註冊的物業服務公司的可能收購事項仍在進行中。本集團將持續接洽其他收購項目，以尋求更多戰略合作機會，促進業務規模不斷擴大。

除本報告所披露者外，截至2022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2021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2022年6月30日止六個月，本集團並無任何重大投資。

截至本報告日期，除上述所披露外，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2022年6月30日，我們的資產負債比率是0.40，於2021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2022年6月30日及2021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2022年6月30日，本集團並無任何或然負債(於2021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。為降低相關匯率風險，2021年7月本集團與招商銀行北京分行東三環支行簽訂了三份本金總額約為746.9百萬港元的遠期合同，遠期匯率為1港元兌人民幣0.8424元或人民幣0.8428元。遠期合同的條款已分別延長至2022年9月30日。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2022年6月30日，本集團聘用4,725名員工(於2021年12月31日：4,382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。此外，北京融信合泰企業管理股份有限公司(「融信合泰」)為我們其中一家主要股東。其成立目的是通過作為融信合泰股東，令本集團員工間接持有本公司股份，從而激勵本集團員工。

其他資料

重要事項

公司董事會及監事會之變更

2022年6月9日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)通過關於重選及新委任董事的所有議案。股東週年大會結束後，周鵬先生及姜銳先生不再擔任本公司董事。周鵬先生及姜銳先生已分別確認其與董事會並無不同意見，也無就其終止任職須知會股東的任何事宜。另外，李亮先生及趙璐女士已分別於股東週年大會後獲委任為本公司的非執行董事。

股東週年大會結束後，第二屆董事會由以下成員組成：孫杰先生(執行董事)、薛蕊女士(執行董事)、沈明松先生(非執行董事)、梁建平先生(非執行董事)、李亮先生(非執行董事)、趙璐女士(非執行董事)、宋寶程先生(獨立非執行董事)、佟岩女士(獨立非執行董事)及陸晴女士(獨立非執行董事)。

此外，股東週年大會亦通過有關重選本公司監事(「監事」)的所有議案。呂敏女士亦已獲本公司於2022年5月5日召開的職工代表大會重選為本公司第二屆監事會職工代表監事，任期由第二屆監事會成立之日起計，至第二屆監事會任期屆滿止。

股東週年大會結束後，第二屆監事會由以下成員組成：劉安鵬先生(股東代表監事)、高明慧女士(股東代表監事)和呂敏女士(職工代表監事)。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年3月24日、2022年5月5日及2022年6月9日的公告及2022年4月22日的通函。

報告期後事項

除本報告所披露者外，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2022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

本集團致力達到高水準的企業管治，以保障本公司股東的整體利益。

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

根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變動載列如下：

1. 佟岩女士，本公司的獨立非執行董事，自2022年8月11日起不再擔任河北金牛化工股份有限公司(在上海證券交易所上市的公司(股份代號：600722))的獨立董事。

除上述所披露外，根據上市規則第13.51B(1)條，並無其他資訊需要作出披露。

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2022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所有權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及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2022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，於截至2022年6月30日止六個月內，概無董事(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	於2022年 6月30日	
			所有／擁有權益 的股份數目	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2022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2022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	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	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	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

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)
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
UBS Group AG ^(註8)	H股	受控制法團權益	18,097,999(L) 7,773,000(S)	17.49 7.51	4.85 2.08
Barings LLC ^(註9)	H股	投資經理	6,972,000 (L)	6.74	1.87
Northern Trust Fiduciary Services (Ireland) Limited ^(註10)	H股	受託人	6,705,000(L)	6.48	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

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2022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2022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2022年6月30日(載述的有關事件的日期為2022年6月27日)呈交的股份權益申報表，該等股份包括透過：(i)透過UBS O'Connor LLC持有的8,565,000股(好倉)；(ii)透過UBS AG持有的8,722,000股(好倉)及7,773,000股(淡倉)；及(iii)UBS Switzerland AG持有的810,999股(好倉)。
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)呈交的權益披露表，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。

除上文所披露者外，於2022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2022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2022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2022年6月30日止六個月期間的中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

獨立審閱報告

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32至60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2022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。本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

2022年8月24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2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
收入	6	669,552	628,014
銷售及服務成本		(538,995)	(489,104)
毛利		130,557	138,910
其他收入	7	6,350	6,984
其他(虧損)/收益，淨額	8	(27,677)	194
行政開支		(34,785)	(27,357)
貿易及其他應收款項的預期信用損失撥備		(5,661)	(5,303)
經營利潤		68,784	113,428
融資收入	9	6,269	4,477
融資成本	9	(1,344)	(826)
融資成本，淨額	9	4,925	3,651
匯兌收益/(虧損)，淨額		28,079	(7,125)
享有聯營公司權益利潤/(虧損)，淨額	15	15	(111)
享有合營企業權益利潤，淨額	16	—	—
除所得稅前利潤	10	101,803	109,843
所得稅開支	11	(32,348)	(27,366)
期內利潤		69,455	82,477

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
以下各方應佔期內利潤：			
本公司擁有人		61,949	76,573
非控制性權益		7,506	5,904
		69,455	82,477
每股收益，基本及攤薄(人民幣元)	13	0.166	0.205
其他全面收入			
<i>其後將不會重新分類至損益的項目</i>			
退休福利負債的重新計量		1	72
期內其他全面收入，已扣除稅項		1	72
期內全面收入總額		69,456	82,549
以下各方應佔其他全面收入：			
本公司擁有人		61,950	76,645
非控制性權益		7,506	5,904
		69,456	82,549

第38至60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2022年6月30日

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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	9,662	11,798
物業、廠房及設備	14	76,717	76,840
於聯營公司之權益	15	12,723	15,273
於合營企業之權益	16	2,550	–
商譽		325	325
無形資產		7,707	8,523
預付款項		641	4,351
按攤銷成本計量之其他金融資產	18	6,787	6,688
遞延所得稅資產		13,543	3,171
非流動資產總值		130,655	126,969
流動資產			
票據及貿易應收款項	17	291,931	210,379
預付款項		12,784	16,572
按攤銷成本計量之其他金融資產	18	29,959	23,913
衍生金融工具		–	18,274
到期日超過三個月的銀行存款		23,201	23,194
受限制銀行存款		74,172	62,652
現金及現金等價物		1,361,711	1,397,612
流動資產總值		1,793,758	1,752,596
資產總值		1,924,413	1,879,565
權益及負債			
股本	19	373,500	373,500
儲備	20	583,323	583,322
留存收益		163,940	184,908
本公司擁有人應佔權益		1,120,763	1,141,730
非控制性權益		29,976	22,470
權益總額		1,150,739	1,164,200

於2022年6月30日

		於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		28,748	35,758
遞延所得稅負債		405	451
退休福利負債		5,095	5,264
非流動負債總額		34,248	41,473
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	557,825	508,405
衍生金融工具		9,532	-
合同負債		113,358	131,938
即期稅項負債		35,733	11,436
租賃負債的即期部分		22,644	21,768
退休福利負債的即期部分		334	345
流動負債總額		739,426	673,892
負債總額		773,674	715,365
權益及負債總額		1,924,413	1,879,565

第38至60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2022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 權益	權益總額
	股本	資本儲備	法定儲備	其他儲備	留存收益	總計		
	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註20a)	人民幣千元 (附註20b)	人民幣千元 (附註20c)	人民幣千元	人民幣千元		
截至2022年6月30日止六個月(未經審核)								
2022年1月1日的結餘(經審核)	373,500	552,615	31,735	(1,028)	184,908	1,141,730	22,470	1,164,200
期內利潤	-	-	-	-	61,949	61,949	7,506	69,455
期內其他全面收入	-	-	-	1	-	1	-	1
期內全面收入總額	-	-	-	1	61,949	61,950	7,506	69,456
股息宣派(附註12)	-	-	-	-	(82,917)	(82,917)	-	(82,917)
2022年6月30日的結餘	373,500	552,615	31,735	(1,027)	163,940	1,120,763	29,976	1,150,739
截至2021年6月30日止六個月(未經審核)								
2021年1月1日的結餘(如先前呈報)	373,500	556,770	17,298	(915)	115,342	1,061,995	20,271	1,082,266
共同控制下業務合併(附註2(i))	-	488	-	-	3,805	4,293	-	4,293
2021年1月1日的結餘(經重列)	373,500	557,258	17,298	(915)	119,147	1,066,288	20,271	1,086,559
期內利潤	-	-	-	-	76,573	76,573	5,904	82,477
期內其他全面收入	-	-	-	72	-	72	-	72
期內全面收入總額	-	-	-	72	76,573	76,645	5,904	82,549
非控制性權益注資	-	-	-	-	-	-	490	490
股息宣派(附註12)	-	-	-	-	(57,519)	(57,519)	(11,371)	(68,890)
2021年6月30日的結餘(經重列)	373,500	557,258	17,298	(843)	138,201	1,085,414	15,294	1,100,708

第38至60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2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
經營活動所得現金流量		
經營(所用)／所得現金	(34,777)	47,472
已付所得稅	(18,469)	(23,700)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(53,246)	23,772
投資活動所得現金流量		
購買物業、廠房及設備	(5,435)	(4,224)
出售物業、廠房及設備所得款項淨額	5,003	109
到期日超過三個月的銀行存款變動	(7)	(33,093)
非控制性權益還款	2,520	-
於合營企業的投資	(2,550)	-
從聯營公司收取股息	2,565	-
已收利息	5,979	3,815
投資活動所得／(所用)現金淨額	8,075	(33,393)
融資活動所得現金流量		
新成立附屬公司產生的非控制性權益注資	-	490
支付租賃負債	(18,809)	(8,653)
融資活動所用現金淨額	(18,809)	(8,163)
現金及現金等價物減少淨額	(63,980)	(17,784)
期初現金及現金等價物	1,397,612	1,399,507
現金及現金等價物的匯兌影響	28,079	(7,125)
期末現金及現金等價物	1,361,711	1,374,598

第38至60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2022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2022年8月24日授權刊發。

2. 中期財務報表之編製基準

(i) 編製基準

截至2022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2021年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀。

2. 中期財務資料之編製基準(續)

(i) 編製基準(續)

共同控制下的業務合併

北京永泰恒衛生服務有限公司(「永泰恒」)

永泰恒原為北京西城區衛健委下轄企業，後於2021年8月11日於北京西城區政府批准下轉讓予最終持股公司並成為最終持股公司下全資附屬公司。

2021年11月29日，本公司與最終持股公司訂立一份股權轉讓協議，據此，最終持股公司同意出售及本公司同意以代價人民幣3,452,000元購買永泰恒100%股權。

該等代價總額已由本公司於2021年12月6日以現金結算並計入本集團儲備中。

北京華融房地產經紀有限公司(「華融房地產經紀」)

於2021年5月17日前，華融房地產經紀為一家聯營公司，並由本公司持有30%股權。

2021年5月17日，本公司與北京華融綜合投資有限公司直接控股公司訂立股權轉讓協議，據此，直接控股公司同意出售及本公司同意以代價人民幣1,191,000元購買華融房地產經紀70%股權。股權轉讓後，華融房地產經紀為本公司直接全資附屬公司。該等代價總額已由本公司於2021年12月6日以現金結算並計入本集團儲備中。

因本公司、永泰恒及華融房地產經紀最終受控於國資委，故股權轉讓屬共同控制下的業務合併。股權轉讓根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號共同控制下合併的合併會計法(「會計指引第5號」)之合併會計原則核算，猶如該收購於合併實體(即本公司、永泰恒及華融房地產經紀)首次納入國資委控制當日發生。透過採用合併會計法，從國資委角度而言，合併實體之資產及負債採用彼等現有賬面值進行合併。

2. 中期財務資料之編製基準(續)

(i) 編製基準(續)

共同控制下的業務合併(續)

上述股權轉讓採用會計指引第5號，截至2021年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表、股權變動表及現金流量表的比較金額亦已重列，以包括永泰恒及華融房地產經紀之財務績效、股權變動及現金流量，猶如彼等自2021年1月1日起隸屬本集團。

關於此次收購之詳情以及收購目標資產和業務的共同控制合併所產生影響的對賬已載列於本公司2021年度報告。

(ii) 應用香港財務報告準則之修訂

截至2022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2021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2022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3號(修訂本)	概念框架之提述
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日之後的COVID-19相關租金優惠
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備－擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約的成本
香港財務報告準則(修訂本)	2018年至2020年香港財務報告準則年度改進
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併之合併會計法

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。

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2021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2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

自截至2021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2022年及2021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2022年及2021年6月30日止六個月，僅有一個經營分部。

6. 收入

截至2022年及2021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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核 及經重列)
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	504,900	460,563
— 按酬金制確認物業管理服務收入	6,444	7,130
— 增值服務	126,504	132,481
餐飲服務	28,072	23,018
	665,920	623,192
其他來源的收益		
租金收入	3,632	4,822
	669,552	628,014

截至2022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14%(截至2021年6月30日止六個月：11%)。除金融街聯屬集團外，本集團還擁有大量客戶，而截至2022年及2021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2022年及2021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(金融工具及遞延所得稅資產、退休後福利資產除外)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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核 及經重列)
政府補助(附註)	2,759	4,034
確認增值稅進項加計扣除	3,591	2,950
	6,350	6,984

附註：

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助，合計人民幣3,000,000元。

其餘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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核 及經重列)
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)/收益淨額	(4)	18
其他	133	176
	(27,677)	194

9. 融資收入／(成本)

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
融資收入		
銀行存款利息收入	6,124	4,477
向聯營公司貸款的利息收入(附註18)	99	—
來自非控制性權益之貸款的利息收入(附註18)	46	—
	6,269	4,477
融資成本		
租賃負債的利息開支	(1,344)	(826)
	4,925	3,651

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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核 及經重列)
員工成本—包括董事薪酬(附註22(a))		
—計入直接經營成本	221,719	217,860
—計入行政開支	24,080	13,536
清潔、保安及維護服務成本	217,135	197,819
公用事業	39,547	34,667
折舊		
—物業、廠房及設備(附註14)	15,592	9,706
—投資物業(附註14)	2,136	1,463
無形資產攤銷	816	577
預期信用損失撥備		
—貿易應收款項(附註17)	5,426	5,293
—其他應收款項(附註18)	235	10
餐飲服務所用原材料及消耗品成本	27,019	17,257
租賃費用：		
—短期租賃	3,056	3,467
—低價值項目租賃	3,549	3,132
專業服務費	1,044	2,175
稅項及附加費	2,675	2,883
核數師酬金		
—審核服務	521	521
匯兌(收益)／虧損，淨額	(28,079)	7,125
其他開支	14,891	11,400

11. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核 及經重列)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	42,766	32,140
遞延稅項	(10,418)	(4,774)
所得稅開支總額	32,348	27,366

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，在有關現有法例、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2021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2.5%(截至2021年6月30日止六個月：10%)；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2021年6月30日止六個月：5%)；北京金禧麗鄰健康管理有限責任公司，北京融路通諮詢服務有限責任公司及北京怡己三矢堂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2.5%(截至2021年6月30日止六個月：5%)；及新成立的子公司北京金融街世聯不動產管理有限公司、湖北金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司、北京金融街新城物業管理有限公司及北京怡己巷子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2.5%。

12. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本公司已宣派末期股息	82,917	57,519
附屬公司向非控制性權益已宣派末期股息	-	11,371
	82,917	68,890

於2022年3月24日的本公司董事會會議上，董事會建議分派股息人民幣82,917,000元，取自於本公司於2021年12月31日的累計可分配留存盈利。建議股息其後於2022年6月9日的股東大會上獲批准。

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2022年6月30日止六個月的中期股息(截至2021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，不包括普通股以外的任何權益成本，除以於年內已發行普通股的加權平均數計算，按年內發行的普通股的紅利部分作出調整，但不包括為員工持股計劃持有的股份。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
歸屬於本公司擁有人利潤(人民幣千元)	61,949	76,573
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)	0.166	0.205

(b) 每股攤薄收益

由於本集團於截至2022年及2021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2022年6月30日止六個月 (未經審核)	
	投資物業	物業、 廠房及設備
	人民幣千元	人民幣千元
成本		
期初	27,409	140,279
添置	–	20,476
處置	–	(9,840)
期末	27,409	150,915
累計折舊		
期初	(15,611)	(63,439)
期內折舊開支	(2,136)	(15,592)
處置	–	4,833
期末	(17,747)	(74,198)
賬面淨值		
期末	9,662	76,717

14. 投資物業及物業、廠房及設備(續)

	截至2021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	21,834	103,476
添置	–	8,479
處置	–	(858)
期末	21,834	111,097
累計折舊		
期初	(11,357)	(45,932)
期內折舊開支	(1,463)	(9,706)
處置	–	731
期末	(12,820)	(54,907)
賬面淨值		
期末	9,014	56,190

15. 於聯營公司之權益

簡明綜合財務狀況表內於聯營公司之權益變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期初	15,273	12,842
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	(2,550)	(294)
期末	12,723	12,548

16. 於合營企業之權益

簡明綜合財務狀況表內於合營企業之權益變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期初	-	-
額外投資成本	2,550	-
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	-	-
期末	2,550	-

17. 票據及貿易應收款項

	於	於
	2022年	2021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(附註22(c))	139,737	129,514
— 第三方	167,446	76,825
	307,183	206,339
減：貿易應收款項預期信用損失撥備	(15,672)	(10,246)
貿易應收款項，淨額	291,511	196,093
票據應收款項	420	14,286
票據及貿易應收款項，淨額	291,931	210,379

17. 票據及貿易應收款項(續)

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。

本集團所有票據應收款項均為商業承兌匯票，通常在發行之日起六個月內收回。

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2022年6月30日及2021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 2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	243,899	163,140
一至兩年	45,646	38,137
兩至三年	14,628	3,004
三年以上	3,010	2,058
總計	307,183	206,339

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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日的結餘	10,246	7,210
期內確認的預期信用損失撥備	5,426	5,293
於6月30日的結餘	15,672	12,503

18. 按攤銷成本計量之其他金融資產

按攤銷成本計量之其他金融資產包括以下各項：

	於 2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
聯營公司貸款及應收利息(附註9)	6,787	6,688
非控制性權益貸款及應收利息(附註9)	—	2,474
代業主、租戶及物業開發商付款	19,052	12,620
按金		
— 關聯方	2,278	2,605
— 第三方	8,769	6,370
其他	540	289
	37,426	31,046
減：其他應收款項預期信用損失撥備	(680)	(445)
	36,746	30,601
減：非即期部分		
— 聯營公司貸款及應收利息	(6,787)	(6,688)
	29,959	23,913

應收一間聯營公司款項為無抵押，計息率為4.45%，自報告日期起12個月內無須償還。

應收給一間非控制性權益款項為無抵押，計息率為3.85%，須自報告日期後的12個月內償還。

由於其他應收款項的短期性質，其賬面值接近其公允價值。

18. 按攤銷成本計量之其他金融資產(續)

按攤銷成本計量之其他金融資產預期信用損失撥備變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
於1月1日的結餘	445	565
期內確認的預期信用損失撥備	235	10
於6月30日的結餘	680	575

19. 股本

	截至2022年6月30日止六個月 (未經審核)		截至2021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) 資本儲備

本集團的資本儲備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) 法定儲備

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%)。

法定盈餘儲備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) 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 2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註a)	141,611	120,956
其他應付款項		
— 代業主、租戶及物業開發商收款	175,118	202,617
— 按金(附註b)	107,443	101,282
— 其他	4,508	2,757
應付薪金及福利	39,266	73,707
應付股息	82,917	—
其他應付稅項	6,962	7,086
總計	557,825	508,405

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2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	122,483	105,749
一至兩年	9,730	12,921
兩年以上	9,398	2,286
	141,611	120,956

- (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。

22. 關聯方交易

除其他方披露的情況外，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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
薪金及花紅	2,048	1,711
酌情花紅	1,322	1,318
退休金計劃供款	957	908
	4,327	3,937

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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (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)	92,534	67,579
向聯營公司提供物業管理及相關服務	1,445	177
	93,979	67,756
融資收入		
來自一間同系附屬公司的利息收入(i)	3,687	2,117
購買服務及品牌授權		
來自最終控股公司的品牌授權	19	50
從一間聯營公司購買服務	1,012	1,019
	1,031	1,069
租金		
應付同系附屬公司的租金開支(i)	2,085	3,610
就來自同系附屬公司的租賃資產確認使用權資產(i)	2,827	—
	4,912	3,610
利息開支		
應付同系附屬公司的租賃負債的利息開支	827	650

(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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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	137,860	127,248
應收一間聯營公司的貿易應收款項	1,877	2,074
應收最終母公司的貿易應收款項	—	192
	139,737	129,514
應收金融街聯屬集團的其他應收款項－租賃按金	2,278	2,605
應付金融街聯屬集團的貿易及其他應付款項	34,336	31,086
應付金融街聯屬集團的合同負債	5,312	6,099
應付一間聯營公司的合同負債	236	236
	5,548	6,335
應付同系附屬公司的租賃負債	32,391	25,334
存於一間同系附屬公司的款項	403,076	283,323

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。

23. 期後事項

可能收購香港某目標公司部分股權

進一步詳情，請參閱本公司刊發日期為2021年6月23日的公告。於2022年6月30日，該收購尚未完成。

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。