

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2025年6月30日止六個月之 中期業績公告

財務摘要

- 截至2025年6月30日止六個月收入較截至2024年6月30日止六個月約人民幣813.69百萬元增加約16.92%至約人民幣951.38百萬元。
- 截至2025年6月30日止六個月本公司期內利潤為人民幣70.13百萬元，較截至2024年6月30日止六個月約人民幣71.35百萬元減少約1.70%。
- 截至2025年6月30日止六個月本公司擁有人應佔利潤約為人民幣57.61百萬元，較截至2024年6月30日止六個月約人民幣63.47百萬元減少約9.23%。
- 於2025年6月30日，本集團的在管（「在管建築面積」）建築面積（「建築面積」）由2024年6月30日的約43.96百萬平方米（「平方米」）增加12.81%至約49.59百萬平方米。

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2025年6月30日止六個月(「報告期」)之未經審核綜合中期業績，連同2024年同期之比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6	951,377	813,694
銷售及服務成本		(822,842)	(685,829)
毛利		128,535	127,865
其他收入	7	251	928
其他收益／(虧損)，淨額	8	6,397	(36)
行政開支		(42,657)	(37,983)
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		(5,837)	(3,805)
經營利潤		86,689	86,969
融資收入	9	8,216	7,786
融資成本	9	(2,652)	(1,992)
融資收入，淨額	9	5,564	5,794
匯兌(虧損)／收益，淨額		(2)	3
享有聯營公司權益利潤／(虧損)，淨額		26	(726)
享有合營企業權益利潤，淨額		28	153
除所得稅前利潤	10	92,305	92,193
所得稅開支	11	(22,171)	(20,848)
期內利潤		70,134	71,345

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
以下各方應佔期內利潤：			
本公司擁有人		57,607	63,467
非控制性權益（「非控制性權益」）		<u>12,527</u>	<u>7,878</u>
		<u>70,134</u>	<u>71,345</u>
每股收益，基本及攤薄（人民幣元）		13 <u>0.154</u>	<u>0.170</u>
其他全面（虧損）／收入			
其後將不會重新分類至損益的項目			
退休福利負債的重新計量		(1)	(112)
長期服務金（「長期服務金」）撥備的重新計量		(231)	(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（虧損）／收益		<u>(1,483)</u>	<u>601</u>
期內其他全面（虧損）／收入		<u>(1,715)</u>	<u>227</u>
期內全面收入總額		<u>68,419</u>	<u>71,572</u>
以下各方應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		56,407	63,592
非控制性權益		<u>12,012</u>	<u>7,980</u>
		<u>68,419</u>	<u>71,572</u>

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
投資物業		32,282	30,381
物業、廠房及設備		43,480	52,437
於聯營公司權益		7,552	7,526
於合營企業權益		2,885	2,857
商譽		93,618	93,618
無形資產		16,973	18,917
預付款項		4,143	702
按攤銷成本計量之其他金融資產	15	68,033	19,291
遞延所得稅資產		46,996	42,100
非流動資產總值		315,962	267,829
流動資產			
應收票據及貿易應收款項	14	458,032	345,640
預付款項		19,886	15,403
按攤銷成本計量之其他金融資產	15	87,746	61,415
到期日超過三個月的銀行存款		103,633	99,730
受限制銀行存款		75,167	80,906
現金及現金等價物		1,424,365	1,458,578
流動資產總額		2,168,829	2,061,672
資產總額		2,484,791	2,329,501
權益及負債			
股本	16	373,500	373,500
儲備		619,636	620,836
留存收益		302,492	303,525
本公司擁有人應佔權益		1,295,628	1,297,861
非控制性權益		80,284	71,212
權益總額		1,375,912	1,369,073

		於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
非流動負債			
貿易及其他應付款項	17	—	26,848
租賃負債		83,881	33,935
遞延所得稅負債		1,204	1,300
退休福利負債		5,226	5,376
長期服務金撥備		1,000	754
非流動負債總額		91,311	68,213
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	844,895	702,675
合約負債		128,004	131,077
即期稅項負債		13,915	26,969
租賃負債的即期部分		30,360	30,991
退休福利負債的即期部分		334	334
長期服務金撥備的即期部分		60	169
流動負債總額		1,017,568	892,215
負債總額		1,108,879	960,428
權益及負債總額		2,484,791	2,329,501

簡明綜合財務報表附註

截至2025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**」)為一家於1994年5月20日在中華人民共和國(「**中國**」)註冊成立的有限責任公司。於2019年9月19日，本公司根據中國公司法改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處地址為中國北京西城區金融大街33號。

本公司H股股份於2020年7月6日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司直接控股公司為北京華融綜合投資有限公司(「**直接控股公司**」)，一家於中國成立之投資公司。本公司最終持股公司為北京金融街投資(集團)有限公司(「**最終持股公司**」)，一家於中國註冊成立的有限責任公司，由北京市西城區政府國有資產監督管理委員會(「**國資委**」)控制。

本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要在中國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2025年8月29日授權刊發。

2. 中期財務報表之編製基準

(i) 編製基準

截至2025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**」)頒佈的香港會計準則(「**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佈的香港財務報告準則會計準則編製的截至2024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會計準則之修訂

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2024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2025年1月1日生效的經修訂香港財務報告準則會計準則除外。本集團並無提早採納任何其他已頒佈但尚未生效的準則、詮釋或修訂。

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

董事預期採納該等經修訂香港財務報告準則會計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2024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2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

自截至2024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2025年及2024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2025年及2024年6月30日止六個月，僅有一個經營分部。

6. 收入

截至2025年及2024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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024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	754,157	623,463
— 按酬金制確認物業管理服務收入	11,184	8,505
— 社區增值服務	153,653	147,446
餐飲服務	28,295	29,642
	<u>947,289</u>	<u>809,056</u>
其他來源的收益		
租金收入	<u>4,088</u>	<u>4,638</u>
	<u>951,377</u>	<u>813,694</u>

截至2025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6%（截至2024年6月30日止六個月：9%）。除金融街聯屬集團外，本集團還擁有大量客戶，而截至2025年及2024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。

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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
外部收入		
— 中國內地	869,352	755,186
— 香港	<u>82,025</u>	<u>58,508</u>
	<u>951,377</u>	<u>813,694</u>

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (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	9,556	23,644
— 香港	<u>1,177</u>	<u>134</u>
	<u>10,733</u>	<u>23,778</u>

7. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助(附註)	251	867
確認增值稅進項加計扣除	—	61
	<u>251</u>	<u>928</u>

附註：

政府補助乃自中國地方政府當局酌情收取，用於當地業務發展及就業。

概無就收取該補貼而附有尚未達成的條件及其他或然事項。

8. 其他收益／(虧損)，淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
出售使用權資產的收益	6,413	—
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	(57)	(82)
其他	<u>41</u>	<u>75</u>
	<u>6,397</u>	<u>(36)</u>

9. 融資收入，淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
銀行存款利息收入	4,302	5,251
來自一間同系附屬公司的利息收入	2,706	1,997
融資租賃的利息收入	1,208	538
	<u>8,216</u>	<u>7,786</u>
融資成本		
租賃負債的利息開支	(1,960)	(1,378)
與收購一間附屬公司有關的應付代價的推算利息開支	(644)	(614)
退休福利負債的利息開支淨額	(48)	—
	<u>(2,652)</u>	<u>(1,992)</u>
融資收入淨額	<u><u>5,564</u></u>	<u><u>5,794</u></u>

10. 除所得稅前利潤

期內利潤乃經(計入)／扣除以下各項得出：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
員工成本 — 包括董事薪酬		
— 計入銷售及服務成本	308,676	275,387
— 計入行政開支	25,608	22,228
清潔、保安及維護服務成本	407,861	306,413
折舊		
— 物業、廠房及設備	12,474	12,571
— 投資物業	4,359	2,752
無形資產攤銷	1,944	1,722
預期信用損失(撥回)／撥備		
— 貿易應收款項(附註14)	4,095	4,001
— 按攤銷成本計量之其他金融資產(附註15)	1,742	(196)
餐飲服務所用原材料及消耗品成本	14,509	16,736
租賃費用：		
— 短期租賃	3,578	3,800
— 低價值項目租賃	3,912	3,725
專業服務費	1,871	2,866
稅項及附加費	4,326	3,596
核數師酬金		
— 審核服務	521	521
匯兌虧損／(收益)，淨額	2	(3)

11. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	25,360	31,494
— 香港利得稅	1,804	805
遞延稅項	(4,993)	(11,451)
所得稅開支總額	<u>22,171</u>	<u>20,848</u>

中國企業所得稅

本集團就中國業務作出之所得稅撥備乃根據年度內估計應課稅溢利，在有關現行法例、詮釋及慣例基礎下按適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅稅率為25% (截至2024年6月30日止六個月：25%)。

北京永泰恒衛生服務有限公司、北京怡己房地產經紀有限公司、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怡己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2024年6月30日止六個月：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、洛陽城投物業服務有限責任公司及烏節金融街(北京)運營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2024年6月30日止六個月：無)。重慶市江北嘴物業服務有限公司符合西部大開發所得稅優惠政策條件，並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率15% (截至2024年6月30日止六個月：無)。

香港利得稅

截至2025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。

12. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
本公司已宣派末期股息	<u>58,640</u>	<u>64,616</u>

於2025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58,640,000元，取自於本公司於2024年12月31日的累計可分配留存收益。建議股息其後於2025年6月5日的股東大會上獲批准。

本公司董事會決議不宣派截至2025年6月30日止六個月的中期股息（截至2024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	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(未經審核)
歸屬於本公司擁有人利潤(人民幣千元)	57,607	63,467
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.154</u>	<u>0.170</u>

(b) 每股攤薄盈利

由於本集團於截至2025年及2024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. 應收票據及貿易應收款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方	112,848	110,745
— 第三方	380,002	268,406
	492,850	379,151
減：貿易應收款項預期信用損失撥備	(37,350)	(33,511)
貿易應收款項，淨額	455,500	345,640
應收票據	2,532	—
應收票據及貿易應收款項，淨額	458,032	345,640

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。

本集團所有應收票據均為商業承兌匯票，一般自發行日期起12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2025年6月30日及2024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2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	396,983	284,855
一至兩年	38,124	42,528
兩至三年	39,594	35,028
三年以上	18,149	16,740
總計	492,850	379,151

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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
於一月一日	33,511	21,126
期內確認的預期信用損失撥備	4,095	4,001
期內撇銷的金額	(256)	—
	<u>37,350</u>	<u>25,127</u>
於6月30日的結餘	<u>37,350</u>	<u>25,127</u>

15. 按攤銷成本計量之其他金融資產

	於2025年6月30日			於2024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	7,192	69,906	77,098	7,917	9,054	16,971
代業主、租戶及物業開發商付款	26,390	—	26,390	19,883	—	19,883
按金						
— 關聯方	4,767	—	4,767	4,475	—	4,475
— 第三方	37,277	—	37,277	27,986	—	27,986
應收一間非控制性權益款項	10,487	—	10,487	—	10,649	10,649
其他	3,074	—	3,074	2,314	—	2,314
	<u>89,187</u>	<u>69,906</u>	<u>159,093</u>	<u>62,575</u>	<u>19,703</u>	<u>82,278</u>
減：預期信用損失撥備	(1,441)	(1,873)	(3,314)	(1,160)	(412)	(1,572)
	<u>87,746</u>	<u>68,033</u>	<u>155,779</u>	<u>61,415</u>	<u>19,291</u>	<u>80,706</u>

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年內償還。

本集團作為出租人訂立了被視為融資租賃的租賃安排。本集團租賃物業，由於有關租賃轉移該等物業擁有權的絕大部分風險和回報，因此分類為融資租賃。

應收融資租賃款項(包括應收之未貼現租賃付款)的到期分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	9,878	8,339
一至兩年	14,333	5,887
兩至三年	9,043	3,434
三年以上	57,043	—
應收之未貼現租賃付款總額	90,297	17,660
未賺取之融資收入	(13,199)	(689)
應收融資租賃款項之現值	77,098	16,971

預期信用損失撥備變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日的結餘	1,572	1,686
期內確認／(撥回)的預期信用損失撥備	1,742	(196)
於6月30日的結餘	3,314	1,490

16. 股本

	截至2025年6月30日止六個月 (未經審核)		截至2024年6月30日止六個月 (未經審核)	
	股份數目		股份數目	
	千股	人民幣千元	千股	人民幣千元
已發行及繳足				
於1月1日及年6月30日的結餘	373,500	373,500	373,500	373,500

17. 貿易及其他應付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項 (附註a)	289,140	245,065
其他應付款項		
— 代業主、租戶及物業開發商收款	205,571	216,446
— 按金 (附註b)	108,927	98,764
— 應計款項	1,063	3,333
— 其他	10,789	5,180
應付薪金及福利	111,993	102,240
與收購一間附屬公司相關的應付代價 (附註c)	27,492	26,848
應付股息	80,477	21,837
其他應付稅項	9,443	9,810
	844,895	729,523
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)	—	(26,848)
即期部分	844,895	702,675

附註：

- (a) 本集團獲其供應商給予之信貸期介乎0至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2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	271,176	228,868
一至兩年	8,030	10,850
兩年以上	9,934	5,347
	<u>289,140</u>	<u>245,065</u>

- (b) 結餘主要指業主、租戶及物業開發商為物業管理及翻新而支付的按金。
- (c) 應付代價指截至2024年12月31日止年度內應付所收購附屬公司現有股東的或然代價的公允價值。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年內支付。

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。

管理層討論及分析

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31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。

2025年上半年，本集團堅持「品質為先 聚焦主業 優勢深耕」的經營發展思路，持續開拓及鞏固一二線城市及重點區域市場，進一步夯實在商務辦公及公建業態的競爭優勢，拓展了包括寫字樓、政府機關、學校、文體場館等業態在內的若干代表性項目。截至2025年6月30日，本集團在管面積約49.59百萬平方米，同比增長12.8%，在管項目391個，同比增加65個。其中非住宅業態在管面積約28.49百萬平方米，佔比約57.4%。上半年新增在管面積中，來源於獨立第三方項目面積佔比達90.7%。

在2025年上半年，本集團新取得的代表性項目簡介如下：

- (i) 國家開發銀行懷柔黨校及災備中心項目。該項目位於北京市懷柔區。本集團為其提供綜合物業管理服務及森林安全管理。
- (ii) 國家林業和草原局管理幹部學院。該項目位於北京市大興區。本集團為其主辦公樓、圖書館、院區等提供綜合物業管理服務。
- (iii) 中國人民解放軍海軍博物館。該項目位於山東省青島市，是中國唯一一座反映中國海軍發展的軍事博物館。本集團為其提供綜合物業管理服務。

- (iv) 中國工商銀行淮安分行。該項目位於江蘇省淮安市。本集團為其提供綜合物業管理服務。
- (v) 香港富寶花園項目。該項目位於香港特別行政區。共有12座樓宇，4,200個單位。本集團為其提供安保服務。

物業管理及相關服務

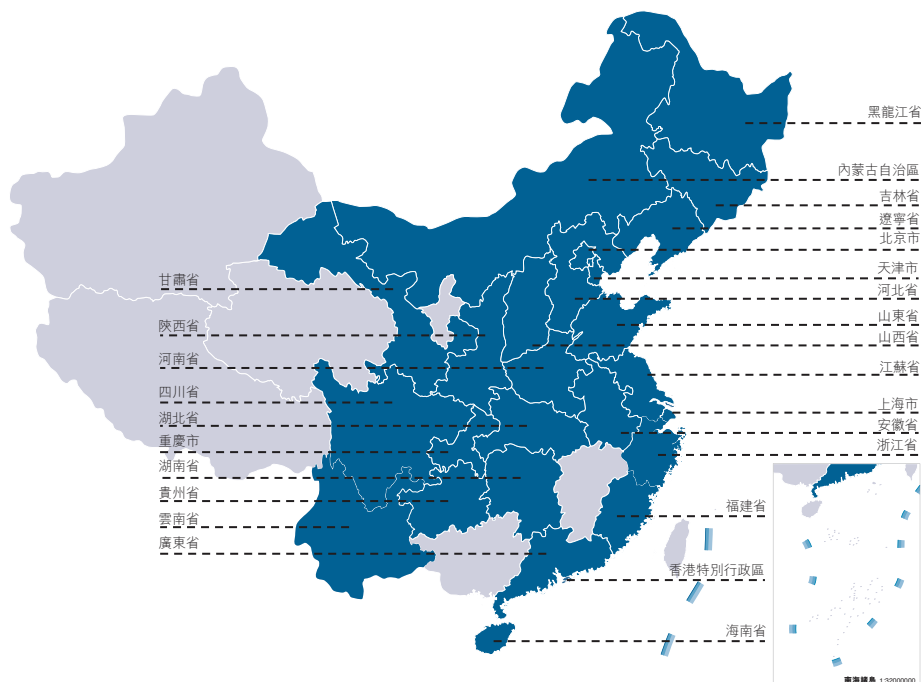
於2025年6月30日，本集團物業管理及相關服務已覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北、華中及西北等七個地區的26個省、市、自治區及特別行政區，總在管建築面積約為49.59百萬平方米，總在管物業數目為391個。

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2025年 6月30日	於2024年 6月30日
合同建築面積 (千平方米)	50,892	45,912
在管建築面積 (千平方米)	49,586	43,956
在管物業數目	391	326

地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2025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2025年6月30日		於2024年6月30日	
	在管建築面積	在管物業數目	在管建築面積	在管物業數目
	(千平方米)		(千平方米)	
華北	20,656	172	17,325	149
西南	6,932	37	6,383	30
華東	7,339	48	6,690	42
華南	9,474	105	9,291	85
東北	2,020	14	1,733	10
華中	1,566	9	1,843	7
西北	1,599	6	691	3
總計	49,586	391	43,956	326

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、湖南省
- (vii) 西北大區包括陝西省、甘肅省

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2025年6月30日			於2024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	461	0.9	9	376	0.9	5
辦公樓	8,319	16.8	77	8,419	19.2	78
綜合體	1,200	2.4	5	1,200	2.7	5
住宅物業	21,100	42.6	150	18,582	42.3	132
公共物業、醫院、 教育物業及其他	18,506	37.3	150	15,379	35.0	106
總計	<u>49,586</u>	<u>100</u>	<u>391</u>	<u>43,956</u>	<u>100</u>	<u>326</u>

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2025年6月30日		於2024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)	45,143	91.0	39,875	90.7
物業管理服務(酬金制)	<u>4,443</u>	<u>9.0</u>	<u>4,081</u>	<u>9.3</u>
總計	<u>49,586</u>	<u>100</u>	<u>43,956</u>	<u>100</u>

需特別留意的是，就酬金制而言，本集團僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐定物業管理費的固定比例作收入。就包乾制而言，本集團將所有物業管理費記錄為收入。

所服務物業開發商的性質

本集團在管的物業項目包括由北京金融街投資(集團)有限公司及其合營企業和聯營公司(「金融街聯屬集團」)開發的物業及由獨立第三方開發的物業。於2025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20.98百萬平方米，項目數由於2024年6月30日的136個增加至於2025年6月30日的141個。同時，本集團獨立第三方業務規模持續增加，於2025年6月30日管理由獨立第三方開發的物業建築面積約為28.61百萬平方米，同比增加19.8%，項目數亦進一步由於2024年6月30日的190個增加到250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2025年6月30日			於2024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	20,976	42.3	141	20,066	45.7	136
由獨立第三方開發的物業	28,610	57.7	250	23,890	54.3	190
總計	49,586	100	391	43,956	100	326

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)，涵蓋房產經紀、生活服務、商務配套等系列服務。本集團搭建「金融街物業生活在線」平台並持續完善，實現智慧運營與增值服務搭載功能，強化增值服務業務觸點，加強物業服務與增值服務鏈接，圍繞客戶多元化衍生需求，持續創新服務內容，提升客戶黏性。

未來願景

本集團將始終堅持服務為本，持續鞏固並深化在商務辦公及公建領域的核心優勢，進一步聚焦一二線等核心城市群，加強市場拓展力度。同時，進一步夯實服務品質，通過精細化運營、標準提升與流程優化，切實提升客戶滿意度與認同感，築牢發展根基。此外，將圍繞客戶多元化、深層次需求，探索構建具有獨特競爭力的商務業態特色增值服務體系，全面提升綜合競爭力，促進企業長期健康穩健發展。

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2024年6月30日止六個月約人民幣813.69百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月約人民幣951.38百萬元，增幅約16.92%。

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					
	2025年		2024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	765,341	80.45%	631,968	77.67%	133,373	21.10%
增值服務	153,653	16.15%	147,446	18.12%	6,207	4.21%
租賃服務	4,088	0.43%	4,638	0.57%	(550)	(11.86)%
餐飲服務	28,295	2.97%	29,642	3.64%	(1,347)	(4.54)%
總計	951,377	100%	813,694	100%	137,683	16.92%

- 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2024年6月30日止六個月約人民幣784.05百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月約人民幣923.08百萬元，增幅約17.73%。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2025年6月30日止六個月，本集團來自餐飲服務的收入由截至2024年6月30日止六個月約人民幣29.64百萬元下降至約人民幣28.30百萬元，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2024年6月30日止六個月約人民幣685.83百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月約人民幣822.84百萬元，增幅約19.98%。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2024年6月30日止六個月約人民幣127.87百萬元上升至截至2025年6月30日止六個月約人民幣128.54百萬元，增幅約0.52%，本集團截至2025年6月30日止六個月的整體毛利率約為13.51%，與截至2024年6月30日止六個月的整體毛利率15.71%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，毛利率持續承壓。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					
	2025年		2024年		變動	
	毛利 人民幣千元	毛利率 (%)	毛利 人民幣千元	毛利率 (%)	金額 人民幣千元	毛利率 (%)
物業管理及相關服務：						
商務物業	94,127	21.00	96,162	22.57	(2,035)	(1.57)
非商務物業	34,731	7.31	34,065	9.52	666	(2.21)
餐飲服務	(323)	(1.14)	(2,362)	(7.97)	2,039	6.83
總計	<u>128,535</u>	<u>13.51</u>	<u>127,865</u>	<u>15.71</u>	<u>670</u>	<u>(2.20)</u>

行政開支

本集團的行政開支由截至2024年6月30日止六個月約人民幣37.98百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月約人民幣42.66百萬元，增幅約12.32%，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2024年6月30日止六個月約人民幣20.85百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月約人民幣22.17百萬元。利潤總額基本持平，受各公司適用稅率不同及納稅調整事項的綜合影響，所得稅費用略有增加。

報告期內利潤

本集團的利潤由截至2024年6月30日止六個月約人民幣71.35百萬元降低至截至2025年6月30日止六個月約人民幣70.13百萬元，降幅約1.71%，受市場環境影響，成本剛性上漲，毛利率下降，收益水平有所降低。

報告期內全面收入總額

本集團的全面收入總額由截至2024年6月30日止六個月約人民幣71.57百萬元降低至截至2025年6月30日止六個月約人民幣68.42百萬元，降幅約4.40%，其因外幣報表折算匯兌虧損而變動。

流動資金、資本結構及財務資源

於2025年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣1,603.17百萬元，較2024年12月31日約人民幣1,639.21百萬元減少約人民幣36.04百萬元。

本集團財務狀況維持穩健。本集團於2025年6月30日的流動資產淨值約為人民幣1,151.26百萬元，相較於2024年12月31日的約人民幣1,169.46百萬元維持穩定。於2025年6月30日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約2.13倍（於2024年12月31日：約2.31倍）。

於2025年6月30日，本集團不存在任何借款（於2024年12月31日：無）。

應收票據及貿易應收款項及按攤銷成本計量之其他金融資產

應收票據及貿易應收款項主要來自物業管理及相關服務。於2025年6月30日，本集團的應收票據及貿易應收款項約人民幣458.03百萬元，較2024年12月31日約人民幣345.64百萬元增加32.52%，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貿易應收款項增加；及(ii)貿易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、代業主、租戶及物業開發商付款及按金和應收一間非控制性權益款項。於2025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155.78百萬元，較2024年12月31日約人民幣80.71百萬元增加約人民幣75.07百萬元，主要由於承接資產運營業務產生的應收融資租賃款導致。

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2025年6月30日，本集團的貿易應付款項餘額約人民幣289.14百萬元，與2024年12月31日約人民幣245.07百萬元相比增加約17.98%，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2025年6月30日，本集團的應付薪金及福利約人民幣111.99百萬元，相比2024年12月31日約人民幣102.24百萬元增加9.54%，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2024年12月31日約人民幣323.72百萬元增加至2025年6月30日約人民幣326.35百萬元，增幅約為0.81%，主要為跟隨業務正常變動。

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（「重新分配」）。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2025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。

直至2025年6月30日的所得款項淨額用途分析如下：

	重新分配後 所得款項 淨額用途 人民幣百萬元	於2025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2025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	517.87	142.89	0.16	374.98	2026年12月31日 或之前
發展本集團的增值類服務 業務	49.12	40.63	—	8.49	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	16.53	7.97	0.33	8.56	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	2026年12月31日 或之前
總計	648.36	191.49	0.49	456.87	

附註：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2025年6月30日，本集團並無任何資產作為抵押（於2024年12月31日：無）。

重大收購及資產出售

截至2025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2025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，亦無任何有關計劃。

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2025年6月30日，我們的資產負債比率是0.45，於2024年12月31日，我們的資產負債比率是0.41。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2025年6月30日及2024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2025年6月30日，本集團並無任何或然負債（於2024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。

外匯風險及其他風險

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。

本集團主要在中國大陸及香港特別行政區開展物業管理業務，物業管理行業與中國宏觀經濟發展、房地產行業密切相關。本集團可能受到前述外部環境的不確定性影響。於報告期內，物業管理行業持續轉型升級，市場競爭較為激烈，本集團持續夯實服務品質，不斷提升自身競爭力，以最大程度降低該等外部風險對公司業務的影響。

員工及福利政策

於2025年6月30日，本集團聘用5,283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

董事會組成變動

呂敏女士已獲選舉為本公司職工代表董事，自於2025年6月5日召開的股東週年大會（「股東週年大會」）日期起生效。於股東週年大會結束後，薛蕊女士、胡玉霞女士及李亮先生已退任董事。有關重選孫杰先生及宋榮華先生為執行董事、重選郭明明先生為非執行董事、重選宋寶程先生、佟岩女士及陸晴女士為獨立非執行董事及委任孟純英先生及韓豐翔先生為非執行董事的議案已於股東週年大會上獲正式通過。股東週年大會結束後，第三屆董事會由以下成員組成：

孫杰先生（執行董事）、宋榮華先生（執行董事）、孟純英先生（非執行董事）、韓豐翔先生（非執行董事）、郭明明先生（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）、陸晴女士（獨立非執行董事）及呂敏女士（職工代表董事）。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年4月14日、2025年5月13日及2025年6月5日的公告以及本公司日期為2025年4月23日的通函。

修訂公司章程

於2025年4月14日，本公司宣佈建議修訂(「**建議修訂**」)本公司的公司章程(「**公司章程**」)的若干條款。建議修訂已獲股東於2025年6月5日召開的股東週年大會上批准。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年4月14日及2025年6月5日的公告以及本公司日期為2025年4月23日的通函。

變更聯席公司秘書

陳曦先生已辭任本公司聯席公司秘書(「**聯席公司秘書**」)，自2025年6月5日起生效，而張晶女士已於同日獲委任為聯席公司秘書。何詠雅女士將仍為另一名聯席公司秘書。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年6月5日的公告。

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2025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2025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2025年1月1日及直至其退任監事當日(視情況而定)或2025年6月30日(視情況而定)止期間一直遵守標準守則所載的標準規定。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條及《企業管治守則》設立本公司之審核委員會(「**審核委員會**」)及制定其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即佟岩女士(獨立非執行董事)、郭明明先生(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2025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2025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2025年6月30日止六個月期間的中期股息(截至2024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2025年6月30日止六個月之中期報告，將在適當時候寄發予已提供指示表明其有意收取公司通訊印刷版本的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

中國北京，2025年8月29日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事孫杰先生及宋榮華先生；非執行董事孟純英先生、韓豐翔先生及郭明明先生；獨立非執行董事宋寶程先生、佟岩女士及陸晴女士；及職工代表董事呂敏女士。