



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

2025 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
21	企業管治和其他資料
27	獨立審閱報告
29	簡明綜合損益及其他全面收益表
31	簡明綜合財務狀況表
33	簡明綜合權益變動表
34	簡明綜合現金流量表
35	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(總經理)
薛蕊女士(於2025年6月5日退任)

非執行董事

胡玉霞女士(於2025年6月5日退任)
孟純英先生(於2025年6月5日獲委任)
李亮先生(於2025年6月5日退任)
韓豐翔先生(於2025年6月5日獲委任)
郭明明先生

獨立非執行董事

宋寶程先生
佟岩女士
陸晴女士

職工代表董事

呂敏女士(於2025年6月5日獲委任)

監事¹

劉安鵬先生(監事會主席)(於2025年6月5日退任)
高明慧女士(於2025年6月5日退任)
呂敏女士(於2025年6月5日退任)

聯席公司秘書

陳曦先生(於2025年6月5日辭任)
張晶女士(於2025年6月5日獲委任)
何詠雅女士 FCG HKFCG (PE)

附註：

1. 本公司於第二屆監事會屆滿後不再設立監事會。

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)
郭明明先生
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)
孟純英先生
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
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**」），提呈本集團截止2025年6月30日止六個月（「**報告期**」）未經審核的綜合業績。

2025年上半年，物業行業繼續保持多元化發展態勢，高品質服務和規範化治理成為行業發展重點。本集團堅持平穩有序發展，積極應對市場及行業變化，以高質量發展為導向，以運營提效為手段，在不斷夯實服務質量的基礎上，挖掘對接客戶潛在衍生需求，保持良好的經營韌性與發展活力。

聚焦高能級區域 業務規模穩中有進

本集團依託在商務服務業態領域的專業優勢及全業態領域的豐富管理經驗，持續深耕京津冀、長三角、粵港澳大灣區等重點區域及一、二線高能級城市物業服務市場，截至2025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、華中及西北等七個地區的26個省、市、自治區及特別行政區，上半年先後拓展了以國家開發銀行懷柔黨校及災備中心、國家林業和草原局管理幹部學院、中國人民解放軍海軍博物館為代表的若干物業服務項目，業態涵蓋寫字樓、政府機關、學校、文體場館等，業務拓展穩步推進。

完善發展機制 豐富多元業務體系

本集團成立至今，形成了以物業服務為主業，增值業務協同發展的「1+N」業務佈局。報告期內，本集團根據在管項目業態特點及增值服務當前實際情況，進一步優化增值業務經營機制，形成「總部 — 業務大區 — 項目」三級聯動，在為客戶提供高品質物業管理服務的同時，深入挖掘客戶潛在需求，匹配具體服務開展路徑，切實提升服務實效。報告期內，本集團加快推進房產經紀及生活服務類業務，聚焦服務創新與社區商務模式實踐，建立零售業務矩陣，以拓展線下業務為基礎，向線上引流客戶，增強客戶黏性，不斷探索新零售業務增長機會。

深化科技賦能 推進運營提質增效

本集團持續加大數字化技術應用，旨在不斷提升管理效率與服務能力。報告期內，本集團針對組織架構優化，升級總部預算系統權限管理模塊，提升管理效率，確保數據安全合規。項目管理系統應用範圍進一步擴大，強化全流程數字化管控能力。此外，本集團持續推進在管項目配電室智能化改造，首批無人值守配電室於6月份正式投入運營，通過配電室數據共享和信息互聯互通，實現多項目共享工程專家團隊，有效推動管理效能與服務品質的雙重提升，為集團高質量發展注入技術動能。

堅持品質優先 切實提升服務質量

本集團始終將服務品質與客戶體驗放在公司發展的第一位。報告期內，公司持續落實質量提升工程，深入分析客戶滿意度調查結果，制定品質提升工作清單並逐項落實。同時，為進一步擴大客戶溝通渠道，公司在多個新媒體平台同步開通官方賬號，加強物業服務內容宣傳，深化與客戶價值鏈接，進一步提升客戶認同感與品牌影響力。通過持續強化自身業務能力與服務水平，為客戶創造更加舒適、良好的居作空間。

本集團堅持長期、全面的高質量發展路徑。報告期內，公司圍繞安全生產、綠色低碳、節能減排、社會責任等多個方面展開系列專項行動。上半年，本集團以優異的表現榮獲「2025中國物業服務百強企業TOP14」，「2025中國辦公物業管理優秀企業」，「2025中國物業服務ESG發展優秀企業」，「2025中國物業百強高質量發展卓越企業」等多項榮譽。

未來，本集團將繼續堅守服務初心，以客戶滿意為先，深耕物業服務主業，豐富增值服務體系，推動公司多元化發展，以管理精進提升發展韌性，持續開拓增長空間，助力公司長期穩健發展。

董事長致辭(續)

最後，本人謹代表本公司董事會(「**董事會**」)向一直以來支持與信任我們的所有股東(「**股東**」)和利益相關者，以及為本集團發展做出貢獻的全體員工，致以衷心的感謝。

孫杰

董事長

中國北京 • 2025年8月29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：

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。



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。



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。



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。



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

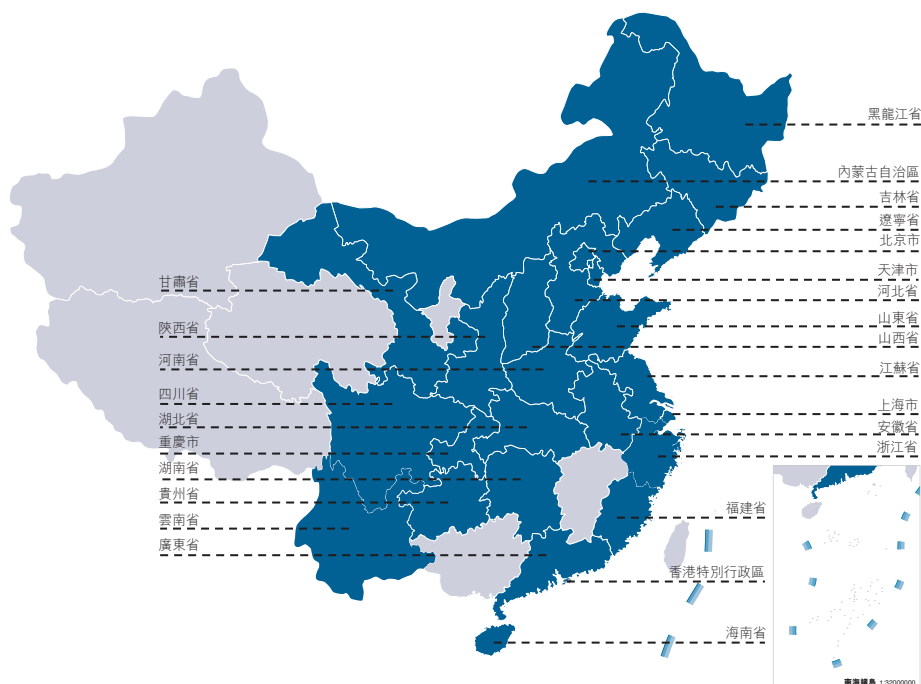
於2025年6月30日，本集團物業管理及相關服務已覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北、華中及西北等七個地區的26個省、市、自治區及特別行政區，總在管建築面積約為49.59百萬平方米，總在管物業數目為391個。

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 (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	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	49,586	100	391	43,956	100	326

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)	4,443	9.0	4,081	9.3
總計	49,586	100	43,956	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：

	2025年		截至6月30日止六個月			
	人民幣千元	佔比 (%)	2024年 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	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：

	2025年		截至6月30日止六個月			
	毛利 人民幣千元	毛利率 (%)	2024年 毛利 人民幣千元	2024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	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	128,535	13.51	127,865	15.71	670	(2.20)

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)。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

截至2025年6月30日止六個月，本集團並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

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

本集團在報告期後及直至本報告日期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。

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)條須予披露的董事及本公司高級管理人員資料變動。

董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2025年6月30日，本公司董事及最高行政人員概無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、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第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(ii)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(iii)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。

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2025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分部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

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)
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
UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd ^(註6)	H股	投資經理	6,292,000(L)	6.08	1.68
UBS Group AG ^(註7)	H股	受控制法團權益	17,547,268(L)	16.95	4.70
			5,816,000(S)	5.62	1.56
Barings LLC ^(註8)	H股	投資經理	6,972,000(L)	6.73	1.87
Northern Trust Fiduciary Services (Ireland) Limited ^(註9)	H股	受託人	6,705,000(L)	6.47	1.80
FIL Limited ^(註10)	H股	受控制法團權益	10,350,000(L)	10.00	2.77
Pandanus Associates Inc. ^(註10)	H股	受控制法團權益	10,350,000(L)	10.00	2.77
Pandanus Partners L.P. ^(註10)	H股	受控制法團權益	10,350,000(L)	10.00	2.77
FIDELITY FUNDS ^(註11)	H股	實益擁有人	5,532,000(L)	5.34	1.48
劉海燕 ^(註12)	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2025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2025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. 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。

7. 根據UBS Group AG於2025年6月10日(載述的有關事件的日期為2025年6月5日)呈交的股份權益申報表，該等股份包括：(i)透過UBS Asset Management (Americas) LLC持有的8,585,270股(好倉)；及(ii)透過UBS AG持有的8,961,998股(好倉)及5,816,000股(淡倉)。

8. 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。

9. Northern Trust Fiduciary Services (Ireland) Limited是Barings Hong Kong China Fund信託的受託人。

10. 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。
11. 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。
12. 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2025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)、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)。



Grant Thornton 致同

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29至56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2025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，以及中期財務資料附註，包括重大會計政策資料。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。審閱該等簡明綜合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

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項，致使我們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

2025年8月29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	15	26	(726)
享有合營企業權益利潤，淨額	16	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
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」)		12,527	7,878
		70,134	71,345
每股收益，基本及攤薄(人民幣元)	13	0.154	0.170

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2025年6月30日止六個月

	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)
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	(1,483)	601
期內其他全面(虧損)/收入	(1,715)	227
期內全面收入總額	68,419	71,572
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	12,012	7,980
	68,419	71,572

第35至56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2025年6月30日

		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			
資產			
非流動資產			
投資物業	14	32,282	30,381
物業、廠房及設備	14	43,480	52,437
於聯營公司權益	15	7,552	7,526
於合營企業權益	16	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	18	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	17	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	18	87,746	61,415
到期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
流動資產總值		2,168,829	2,061,672
資產總值		2,484,791	2,329,501
權益及負債			
股本	19	373,500	373,500
儲備	20	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

簡明綜合財務狀況表(續)

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)
非流動負債			
貿易及其他應付款項	21	—	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	21	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

第35至56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2025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2025年6月30日止六個月(未經審核)									
2025年1月1日的結餘(經審核)	373,500	552,615	69,631	628	(2,038)	303,525	1,297,861	71,212	1,369,073
期內利潤	—	—	—	—	—	57,607	57,607	12,527	70,134
期內其他全面虧損	—	—	—	(1,040)	(160)	—	(1,200)	(515)	(1,715)
期內全面收入/(虧損)總額	—	—	—	(1,040)	(160)	57,607	56,407	12,012	68,419
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(2,940)	(2,940)
宣派股息(附註12)	—	—	—	—	—	(58,640)	(58,640)	—	(58,640)
2025年6月30日的結餘	373,500	552,615	69,631	(412)	(2,198)	302,492	1,295,628	80,284	1,375,912
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

第35至56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2025年6月30日止六個月

	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)
經營活動所得現金流量		
經營所得現金	19,300	70,898
已付所得稅	(41,597)	(34,445)
經營活動(所用)/所得現金淨額	(22,297)	36,453
投資活動所得現金流量		
購買物業、廠房及設備	(93)	(3,140)
購買無形資產	—	(696)
出售物業、廠房及設備所得款項	11	—
到期日超過三個月的銀行存款(增加)/減少	(3,903)	54,492
非控制性權益出資	—	2,450
已收利息	7,008	7,248
已收聯營公司股息	—	5,584
自融資租賃收取現金	5,390	2,271
投資活動所得現金淨額	8,413	68,209
融資活動所得現金流量		
向非控制性權益派付股息	(2,940)	(2,450)
支付租賃負債	(16,347)	(15,097)
融資活動所用現金淨額	(19,287)	(17,547)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(33,171)	87,115
期初現金及現金等價物	1,458,578	1,316,199
現金及現金等價物的匯兌影響	(1,042)	525
期末現金及現金等價物	1,424,365	1,403,839

第35至56頁之附註為該等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

1. 一般資料

金融街物業股份有限公司(「**本公司**」)為於1994年5月20日在中華人民共和國(「**中國**」)註冊成立的一家有限責任公司。於2019年9月19日，本公司根據中國公司法改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處地址為中國北京西城區金融大街33號。

本公司H股股份於2020年7月6日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司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。

2. 中期財務報表之編製基準(續)

(ii) 應用香港財務報告準則會計準則之修訂

截至2025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	2024年
	人民幣千元 (未經審核)	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
	947,289	809,056
其他來源的收益		
租金收入	4,088	4,638
	951,377	813,694

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。

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	
	2025年	2024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	869,352	755,186
— 香港	82,025	58,508
	951,377	813,694
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	1,177	134
	10,733	23,778

7. 其他收入

	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)
政府補助(附註)	251	867
確認增值稅進項加計扣除	—	61
	251	928

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	2024年
	人民幣千元 (未經審核)	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	41	75
	6,397	(36)

9. 融資收入，淨額

	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)
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
	8,216	7,786
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)	—
	(2,652)	(1,992)
融資收入，淨額	5,564	5,794

10. 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(附註22(a))		
— 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(附註14)	12,474	12,571
— 投資物業(附註14)	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17)	4,095	4,001
— 按攤銷成本計量之其他金融資產(附註18)	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	2024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	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	22,171	20,848

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、詮釋及慣例基礎上按適用稅率計算。

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	58,640	64,616

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)	373,500	373,500
每股基本盈利(人民幣元)	0.154	0.170

(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. 投資物業及物業、廠房及設備

截至2025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	38,845	123,957
添置	6,260	4,474
出售及終止	—	(3,997)
期末	45,105	124,434
累計折舊		
期初	(8,464)	(71,520)
期內折舊開支	(4,359)	(12,474)
出售及終止	—	3,040
期末	(12,823)	(80,954)
賬面淨值		
期末	32,282	43,480

14. 投資物業及物業、廠房及設備(續)

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

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	
	2025年	2024年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
期初	7,526	16,204
應佔收購後利潤／(虧損)及其他全面虧損，扣除已收股息	26	(6,310)
期末	7,552	9,894

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	
	2025年	2024年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
期初	2,857	2,552
應佔收購後利潤及其他全面收入，扣除已收股息	28	153
期末	2,885	2,705

17. 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(附註22(c))	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。

本集團的所有應收票據均為商業承兌匯票，通常於開票之日起計12個月內收取。

17. 應收票據及貿易應收款項(續)

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 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	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)	—
於6月30日的結餘	37,350	25,127

18. 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 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (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
	89,187	69,906	159,093	62,575	19,703	82,278
減：預期信用損失撥備	(1,441)	(1,873)	(3,314)	(1,160)	(412)	(1,572)
	87,746	68,033	155,779	61,415	19,291	80,706

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。

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

19. 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

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
	289,140	245,065

- (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。

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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及津貼	2,194	2,193
酌情花紅	3,571	3,496
退休計劃供款	1,300	1,212
	7,065	6,901

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	
	2025年	2024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)	57,477	72,105
向聯營公司提供物業管理及相關服務	1,212	1,288
向本公司股東的控股公司提供物業管理及相關服務	903	553
	59,592	73,946
融資收入		
來自一間同系附屬公司的利息收入(i)	2,706	1,997
購買服務及品牌授權		
來自最終控股公司的品牌授權	19	19
從一間聯營公司購買服務	17	811
從金融街聯屬集團購買服務	930	1,605
	966	2,435
租金		
應付同系附屬公司的租金開支(i)	1,401	1,684
確認來自同系附屬公司的使用權資產及租賃資產(i)	3,910	15,007
	5,311	16,691
利息開支		
應付同系附屬公司的租賃負債的利息開支	1,078	1,070

(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)
貿易性質		
應收金融街聯屬集團的貿易應收款項	109,400	107,957
應收一間聯營公司的貿易應收款項	475	708
應收最終控股公司的貿易應收款項	934	—
	110,809	108,665
應收金融街聯屬集團的其他應收款項 — 租賃按金	4,762	4,471
應付金融街聯屬集團的貿易及其他應付款項	46,653	35,344
應付一間聯營公司的貿易及其他應付款項	49	266
	46,702	35,610
應付金融街聯屬集團的合同負債	4,033	5,062
應付同系附屬公司的租賃負債	42,861	55,476
存於一間同系附屬公司的款項	376,142	380,826

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。