

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2026年6月30日止六個月之 中期業績公告

財務摘要

- 截至2026年6月30日止六個月收入較截至2025年6月30日止六個月約人民幣951.38百萬元增加約2.02%至約人民幣970.60百萬元。
- 截至2026年6月30日止六個月本集團期內利潤為人民幣73.43百萬元，較截至2025年6月30日止六個月約人民幣70.13百萬元增加約4.69%。
- 截至2026年6月30日止六個月本公司擁有人應佔利潤約為人民幣59.94百萬元，較截至2025年6月30日止六個月約人民幣57.61百萬元增加約4.04%。
- 於2026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2025年6月30日的約49.59百萬平方米（「平方米」）增加3.83%至約51.49百萬平方米。

註：本公告所載的若干金額及百分比數字已作四捨五入。因此，若干表格所示的總數未必為其之前數字的算術總和。任何圖表若有總計數與所列金額總和不符，均為四捨五入所致。

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2026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2025年同期之比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6	970,601	951,377
銷售及服務成本		(848,786)	(822,842)
毛利		121,815	128,535
其他收入	7	301	251
其他收益，淨額	8	23,886	6,397
行政開支		(46,279)	(42,657)
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		(10,835)	(5,837)
經營利潤		88,888	86,689
融資收入	9	6,964	8,216
融資成本	9	(571)	(2,652)
融資收入，淨額	9	6,393	5,564
匯兌虧損，淨額		(16)	(2)
出售一間附屬公司的收益		35	—
享有聯營公司權益利潤，淨額		112	26
享有合營企業權益利潤，淨額		1,234	28
除所得稅前利潤	10	96,646	92,305
所得稅開支	11	(23,220)	(22,171)
期內利潤		73,426	70,134

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025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		59,937	57,607
非控制性權益（「非控制性權益」）		13,489	12,527
		<u>73,426</u>	<u>70,134</u>
每股收益，基本及攤薄（人民幣元）		13 0.160	0.154
其他全面虧損			
其後將不會重新分類至損益的項目			
退休福利負債的重新計量		(108)	(1)
長期服務金（「長期服務金」）撥備的重新計量		(302)	(231)
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		(4,289)	(1,483)
期內其他全面虧損		<u>(4,699)</u>	<u>(1,715)</u>
期內全面收入總額		<u>68,727</u>	<u>68,419</u>
以下各方應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		56,616	56,407
非控制性權益		12,111	12,012
		<u>68,727</u>	<u>68,419</u>

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

		於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
投資物業		25,904	30,114
物業、廠房及設備		23,132	31,018
於聯營公司權益		11,571	9,513
於合營企業權益		5,386	4,152
商譽		74,790	74,790
無形資產		14,321	15,158
預付款項		661	661
按攤銷成本計量之其他金融資產	15	327	3,162
遞延所得稅資產		61,499	53,232
非流動資產總值		217,591	221,800
流動資產			
應收票據及貿易應收款項	14	455,027	353,364
預付款項		22,244	23,587
按攤銷成本計量之其他金融資產	15	107,954	98,546
到期日超過三個月的銀行存款		91,953	117,166
受限制銀行存款		92,688	69,080
現金及現金等價物		1,503,983	1,509,025
流動資產總額		2,273,849	2,170,768
資產總額		2,491,440	2,392,568
權益及負債			
股本	16	373,500	373,500
儲備		625,600	628,921
留存收益		347,432	341,653
本公司擁有人應佔權益		1,346,532	1,344,074
非控制性權益		88,323	77,558
權益總額		1,434,855	1,421,632

		於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
附註			
非流動負債			
租賃負債		3,546	11,190
遞延所得稅負債		569	848
退休福利負債		5,084	5,036
長期服務金撥備		1,835	1,395
		<u>11,034</u>	<u>18,469</u>
非流動負債總額			
		<u>11,034</u>	<u>18,469</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	872,215	784,736
合約負債		134,631	120,202
即期稅項負債		18,464	23,907
租賃負債的即期部分		19,864	22,667
退休福利負債的即期部分		333	333
長期服務金撥備的即期部分		44	622
		<u>1,045,551</u>	<u>952,467</u>
流動負債總額			
		<u>1,045,551</u>	<u>952,467</u>
負債總額			
		<u>1,056,585</u>	<u>970,936</u>
權益及負債總額			
		<u>2,491,440</u>	<u>2,392,568</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2026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2026年8月27日授權刊發。

2. 中期財務報表之編製基準

(i) 編製基準

截至2026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2025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2026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2025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2026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。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則 金融工具的分類及計量的修訂本 第7號 (修訂本)	
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則 涉及依賴自然能源生產電力的合約 第7號 (修訂本)	
香港財務報告準則會計準則 (修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度 改進 — 第11冊

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2025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2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

自截至2025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2026年及2025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2026年及2025年6月30日止六個月，僅有一個經營分部。

6. 收入

截至2026年及2025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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025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	786,887	754,157
— 按酬金制確認物業管理服務收入	10,505	11,184
— 社區增值服務	139,529	145,514
多元經營	29,324	36,434
	<u>966,245</u>	<u>947,289</u>
其他來源的收益		
租金收入	<u>4,356</u>	<u>4,088</u>
	<u>970,601</u>	<u>951,377</u>

截至2026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2025年6月30日止六個月：6%）。除金融街聯屬集團外，本集團還擁有大量客戶，而截至2026年及2025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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
外部收入		
— 中國內地	863,054	869,352
— 香港	107,547	82,025
	<u>970,601</u>	<u>951,377</u>

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025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	2,274	9,556
— 香港	501	1,177
	<u>2,775</u>	<u>10,733</u>

7. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助(附註)	<u>301</u>	<u>251</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，淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
出售使用權資產的收益	32	6,413
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(45)	(57)
與收購一間附屬公司有關的業績補償(附註)	23,913	—
其他	(14)	41
	<u>23,886</u>	<u>6,397</u>

附註：

本集團自一間附屬公司(即於2023年收購的置佳物業服務有限公司(「置佳物業」))的現有股東收取的業績補償，原因為該附屬公司未能達到投資協議所載的業績目標。

9. 融資收入，淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
銀行存款利息收入	6,828	7,008
融資租賃的利息收入	136	1,208
	<u>6,964</u>	<u>8,216</u>
融資成本		
租賃負債的利息開支	(519)	(1,960)
與收購一間附屬公司有關的應付代價的推算利息開支	—	(644)
退休福利負債的利息開支淨額	(52)	(48)
	<u>(571)</u>	<u>(2,652)</u>
融資收入，淨額	<u>6,393</u>	<u>5,564</u>

10. 除所得稅前利潤

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		
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
員工成本 — 包括董事薪酬		
— 計入銷售及服務成本	315,035	308,676
— 計入行政開支	28,753	25,608
清潔、保安及維護服務成本	442,881	407,861
折舊		
— 物業、廠房及設備	8,534	12,474
— 投資物業	4,210	4,359
無形資產攤銷	1,831	1,944
預期信用損失撥備／(撥備撥回)		
— 貿易應收款項(附註14)	10,812	4,095
— 應收票據(附註14)	(197)	—
— 按攤銷成本計量之其他金融資產(附註15)	220	1,742
餐飲服務所用原材料及消耗品成本	12,719	14,509
租賃費用：		
— 短期租賃	3,529	3,578
— 低價值項目租賃	3,349	3,912
專業服務費	2,086	1,871
稅項及附加費	4,495	4,326
核數師酬金		
— 審核服務	521	521
匯兌虧損，淨額	16	2

11. 所得稅開支

截至6月30日止六個月		
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	30,159	25,360
— 香港利得稅	1,621	1,804
遞延稅項	(8,560)	(4,993)
所得稅開支總額	23,220	22,171

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2025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、北京怡己生活服務有限責任公司、金融街泓亞物業服務(重慶)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、北京融路通諮詢服務有限公司、北京金融街新城物業管理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2025年6月30日止六個月：5%)；北京市西單東南大廈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5% (截至2025年6月30日止六個月：25%)；北京金融街吉祥瑞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5% (截至2025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2025年6月30日止六個月：15%)。

香港利得稅

截至2026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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
本公司已宣派末期股息	<u>54,158</u>	<u>58,640</u>

於2026年3月26日的本公司董事會會議上，董事會建議分派股息人民幣54,158千元，取自於本公司於2025年12月31日的累計可分配留存收益。建議股息其後於2026年6月12日的股東大會上獲批准。

本公司董事會決議不宣派截至2026年6月30日止六個月的中期股息（截至2025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	
	2026年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
歸屬於本公司擁有人利潤(人民幣千元)	59,937	57,607
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)	0.160	0.154

(b) 每股攤薄盈利

由於本集團於截至2026年及2025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2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方	81,901	59,831
— 第三方	427,704	335,671
	509,605	395,502
減：貿易應收款項預期信用損失撥備	(56,160)	(46,206)
貿易應收款項，淨額	453,445	349,296
應收票據	1,717	4,400
減：應收票據預期信用損失撥備	(135)	(332)
應收票據，淨額	1,582	4,068
應收票據及貿易應收款項，淨額	455,027	353,364

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，通常自發票日期起十二個月內收回。

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2026年6月30日及2025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2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	395,876	297,166
一至兩年	50,754	41,733
兩至三年	21,236	24,172
三年以上	41,739	32,431
總計	<u>509,605</u>	<u>395,502</u>

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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日的結餘	46,206	33,511
期內確認的預期信用損失撥備	10,812	4,095
期內撇銷的金額	<u>(858)</u>	<u>(256)</u>
於6月30日的結餘	<u>56,160</u>	<u>37,350</u>

15. 按攤銷成本計量之其他金融資產

	於2026年6月30日			於2025年12月31日		
	即期 人民幣千元 (未經審核)	非即期 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)	即期 人民幣千元 (經審核)	非即期 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
應收融資租賃款項	5,762	484	6,246	5,663	3,390	9,053
代業主、租戶及物業開發商付款	41,874	—	41,874	30,892	—	30,892
按金						
— 關聯方	4,458	—	4,458	4,968	—	4,968
— 第三方	43,801	—	43,801	44,957	—	44,957
應收一間非控制性權益款項	9,988	—	9,988	10,387	—	10,387
其他	4,126	—	4,126	3,448	—	3,448
	<u>110,009</u>	<u>484</u>	<u>110,493</u>	<u>100,315</u>	<u>3,390</u>	<u>103,705</u>
減：預期信用損失撥備	<u>(2,055)</u>	<u>(157)</u>	<u>(2,212)</u>	<u>(1,769)</u>	<u>(228)</u>	<u>(1,997)</u>
	<u><u>107,954</u></u>	<u><u>327</u></u>	<u><u>108,281</u></u>	<u><u>98,546</u></u>	<u><u>3,162</u></u>	<u><u>101,708</u></u>

應收一間非控制性權益款項為免息，須於2026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2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	5,887	5,887
一至兩年	<u>490</u>	<u>3,434</u>
應收之未貼現租賃付款總額	6,377	9,321
未賺取之融資收入	<u>(131)</u>	<u>(268)</u>
應收融資租賃款項之現值	<u><u>6,246</u></u>	<u><u>9,053</u></u>

預期信用損失撥備變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日的結餘	1,997	1,572
期內確認的預期信用損失撥備	220	1,742
期內撇銷金額	(5)	—
	<u>2,212</u>	<u>3,314</u>
於6月30日的結餘	<u>2,212</u>	<u>3,314</u>

16. 股本

	截至2026年6月30日止 六個月(未經審核)		截至2025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6月30日的結餘	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>

17. 貿易及其他應付款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註a)	<u>326,702</u>	<u>300,790</u>
其他應付款項		
— 代業主、租戶及物業開發商收款	205,629	177,318
— 按金(附註b)	118,684	111,396
— 應計款項	5,075	5,421
— 其他	8,589	8,582
應付薪金及福利	124,895	120,894
與收購一間附屬公司相關的應付代價(附註c)	—	28,263
應付股息	72,311	20,495
其他應付稅項	<u>10,330</u>	<u>11,577</u>
	<u>872,215</u>	<u>784,736</u>

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2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	310,673	284,324
一至兩年	6,272	7,877
兩年以上	9,757	8,589
	<u>326,702</u>	<u>300,790</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) 應付代價指應付於2023年所收購附屬公司置佳物業服務現有股東的代價結餘。代價已於2026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。

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32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。

2026年是本集團「十五五」戰略規劃的開局之年。上半年，本集團堅持「質效並舉」的發展策略，聚焦高能級城市與高附加值業態，持續強化自拓能力與資源生態建設，精準發力優質項目攻堅，市場佈局的穩健性與增長韌性進一步增強。截至2026年6月30日，本集團在管面積約51.49百萬平方米，同比增長3.8%，在管項目405個。其中非住宅業態在管面積約29.95百萬平方米，佔比約58.2%。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97.0%。

在2026年上半年，本集團新取得的代表性項目簡介如下：

太平洋保險大廈。該項目位於北京市西城區金融街區域，總建築面積超過7萬平方米，集5A級寫字樓、配套商業、地下空間於一體。本集團為其提供綜合物業管理服務。

天津銀行北京分行。該項目包含天津銀行北京分行轄屬16家支行網點。本集團為其提供保潔及設備設施維護保養服務。

中國移動呼和浩特數據中心。該項目位於內蒙古自治區呼和浩特市，服務面積約13萬平方米，涵蓋日常辦公、公共活動、綠化空間等多個區域。本集團為其提供綜合物業管理服務。

楓雅科創中心。該項目位於天津市天津南站科技商務區核心區域，建築面積約8.5萬平方米，業態包含辦公及商業。本集團為其提供綜合物業管理服務。

華能(天津)IGCC煤氣化發電廠。該項目位於天津市濱海新區，服務面積近20萬平方米。本集團為其提供綜合物業管理服務及行政服務。

海安商業中心。該項目位於香港特別行政區，服務面積約1萬平方米，共有24層，包含辦公、商業等業態。本集團為其提供專項保安服務。

廣源邨。該項目位於香港特別行政區，為住宅項目，共計6棟建築，4,448個單位，總服務面積約20萬平方米。本集團為其提供專項保安服務。

物業管理及相關服務

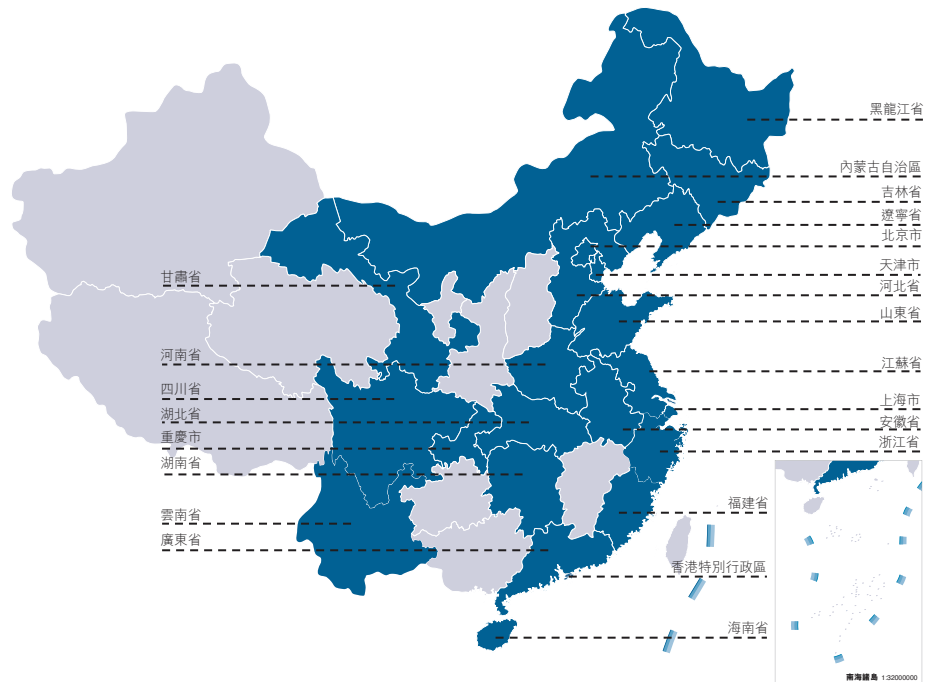
於2026年6月30日，本集團物業管理及相關服務已覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北、華中及西北等七個地區的23個省、自治區、直轄市及特別行政區，總在管建築面積約為51.49百萬平方米，總在管物業數目為405個。

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2026年 6月30日	於2025年 6月30日
合同建築面積(千平方米)	52,677	50,892
在管建築面積(千平方米)	51,486	49,586
在管物業數目	<u>405</u>	<u>391</u>

地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2026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2026年6月30日		於2025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	20,969	172	20,656	172
西南	6,745	34	6,932	37
華東	7,776	45	7,339	48
華南	10,551	123	9,474	105
東北	3,239	16	2,020	14
華中	1,839	11	1,566	9
西北	367	4	1,599	6
總計	<u>51,486</u>	<u>405</u>	<u>49,586</u>	<u>391</u>

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、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定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2026年6月30日			於2025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	448	0.9	9	461	0.9	9
辦公樓	7,918	15.4	74	8,319	16.8	77
綜合體	1,011	2.0	4	1,200	2.4	5
住宅物業	21,538	41.8	167	21,100	42.6	150
公共物業、醫院、 教育物業及其他	20,571	40.0	151	18,506	37.3	150
總計	51,486	100	405	49,586	100	391

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2026年6月30日		於2025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)	47,287	91.8	45,143	91.0
物業管理服務(酬金制)	4,199	8.2	4,443	9.0
總計	<u>51,486</u>	<u>100</u>	<u>49,586</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2026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20.58百萬平方米，佔總在管面積的約40.0%。同時，本集團獨立第三方業務規模持續增加，於2026年6月30日管理由獨立第三方開發的物業建築面積約為30.91百萬平方米，同比增加8.0%，項目數亦進一步由2025年6月30日的250個增加到267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2026年6月30日			於2025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	20,580	40.0	138	20,976	42.3	141
由獨立第三方開發 的物業	30,906	60.0	267	28,610	57.7	250
總計	<u>51,486</u>	<u>100</u>	<u>405</u>	<u>49,586</u>	<u>100</u>	<u>391</u>

多元經營

本集團依託自有品牌「怡己」(IZEE)開展多元經營業務，旨在為客戶提供全方位、多元化服務，滿足客戶深層需求。本集團多元經營業務涵蓋房產經紀、社區經營、餐飲服務及其他經營業務。「怡己經紀」整合在管項目資源及市場化資源為客戶提供住宅及商業資產的租賃、買賣、託管等服務。「怡己生活」對接優質供應鏈資源，搭建線上線下平台矩陣，為客戶提供各類商品及服務。「怡己」餐飲系列圍繞商務街區餐飲需求，為周邊人群提供各類餐飲服務，並為各類中高端會議活動提供會議服務及定製服務。此外，本集團亦積極開拓其他多元經營業務機會，如為老服務、團餐、諮詢服務等。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

本集團將持續以客戶需求為中心，圍繞服務場景深化品質內核，推動基礎服務與運營效率的協同提升，進一步夯實核心競爭力。同時繼續錨定「質效並重」的發展路徑，堅持精準高效的市場化拓展策略，深耕一、二線高能級城市及核心經濟區，持續鞏固商務辦公與公建物業等非住賽道的競爭壁壘，在存量深耕與增量拓展的雙輪驅動下推動業務規模穩健增長。同時，本集團將圍繞多元增值服務矩陣，持續深化「怡己」(IZEE)品牌建設，聚焦客戶高頻剛需與多元化生活場景，積極探索開展更多高附加值服務，以專業與溫度推動服務價值提升。

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)多元經營。收入由截至2025年6月30日止六個月約人民幣951.38百萬元增加至截至2026年6月30日止六個月約人民幣970.60百萬元，增幅約2.02%。

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					
	2026年		2025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	797,392	82.15	765,341	80.45	32,051	4.19
增值服務	139,529	14.38	145,514	15.30	(5,985)	(4.11)
租賃服務	4,356	0.45	4,088	0.43	268	6.56
多元經營	29,324	3.02	36,434	3.82	(7,110)	(19.51)
總計	970,601	100.00	951,377	100.00	19,224	2.02

- 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2025年6月30日止六個月約人民幣914.94百萬元增加至截至2026年6月30日止六個月約人民幣941.28百萬元，增幅約2.88%。得益於在管項目的增加，物業管理服務收入保持增長。
- 多元經營收入主要包括以下方面服務的費用：(i)房產經紀；(ii)社區經營；(iii)餐飲服務；(iv)為老服務；(v)團餐；及(vi)諮詢服務等。截至2026年6月30日止六個月，本集團來自多元經營的收入由截至2025年6月30日止六個月約人民幣36.43百萬元降低至約人民幣29.32百萬元。

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)清潔、保安及維護服務成本；(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2025年6月30日止六個月約人民幣822.84百萬元增加至截至2026年6月30日止六個月約人民幣848.79百萬元，增幅約3.15%。成本隨經營業務擴張而增加。

毛利及毛利率

本集團的整體毛利由截至2025年6月30日止六個月約人民幣128.54百萬元下降至截至2026年6月30日止六個月約人民幣121.82百萬元，降幅約5.23%，本集團截至2026年6月30日止六個月的整體毛利率約為12.55%，與截至2025年6月30日止六個月的整體毛利率13.51%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					
	2026年		2025年		變動	
	毛利 人民幣千元	毛利率 (%)	毛利 人民幣千元	毛利率 (%)	毛利 人民幣千元	毛利率 (%)
物業管理及相關服務：	121,112	12.87	128,286	14.02	(7,174)	(1.15)
商務物業	93,194	22.82	94,797	21.36	(1,603)	1.46
非商務物業	27,918	5.24	33,489	7.11	(5,571)	(1.87)
多元經營	703	2.40	249	0.68	454	1.72
總計	<u>121,815</u>	<u>12.55</u>	<u>128,535</u>	<u>13.51</u>	<u>(6,720)</u>	<u>(0.96)</u>

行政開支

本集團的行政開支由截至2025年6月30日止六個月約人民幣42.66百萬元增加至截至2026年6月30日止六個月約人民幣46.28百萬元，增幅約8.49%，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2025年6月30日止六個月約人民幣22.17百萬元增加至截至2026年6月30日止六個月約人民幣23.22百萬元，主要由於利潤總額增加所致。

報告期內利潤

本集團的利潤由截至2025年6月30日止六個月約人民幣70.13百萬元增加至截至2026年6月30日止六個月約人民幣73.43百萬元，增幅約4.69%。

報告期內全面收入總額

本集團的全面收入總額由截至2025年6月30日止六個月約人民幣68.42百萬元增長至截至2026年6月30日止六個月約人民幣68.73百萬元，增幅約0.45%。

流動資金、資本結構及財務資源

於2026年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣1,688.62百萬元，較2025年12月31日約人民幣1,695.27百萬元減少約人民幣6.65百萬元。本集團現金及現金等價物主要以人民幣及港元持有。

本集團財務狀況維持穩健。本集團於2026年6月30日的流動資產淨值約為人民幣1,228.30百萬元，相較於2025年12月31日的約人民幣1,218.30百萬元維持穩定。於2026年6月30日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約2.17倍（於2025年12月31日：約2.28倍）。

於2026年6月30日，本集團不存在任何借款或銀行貸款（於2025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2026年6月30日，本集團的應收票據及貿易應收款項約人民幣455.03百萬元，較2025年12月31日約人民幣353.36百萬元增加28.77%，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2026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108.28百萬元，較2025年12月31日約人民幣101.71百萬元增加約人民幣6.57百萬元，主要為跟隨業務正常增長。

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2026年6月30日，本集團的貿易應付款項餘額約人民幣326.70百萬元，與2025年12月31日約人民幣300.79百萬元相比增加約8.61%，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2026年6月30日，本集團的應付薪金及福利約人民幣124.90百萬元，相比2025年12月31日約人民幣120.89百萬元增加3.31%，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2025年12月31日約人民幣302.72百萬元增加至2026年6月30日約人民幣337.98百萬元，增幅約為11.65%，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。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」）。截至2025年12月31日止年度結轉的未動用的所得款項淨額約人民幣456.32百萬元已作為計息存款存放於中國內地的持牌銀行。截至2026年6月30日，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。

截至2026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	截至2026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2026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	147.84	4.76	370.03	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	0.00	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	8.76	0.44	7.77	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	0.00	0.00	64.84	2026年12月31日或之前
總計	648.36	197.23	5.20	451.13	

附註： 悉數動用餘下所得款項淨額的預期時間表乃基於本集團最佳估計。其將隨現行及未來市況之變化而變化。

有關所得款項用途的詳細明細及說明，請參閱招股章程中「未來計劃及所得款項用途」一節及該公告。經更新的預期時間表乃基於本公司對未來市場狀況及行業發展的最佳估計及假設，而所得款項則根據本集團業務及行業的實際發展使用。

資產抵押

於2026年6月30日，本集團並無任何資產作為抵押（於2025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2026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

截至2026年6月30日止六個月，本集團並無持有任何佔本集團總資產5%或以上的重大投資。

有關重大投資及資本資產的未來計劃

截至2026年6月30日及直至本公告日期，我們並無有關重大投資及收購資本資產的特定未來計劃。

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2026年6月30日，我們的資產負債比率是0.42。於2025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2026年6月30日及2025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2026年6月30日，本集團並無任何或然負債（於2025年12月31日：無）。

財務政策

本集團採取審慎的財務管理方針，已在報告期內維持穩健的流動資金狀況。為管理流動資金風險，董事會密切監視本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

本集團的業務經營主要在中國大陸及香港特別行政區進行，其收入及開支主要以人民幣和港元計值。

於2026年6月30日，本集團之業務並無重大外匯風險。由於董事認為本集團的外匯風險不大，故於報告期內，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

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。本集團將持續夯實服務質量，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2026年6月30日，本集團聘用5,600名員工。員工薪酬乃根據員工的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢釐定。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專業技能。

其他資料

重要事項

修訂公司章程

於2026年5月12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。建議修訂已獲本公司股東（「**股東**」）於2026年6月12日召開的本公司股東周年大會上批准。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2026年5月12日及2026年6月12日的公告以及本公司日期為2026年5月13日的通函。

報告期後事項

本集團在報告期後及直至本公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2026年6月30日止六個月內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券（包括庫存股份（定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）））。於2026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平的企業管治，以照顧本集團之持份者（包括股東、投資者、客戶、供應商、僱員及社會）之需要，令他們對本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，董事會一直致力於應法規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。

本公司已採納並應用上市規則附錄C1第二部分所載的《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)，該守則於截至2026年6月30日止六個月期間內生效，並作為其本身的企業管治守則。

於報告期內，本公司一直遵守《企業管治守則》的所有適用守則條文。

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進行本公司證券交易的行為守則及規則。經向全體董事做出具體查詢後，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消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。

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2026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委聘準則第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2026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2026年6月30日止六個月期間的中期股息(截至2025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2026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

中國北京，2026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。