



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

2026 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
23	企業管治和其他資料
29	獨立審閱報告
31	簡明綜合損益及其他全面收益表
33	簡明綜合財務狀況表
35	簡明綜合權益變動表
36	簡明綜合現金流量表
37	簡明綜合財務報表附註

* 英文譯文僅供參考。本報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。

公司資料

執行董事

孫杰先生(董事長)
宋榮華先生(總經理)

非執行董事

孟純英先生
韓豐翔先生
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

聯席公司秘書

張晶女士
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)
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**」），提呈本集團截至2026年6月30日止六個月（「**報告期**」）未經審核的綜合業績。

2026年上半年，物業服務行業仍處於深度變革週期，業主需求升級與成本剛性上漲的多重挑戰交織疊加，行業從規模驅動向品質驅動轉型的步伐進一步加快，高品質服務和規範化治理成為行業發展重點。面對複雜的市場環境，本集團始終保持戰略定力，積極應對市場及行業變化，以高質量發展為導向，以客戶滿意為核心，以運營提效為手段，不斷夯實服務質量，保持了良好的經營韌性與發展活力。

聚焦核心區域 業務運營穩中提質

報告期內，本集團依託在商務辦公領域的專業優勢及全業態領域的豐富管理經驗，堅持聚焦優質資產與核心區域的拓展策略，持續深耕京津冀、長三角、粵港澳大灣區等高能級城市群。截至2026年6月30日，本集團在管面積穩步提升，達到51.49百萬平方米，拓展了以北京國網中興未來城、北京太平洋保險大廈、中國移動內蒙古數據中心、香港海安商業中心為代表的若干物業服務項目。上半年新拓展在管面積中，非住宅業態項目在管面積佔比超過80%，業務結構進一步向商務辦公及公建等優勢領域集中，充分彰顯了本集團的核心競爭力與市場認可度。

堅守品質初心 服務質量持續進階

本集團始終將服務品質與客戶體驗放在發展的首位。報告期內，本集團以服務品質與客戶口碑為根基，持續深化多層次服務監督體系，深入全國各大城市項目一線開展實地調研，直面客戶服務訴求，廣泛聽取客戶意見，在真實場景中尋求服務優化的突破口。同時，編製完成住宅業態《「好服務」百項提升服務清單》，立足「四有」「三

無」兩提升」一創新」四個維度，以系統化、標準化的舉措推動服務體系全面升級。上半年本集團組織社區活動覆蓋節日慶典、親子互動、健康講座等多元主題，力求將「滿意率」轉化為客戶真切的「獲得感」。

優化頂層設計 扎實探索多元創新

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，在鞏固基礎物業服務優勢的同時，本集團致力於將客戶需求洞察轉化為增值業務的核心競爭力，優化頂層設計，前瞻研判客戶需求變遷，精準繪製增值服務實施藍圖，切實提升業務實效。報告期內，「怡己經紀」業務已覆蓋超過100個在管項目，並進一步拓展一手房渠道合作。「怡己生活」承辦位於北京金融街區域的都城隍廟歷史文化展與民俗市集，以「文物保護+文化消費+婚戀祈福」的創新融合，不斷探索街區新型商業模式，持續挖掘消費需求。

深耕數智融合 激發精益管理潛能

本集團堅持數智深度融合，持續推動創新成果向現實生產力轉化。報告期內，我們加大技術研發與應用力度，建成創新技術庫，累計入庫成果26項，覆蓋智慧物聯、機器人應用、綠色節能等前沿方向。今年上半年，已有6項技術成果在20餘個管理項目中實現落地應用。以北京月壇金融街中心為試點，積極探索AI算法對樓宇核心機電系統的集成控制。通過技術賦能，本集團精益管理能力與綜合服務效能顯著增強，為高質量發展注入了新動能。

2026年上半年，本集團以優異的表現榮獲「2026中國物業服務百強企業TOP13」、「2026中國高端物業服務領先企業」、「2026中國辦公物業管理優秀企業」、「2026中國特色物業服務領先企業 — 商務物業服務」、「2026中國物業服務ESG發展優秀企業」、「2026中國物業百強高質量發展卓越企業」等多項榮譽。

董事長致辭(續)

展望下半年，行業調整態勢仍將延續，但優質服務企業的價值共識正在加速凝聚。本集團將繼續篤行服務宗旨，恪守客戶至上，聚焦物業服務主航道，以精細化管理鍛造發展韌性，持續精進內生能力，科學佈局拓寬增長邊界，有序延展多元增值服務鏈。在夯實主業的基礎上，以業態融合與增值服務打開增長空間，推動公司高質量可持續發展之路行穩致遠。

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 • 2026年8月27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：

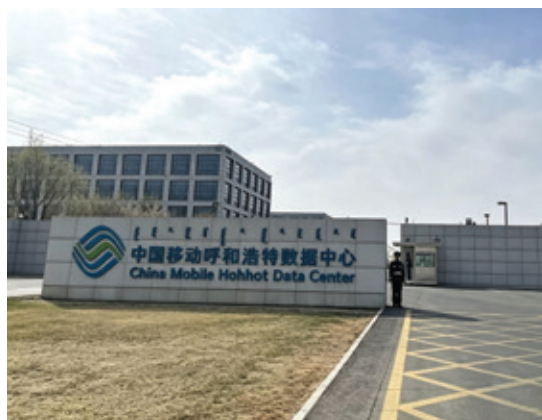
太平洋保險大廈。該項目位於北京市西城區金融街區域，總建築面積超過7萬平方米，集5A級寫字樓、配套商業、地下空間於一體。本集團為其提供綜合物業管理服務。



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

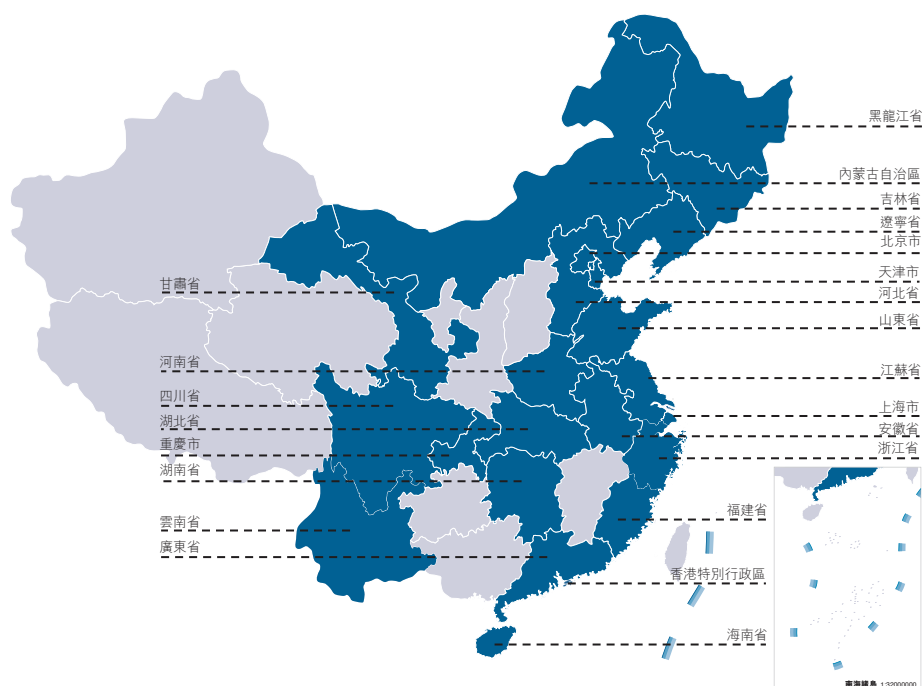
於2026年6月30日，本集團物業管理及相關服務已覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北、華中及西北等七個地區的23個省、自治區、直轄市及特別行政區，總在管建築面積約為51.49百萬平方米，總在管物業數目為405個。

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	405	391

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	51,486	405	49,586	391

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	51,486	100	49,586	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	51,486	100	405	49,586	100	391

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：

	2026年		截至6月30日止六個月			
	人民幣千元	佔比 (%)	2025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	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：

	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	121,815	12.55	128,535	13.51	(6,720)	(0.96)

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(「**H股**」)於2020年7月6日(「**上市日期**」)成功在香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)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並將繼續按照本公司日期為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。

本公司於報告期內並無發行任何股本證券(包括可轉換為股本證券的證券)或出售庫存股份換取現金。

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日及直至本報告日期，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（於2025年6月30日：5,283名）。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。報告期內，本集團共發生員工成本為人民幣343.79百萬元（截至2025年6月30日止六個月的員工成本：人民幣334.28百萬元）。

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。

遵守證券交易標準守則

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。

董事及最高行政人員資料變動

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最高行政人員資料變動。

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2026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(定義見香港法例第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等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2026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	11,367,998(L)	10.98	3.04
			5,816,000(S)	5.62	1.56
Barings LLC ^(註8)	H股	投資經理	6,972,000(L)	6.74	1.87
Northern Trust Fiduciary Services (Ireland) Limited ^(註9)	H股	受託人	6,705,000(L)	6.48	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2026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2026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運營集團有限公司(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2026年6月3日(載述的有關事件的日期為2026年5月29日)呈交的股份權益申報表，該等股份包括：(i)透過UBS Switzerland AG持有的100,000股(好倉)；及(ii)透過UBS AG持有的11,267,998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2026年4月1日(載述的有關事件的日期為2026年3月27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)以受控制法團權益身份持有。
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2026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)。



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31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2026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

2026年8月27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	22	35	—
享有聯營公司權益利潤，淨額	15	112	26
享有合營企業權益利潤，淨額	16	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
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
		73,426	70,134
每股收益，基本及攤薄(人民幣元)	13	0.160	0.154

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2026年6月30日止六個月

	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)
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	(4,699)	(1,715)
期內全面收入總額	68,727	68,419
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
	68,727	68,419

第37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2026年6月30日

	附註	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	14	25,904	30,114
物業、廠房及設備	14	23,132	31,018
於聯營公司權益	15	11,571	9,513
於合營企業權益	16	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	18	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	17	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	18	107,954	98,546
到期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
流動資產總值		2,273,849	2,170,768
資產總值		2,491,440	2,392,568
權益及負債			
股本	19	373,500	373,500
儲備	20	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

簡明綜合財務狀況表(續)

於2026年6月30日

	附註	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)
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
非流動負債總額		11,034	18,469
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	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
流動負債總額		1,045,551	952,467
負債總額		1,056,585	970,936
權益及負債總額		2,491,440	2,392,568

第37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2026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2026年6月30日止六個月(未經審核)									
2026年1月1日的結餘(經審核)	373,500	552,615	80,214	(1,139)	(2,769)	341,653	1,344,074	77,558	1,421,632
期內利潤	—	—	—	—	—	59,937	59,937	13,489	73,426
期內其他全面虧損	—	—	—	(3,001)	(320)	—	(3,321)	(1,378)	(4,699)
期內全面收入/(虧損)總額	—	—	—	(3,001)	(320)	59,937	56,616	12,111	68,727
非控制性權益出資	—	—	—	—	—	—	—	600	600
宣派股息(附註12)	—	—	—	—	—	(54,158)	(54,158)	—	(54,158)
出售一間附屬公司(附註22)	—	—	—	—	—	—	—	(1,946)	(1,946)
2026年6月30日的結餘	373,500	552,615	80,214	(4,140)	(3,089)	347,432	1,346,532	88,323	1,434,855
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

第37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2026年6月30日止六個月

	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)
經營活動所得現金流量		
經營所得現金	21,598	19,300
已付所得稅	(37,990)	(41,597)
經營活動所用現金淨額	(16,392)	(22,297)
投資活動所得現金流量		
購買物業、廠房及設備	(1,172)	(93)
購買無形資產	(986)	—
出售物業、廠房及設備所得款項	5	11
到期日超過三個月的銀行存款減少／(增加)	25,213	(3,903)
處置一間附屬公司之現金流出	(2,073)	—
非控制性權益出資	600	—
已收利息	6,828	7,008
收購一間附屬公司(扣除已收業績補償)	(4,350)	—
自融資租賃收取現金	3,120	5,390
投資活動所得現金淨額	27,185	8,413
融資活動所得現金流量		
向非控制性權益派付股息	(2,342)	(2,940)
支付租賃負債	(10,476)	(16,347)
融資活動所用現金淨額	(12,818)	(19,287)
現金及現金等價物減少淨額	(2,025)	(33,171)
期初現金及現金等價物	1,509,025	1,458,578
現金及現金等價物的匯兌影響	(3,017)	(1,042)
期末現金及現金等價物	1,503,983	1,424,365

第37至60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**」)註冊成立的一間有限責任公司。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(「**聯交所**」)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**」)，一間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**」)，一間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。

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 金融工具的分類及計量的修訂本
報告準則第7號(修訂本)

香港財務報告準則第9號及香港財務 涉及依賴自然能源生產電力的合約
報告準則第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	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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
	966,245	947,289
其他來源的收益		
租金收入	4,356	4,088
	970,601	951,377

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。

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	
	2026年	2025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	863,054	869,352
— 香港	107,547	82,025
	970,601	951,377
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
	2,775	10,733

7. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025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)	301	251

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	2025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	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
	23,886	6,397

附註：

本集團自置佳物業服務有限公司(「置佳物業」，一間於2023年收購的附屬公司)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	2025年
	人民幣千元 (未經審核)	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
	6,964	8,216
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)
	(571)	(2,652)
融資收入，淨額	6,393	5,564

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	
	2026年	2025年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
員工成本 — 包括董事薪酬(附註23(a))		
— 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(附註14)	8,534	12,474
— 投資物業(附註14)	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17)	10,812	4,095
— 應收票據(附註17)	(197)	—
— 按攤銷成本計量之其他金融資產(附註18)	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 (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	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、詮釋及慣例基礎上按適用稅率計算。

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%）；北京市西馬物業管理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。

截至2026年6月30日止六個月

12. 股息

	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)
已宣派末期股息每股普通股人民幣0.145元 (2024年：每股普通股人民幣0.157元)	54,158	58,640

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

每股基本盈利乃按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	2025年
	(未經審核)	(未經審核)
歸屬於本公司擁有人的利潤(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. 投資物業及物業、廠房及設備

截至2026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	47,229	102,784
添置	—	1,789
出售及終止	—	(5,487)
出售一間附屬公司(附註22)	—	(284)
期末	47,229	98,802
累計折舊		
期初	(17,115)	(71,766)
期內折舊開支	(4,210)	(8,534)
出售及終止	—	4,539
出售一間附屬公司(附註22)	—	91
期末	(21,325)	(75,670)
賬面淨值		
期末	25,904	23,132

14. 投資物業及物業、廠房及設備(續)

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

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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
期初	9,513	7,526
因部分出售一間附屬公司而產生的保留權益的公允價值 (附註22)	1,946	—
應佔收購後利潤及其他全面收益，扣除已收股息	112	26
期末	11,571	7,552

於2026年5月，本集團以代價人民幣115,000元向洛陽城市發展投資集團有限公司(一間非控制性權益)出售其於附屬公司洛陽城投物業服務有限責任公司(「洛陽城投」)的2%權益，本集團於洛陽城投股權比例由51%降至49%(附註22)。因此，本集團於該附屬公司的投資改按權益法作為本集團的聯營公司入賬。

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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
期初	4,152	2,857
應佔收購後利潤及其他全面收益，扣除已收股息	1,234	28
期末	5,386	2,885

17. 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(附註23(c))	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。

本集團的所有應收票據均為商業承兌匯票，通常自發票之日起計12個月內收回。

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	509,605	395,502

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	(858)	(256)
於6月30日的結餘	56,160	37,350

18. 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	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	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
	110,009	484	110,493	100,315	3,390	103,705
減：預期信用損失撥備	(2,055)	(157)	(2,212)	(1,769)	(228)	(1,997)
	107,954	327	108,281	98,546	3,162	101,708

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。

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	490	3,434
應收之未貼現租賃付款總額	6,377	9,321
未賺取之融資收入	(131)	(268)
應收融資租賃款項之現值	6,246	9,053

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)	—
於6月30日的結餘	2,212	3,314

19. 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	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代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代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)	326,702	300,790
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	10,330	11,577
	872,215	784,736

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聯方之款項)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
	326,702	300,790

- (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。

22. 出售一間喪失控制權的附屬公司

於2026年5月，本集團以代價人民幣115,000元將其於附屬公司洛陽城投物業服務有限責任公司(「洛陽城投」)的2%權益出售予洛陽城市發展投資集團有限公司(該公司於交易完成前直接持有洛陽城投的49%股權)。

出售喪失控制權的附屬公司後，本集團於洛陽城投的股權由51%減少至49%。本集團認為其仍對洛陽城投具有重大影響力。因此，本集團於洛陽城投的投資於部分出售後按權益法入賬列為本集團的聯營公司。

喪失控制權的資產及負債分析

	人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備(附註14)	193
遞延稅項資產	43
應收票據及貿易應收款項	4,088
預付款項	18
按攤銷成本計量之其他金融資產	1,281
銀行及現金結餘	2,073
貿易及其他應付款項	(3,540)
合約負債	(174)
即期稅項負債	(10)
已出售資產淨值	3,972
減：非控制性權益	(1,946)
停止綜合入賬的洛陽城投應佔資產淨值	2,026
已出售資產淨值的2%	79

22. 出售一間喪失控制權的附屬公司(續)

出售收益

	人民幣千元 (未經審核)
應收代價	115
保留權益的公允價值*(附註15)	1,946
減：已出售的洛陽城投應佔資產淨值的賬面值	(2,026)
出售一間附屬公司的收益	35

* 管理層認為，於出售日期，洛陽城投資產淨值的賬面值與其公允價值相若。

出售收益計入綜合損益及其他全面收益表的賬面金額中。

	人民幣千元 (未經審核)
出售一間附屬公司產生的現金流出淨額	
已出售銀行及現金結餘	(2,073)

23. 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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及津貼	2,384	2,194
酌情花紅	4,555	3,571
退休計劃供款	1,295	1,300
	8,234	7,065

23. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

	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)
提供服務		
向金融街聯屬集團提供物業管理及相關服務(i)	55,981	57,477
向聯營公司提供物業管理及相關服務	851	1,212
向本公司股東的控股公司提供物業管理及相關服務	548	903
向本公司股東提供物業管理及相關服務	310	—
	57,690	59,592
融資收入		
來自一間同系附屬公司的利息收入(i)	2,294	2,706
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
從金融街聯屬集團購買服務	1,952	930
	1,971	966
租金		
應付同系附屬公司的租金開支(i)	1,197	1,401
確認來自同系附屬公司的使用權資產及租賃資產(i)	—	3,910
	1,197	5,311
利息開支		
應付同系附屬公司的租賃負債的利息開支	513	1,078

(i) 根據上市規則，該等交易構成關連交易或持續關連交易。

23. 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

	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)
貿易性質		
應收金融街聯屬集團的貿易應收款項	80,821	58,682
應收一間聯營公司的貿易應收款項	499	1,149
應收本公司股東的控股公司的貿易應收款項	581	—
	81,901	59,831
應收金融街聯屬集團的其他應收款項 — 租賃按金	4,458	4,968
應付金融街聯屬集團的貿易及其他應付款項	42,461	38,298
應付金融街聯屬集團的合約負債	4,417	4,838
應付一間聯營公司的合約負債	21	21
	4,438	4,859
應付同系附屬公司的租賃負債	18,378	25,347
存於一間同系附屬公司的款項	386,424	373,771

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。