

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12月31日止年度

全年業績公告

#### 財務摘要

- 截至2025年12月31日止年度本集團收入較截至2024年12月31日止年度約人民幣1,751.56百萬元增加約14.14%至約人民幣1,999.24百萬元。
- 截至2025年12月31日止年度本集團毛利約為人民幣283.74百萬元，較截至2024年12月31日止年度約人民幣252.56百萬元增加約12.35%。
- 截至2025年12月31日止年度本集團年內利潤約為人民幣127.62百萬元，較截至2024年12月31日止年度約人民幣132.24百萬元減少約3.49%。
- 截至2025年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤約為人民幣107.35百萬元，較截至2024年12月31日止年度約人民幣116.07百萬元減少約7.51%。
- 於2025年12月31日，本集團的在管(「在管建築面積」)建築面積(「建築面積」)由2024年12月31日的約47.02百萬平方米增加7.65%至約50.62百萬平方米(「平方米」)。年內新增在管建築面積中，來源於獨立第三方面積佔比約為96.66%。
- 董事會建議派發截至2025年12月31日止年度的2025年建議末期股息每股人民幣0.145元(稅前)，派息比例約為50.45%，以現金形式派發。

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12月31日止年度(「報告期」)之經審核綜合業績，連同2024年同期之比較數字。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	3	1,999,238	1,751,562
銷售及服務成本		<u>(1,715,498)</u>	<u>(1,499,004)</u>
毛利		283,740	252,558
其他收入	4	1,629	4,203
其他(虧損)/收益，淨額	5	(18,276)	7,102
行政開支		(99,484)	(91,215)
應收票據及貿易應收款項及按攤銷成本計量之其他 金融資產的預期信用損失(「預期信用損失」)撥備		<u>(14,389)</u>	<u>(11,625)</u>
經營利潤		153,220	161,023
融資收入	6	20,240	15,808
融資成本	6	<u>(3,423)</u>	<u>(4,017)</u>
融資收入，淨額	6	16,817	11,791
匯兌收益/(虧損)，淨額		11	(350)
享有聯營公司權益利潤淨額		1,987	2,872
享有合營企業權益利潤淨額		<u>1,295</u>	<u>305</u>
除所得稅前利潤	7	173,330	175,641
所得稅開支	8	<u>(45,711)</u>	<u>(43,398)</u>
年內利潤		<u><u>127,619</u></u>	<u><u>132,243</u></u>

		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
歸屬以下各方年內利潤：			
本公司擁有人		107,350	116,066
非控制性權益(「非控制性權益」)		20,269	16,177
		<u>127,619</u>	<u>132,243</u>
每股收益，基本及攤薄(人民幣元)	9	<u>0.287</u>	<u>0.311</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		81	(357)
長期服務金(「長期服務金」)撥備的重新計量		(1,160)	(570)
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>(2,524)</u>	<u>1,918</u>
年內其他全面(虧損)／收益		<u>(3,603)</u>	<u>991</u>
年內全面收入總額		<u>124,016</u>	<u>133,234</u>
歸屬以下各方全面收入總額：			
本公司擁有人		104,853	116,653
非控制性權益		19,163	16,581
		<u>124,016</u>	<u>133,234</u>

## 綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		30,114	30,381
物業、廠房及設備		31,018	52,437
於聯營公司權益		9,513	7,526
於合營企業權益		4,152	2,857
商譽	10	74,790	93,618
無形資產		15,158	18,917
預付款項		661	702
按攤銷成本計量之其他金融資產		3,162	19,291
遞延所得稅資產		53,232	42,100
<b>非流動資產總值</b>		<b>221,800</b>	<b>267,829</b>
<b>流動資產</b>			
應收票據及貿易應收款項	11	353,364	345,640
預付款項		23,587	15,403
按攤銷成本計量之其他金融資產		98,546	61,415
到期日超過三個月的銀行存款		117,166	99,730
受限制銀行存款		69,080	80,906
現金及現金等價物		1,509,025	1,458,578
<b>流動資產總額</b>		<b>2,170,768</b>	<b>2,061,672</b>
<b>資產總額</b>		<b>2,392,568</b>	<b>2,329,501</b>

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>權益及負債</b>			
股本	12	373,500	373,500
儲備		628,921	620,836
留存收益		<u>341,653</u>	<u>303,525</u>
本公司擁有人應佔權益		1,344,074	1,297,861
非控制性權益		<u>77,558</u>	<u>71,212</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>1,421,632</b></u>	<u>1,369,073</u>
<b>非流動負債</b>			
貿易及其他應付款項		—	26,848
租賃負債		11,190	33,935
遞延所得稅負債		848	1,300
退休福利負債		5,036	5,376
長期服務金撥備		<u>1,395</u>	<u>754</u>
<b>非流動負債總額</b>		<u><b>18,469</b></u>	<u>68,213</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	784,736	702,675
合約負債		120,202	131,077
即期稅項負債		23,907	26,969
租賃負債的即期部分		22,667	30,991
退休福利負債的即期部分		333	334
長期服務金撥備的即期部分		<u>622</u>	<u>169</u>
<b>流動負債總額</b>		<u><b>952,467</b></u>	<u>892,215</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>970,936</b></u>	<u>960,428</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>2,392,568</b></u>	<u><b>2,329,501</b></u>

## 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 1 一般資料

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

本公司的H股於2020年7月6日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司的直接控股公司北京華融綜合投資有限公司(「**直接控股公司**」)為一家於中國成立的投資公司,受控於北京金融街投資(集團)有限公司。本公司的最終控股公司為北京金融街投資(集團)有限公司(「**最終控股公司**」),一家於中國註冊成立的有限責任公司,由北京市西城區人民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,該等綜合財務報表均以人民幣(「**人民幣**」)呈列。

### 2 重要會計政策概要

#### (i) 遵守香港財務報告準則會計準則及香港公司條例

本集團的綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(統稱包括所有適用個別香港財務報告準則會計準則、香港會計準則及詮釋)(「**香港財務報告準則**」)及香港公司條例的規定編製。

#### (ii) 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

### (iii) 本集團採納之對準則的修訂

於本年度，本集團已首次應用香港會計準則第21號(修訂本)「缺乏可兌換性」，該修訂本於本集團於2025年1月1日開始的年度期間的綜合財務報表生效。

該等修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

### (iv) 本集團尚未採納之新準則及對準則的修訂

於授權刊發該等綜合財務報表日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則已頒佈但尚未生效，且本集團並未提早採納該等準則。

香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第19號	非公共受托責任附屬公司的披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為高度通貨膨脹之表達貨幣 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及香港 財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類及計量的修訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及香港 財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港 會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產 出售或注資 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表呈列 — 借款人對於包含須應要求償 還條款的定期貸款分類 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定生效日期

董事預計，所有修訂及詮釋將於修訂生效日期或之後開始之首個期間納入本集團會計政策。有關預期對本集團會計政策有影響的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則之資料載列如下。其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則預期不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

#### 香港財務報告準則第18號「財務報表中的呈列及披露」及香港詮釋第5號的相關修訂

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表呈列」。其沿用香港會計準則第1號之多項現有規定，惟變動有限，而香港會計準則第1號之若干規定將移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更及差錯」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。

香港財務報告準則第18號將不會影響財務報表項目的確認及計量，惟會影響其呈列。其引入了三大新要求，包括：

- 呈報新界定的小計（即「經營溢利」及「融資及所得稅前溢利」），並視乎呈報實體的主要業務活動，於損益表中將項目分類為五個新界定的類別（即「經營類」、「投資類」、「融資類」、「所得稅類」及「已終止經營類」）；
- 在財務報表的單一附註中披露管理層界定之業績指標（「**管理層界定之業績指標**」）；及
- 加強對財務報表中信息匯總及分解的指引。

此外，香港會計準則第7號「現金流量表」已作出限定範圍修訂，包括：

- 就呈列經營現金流量而言，使用「經營溢利或虧損」作為間接法的起點；及
- 將利息及股息現金流量分類為經營活動的選擇權已對銷。

此外，若干其他準則亦有相應修訂。

香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則之修訂本於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效，並須連同特定過渡條文追溯應用。本集團董事仍在評估香港財務報告準則第18號的影響，特別是有關本集團綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表的架構及管理層界定之業績指標規定的額外披露。本集團亦正在評估綜合財務報表內資料分組方式的影響，包括目前標為「其他」的項目。

### 3 分部資料

本公司的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。

本集團主要在中國及香港從事提供物業管理及相關服務，相關資源的分配取決於其是否有利於本集團整體價值提升。董事會認為，本集團應作為一個整體進行業績評估。因此，董事會認為，根據香港財務報告準則第8號的規定，僅有一個經營分部。

本集團年度內確認的收入如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>來自客戶合約的收益</b>		
物業管理及相關服務		
— 按包乾制確認物業管理服務	1,583,214	1,338,269
— 按酬金制確認物業管理服務	24,581	17,393
— 社區增值服務	307,199	312,197
多元經營	75,717	74,328
	<u>1,990,711</u>	<u>1,742,187</u>
<b>其他來源的收益</b>		
租金收入	8,527	9,375
	<u>1,999,238</u>	<u>1,751,562</u>

截至2025年12月31日止年度，金融街集團及其附屬公司及合營及聯營公司（「金融街聯屬集團」）的交易金額佔本集團收入的7%（2024年：10%）。除金融街聯屬集團外，本集團還擁有大量客戶，而彼等截至2025年及2024年12月31日止年度的交易金額概無佔本集團收入的10%或以上。

本集團在一段時間內及某個時間點在下列主要提供的服務類型中從貨物及服務轉讓中獲得收入：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分部收入		
— 在一段時間內確認	1,921,296	1,669,857
— 在某一個時間點確認	69,415	72,330
租金收入	<u>8,527</u>	<u>9,375</u>
	<u><b>1,999,238</b></u>	<u><b>1,751,562</b></u>

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。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
外部收入		
— 中國內地	1,823,695	1,624,045
— 香港	<u>175,543</u>	<u>127,517</u>
	<u><b>1,999,238</b></u>	<u><b>1,751,562</b></u>

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內非流動分部資產(金融工具及遞延所得稅資產除外) 增加		
— 中國內地	18,111	70,747
— 香港	<u>1,183</u>	<u>121</u>
	<u><b>19,294</b></u>	<u><b>70,868</b></u>

#### 4 其他收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
政府補助	1,629	4,143
確認增值稅進項加計扣除	—	60
	<u>1,629</u>	<u>4,203</u>

#### 5 其他(虧損)/收益,淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(91)	(102)
提前終止租約時終止確認的收益淨額	574	172
出售使用權資產的虧損	—	(34)
逐步收購一間附屬公司的收益	—	17,718
非金融資產減值撥備	(19,137)	(11,096)
其他	378	444
	<u>(18,276)</u>	<u>7,102</u>

#### 6 融資收入,淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>融資收入</b>		
銀行存款利息收入	19,818	14,971
融資租賃的利息收入	422	837
	<u>20,240</u>	<u>15,808</u>
<b>融資成本</b>		
租賃負債的融資支出	(1,911)	(2,641)
退休福利負債的利息開支淨額	(97)	(133)
與收購一間附屬公司有關的應付代價的推算利息收入	(1,415)	(1,243)
	<u>(3,423)</u>	<u>(4,017)</u>
	<u>16,817</u>	<u>11,791</u>

## 7 除所得稅前利潤

年度利潤乃經扣除／(計入)以下各項得出：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬		
— 計入銷售及服務成本	612,221	574,332
— 計入行政開支	58,319	52,190
清潔、保安及維護服務成本	909,914	713,745
公用事業	89,138	94,659
折舊		
— 物業、廠房及設備	26,478	27,267
— 投資物業	8,342	5,770
無形資產攤銷	3,897	3,440
預期信用損失撥備／(撥備撥回)		
— 貿易應收款項	13,632	11,902
— 應收票據	332	—
— 按攤銷成本計量之其他金融資產	425	(277)
投資物業減值虧損	309	1,479
物業、廠房及設備減值虧損	—	364
商譽減值虧損	18,828	9,253
餐飲服務所用原材料及消耗品成本	30,160	33,557
租賃費用：		
— 短期租賃	11,725	11,738
— 低價值項目租賃	5,041	7,828
專業服務費	5,412	5,585
稅項及附加費	8,601	7,721
核數師酬金		
— 審核服務	2,336	2,249
— 非審核服務	855	521
匯兌虧損淨額	(11)	350
其他開支	42,545	49,616

## 8 所得稅開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	54,575	63,471
— 香港利得稅	2,747	884
遞延稅	(11,611)	(20,957)
所得稅開支總額	45,711	43,398

## 中國企業所得稅

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

中國的一般企業所得稅稅率為25% (2024年：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、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、洛陽城投物業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% (2024年：5%)；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% (2024年：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% (2024年：15%)。

## 香港利得稅

截至2025年12月31日止年度的香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利的16.5%計算，惟本集團一間附屬公司為兩級利得稅制下的合資格法團。根據利得稅兩級制，合資格實體的首2,000,000港元溢利按8.25%的稅率徵稅，2,000,000港元以上的溢利則按16.5%的稅率徵稅。

截至2025年12月31日止年度的香港利得稅撥備已計及香港政府就2024/25課稅年度應繳稅項100%減免，每個業務最多減免1,500港元 (2024年：2023/24課稅年度最多減免3,000港元，並在計算截至2024年12月31日止年度的撥備時考慮在內)。

## 9 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，除以於財政年度內已發行普通股的加權平均數計算。

	2025年	2024年
歸屬於本公司擁有人利潤總額(人民幣千元)	107,350	116,066
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)	<u>0.287</u>	<u>0.311</u>

**(b) 每股攤薄收益**

由於本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度期間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。

**10 商譽**

商譽的賬面淨值可分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初	93,618	81,274
收購一間附屬公司	—	21,597
減值虧損	<u>(18,828)</u>	<u>(9,253)</u>
於12月31日的賬面淨值	<u><b>74,790</b></u>	<u><b>93,618</b></u>

**含有商譽的現金產生單位的減值測試**

管理層於2025年及2024年12月31日對商譽進行了減值評估。商譽的賬面值於扣除任何減值虧損後分配至現金生產單位的情況如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業管理		
— 置佳物業服務有限公司(「置佳物業服務」)	52,868	71,696
— 重慶市江北嘴物業服務有限公司(「重慶市江北嘴」)	21,597	21,597
— 南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司 (「南京金融街第一太平戴維斯」)	<u>325</u>	<u>325</u>
	<u><b>74,790</b></u>	<u><b>93,618</b></u>

現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定。該計算方法使用根據管理層批准的涵蓋五年期間的財務預算編製的現金流量預測。估計可收回金額所使用的主要假設如下：

	置佳 物業服務 人民幣千元	重慶市 江北嘴 人民幣千元	南京金融街 第一太平 戴維斯 人民幣千元
<b>2025年</b>			
五年期間的收益平均增長率	5.12%	0.75%	3.09%
長期增長率	0%	0%	0%
稅前貼現率	10.34%	14.24%	14.24%
<b>2024年</b>			
五年期間的收益平均增長率	8.12%	1.67%	4.29%
長期增長率	0%	0%	0%
稅前貼現率	11.56%	11.05%	11.96%

就置佳物業服務確認的減值虧損為人民幣18,828,000元(2024年：人民幣9,253,000元)。

減值虧損計入綜合損益及其他全面收益表的「其他收益，淨額」。

## 11 應收票據及貿易應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	59,831	110,745
— 第三方	335,671	268,406
	<u>395,502</u>	<u>379,151</u>
減：貿易應收款項預期信用損失撥備	(46,206)	(33,511)
貿易應收款項，淨額	<u>349,296</u>	<u>345,640</u>
應收票據	4,400	—
減：應收票據預期信用損失撥備	(332)	—
	<u>4,068</u>	<u>—</u>
應收票據及貿易應收款項，淨額	<u>353,364</u>	<u>345,640</u>

本公司董事認為，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銀行及商業承兌匯票，通常自發票日期起六至十二個月內收回。

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（2024年：0至365天）。

於2025年及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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	297,166	284,855
一至兩年	41,733	42,528
兩至三年	24,172	35,028
三年以上	<u>32,431</u>	<u>16,740</u>
總計	<u><u>395,502</u></u>	<u><u>379,151</u></u>

## 12 股本

	2025年		2024年	
	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12月31日的結餘	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>	<u>373,500</u>

## 13 股息

(a) 歸屬於本年度股息：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
擬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)	<u>54,158</u>	<u>58,640</u>

於報告期末後建議派發的末期股息須經本公司應屆股東週年大會的股東批准，且於報告期末尚未確認為負債。

(b) 該年度批准並支付的上一個財政年度的股息：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
本公司已宣派末期股息 (附註i)	58,640	64,616
附屬公司向非控制性權益已宣派末期股息 (附註ii)	<u>2,954</u>	<u>2,830</u>
	<u><b>61,594</b></u>	<u><b>67,446</b></u>

附註：

(i) 於2025年6月5日舉行的本公司股東週年大會上，董事會宣派截至2024年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.157元，總額約為人民幣58,640,000元。股息於2025年8月結清。

於2024年6月6日舉行的本公司股東週年大會上，董事會宣派截至2023年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.173元，總額約為人民幣64,616,000元。股息於2024年8月結清。

(ii) 其為附屬公司北京怡己購商貿有限公司及南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司向非控制性權益宣派及支付截至2024年12月31日止年度的股息。

其為附屬公司湖北金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司及南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司向非控制性權益宣派及支付截至2023年12月31日止年度的股息。

(c) 該年度批准並應付的上一個財政年度的股息：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
附屬公司向非控制性權益已宣派末期股息 (附註)	<u>9,863</u>	<u>10,632</u>

附註：

其為附屬公司北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司及重慶市江北嘴物業服務有限公司向非控制性權益宣派截至2024年12月31日止年度的股息。

其為附屬公司北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司向非控制性權益宣派截至2023年12月31日止年度的股息。

## 14 貿易及其他應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項 (附註a)	<u>300,790</u>	<u>245,065</u>
其他應付款項		
— 代業主、租戶及物業開發商收款	177,318	216,446
— 按金 (附註b)	111,396	98,764
— 應計費用	5,421	3,333
— 其他	8,582	5,180
應付薪金及福利	120,894	102,240
與收購一間附屬公司相關的應付代價 (附註c)	28,263	26,848
應付股息	20,495	21,837
其他應付稅項	<u>11,577</u>	<u>9,810</u>
	<b>784,736</b>	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)	<u>—</u>	<u>(26,848)</u>
即期部分	<u><b>784,736</b></u>	<u><b>702,675</b></u>

附註：

- (a) 本集團獲供應商給予之信貸期介乎0–180天(2023年：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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	284,324	228,868
一至兩年	7,877	10,850
兩年以上	<u>8,589</u>	<u>5,347</u>
	<u><b>300,790</b></u>	<u><b>245,065</b></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年之後支付。

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。

## 管理層討論與分析

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。本集團業務模式聚焦於基礎物業管理服務與多元經營業務。我們依託專業的管理團隊、高標準的服務品質以及與客戶和業主建立的長期信任關係，促進業務的穩健發展與可持續增長。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。

本集團持續聚焦提升市場競爭力，以「品質為先 聚焦主業 優勢深耕」為主線，堅持佈局一二線等高能級城市及重點區域市場，以商務物業及公建物業為兩大核心拓展方向，拓展了包括商務寫字樓、政府機關、產業園區、文體場館等業態在內的若干代表性項目。截至2025年12月31日，本集團業務範圍覆蓋25個省、市、自治區及特別行政區，在管建築面積約50.62百萬平方米，同比增長7.65%，其中非住宅業態項目在管面積佔比為56.96%。

在2025年度，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。

### 中國移動南方基地項目

該項目位於廣東省廣州市，是集生產、辦公、科研、培訓、對外合作交流於一體的業務支撐基地。

## 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。

## 香港青華苑項目

該項目位於香港特別行政區。共有近2,500個單位，在管面積超14萬平方米。本集團為其提供物業管理服務。

## 物業管理及相關服務

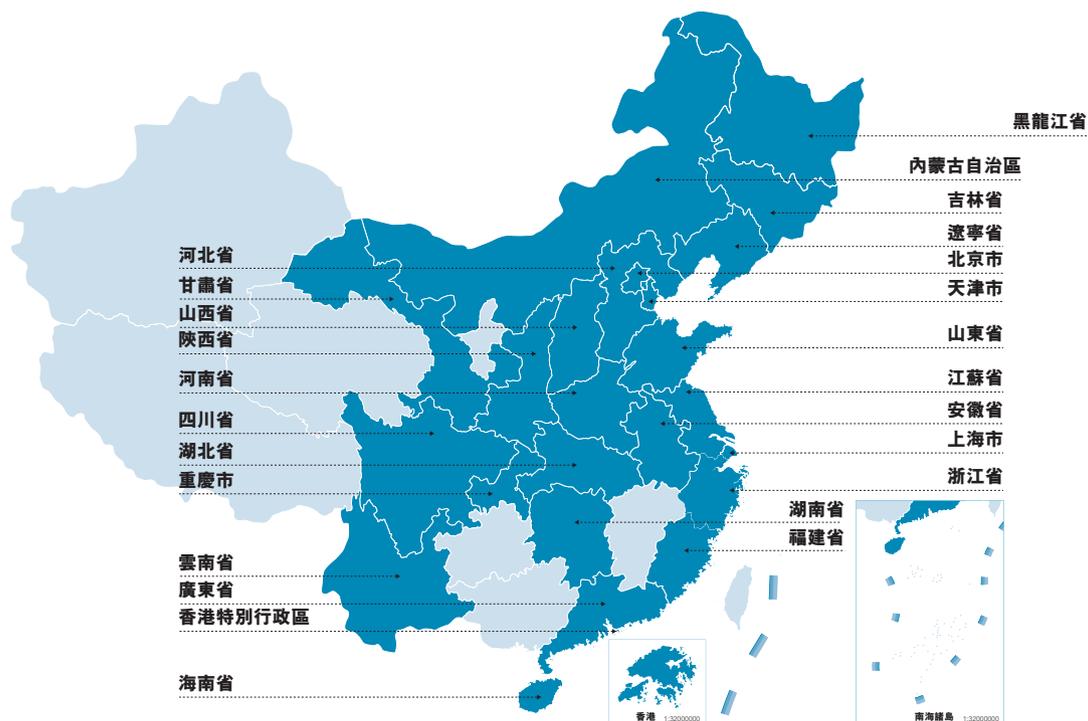
於2025年12月31日，本集團物業管理服務已覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北、華中及西北等七個地區的25個省、市、自治區及特別行政區，總在管建築面積為50.62百萬平方米，總在管物業數目為396個。

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 12月31日	於2024年 12月31日
合同建築面積 (千平方米)	51,998	48,989
在管建築面積 (千平方米)	50,618	47,022
在管物業數目	<u>396</u>	<u>362</u>

## 地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2025年12月31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12月31日		於2024年12月31日	
	在管建築 面積 (千平方米)	項目數 (個)	在管建築 面積 (千平方米)	項目數 (個)
華北	20,868	169	19,044	161
華南	10,224	116	8,915	96
華東	7,830	48	7,339	46
西南	6,437	33	6,649	34
東北	1,822	13	2,188	12
華中	1,838	11	1,979	9
西北	1,599	6	908	4
總計	<b>50,618</b>	<b>396</b>	<b>47,022</b>	<b>362</b>

註：

- 華北大區包括北京市、天津市、河北省、內蒙古自治區、山西省
- 華南大區包括廣東省、福建省、海南省、香港特別行政區
- 華東大區包括上海市、江蘇省、浙江省、山東省、安徽省
- 西南大區包括重慶市、四川省、雲南省
- 東北大區包括黑龍江省、吉林省、遼寧省
- 華中大區包括湖北省、河南省、湖南省
- 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，本集團採用包乾制和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2025年12月31日			於2024年12月31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
辦公樓	7,523	14.86	70	8,329	17.71	79
綜合體	1,011	2.00	4	1,200	2.55	5
零售商業大樓及酒店	461	0.91	10	432	0.92	8
住宅物業	21,787	43.04	162	19,559	41.60	137
公共物業、醫院、教育物業及其他	19,836	39.19	150	17,502	37.22	133
總計	<u>50,618</u>	<u>100</u>	<u>396</u>	<u>47,022</u>	<u>100</u>	<u>362</u>

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12月31日		於2024年12月31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)	46,312	91.49	42,588	90.57
物業管理服務(酬金制)	4,306	8.51	4,434	9.43
總計	<u>50,618</u>	<u>100</u>	<u>47,022</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(「金融街集團」，一家於中國成立的國有企業，為本公司的控股股東之一)及其聯屬公司(「金融街聯屬集團」)開發的物業及由獨立第三方所開發的物業。於2025年12月31日，本集團管理由金融街聯屬集團開發的物業建築面積約為20.80百萬平方米。同時，於2025年，本集團獨立第三方業務規模持續增加，於2025年12月31日管理由獨立第三方開發的物業在管建築面積約為29.82百萬平方米，較2024年12月31日的約26.71百萬平方米增加約11.66%；另外，由獨立第三方開發的項目數目亦由2024年12月31日的223個增加至2025年12月31日的258個。

下表載列本集團於所示日期按物業開發商類別劃分的(i)總在管建築面積及(ii)在管物業數目明細：

	於2025年12月31日			於2024年12月31日		
	在管建築 面積 (千平方米)	佔比 (%)	項目數 (個)	在管建築 面積 (千平方米)	佔比 (%)	項目數 (個)
由金融街聯屬集團開發的物業	20,798	41.09	138	20,315	43.20	139
由獨立第三方開發的物業	29,820	58.91	258	26,707	56.80	223
總計	50,618	100	396	47,022	100	362

## 多元經營

本集團依託自有多元經營品牌「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、餐飲服務及其他多元經營業務。「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。

## 未來展望

當前，物業服務行業正經歷深刻的價值重塑，市場競爭格局雖日趨激烈，但業戶對高品質生活環境的追求，依然為行業孕育著廣闊的增長機遇。本集團依託豐富的運營經驗、優秀的服務品質、穩健的財務結構與卓越的市場聲譽，構築了堅實的抗風險與可持續發展基礎。

在規模發展方面，我們將堅持聚焦一、二線高能級城市及核心經濟區，進一步鞏固商務辦公及公建賽道競爭優勢，優化資源配置，提升拓展質量及效率，促進業務規模穩健有質增長。

在服務品質方面，我們將堅持以客戶為中心，圍繞服務全場景持續優化服務流程，編製“向前一步”優質服務規範手冊及“好服務”提質工作清單等，進一步加強品質督查標準及力度，推動「好服務」落地。同時全面增強創新意識，持續開展「服務微創新」行動，帶動精細化服務進一步升級。

在多元經營方面，我們將繼續深化多元增值服務矩陣建設，以「怡己」(IZEE)增值服務品牌為依託，進一步擴大房產經紀、生活服務及社區經營業務渠道，同時圍繞客戶多元化、深層次需求，探索開展更多服務。

在社會責任方面，我們將積極承擔國有企業社會責任，繼續參與和支持社會公益活動，關愛弱勢群體，通過實際行動踐行公益精神。同時加強安全生產工作，致力為客戶提供放心、安全的居住及工作空間。

在公司治理方面，我們將持續優化和完善公司治理結構，加強內部控制與風險管理，不斷提升信息披露質量和透明度，增強與本公司股東（「股東」）的溝通，確保企業合規經營，促進運營效率提升。

本集團相信上述舉措將有效夯實本集團核心競爭力，助力本集團業務長期穩健發展。

## 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)多元經營。本集團收入由截至2024年12月31日止年度約人民幣1,751.56百萬元增加至截至2025年12月31日止年度約人民幣1,999.24百萬元，增幅約14.14%。

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12月31日止年度					
	2025年		2024年		變動	
	人民幣千元	百分比(%)	人民幣千元	百分比(%)	人民幣千元	百分比(%)
物業管理及相關服務：						
物業管理服務	1,607,795	80.42	1,355,662	77.40	252,133	18.60
增值服務	307,199	15.37	312,197	17.82	(4,998)	(1.60)
租賃服務	8,527	0.43	9,375	0.53	(848)	(9.05)
多元經營	<u>75,717</u>	<u>3.78</u>	<u>74,328</u>	<u>4.25</u>	<u>1,389</u>	<u>1.87</u>
總計	<u>1,999,238</u>	<u>100.00</u>	<u>1,751,562</u>	<u>100.00</u>	<u>247,676</u>	<u>14.14</u>

- 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12月31日止年度約人民幣1,677.23百萬元增加至截至2025年12月31日止年度約人民幣1,923.52百萬元，增幅約14.68%。在管項目增加帶來物業管理收入的增長。
- 多元經營收入主要包括以下方面：(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2025年12月31日止年度，本集團來自多元經營的收入由截至2024年12月31日止年度約人民幣74.33百萬元增加至約人民幣75.72百萬元。

附註： 報告期內，本集團變更其可呈報業務分部的認定，將上一年度「餐飲服務」分部調整為「多元經營」分部。進行分部調整的理由主要乃由於報告期內本集團為更準確反映業務方向以及內部管理而進行。

## 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2024年12月31日止年度約人民幣1,499.00百萬元增加至截至2025年12月31日止年度約人民幣1,715.50百萬元，增幅約14.44%。銷售成本隨業務規模的擴大而增加。

## 毛利及毛利率

本集團的整體毛利由截至2024年12月31日止年度約人民幣252.56百萬元增長至截至2025年12月31日止年度約人民幣283.74百萬元，增幅約12.35%。本集團截至2025年12月31日止年度的整體毛利率約為14.19%，與截至2024年12月31日止年度的整體毛利率14.42%相比保持穩定。毛利跟隨收入增長而增加。下表載列本集團於所示期間按各服務類型劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	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	283,800	14.75	256,310	15.28	27,490	(0.53)
商務物業	199,804	22.60	179,639	20.51	20,165	2.09
非商務物業	83,996	8.08	76,671	9.57	7,325	(1.49)
多元經營	(60)	(0.08)	(3,752)	(5.05)	3,692	4.97
總計	<u>283,740</u>	<u>14.19</u>	<u>252,558</u>	<u>14.42</u>	<u>31,182</u>	<u>(0.23)</u>

## 商譽減值虧損

於2025年度，本集團商譽減值虧損約為人民幣18.83百萬元，主要由於受市場環境影響，相關業務收入增長不及預期(2024年：人民幣9.25百萬元)。

## 行政開支

本集團的行政開支由截至2024年12月31日止年度約人民幣91.22百萬元增加至截至2025年12月31日止年度約人民幣99.48百萬元，增幅約9.06%，主要由於業務規模擴大及新增併購主體影響。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2024年12月31日止年度約人民幣43.40百萬元增加至截至2025年12月31日止年度約人民幣45.71百萬元，增幅約5.32%，主要由於部分減值不參與所得稅計算導致。

## 報告期內利潤

截至2025年12月31日止年度，本集團年內利潤約為人民幣127.62百萬元，除所得稅前利潤約為人民幣173.33百萬元，歸屬於本公司擁有人的利潤約為人民幣107.35百萬元，利潤下降乃是基於以上原因的綜合性影響。

## 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12月31日止年度約人民幣133.23百萬元降低至截至2025年12月31日止年度約人民幣124.02百萬元，降幅約6.91%。

## 流動資金、資本結構及財務資源

於2025年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣1,695.27百萬元，較2024年12月31日的約人民幣1,639.21百萬元增加約人民幣56.06百萬元。

本集團財務狀況維持穩健。本集團於2025年12月31日的流動資產淨值約為人民幣1,218.30百萬元，於2024年12月31日則為約人民幣1,169.46百萬元，流動資產淨值相比2024年的增幅為4.18%。於2025年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約2.28倍(於2024年12月31日：約2.31倍)。

於2025年12月31日，本集團不存在任何借款或銀行貸款(於2024年12月31日：無)。

## 應收票據及貿易及其他應收款項

應收票據及貿易應收賬款主要來自物業管理及相關服務。於2025年12月31日，本集團的應收票據及貿易應收賬款約人民幣353.36百萬元，較2024年12月31日約人民幣345.64百萬元增加約人民幣7.72百萬元，主要原因為集團規模與業務擴張帶來應收票據及貿易應收賬款的增加。

其他應收款項主要包括代業主、租戶及物業開發商付款及按金。於2025年12月31日，本集團的其他應收款項約人民幣101.71百萬元，較2024年12月31日約人民幣80.71百萬元增加約人民幣21.00百萬元，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2025年12月31日，本集團的貿易應付款項餘額約人民幣300.79百萬元，較2024年12月31日約人民幣245.07百萬元增加約人民幣55.72百萬元，這主要是由於本集團業務規模擴大從而增加了保安、保潔、工程及物料供應及未到付款期，從而使得餘額相應增加。

應付薪金及福利主要指薪酬和保險。於2025年12月31日，本集團的應付薪金及福利約為人民幣120.89百萬元，較2024年12月31日的約人民幣102.24百萬元增加18.24%，這主要是由於本集團規模與業務的擴大所致。

其他應付款項及應計費用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日的約人民幣323.72百萬元減少至2025年12月31日的約人民幣302.72百萬元，降幅約為6.49%，主要為伴隨業務正常支付。

### 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（「**聯交所**」）上市，並發行90,000,000股H股，其後因超額配售權的悉數行使於2020年7月29日發行13,500,000股H股。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。於2025年12月31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2025年12月31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 12月31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 12月31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	143.08	0.35	374.79	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	8.33	0.68	8.20	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	<u>648.36</u>	<u>192.04</u>	<u>1.03</u>	<u>456.32</u>	

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2025年12月31日，本集團並無資產作抵押（於2024年12月31日：無）。

## 重大收購及資產出售

截至2025年12月31日止年度，本集團並無有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

## 持有重大投資及有關資本資產之重大投資的未來計劃

截至本公告日期，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有關期間結束時的負債總額除以我們截至該期間結束時的資產總值計算所得。於2025年12月31日，我們的資產負債比率是0.41，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12月31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12月31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

本集團的業務經營主要在中國及香港進行，其收益及開支主要以人民幣和港幣計值。

於2025年12月31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，故於本年度內，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。2025年度，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12月31日，本集團聘用5,540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

於2025年6月5日召開的股東週年大會（「**2024年度股東週年大會**」）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2024年度股東週年大會上獲正式通過。此外，呂敏女士已獲本公司職工代表大會選舉為職工代表董事，自2024年度股東週年大會日期起生效。

2024年度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2024年度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。

## **重續持續關連交易框架協議**

於2025年12月1日(交易時段後)，本公司已(i)與北京金融街投資(集團)有限公司訂立2026年租賃框架協議，期限為2026年1月1日至2028年12月31日，以重續租賃框架協議；(ii)與北京金融街投資(集團)有限公司訂立2026年物業管理服務框架協議，期限為2026年1月1日至2028年12月31日，以重續物業管理服務框架協議；及(iii)與北京金融街集團財務有限公司訂立2026年存款服務框架協議，期限為2026年1月1日至2028年12月31日，以重續存款服務框架協議(「**該等框架協議**」)。該等框架協議已於本公司于2025年12月29日舉行的臨時股東大會上獲批准。

有關進一步詳情，請參閱本公司分別日期為2025年12月1日及2025年12月29日的公告，以及本公司日期為2025年12月8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2025年12月31日止年度內任何時間，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(定義見聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)))。於2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

## **遵守企業管治守則**

本公司已採納並應用於截至2025年12月31日止年度有效的上市規則附錄C1第二部分所載《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)作為其本身的企業管治守則。據董事所深知，本公司截至2025年12月31日止年度期間已遵守企業管治守則下所有適用守則條文。

## 遵守證券交易守則

本公司已採用上市規則附錄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，彼等已確認截至2025年12月31日止年度期間(就監事而言，2025年1月1日至2025年6月5日期間)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至3.23條及企業管治守則設立本公司之審核委員會(「**審核委員會**」)並根據企業管治守則訂立書面職權範圍。審核委員會獲董事會授權，負責檢討及監督本集團的財務報告程序及內部控制系統、風險管理及內部審核，向董事會提供意見及履行董事會可能委託的其他職責。審核委員會由三名成員組成，即佟岩女士、宋寶程先生及郭明明先生。佟岩女士為審核委員會主席。審核委員會已審閱本集團截至2025年12月31日止年度之經審核綜合財務報表及年度業績，並與本集團的管理層討論本集團採納的會計原則及實務，及內部監控及財務報告等事宜。

## 核數師的工作範圍

本集團核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「**致同(香港)**」)已就本公告所載本集團截至2025年12月31日止年度綜合全面收益表、綜合資產負債表及其相關附註所載數字與本集團本年度的經審核綜合財務報表所載金額核對一致。致同(香港)就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘服務準則或香港核證應聘服務準則所指核證服務委聘，因此，致同(香港)並無就業績公告作出任何核證。

## 末期股息

董事會建議就截至2025年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.145元(稅前)，以現金方式派發，建議派息比率相當於約50.45%，有關股息方案須經股東於2025年度股東週年大會(「**2025年度股東週年大會**」)上批准，有關股息預計將於2025年度股東週年大會後兩個月內支付，最晚不超過2026年8月30日。建議末期股息將以人民幣宣派並以港元(H股)及人民幣(內資股)派發，其匯率將根據中國人民銀行於2025年度股東週年大會召開前一個公曆星期發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。

## 股息稅項

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例、國家稅務總局於2008年11月6日頒佈並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)等，中國境內企業就2008年1月1日起財政期間向非居民企業股東分派2008年及以後年度股息時，其須代該等非居民企業股東代扣代繳10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司在向名列於H股股東名冊上的非居民企業股東(即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股股東)分派年度股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協議(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協議(安排)規定的實際受益所有人的數據。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協議(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

根據《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)，本公司須為H股個人股東代扣代繳個人所得稅。H股個人股東為香港、澳門居民及其他與中國訂立10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

H股個人股東為與中國訂立低於10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。倘該等股東要求退還超出稅收協議項下應繳個人所得稅的金額，本公司可根據相關稅收協議代為辦理享受有關稅收協議待遇的申請，但股東須及時根據《非居民納稅人享受稅收協議待遇管理辦法》(國家稅務總局公告2015年第60號)及相關稅收協議的要求提供相關文件和資訊。經主管稅務機關審核批准後，本公司將協助對多扣繳稅款予以退還。

H股個人股東為與中國訂立高於10%但低於20%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按該等稅收協議規定的適用稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

H股個人股東為與中國訂立20%稅率稅收協議或未與中國訂立任何稅收協議的國家或地區及其他情況的居民，本公司將按20%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。股東務須向彼等的稅務顧問諮詢有關擁有及處置H股所涉及的中國、香港及其他稅務影響的意見。

### **2025年度股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續**

本公司將適時公佈2025年度股東週年大會日期及暫停辦理股份過戶登記手續期間。股東務請查閱本公司將予刊發及寄發(應要求提供)的本公司通函、2025年度股東週年大會通告及其隨附的代表委任表格，以獲取2025年度股東週年大會的相關詳情。

## 刊登全年業績公告及年度報告

本公告分別刊載於聯交所披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.jrjlife.com>)可供瀏覽。載有上市規則規定的一切資料之本公司截至2025年12月31日止年度之年度報告，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並刊載於上述網站。

## 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、客戶和其他利益相關方的友好信任與支持。

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3月26日

於本公告日期，董事會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；以及職工代表董事呂敏女士。