

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



JINMAO PROPERTY SERVICES CO., LIMITED

金茂物業服務發展股份有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00816)

截至2025年6月30日止六個月

中期業績公告

摘要

- 截至2025年6月30日止六個月，本集團總收入約為人民幣1,783.4百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣1,491.4百萬元增加約人民幣292.0百萬元或19.6%。
- 截至2025年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣401.6百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣366.4百萬元增加約9.6%。
- 截至2025年6月30日止六個月，本集團期內利潤約為人民幣184.4百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣181.0百萬元增加約1.9%。
- 截至2025年6月30日止六個月，本公司普通權益持有人應佔每股盈利約為每股人民幣0.20元，截至2024年6月30日止六個月約為每股人民幣0.19元。
- 截至2025年6月30日，本集團的在管建築面積約為108.5百萬平方米，較截至2024年6月30日增加約10.6%。
- 於2025年8月25日，董事會宣告派付截至2025年6月30日止六個月的中期股息每股0.087港元（截至2024年6月30日止六個月：每股0.084港元）及祝賀本公司上市三周年的特別股息每股0.066港元。

金茂物業服務發展股份有限公司（「公司」或「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱「集團」，「本集團」或「我們」）截至2025年6月30日止六個月的未經審計簡明綜合中期業績如下：

中期簡明綜合損益表

截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
		(未經審計)	(未經審計)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	1,783,388	1,491,371
銷售成本		<u>(1,381,796)</u>	<u>(1,124,924)</u>
毛利		401,592	366,447
其他收入及收益	5	6,443	8,881
銷售及分銷開支		(20,187)	(18,287)
行政開支		(84,816)	(85,056)
其他開支		(63,061)	(32,863)
融資成本		<u>(4,798)</u>	<u>(4,049)</u>
除稅前利潤	6	235,173	235,073
所得稅開支	7	<u>(50,759)</u>	<u>(54,115)</u>
期內利潤		<u><u>184,414</u></u>	<u><u>180,958</u></u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		178,759	173,436
非控股權益		<u>5,655</u>	<u>7,522</u>
		<u><u>184,414</u></u>	<u><u>180,958</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	9	<u><u>人民幣0.20 元</u></u>	<u><u>人民幣0.19 元</u></u>

中期簡明綜合全面收益表
截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審計) 人民幣千元	2024年 (未經審計) 人民幣千元
期內利潤	<u>184,414</u>	<u>180,958</u>
其他全面虧損		
隨後期間不會重新分類至損益的其他全面虧損：		
換算本公司財務報表的匯兌差額	<u>(38)</u>	<u>(3,639)</u>
期內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(38)</u>	<u>(3,639)</u>
期內全面收益總額	<u>184,376</u>	<u>177,319</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	178,721	169,797
非控股權益	<u>5,655</u>	<u>7,522</u>
	<u>184,376</u>	<u>177,319</u>

中期簡明綜合財務狀況表

2025年6月30日

		2025年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2024年 12月31日 (未經審計 及經重列) 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		85,435	95,085
投資物業		192,044	205,030
使用權資產		25,966	32,287
商譽		479,874	479,874
無形資產		99,171	101,124
遞延稅項資產		39,373	24,070
其他資產		2,726	4,272
非流動資產總值		924,589	941,742
流動資產			
存貨		4,171	4,722
貿易應收款項	10	1,433,467	1,165,109
預付款項、其他應收款項及其他資產		779,540	1,057,695
預付稅項		5,567	8,962
受限制現金		5,734	4,239
現金及現金等價物		1,656,872	1,399,453
流動資產總值		3,885,351	3,640,180
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	11	961,888	832,747
其他應付款項及應計費用		1,105,542	935,850
合約負債		760,563	760,673
租賃負債		48,996	46,067
應付股息		79,159	—
應付稅項		44,888	37,415
流動負債總額		3,001,036	2,612,752

中期簡明綜合財務狀況表（續）

2025年6月30日

	2025年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2024年 12月31日 (未經審計 及經重列) 人民幣千元
附註		
流動資產淨值	<u>884,315</u>	<u>1,027,428</u>
資產總值減流動負債	<u>1,808,904</u>	<u>1,969,170</u>
非流動負債		
租賃負債	170,665	176,546
遞延稅項負債	<u>19,578</u>	<u>21,200</u>
非流動負債總額	<u>190,243</u>	<u>197,746</u>
資產淨值	<u><u>1,618,661</u></u>	<u><u>1,771,424</u></u>
歸屬於母公司擁有人的權益		
股本	839,529	839,529
儲備	<u>716,439</u>	<u>874,857</u>
	1,555,968	1,714,386
非控股權益	<u>62,693</u>	<u>57,038</u>
權益總額	<u><u>1,618,661</u></u>	<u><u>1,771,424</u></u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

1. 公司資料

金茂物業服務發展股份有限公司(「本公司」，前稱翰茂有限公司及金茂物業發展股份有限公司)為一家於2020年9月14日在香港註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。

本公司為投資控股公司。期內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

本公司董事認為，本公司的直接控股公司為中國金茂控股集團有限公司(「中國金茂」)，其為一家於香港註冊成立的公司及其股份於聯交所上市。本公司的最終控股公司為中國中化控股有限責任公司(「中化控股」)，其為一家於中國成立的公司及受中國國有資產監督管理委員會監管的國有企業。

2. 編製基準

截至2025年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料已根據香港會計準則第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表規定的所有資料及披露事項，並應與本集團截至2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

中期簡明綜合財務狀況表所載有關截至2024年12月31日止年度的財務資料(作為比較資料)，並不構成本公司該年度之法定年度綜合財務報表，僅為摘錄自該等財務報表。根據香港公司條例第436條披露的有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定，將截至2024年12月31日止年度的財務報表送呈公司註冊處處長。本公司的核數師已就截至2024年12月31日止年度財務報表提交報告。該核數師報告中並無保留意見，亦並無提述核數師在不就其報告做出保留意見的情況下以強調方式提請注意的任何事項，亦未載有根據香港公司條例第406(2)、407(2)或407(3)條作出的陳述。

3. 會計政策的變更及披露

於編製中期簡明綜合財務資料時採納之會計政策與於編製本集團截至2024年12月31日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致，惟就本期間之財務資料首次採納以下經修訂香港財務報告準則會計準則除外。

香港會計準則第21號的修訂

缺乏可交換性

經修訂香港財務報告準則會計準則的性質及影響載列如下：

香港會計準則第21號的修訂訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及於缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計計量日期的即期匯率。修訂要求披露使財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料。由於本集團交易的貨幣以及集團實體用以換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣均可兌換，故該等修訂本對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

採納合併會計法及重列

誠如中期簡明綜合財務資料附註12所披露，本中期期間曾進行受共同控制的業務合併，而於業務合併中收購的業務及本公司受中國金茂控制。本集團已採用合併會計法處理受共同控制的業務合併。

根據合併會計法，綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次受控制方控制當日起（以較短期間為準）已合併，而不論受共同控制的業務合併的日期。

合併實體的資產淨值以控制方釐定的現有賬面值合併。概不作出調整以反映公平值，或因受共同控制的業務合併而確認任何新資產或負債，亦無就商譽確認任何金額。

綜合財務報表的比較金額已重列，猶如合併實體或業務於上一報告期間開始或其首次受共同控制時（以較後者為準）已合併。本集團因共同控制合併產生的影響於中期簡明綜合財務資料附註12中披露。

4. 經營分部資料

本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務以及社區增值服務。就資源分配及表現評估目的而向本集團主要經營決策者匯報的資料側重於本集團的整體經營業績，因為本集團的資源已整合且並無分散經營分部資料可供呈報。因此，並無呈列經營分部資料。

地理資料

本集團來自客戶的收入僅來自其於中國內地的營運及提供的服務，且本集團的非流動資產位於中國內地。

5. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審計) 人民幣千元	2024年 (未經審計) 人民幣千元
客戶合約收入	1,766,337	1,481,121
其他來源收入		
投資物業經營租賃的總租金收入：		
固定租賃付款	17,051	10,250
總計	<u>1,783,388</u>	<u>1,491,371</u>

客戶合約收入

分類收入資料

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審計) 人民幣千元	2024年 (未經審計) 人民幣千元
服務類別		
物業管理服務	1,321,837	1,008,952
非業主增值服務	146,397	177,056
社區增值服務	298,103	295,113
客戶合約收入總額	<u>1,766,337</u>	<u>1,481,121</u>

其他收入及收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審計) 人民幣千元	2024年 (未經審計) 人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	4,082	6,354
政府補助	1,214	2,214
其他	1,147	313
總計	<u>6,443</u>	<u>8,881</u>

6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審計) 人民幣千元	2024年 (未經審計) 人民幣千元
已提供服務成本	1,337,854	1,091,472
出售貨物成本	43,942	33,452
物業、廠房及設備折舊	19,393	16,892
使用權資產折舊	5,003	6,102
無形資產攤銷	6,730	7,960
投資物業公平值虧損	12,986	9,386
物業、廠房及設備處置損失淨額	125	145
金融資產減值虧損／(減值虧損撥回)：		
— 貿易應收款項	49,575	18,427
— 其他應收款項	(606)	923
匯兌差額淨額	63	2,847
租金開支		
短期租賃及低價值租賃	4,182	5,093

7. 所得稅

由於本集團於期內並無在香港產生任何應課稅利潤，故並無計提香港利得稅準備（截至2024年6月30日止六個月：無）。

除四間（截至2024年6月30日止六個月：一間）中國附屬公司於中國內地若干西部城市營運並享有15%的所得稅優惠稅率及一間（截至2024年6月30日止六個月：無）中國附屬公司因其獲認定為高新技術企業而享有15%的優惠稅率外，本集團中國內地的業務經營所得稅撥備按有關報告期間的應課稅利潤之25%（2024年：25%）的稅率計算（如適用），且以現行法律、詮釋及慣例為基準。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審計) 人民幣千元	2024年 (未經審計) 人民幣千元
即期	67,684	63,470
遞延	(16,925)	(9,355)
期內稅項開支總額	<u>50,759</u>	<u>54,115</u>

8. 股息

於2025年8月25日，董事會宣派中期股息每股普通股8.7港仙（截至2024年6月30日止六個月：8.4港仙）及特別股息每股普通股6.6港仙（截至2024年6月30日止六個月：無），合共約人民幣126,285,000元（截至2024年6月30日止六個月：人民幣69,319,000元）。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內利潤及截至2025年6月30日止六個月發行在外的普通股加權平均數904,189,000股(2024年：904,189,000股)計算。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審計) 人民幣千元	2024年 (未經審計) 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利的母公司普通權益 持有人應佔利潤	<u>178,759</u>	<u>173,436</u>

截至2025年及2024年6月30日止六個月，本集團並無潛在攤薄發行在外普通股。

10. 貿易應收款項

	2025年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2024年 12月31日 (未經審計 及經重列) 人民幣千元
關聯方	267,768	227,055
第三方	<u>1,281,365</u>	<u>1,004,145</u>
貿易應收款項	1,549,133	1,231,200
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(115,666)</u>	<u>(66,091)</u>
賬面淨值	<u>1,433,467</u>	<u>1,165,109</u>

於報告期末基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2024年 12月31日 (未經審計 及經重列) 人民幣千元
12個月內	1,006,013	849,471
13至24個月	274,798	247,741
25至36個月	114,903	53,457
36個月以上	<u>37,753</u>	<u>14,440</u>
總計	<u>1,433,467</u>	<u>1,165,109</u>

11. 貿易應付款項及應付票據

	2025年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2024年 12月31日 (未經審計 及經重列) 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據		
— 關聯方	22,294	33,649
— 第三方	939,594	799,098
總計	961,888	832,747

於報告期末基於發票日期的本集團貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2024年 12月31日 (未經審計 及經重列) 人民幣千元
12個月內	884,292	792,794
13至24個月	58,317	32,442
25至36個月	15,017	6,263
36個月以上	4,262	1,248
總計	961,888	832,747

12. 受共同控制的業務合併

於2025年6月26日，中化金茂物業管理(北京)有限公司以人民幣258,000,000元的現金代價向上海金茂投資管理集團有限公司(一家在中國成立的有限責任公司，並為中國金茂的全資附屬公司)收購金茂綠建科技(重慶)有限公司(「金茂綠建重慶」)100%的股權(「收購事項」)。由於本集團及上述所收購附屬公司均由中國金茂共同控制，且該控制權並非為短暫性，上述收購事項被視為受共同控制的業務合併。本集團就該交易採納合併會計處理。

自金茂綠建重慶於2024年8月31日成立以來，就截至2025年6月30日止六個月受共同控制的業務合併應用合併會計處理對截至2024年6月30日止六個月的業績並無影響。對本集團於2024年12月31日的財務狀況的影響概述如下：

	如原列 人民幣千元	受共同 控制的所 收購附屬公司 (未經審計) 人民幣千元	經重列 (未經審計) 人民幣千元
非流動資產	941,742	–	941,742
流動資產	3,388,718	251,462	3,640,180
資產總值	4,330,460	251,462	4,581,922
非流動負債	197,746	–	197,746
流動負債	2,370,922	241,830	2,612,752
負債總額	2,568,668	241,830	2,810,498
資產淨值	1,761,792	9,632	1,771,424
股本	839,529	–	839,529
儲備	865,225	9,632	874,857
	1,704,754	9,632	1,714,386
非控股權益	57,038	–	57,038
權益總額	1,761,792	9,632	1,771,424

管理層討論與分析

業務概覽

我們是中國增長迅速的高端物業管理及城市運營服務提供商，管理多元化的物業組合。2025年，金茂服務推出新解決方案「MOCO服務體系2.0」，面對當前物管行業「服務邊界模糊」與「價值認同缺失」等深層困局，金茂服務以MOCO服務體系2.0為引擎，驅動服務持續進化。在中國指數研究院發布的物業行業百強企業榜單中，金茂服務位列第13位，並連續多年榮居克而瑞物管發佈的中國高端物業服務力榜單首位，品質服務能力和綜合發展實力得到行業認可。

我們的歷史可追溯至1993年，當時我們作為中國中化集團有限公司（「中化集團」）的附屬公司成立，在中國北京為中國金茂控股集團有限公司（「中國金茂」）的前身及其附屬公司開發的物業提供物業管理服務。我們的控股股東中國金茂是中國領先的綜合性物業開發商，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，股份代號：00817。多年來，我們為各種物業提供全方位的物業管理服務，並已在中國建立起全國性業務，特別側重核心城市的高端物業。截至2025年6月30日，我們的業務遍及中國24個省、直轄市及自治區的70個城市，同時我們在中國管理623個物業項目，總在管建築面積約達108.5百萬平方米，包括417個住宅小區及206個非住宅物業。

我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅小區、商寫物業（主要是寫字樓、商場）以及公共物業（如學校、政府設施及其他公共空間）。除物業管理服務外，我們亦提供非業主增值服務，包括向物業開發商提供案場協助銷售服務、諮詢、智慧園區、分戶房修及其他增值服務。我們亦主要為在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決其日常生活需求，主要包括：美居平台服務、社區生活服務、社區空間運營服務及房地產經紀服務。

未來展望

堅持固本強基，築牢經營底盤與風控底線。下半年聚焦「活下去」目標，加速回款攻堅、低效項目治理及極致降本舉措，剛性保障全年目標達成，並將風險合規管理貫穿經營全程。

堅持品質創標，夯實高質服務競爭壁壘。以「服務美學」視角深化基礎服務品質與數字化提效，推進「服務產品創標」工程在存量增量項目全面落地，築牢客戶滿意根基，強化可持續發展護城河。

堅持協同外拓，驅動高質量規模增長。堅持高能級城市深耕與「質在量先」原則，深化與中國中化、中國金茂的協同效應，依托股東產業資源加速拓展IFM領域，在化工、金融、新能源汽車等優勢賽道做一成一。

堅持結構優化，釋放增值業務價值潛能。聚焦客戶需求調整社區生活服務、商企服務及存量美居產品，加大供應鏈與營銷能力投入，重點城市加速資產運營布局，全面提升產品力與營銷競爭力。

堅持組織精進，激發戰略執行內生動力。持續推進「精簡高效組織」與「沃土計劃」人才工程，迭代制度權責體系，加速青年人才培養，將優勢資源向客戶服務與市場營銷界面傾斜。

堅持數智賦能，打造精細運營能力底座。堅定投入業財一體、財務共享中心、智能調度終端等系統升級，構築快速響應與個性化服務能力，全面提升運營效能與客戶體驗，為管理精益化提供核心支撐。

財務回顧

收入

本集團收入來自於三條業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表分別載列截至2025年及2024年6月30日止六個月按業務線劃分的總收入明細：

	截至6月30日止六個月				
	2025年		2024年		變動
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
物業管理服務	1,321,837	74.1	1,008,952	67.7	31.0
非業主增值服務	146,397	8.2	177,056	11.9	-17.3
社區增值服務 ⁽¹⁾	315,154	17.7	305,363	20.4	3.2
總計	<u>1,783,388</u>	<u>100.0</u>	<u>1,491,371</u>	<u>100.0</u>	<u>19.6</u>

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

物業管理服務收入由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣1,009.0百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣1,321.8百萬元，增幅約31.0%。該增加主要原因是(1)2025年新增收購的能源運維業務併入帶來的影響，及(2)我們的業務擴張導致我們的在管建築面積增加，由截至2024年6月30日的約98.1百萬平方米增加至截至2025年6月30日的約108.5百萬平方米。

非業主增值服務收入由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣177.1百萬元降低至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣146.4百萬元，降幅約17.3%。該減少主要原因是來自開辦業務服務、前期規劃和設計服務以及承接查驗諮詢服務的收入均有所減少。

社區增值服務收入由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣305.4百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣315.2百萬元，增幅約3.2%，與去年同期基本持平。

銷售成本

銷售成本由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣1,124.9百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣1,381.8百萬元，增幅約22.8%。該增加與期內收入增長趨勢一致，主要是由於在管物業數目增加以及對在管項目品質投入的提升。

毛利及毛利率

毛利由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣366.4百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣401.6百萬元，增幅約9.6%。截至2025年6月30日止六個月的毛利率約22.5%，較截至2024年6月30日止六個月的約24.6%降低約2.1個百分點，乃由於來自毛利率較高的非業主增值服務與社區增值服務在總收入中佔比減少所致。

本集團按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	211,491	16.0	181,756	18.0
非業主增值服務	43,296	29.6	55,457	31.3
社區增值服務 ⁽¹⁾	146,805	46.6	129,234	42.3
總計	<u>401,592</u>	<u>22.5</u>	<u>366,447</u>	<u>24.6</u>

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

物業管理服務毛利率由2024年6月30日止六個月的約18.0%降低至截至2025年6月30日止六個月的約16.0%，該下降主要是由於期內本公司持續開展品質提升投入。

非業主增值服務毛利率由截至2024年6月30日止六個月的約31.3%降低至截至2025年6月30日止六個月的約29.6%，主要是由於開辦業務服務收入的減少，與我們提供的其他非業主增值服務相比，該等服務通常產生更高的利潤率。

社區增值服務毛利率由截至2024年6月30日止六個月的約42.3%上升至截至2025年6月30日止六個月的約46.6%，主要是因為社區空間運營服務及美居業務收入的增加，與我們提供的其他社區增值服務相比，該等服務通常產生更高的利潤率。

其他收入及收益

其他收入及收益包括(i)銀行利息收入；(ii)政府補助；及(iii)其他，例如向未能及時付款的客戶收取滯納金。其他收入及收益由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣8.9百萬元減少約人民幣2.5百萬元或28.1%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣6.4百萬元。該減少主要是由於銀行利息收入及政府補助受銀行利率及補助政策影響而減少。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣18.3百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣20.2百萬元，增幅約10.4%。該增幅與在管面積增幅及收入增幅基本保持一致。

行政開支

行政開支由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣85.1百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣84.8百萬元，降幅約0.4%。在收入規模增加的基礎上，基本維持行政開支的支出水平，主要是由於本公司持續開展費用節降管控、提升人員管理效率等措施。

融資成本

融資成本由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣4.0百萬元增加約20.0%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣4.8百萬元。融資成本均為租賃負債利息支出，該增加因租賃項目的增加所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣54.1百萬元降低至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣50.8百萬元，降幅約6.1%。該降幅主要由於同期新增中國附屬公司因其獲認定為高新技術企業而享有所得稅優惠稅率。

期內利潤

由於上述原因，我們的期內利潤由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣181.0百萬元增加約1.9%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣184.4百萬元，淨利潤率由截至2024年6月30日止六個月的約12.1%降低至截至2025年6月30日止六個月的約10.3%。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括電子設備、租賃物業裝修以及家具及辦公設備。截至2025年6月30日及截至2024年12月31日，我們的物業、廠房及設備分別為約人民幣85.4百萬元及約人民幣95.1百萬元。

投資物業

我們的投資物業包括停車位、住宅物業及商業物業。我們的投資物業由截至2024年12月31日的約人民幣205.0百萬元降低至截至2025年6月30日的約人民幣192.0百萬元，乃由於租賃物業租期縮短帶來的公平值減少所致。

使用權資產

於租賃資產可供我們使用的日期，租賃被確認為使用權資產及相應負債。租賃產生的資產最初以成本減去任何累計折舊以及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產以資產的估計可使用年期及租賃期的較短者按直線法折舊。我們的使用權資產由截至2024年12月31日的約人民幣32.3百萬元降低至截至2025年6月30日的約人民幣26.0百萬元，乃主要由於期內使用權資產折舊所致。

無形資產

我們的無形資產主要包括歸屬於已收購公司的合約權利以及我們用於管理物業的軟件、信息技術基礎設施以及其他智能管理系統。截至2025年6月30日及截至2024年12月31日，我們的無形資產分別為約人民幣99.2百萬元及約人民幣101.1百萬元，該下降主要由於期內無形資產攤銷所致。

存貨

我們的存貨主要包括消耗材料、備件及一般商品，截至2025年6月30日及2024年12月31日分別為約人民幣4.2百萬元及約人民幣4.7百萬元。

貿易應收款項

貿易應收款項包括來自物業管理服務、社區空間運營服務以及案場服務的應收款項。我們通常不會就我們的物業管理服務向個別客戶以及就社區增值服務向客戶授予信貸期。我們通常向物業開發商授予90天至180天的信貸期限。

我們的應收關聯方貿易款項主要與非業主增值服務及物業管理費有關，其結餘由截至2024年12月31日的約人民幣227.1百萬元增加至截至2025年6月30日的約人民幣267.8百萬元。我們應收第三方的貿易款項主要與物業管理費有關，其結餘由截至2024年12月31日的約人民幣1,004.1百萬元增加至截至2025年6月30日的約人民幣1,281.4百萬元，主要是由於截至2025年6月30日止六個月業務拓展及在管建築面積增加導致我們的物業管理收入增加所致。

預付款項、其他應收款項及其他資產

預付款項、其他應收款項及其他資產主要包括：(i)應收關聯方款項，(ii)主要與能源費及供應商款項有關的預付款項，(iii)應收補償款項，(iv)其他應收款項，(v)代住戶及租戶付款，(vi)預付稅金、待抵扣及暫估進項稅額，及(vii)按金及其他。

其中，其他應收款項主要包括代第三方支付的可獲償付的能源費及其它開支。

其中，截至2025年6月30日應收關聯方款項約為人民幣298.1百萬元，主要包括：(i)支付給關聯方可退回的車位代銷履約保證金約為人民幣242.4百萬元；(ii)代關聯方支付的可獲關聯方償付的能源費約為人民幣49.3百萬元；(iii)代關聯方支付的可獲關聯方償付的其他成本費用約為人民幣6.4百萬元。

截至2024年12月31日及2025年6月30日，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產分別為約人民幣1,057.7百萬元及約人民幣779.5百萬元。該降低主要是由於收回車位代銷履約保證金所致。

貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據主要指我們在日常業務過程中向供貨商購買貨品或服務的付款義務。應付貿易款項及應付票據由截至2024年12月31日的約人民幣832.7百萬元增加至截至2025年6月30日的約人民幣961.9百萬元，乃主要是由於我們的業務擴張以及收購能源運維業務所致，反映於採購能源、保潔、勞務外包以及安保服務增加。應付關聯方貿易款項及票據與向關聯方採購的信息技術服務、餐飲服務及其他商品和服務有關。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用包括(i)應付關聯方款項，(ii)代住戶及租戶收取的款項，(iii)按金及臨時收取款項，(iv)應付薪資及福利，(v)其他應付稅項，及(vi)應付工會經費等其他應付款項。截至2025年6月30日及截至2024年12月31日，我們的其他應付款項及應計費用分別為約人民幣1,105.5百萬元及約人民幣935.9百萬元。

或有負債

截至2025年6月30日，我們並無任何未償還擔保或其他重大或有負債。

資產抵押

截至2025年6月30日，本集團的資產概無用於抵押。

外匯風險

本集團主要業務於中國進行。本集團並無面臨與外匯波動直接有關的任何重大風險。考慮到人民幣匯率變動的潛在因素，我們將持續監控外匯風險，並採取審慎措施以減少外匯風險。於截至2025年6月30日止六個月，本集團並沒有運用任何金融工具作對沖用途。

資本承擔及資本開支

於2025年6月30日，本集團並無任何資本承擔。

本集團截至2025年6月30日止六個月的資本開支預期將主要由本集團經營活動所得的營運資金撥資。

流動資金及資本資源、流動資產及流動比率

為管理本集團現金，維持穩健的流動資金和確保本集團已準備好利用未來的增長機會，本集團已採納全面的庫存政策及內部控制措施審閱及監控其財務資源，並始終維持穩健的財務狀況及充足的流動資金。於2025年6月30日，本集團並無未償還借款（2024年12月31日：無）及任何銀行借貸（2024年12月31日：無）。

於2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,656.9百萬元（2024年12月31日：人民幣1,399.5百萬元），該增加主要是由於經營活動所得現金流量淨額所致。本集團的經營活動所得現金流量淨額由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣153.1百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣538.4百萬元。管理層相信本集團擁有充足的財務資源及未來收入將足以支持本集團當前的營運資金需求及未來擴張。

於2025年6月30日，本集團的流動資產約為人民幣3,885.4百萬元，較2024年12月31日的約人民幣3,640.2百萬元增加約6.7%。2025年6月30日的流動比率約為1.29倍，較2024年12月31日的1.39倍有所降低。

持有的重大投資

截至2025年6月30日，本集團並無持有任何重大投資。

有關附屬公司、聯營公司及合營企業的收購及出售

收購金茂綠建科技（重慶）有限公司

於2025年4月30日，本公司的全資附屬公司中化金茂物業管理（北京）有限公司（「買方」）、上海金茂投資管理集團有限公司（「賣方」）與金茂綠建科技（重慶）有限公司（「目標公司」）簽訂股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購且賣方有條件同意出售目標公司的全部股權，總現金代價為人民幣258百萬元（含稅）（「收購事項」）。收購事項的代價已由本集團的內部資源撥付。收購事項已於2025年6月26日交割。於收購事項交割後，目標公司已成為本公司的間接全資附屬公司，目標公司的財務業績已於本集團的財務報表內綜合入賬。

目標公司主要從事能源運維業務，包括為地源熱泵、新風機組、板式換熱器等技術系統提供設備運維服務。能源運維業務是科技住宅全週期管理的重要環節，對於保障業主良好的使用體驗、延長建築物及設備設施使用壽命、促進物業的保值增值起到關鍵作用。在「雙碳」目標背景下，今年住建部明確提出「綠色、低碳、

智能、安全」的「好房子」標準。本公司相信隨著物業行業項目外拓競爭愈發激烈，科技住宅能源運維服務以其市場化的定價標準及可期的業務增長空間，將成為物管公司打造差異化競爭優勢、保持業務增長、踐行ESG發展理念的重要戰略方向。收購事項完成後，本集團將在業主端實現物業服務及能源運維的一體化運營，進一步提升經營效率、優化客戶體驗及鞏固項目穩定性。同時，能源運維業務作為本集團的「綠色」標籤，將進一步強化本集團的全鏈條競爭力，為本集團在科技住宅領域樹立標桿服務項目，加速本集團在科技住宅、非住業態、能源管理服務等領域的市場拓展，為本集團實現中長期戰略目標培育差異化競爭能力和提供業績增長支持。

有關收購事項的詳情請參閱本公司日期為2025年4月30日的公告及日期為2025年5月29日的通函。

除上文所披露外，截至2025年6月30日止六個月及截至本公告日期，本公司概無其他有關附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

有關重大投資或資本資產購入的未來計劃

除本公告所披露外，於本公告日期，本公司並無其他有關重大投資或資本資產購入的計劃。

中期股息及特別股息

於2025年8月25日，董事會宣告派付截至2025年6月30日止六個月的中期股息（「**中期股息**」）每股本公司普通股0.087港元（截至2024年6月30日止六個月：0.084港元）及祝賀本公司上市三周年的特別股息（「**特別股息**」）每股0.066港元。根據截至本公告日期本公司已發行的股份總數，本公司應支付的中期股息及特別股息總額分別約為78.66百萬港元及59.68百萬港元。中期股息及特別股息預期將於2025年9月30日（星期二）當天或前後以現金派付予於2025年9月12日（星期五）營業結束後名列本公司股東名冊的股東。

本公司將於2025年9月10日（星期三）至2025年9月12日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，在此期間本公司將不辦理任何本公司股份轉讓。為確定有權收取中期股息及特別股息的股東名單，股東最遲須於2025年9月9日（星期二）下午4時30分前，將所有股份轉讓文件連同相關股票遞交至本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖），以供登記之用。

審計委員會及中期業績審閱

本公司的審計委員會包括陳杰平博士(主席)以及黃誠思先生(委員)及喬曉潔女士(委員)。審計委員會在管理層參與的情況下，已審閱本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審計中期業績及本集團所採納的會計原則及慣例，並討論(其中包括)內部監控、風險管理事項。

截至2025年6月30日止六個月期間的中期業績未經審計，但安永會計師事務所已經根據香港會計師公會所頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務數據之審閱」進行審閱。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司及其附屬公司於截至2025年6月30日止六個月內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括出售庫存股(定義見《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)))。截至2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股。

僱員及薪酬政策

截至2025年6月30日，本集團有2,356名全職僱員(截至2024年6月30日：2,800名全職僱員)。截至2025年6月30日止六個月，員工成本總額為約人民幣3億元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣3億元)。

結合國家政策指引、市場發展動向以及本集團自身發展需求，審視並不斷完善高質量人才招聘與選拔標準，注重僱員潛力與綜合能力的評估，拉升人才梯隊建設能力。

依託於成熟的教培平台，本集團持續進行僱員培養體系的迭代更新，為價值創造者提供全周期的學習機會，強調協同共創、聚力共生，為價值貢獻者開拓職業發展通道。

結合本集團盈利情況、市場水準及相關僱員的個別表現，制定並定期審閱及回顧本集團僱員的薪酬政策及福利方案。本集團關注整體盈利能力的攀升，注重人力資源效能指標的提升，打造具有層級化、差異化的激勵計畫，制度適配企業高管和高素質人才薪酬福利體系，探索合理利用人力資本充分挖掘人才潛能的激勵效果，激發員工活力與工作積極性。本集團響應國家相關政策法規，依法為僱員繳納社會保險及住房公積金。

報告期後重大事項

除本公告所披露者外，於2025年6月30日後及截至本公告日期並無其他可能影響本集團的重大事項。

企業管治守則

自其成立以來，本公司一直致力於加強其企業管治水平。本公司已採用上市規則附錄C1所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）的原則及守則條文作為其自身的企業管治守則。本公司企業管治的原則為促進有效的內部控制措施和加強董事會對全體股東的透明性和問責。本公司將持續改進其企業管治常規，專注於維持及加強董事會管理質素、內部控制及對股東的高透明度，從而增強股東對本公司的信心。本公司相信良好的企業管治對於維持長期健康及可持續的發展而言至關重要，以及對股東利益必不可少。

董事會已審閱本公司的企業管治常規，並信納本公司於截至2025年6月30日止六個月期間應用及遵守企業管治守則的原則及守則條文，惟下列條文除外：

企業管治守則第F.1.3條規定董事會主席應出席股東週年大會。本公司董事會主席宋鏐毅先生因其他公務未能出席2025年6月20日舉行的股東週年大會，執行董事李玉龍先生出任大會主席並主持會議。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」），作為董事買賣本公司證券的行為守則。本公司已向全體董事作出具體查詢且全體董事已確認彼等於截至2025年6月30日止六個月期間一直遵守標準守則。

本公司亦已就可能擁有本公司內幕消息的僱員訂立不遜於標準守則的證券交易書面指引。本公司並無發現有關僱員於截至2025年6月30日止六個月的期間內有不遵守該等指引的事件。

刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.jinmaowy.com 刊發。本公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告包含上市規則規定的所有資料，將適時寄發予本公司股東（其已提供指示表明彼等偏好選擇印刷本），並可於上述網站查閱。

承董事會命
金茂物業服務發展股份有限公司
主席
宋鏐毅

香港，2025年8月25日

於本公告日期，執行董事為宋鏐毅先生（主席）、李玉龍先生及趙進龍先生；非執行董事為喬曉潔女士及甘勇先生；及獨立非執行董事為陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生。