

# 2026 Interim Report 中 期 報 告



**JINMAO 金茂服务**

**金茂物業服務發展股份有限公司**  
**Jinmao Property Services Co., Limited**

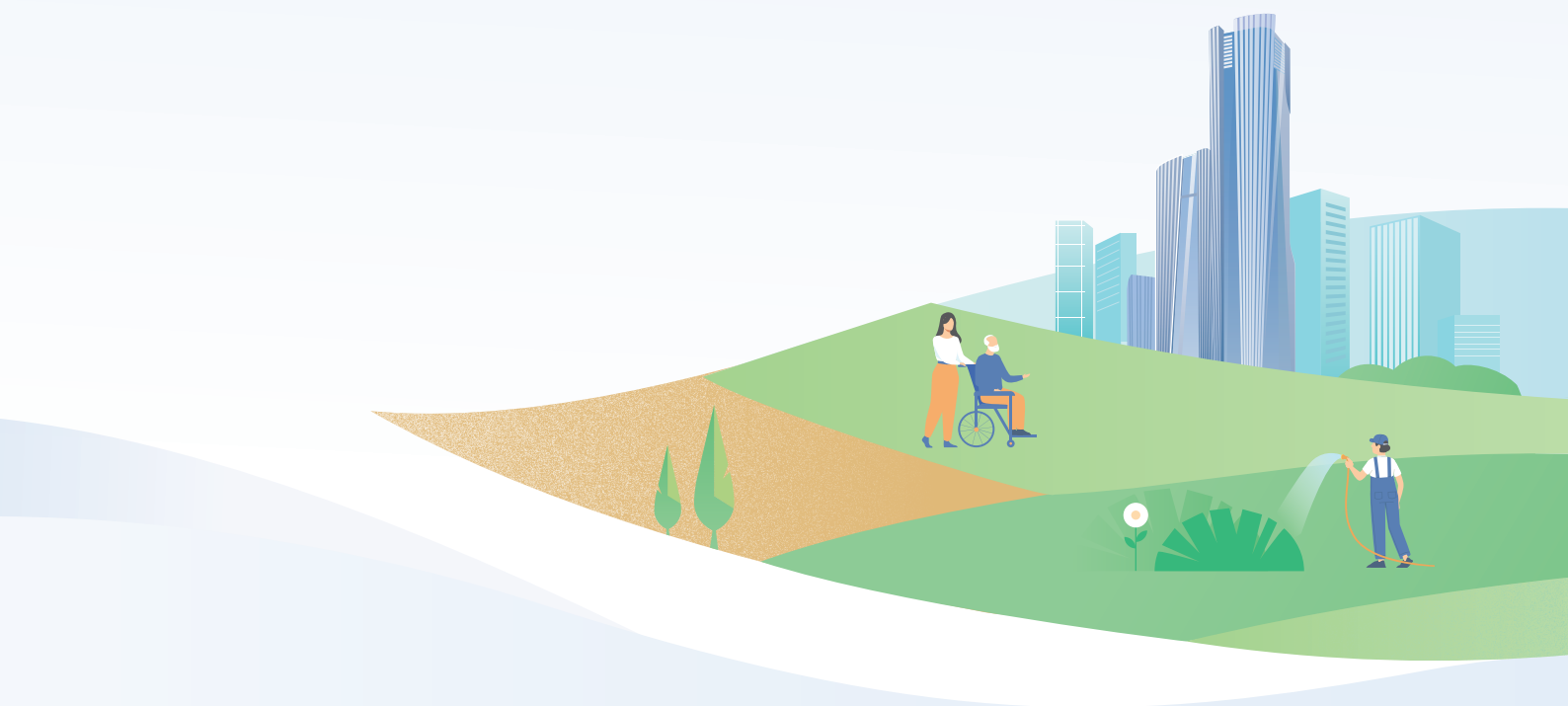
(Incorporated in Hong Kong with limited liability)  
(在香港註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號 : 00816

以恒心 致恒长  
Think Far Grow Further



以恒心 致恒长  
Think Far Grow Further



# 目 錄

|              |    |
|--------------|----|
| 公司概覽         | 2  |
| 公司資料         | 3  |
| 財務摘要         | 4  |
| 主席報告         | 5  |
| 地理覆蓋範圍       | 8  |
| 管理層討論與分析     | 9  |
| 企業管治及其他信息    | 24 |
| 獨立審閱報告       | 30 |
| 中期簡明綜合損益表    | 31 |
| 中期簡明綜合全面收益表  | 32 |
| 中期簡明綜合財務狀況表  | 33 |
| 中期簡明綜合權益變動表  | 35 |
| 中期簡明綜合現金流量表  | 37 |
| 中期簡明綜合財務資料附註 | 39 |



## 公司概覽

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。2026年，金茂服務全面推進「金玉滿堂服務產品」全面落地，面對當前物管行業「服務標準參差」與「物料工具滯後」等深層困局，金茂服務以「金玉滿堂服務產品」為引擎，驅動服務持續煥新。在中國指數研究院發佈的物業行業百強企業榜單中，金茂服務位列第12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2026年6月30日，我們的總在管建築面積（「**建築面積**」）約達95.1百萬平方米，遍及中國24個省、直轄市及自治區的62個城市，同時我們在中國管理636個物業項目，包括428個住宅小區及208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。



服務**62**個  
城市



**636**個  
在管物業



**95.1**百萬平方米  
在管建築面積



## 公司資料

### 公司法定名稱

金茂物業服務發展股份有限公司

### 股票代號

00816

### 上市日期

2022年3月10日

### 中國主要營業地點

中國  
北京  
豐台區  
西鐵營中路2號院  
佑安國際大廈6樓

### 註冊辦事處

香港  
灣仔港灣道1號  
會展廣場辦公大樓  
47樓4702-03室

### 執行董事

宋鏐毅先生(主席)  
李玉龍先生(首席執行官)  
趙進龍先生(首席財務官)

### 非執行董事

崔焱先生  
喬曉潔女士

### 獨立非執行董事

陳杰平博士  
韓踐博士  
黃誠思先生

### 審計委員會

陳杰平博士(主席)  
黃誠思先生  
喬曉潔女士

### 薪酬及提名委員會

韓踐博士(主席)  
陳杰平博士  
崔焱先生

### 戰略及ESG委員會

宋鏐毅先生(主席)  
李玉龍先生  
趙進龍先生  
黃誠思先生

### 公司秘書

何詠紫女士

### 授權代表

趙進龍先生  
何詠紫女士

### 股份過戶登記處

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1712-1716室

### 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
鰂魚涌  
英皇道979號  
太古坊一座27樓

### 法律顧問

天元律師事務所(有限法律責任合夥)  
香港中環  
康樂廣場1號怡和大廈  
33層3304-3309室

### 主要往來銀行

星展銀行有限公司香港分行  
中國銀行香港分行

### 投資者及傳媒關係

電子郵件: ir\_jmservices@sinochem.com  
網站: www.jinmaowy.com

# 財務摘要

## 綜合業績

|                 | 截至6月30日止6個月 |           |         |
|-----------------|-------------|-----------|---------|
|                 | 2026年       | 2025年     | 變動      |
|                 | 人民幣千元       | 人民幣千元     |         |
| 收入              | 1,887,130   | 1,783,388 | 5.8%    |
| 毛利              | 345,732     | 401,592   | -13.9%  |
| 毛利率(%)          | 18.3%       | 22.5%     | -4.2百分點 |
| 期內利潤            | 168,588     | 184,414   | -8.6%   |
| 淨利潤率(%)         | 8.9%        | 10.3%     | -1.4百分點 |
| 母公司擁有人應佔利潤      | 165,307     | 178,759   | -7.5%   |
| 每股基本及攤薄盈利(人民幣元) | 0.18        | 0.20      | -10.0%  |

## 綜合財務狀況

|                     | 2026年     | 2025年     | 變動   |
|---------------------|-----------|-----------|------|
|                     | 6月30日     | 12月31日    |      |
|                     | 人民幣千元     | 人民幣千元     |      |
| 資產總值                | 4,882,999 | 4,646,543 | 5.1% |
| 權益總額                | 1,720,302 | 1,620,385 | 6.2% |
| 歸屬於母公司擁有人的權益        | 1,662,232 | 1,561,958 | 6.4% |
| 現金資源 <sup>1</sup>   | 1,718,342 | 1,642,112 | 4.6% |
| 資產負債比率 <sup>2</sup> | —         | —         | —    |
| 流動比率(倍)             | 1.32      | 1.30      | 0.02 |

附註：

1. 包括受限制現金。
2. 計息借貸(不包括租賃負債)除以權益總額，乘以100%。

## 主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表公司董事（「董事」）會（「董事會」）提呈金茂物業服務發展股份有限公司（「金茂服務」或「本公司」）及附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）2026年上半年業務回顧及未來業務展望。

## 2026年上半年回顧

報告期內，國內房地產市場延續「L型觸底、跌幅收窄」的築底行情，新房供應同比收縮23.1%，二季度成交邊際修復，北京、上海、深圳等核心城市引領復甦，城市能級間分化顯著。物業服務行業與房地產市場深度聯動，同時加速脫離地產依附，步入獨立發展新階段。在政策端，重慶、青島、武漢、佛山、廣州增城區等多地密集出台物業費限價或「質價相符」新規，二十城物業服務均價較2025年末微降0.05%至2.75元／ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，百強企業物業費收繳率連續四年下滑至87.32%，對依賴傳統收費模式的企業形成剛性約束。

與此同時，業主對服務透明化、個性化、智慧化的訴求持續升級，「質價相符」取代「規模擴張」成為行業核心命題；2025年初至2026年3月底納入公開信息統計的全國住宅物管撤場項目達212個，超六成為百強企業主動退出，「去地產化」與「現金流為王」成為行業共識，資源加速向具備品牌力、數字化能力與市場化拓展能力的頭部企業集中。

2026年上半年，金茂服務緊密圍繞「客戶滿意、財務健康、持續發展、組織精進」的年度經營目標，堅持「1245」戰略不動搖，以客戶滿意與財務健康為雙核驅動，縱深推進城市聚焦、賽道聚焦、經營聚焦、品牌聚焦，推動從「規模增長」向「有質增長」的全面轉型，全力打造中國金茂的穩健第二增長曲線。





本人欣然向各位股東提呈本集團截至2026年6月30日止六個月的中期業績。截至2026年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣1,887.1百萬元，同比增長5.8%，毛利約人民幣345.7百萬元，同比下降13.9%，實現期內利潤約人民幣168.6百萬元。上半年母公司擁有人應佔利潤約人民幣165.3百萬元，每股基本及攤薄盈利為人民幣0.18元。

於2026年6月30日，本集團在管建築面積為95.1百萬平方米，遍及中國24個省、直轄市及自治區的62個城市。截至2026年6月30日止，來自第三方的在管建築面積近44.8百萬平方米，其佔比47.1%。

在物業服務行業邁向高質量發展的關鍵階段，金茂服務全面推進「金玉滿堂服務產品」，不止於傳統物管模式的破局重構，更是對「美好生活服務商」初心的深層作答。2026年4月，公司獲得克而瑞物管頒發的2025年中國物業服務滿意度領先企業，保持行業第一梯隊。

堅持有質增長。我們堅持「質量兼顧，質在量先」的高質量發展策略，推動投資拓展創標。截至2026年6月30日止六個月，成功拓展京東集團宿遷全球培訓基地及數據中心、京東雲大數據基地項目，廣聯達廣州數字科技大廈項目等企業服務項目，商辦業態管理能力得到進一步夯實。同時，我們亦在多個核心城市獲取臨近在管項目的住宅服務項目，項目密度得到進一步提升。城市運營服務再談判和中化集團的產業資源協同也為我們帶來穩定增長。公司與多個中國金茂全新升級的「金玉滿堂」標桿項目簽約並提供前期服務，進一步夯實了公司在核心城市、核心區位的高品質形象。

2026年上半年，我們堅持「質效優先」導向，統籌「組織精簡」與「能力進階」兩端發力：優化管控架構激活管理效能，深化精益管控厚植運營底氣。通過健全成本管控與運營度量體系，精準釋放經營潛能。同步完善制度底座，在市場搏擊中沉澱最佳實踐，牽引業務與產品標準化迭代。強化數智賦能，以經營管控與服務現場的數字化雙輪驅動，系統提升管理深度與運轉效率。





## 展望

展望2026年下半年，物業行業將在「質價相符」政策主線下深度分化，撤場潮與收繳率探底倒逼企業從「規模擴張」轉向「價值挖掘」。

金茂服務將緊扣「客戶滿意、財務健康、持續發展、組織精進」年度主線，堅持「1245」戰略定力不動搖。財務端聚焦現金為王，深化回款攻堅，穩妥推進低效項目治理，以極致思維挖潛降本增效空間，築牢企業發展基本盤。客戶端堅守品質初心，持續打磨基礎服務細節，依托數字化手段提升服務感知，以高滿意度穩固存量基本盤。發展端把握行業轉型窗口，深挖社區增值潛力，優化市場化拓展策略，提升項目轉化質量，構建多元增長

動能。組織端以精簡高效為導向，強化績效牽引與人才梯隊建設，全面提升戰略執行力，同時將風險合規貫穿經營全流程，以高標準風控護航高質量發展。

展望下半年，公司將保持戰略定力，持續深化服務與數字化的有機融合，在鞏固既有成果的基礎上全力衝刺全年目標，推動公司在高質量發展道路上行穩致遠。

本人謹代表董事會，對公司股東、客戶及社會各界的信任與支持表示誠摯的感謝。

金茂物業服務發展股份有限公司

主席兼執行董事

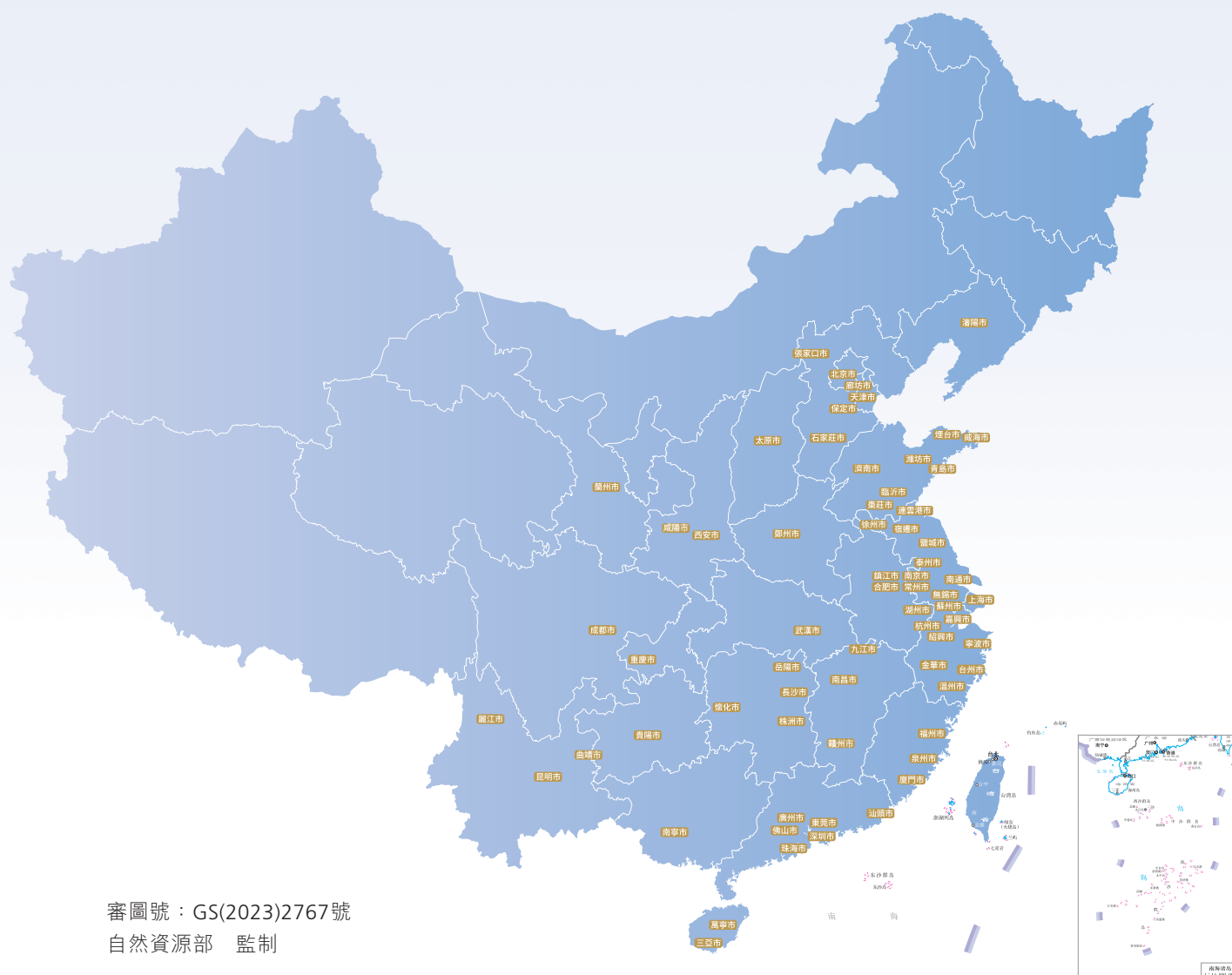
宋鏐毅





## 地理覆蓋範圍

下圖顯示截至2026年6月30日我們分別按(i)在管建築面積及(ii)合約建築面積計的在管物業的地理覆蓋範圍，及我們的合約物業及在管物業所位於的中國城市：



審圖號：GS(2023)2767號  
自然資源部 監制

| 華東地區 |     | 華北地區 |      | 華南地區 | 華中地區 | 西南地區 |
|------|-----|------|------|------|------|------|
| 常州市  | 紹興市 | 保定市  | 太原市  | 東莞市  | 贛州市  | 成都市  |
| 杭州市  | 蘇州市 | 北京市  | 天津市  | 佛山市  | 懷化市  | 貴陽市  |
| 合肥市  | 台州市 | 濟南市  | 威海市  | 福州市  | 九江市  | 昆明市  |
| 湖州市  | 泰州市 | 廊坊市  | 濰坊市  | 廣州市  | 南昌市  | 蘭州市  |
| 嘉興市  | 溫州市 | 臨沂市  | 煙台市  | 南寧市  | 武漢市  | 麗江市  |
| 金華市  | 無錫市 | 青島市  | 棗莊市  | 泉州市  | 岳陽市  | 曲靖市  |
| 連雲港市 | 徐州市 | 瀋陽市  | 張家口市 | 三亞市  | 長沙市  | 西安市  |
| 南京市  | 鹽城市 | 石家莊市 | 鄭州市  | 廈門市  | 株洲市  | 咸陽市  |
| 南通市  | 鎮江市 |      |      | 汕頭市  |      | 重慶市  |
| 寧波市  | 宿遷市 |      |      | 深圳市  |      |      |
| 上海市  |     |      |      | 萬寧市  |      |      |
|      |     |      |      | 珠海市  |      |      |

## 管理層討論與分析

本集團截至2026年6月30日止六個月的討論與分析如下：

### 業務回顧 業務概覽

我們經營三項業務，分別為物業管理服務，非業主增值服務，及社區增值服務。我們亦提供城市運營服務，其範圍涵蓋我們的三大業務線。

#### 物業管理服務

我們為業主及住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，其中包括秩序、保潔、綠化、園藝及公共區域運作設施、能源運維相關設備的維保等服務。

#### 非業主增值服務

我們提供非業主增值服務，包括向物業開發商提供案場服務，協助其在售樓處及樣板間進行銷售及營銷活動，及主要向物業開發商提供的諮詢及其他增值服務。

#### 社區增值服務

我們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，主要包括室內裝修平台服務，社區生活服務，如家政、新零售及餐飲服務，社區空間運營服務，如電梯廣告服務及停車位管理服務，及房地產經紀服務。

此外，我們提供多種形式的城市運營服務，協助政府和企業優化、創新和配置城市資源，為市民提供增值公共服務。我們的城市運營服務涵蓋三大業務線。

我們的物業管理組合涵蓋住宅物業（尤其是高端住宅物業）及各類非住宅物業，包括商業物業（如寫字樓及購物中心）及公共及其他物業（如學校、政府設施及其他公共空間）。

於截至2026年6月30日止六個月，我們基本按照包乾制收取物業管理服務的物業管理費，另有小部分按照酬金制收取。

### 商寫典範

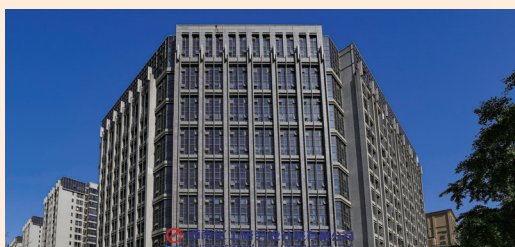


蘇州 元創滙智中心



溫州 新生代大廈

### 中化協同



成都 西南化工研究設計院



成都 中藍晨光化工研究設計院



## 物業管理服務

堅持平穩發展，聚焦一線、新一線及二線城市多元業態，高端商寫領域優勢凸顯。於2026年6月30日，我們的在管建築面積約為95.1百萬平方米。我們持續拓展多元化的物業管理組合。我們全方位的物業組合最大程度發揮了我們管理的不同物業類型之間的協同效應，增強我們提供的多維服務的活力。特別是在高端商寫、商業

綜合體及大型公建領域擁有包括上海金茂大廈、長沙金茂大廈、中國中化大廈總部大樓、北京凱晨世貿中心、北京西城金茂中心、天津中芯國際、上海張江科學之門、上海太平金融大廈、展想中心大廈等標誌性項目豐富的物業管理服務經驗。

### 優質住宅



寧波 江望晴雨裡



杭州 月塘環宸府

### FM 標桿



宿遷 京東全球培訓基地 & 數據中心 & 京東雲大數據基地



廣州 廣聯達數字科技大廈

下表載列我們截至2026年6月30日及2025年6月30日按物業類型劃分的在管建築面積明細：

|       | 2026年6月30日       |         | 2025年6月30日       |         |
|-------|------------------|---------|------------------|---------|
|       | 在管建築面積<br>(千平方米) | 佔比<br>% | 在管建築面積<br>(千平方米) | 佔比<br>% |
| 住宅物業  | 70,067           | 73.7    | 71,664           | 66.0    |
| 非住宅物業 | 24,984           | 26.3    | 36,868           | 34.0    |
| 總計    | 95,051           | 100.0   | 108,532          | 100.0   |



以存量帶動增量，繼續挖掘獨立市場規模潛力。在得到中國金茂及其最終控股股東中國中化控股有限責任公司（「中化控股」）大力支持的同時，我們也積極以多元方式朝著公開市場方向不斷努力，我們將以獲得的項目為起點，繼續在當地區域實現滲透，從而實現在管規模的擴大和當地城市密集度的提升。

下表載列於所示日期我們按項目來源劃分的在管建築面積明細：

|                                                | 2026年6月30日       |         | 2025年6月30日       |         |
|------------------------------------------------|------------------|---------|------------------|---------|
|                                                | 在管建築面積<br>(千平方米) | 佔比<br>% | 在管建築面積<br>(千平方米) | 佔比<br>% |
| 金茂集團及中化集團和其附屬公司<br>(以及彼等各自的合營企業及聯營公司)<br>開發的物業 | 50,285           | 52.9    | 48,284           | 44.5    |
| 獨立第三方開發的物業                                     | 44,765           | 47.1    | 60,248           | 55.5    |
| 總計                                             | 95,051           | 100.0   | 108,532          | 100.0   |

作為中國城市運營服務行業的先驅，我們迅速拓展並進一步多元化我們的城市運營物業組合及服務。憑藉我們卓越的物業管理及客戶服務能力，我們突破了傳統的物業管理服務，為各行各業的客戶提供專業化、標準化、數字化的城市運營解決方案。我們全面的能力及與金茂集團穩固的聯繫使我們能夠不斷利用金茂集團在城市運營領域強大的項目儲備。

由於所涉及服務的範圍及複雜性，城市運營在技術和經驗方面的進入門檻很高。作為金茂集團旗下的高端物業管理部門，憑藉我們在多業態和優質城市運營服務方面的豐富經驗，通過擴展我們的管理規模並使我們的城市運營組合和服務產品多樣化，我們在獲得來自獨立第三方的城市運營服務領域的未來市場機遇方面佔據有利地位。我們通常尋求與政府部門及國有企業訂立戰略合作協議，優化社會資源配置，構建多維度的城市運營服務管理機制。截至2026年6月30日，我們與南京、嘉興、金華、溫州、徐州、寧波、天津、西安、南昌、雄安、廊坊等地政府建立了合作關係。





於2026年6月30日我們的項目遍佈中國境內24個省、市及自治區的62個城市，且集中在核心城市的高檔物業，在管建築面積中一線、新一線及二線城市佔比達到92.4%。我們於華東地區和華北地區優勢顯著，同時建立了全國範圍的業務。於2026年6月30日，華東地區、華北地區、西南地區、華中地區及華南地區的在管建築面積分別佔在管總建築面積的34.9%、30.4%、14.7%、12.0%及8.0%。

下表載列於所示日期我們按地理位置劃分的在管建築面積明細：

|                     | 2026年6月30日       |         | 2025年6月30日       |         |
|---------------------|------------------|---------|------------------|---------|
|                     | 在管建築面積<br>(千平方米) | 佔比<br>% | 在管建築面積<br>(千平方米) | 佔比<br>% |
| 華東地區 <sup>(1)</sup> | 33,198           | 34.9    | 49,165           | 45.3    |
| 華北地區 <sup>(2)</sup> | 28,902           | 30.4    | 27,063           | 24.9    |
| 西南地區 <sup>(3)</sup> | 13,988           | 14.7    | 13,235           | 12.2    |
| 華中地區 <sup>(4)</sup> | 11,445           | 12.0    | 11,540           | 10.6    |
| 華南地區 <sup>(5)</sup> | 7,518            | 8.0     | 7,529            | 7.0     |
| 總計                  | 95,051           | 100.0   | 108,532          | 100.0   |

附註：

- (1) 「華東地區」指上海、浙江省、江蘇省及安徽省；
- (2) 「華北地區」指北京、天津、山西省、山東省、河北省、河南省及遼寧省；
- (3) 「西南地區」指重慶、四川省、陝西省、貴州省、雲南省及甘肅省；
- (4) 「華中地區」指湖北省、湖南省及江西省；
- (5) 「華南地區」指福建省、廣東省、海南省及廣西壯族自治區。



根據第一財經最新發佈的城市分類，截至2026年6月30日，我們項目主要所在的不同城市層級的在管建築面積如下表：

|                      | 2026年6月30日       |         | 2025年6月30日 <sup>(5)</sup> |         |
|----------------------|------------------|---------|---------------------------|---------|
|                      | 在管建築面積<br>(千平方米) | 佔比<br>% | 在管建築面積<br>(千平方米)          | 佔比<br>% |
| 一線城市 <sup>(1)</sup>  | 15,817           | 16.6    | 15,374                    | 14.2    |
| 新一線城市 <sup>(2)</sup> | 44,564           | 46.9    | 50,758                    | 46.8    |
| 二線城市 <sup>(3)</sup>  | 27,447           | 28.9    | 33,479                    | 30.8    |
| 其他城市 <sup>(4)</sup>  | 7,223            | 7.6     | 8,921                     | 8.2     |
| 總計                   | 95,051           | 100.0   | 108,532                   | 100.0   |

附註：

- (1) 一線城市包括上海市、北京市、廣州市及深圳市。
- (2) 新一線城市包括成都市、東莞市、佛山市、杭州市、合肥市、南京市、寧波市、青島市、蘇州市、天津市、武漢市、西安市、長沙市、鄭州市、重慶市。
- (3) 二線城市包括保定市、常州市、福州市、貴陽市、濟南市、嘉興市、金華市、昆明市、臨沂市、南昌市、南寧市、南通市、泉州市、廈門市、紹興市、瀋陽市、石家莊市、台州市、太原市、濰坊市、溫州市、無錫市、徐州市、煙台市、珠海市。
- (4) 其他城市：除上述外所有地級市城市。
- (5) 截至2025年6月30日在管建築面積數據，已根據第一財經最新發佈的城市分類重列。

質效並舉謀增長，保持高收費水準。在快速增長的同時，我們仍然保持著有質量的發展要求，不斷優化我們的在管服務項目。截至2026年6月30日，在管住宅項目平均物業管理費約為人民幣3.3元／平方米／月，在管非住宅項目平均物業管理費約為人民幣11.0元／平方米／月。

2026年上半年，本集團圍繞業主需求，持續聚焦高品質服務，4月，公司獲得克而瑞物管頒發的2025年中國物業服務滿意度領先企業，保持行業第一梯隊。同時，本集團倡導「質價相符」的質量管理理念，期內對部分項目實施提價，提高存量項目的可持續發展能力。在第三方外拓方面，本集團積極進入一線、新一線及二線等發展前景佳的重點城市，拓展項目類別更加多元化。



## 非業主增值服務

截至2026年6月30日止六個月，我們自非業主增值服務產生的收入為約人民幣144.3百萬元，同比下降1.4%，佔本集團總收入的7.6%，主要由於受相關行業周期性影響，來自開辦業務服務的收入有所減少。

### 截至6月30日止六個月

|                  | 2026年   |       | 2025年   |       |
|------------------|---------|-------|---------|-------|
|                  | 人民幣千元   | %     | 人民幣千元   | %     |
| 案場服務             | 87,629  | 60.7  | 84,704  | 57.9  |
| 向非業主提供的諮詢及其他增值服務 | 56,680  | 39.3  | 61,693  | 42.1  |
| 總計               | 144,309 | 100.0 | 146,397 | 100.0 |

## 社區增值服務

截至2026年6月30日止六個月，我們自社區增值服務產生的收入為約人民幣357.4百萬元，同比上升13.4%。其中，社區空間運營服務收入為約人民幣183.2百萬元，同比下降5.8%，主要由於管理車位數量與面積有所減少，業主授權運營資源有所減少；室內裝修平台服務收入為約人民幣85.8百萬元，同比增長114.7%，主要由於裝配式諮詢設計業務量不斷擴大，加之拓展的精裝加載業務的影響；社區生活服務收入為約人民幣70.7百萬元，同比增長24.4%，主要由於本公司上半年持續開展零售產品貨盤優化，上架打造多款年度爆品，完成C端渠道建設，並打造月度專項營銷活動IP；房地產經紀服務收入為約人民幣17.8百萬元，同比下降25.7%，主要由於受行業市場周期性影響，車位銷售難度加大，去化速度降低。

### 截至6月30日止六個月

|                       | 2026年   |       | 2025年   |       |
|-----------------------|---------|-------|---------|-------|
|                       | 人民幣千元   | %     | 人民幣千元   | %     |
| 社區空間運營服務 <sup>1</sup> | 183,158 | 51.2  | 194,453 | 61.7  |
| 室內裝修平台服務              | 85,840  | 24.0  | 39,986  | 12.7  |
| 社區生活服務                | 70,661  | 19.8  | 56,815  | 18.0  |
| 房地產經紀服務               | 17,753  | 5.0   | 23,900  | 7.6   |
| 總計                    | 357,412 | 100.0 | 315,154 | 100.0 |

附註：

1 包括投資物業經營租賃的租金收入。



## 未來展望

面向2026年下半年及更長週期，金茂服務將始終保持戰略定力，在「客戶滿意、財務健康、持續發展、組織精進」年度經營主線下，進一步統籌短期經營韌性與中長期價值創造，以「1245」戰略為統領，持續推動從「規模增長」向「有質增長」的全面轉型。

**堅持固本強基，築牢經營底盤與風控底線。**下半年及未來一段時期，公司將把「活下去」作為長期生存哲學，不以規模為單一追求，而以現金流安全為經營紅線。持續完善回款常態化機制，強化應收全週期管控；建立收繳情況較差項目動態評估與有序退出標準，推動資源向高價值區域和業態集中；以極致降本思維深挖管理紅利，將風險合規管理嵌入經營決策全流程，確保公司在行業深度調整期行穩致遠。

**堅持品質創標，夯實高質服務競爭壁壘。**以「服務美學」為價值主張，持續推進服務產品創標工程在存量與增量項目的全面落地，打造可感知、可量化、可複製的高品質服務范式。深化基礎服務品質的精細化運營，依托數字化手段推動服務響應更敏捷、服務交付更標準、服務體驗更溫暖。以客戶滿意為終極檢驗，把「金玉滿堂」等服務IP打造成行業品質標桿，築牢可持續發展的護城河。

**堅持協同外拓，驅動高質量規模增長。**堅定「高能級城市深耕+質在量先」的拓展策略，充分發揮中國中化、中國金茂產業資源協同優勢，在化工園區、總部基地等特色賽道構建差異化競爭力。以IFM為核心突破口，做一成一、做一優一，避免盲目鋪規模。同時積極把握存量市場中的併購整合機遇，以市場化、法治化原則審慎拓展，實現規模的「質效型增長」。

**堅持結構優化，釋放增值業務價值潛能。**圍繞客戶需求變遷，系統優化社區生活服務、商企服務及存量美居產品矩陣，加大對供應鏈整合與營銷能力建設的投入。在重點城市加速資產運營佈局，推動空間運營、車位運營、資產託管等業務從「試點探索」走向「規模變現」。以產品力提升為核心，構建「基礎服務+增值服務+資產服務」三層價值體系，全面提升單項目產出效率與客戶生命週期價值。



**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」建設，進一步優化「總部－城市公司－項目」三級管控權責。深入實施「沃土計劃」人才工程，加快青年骨幹與市場化人才的引育留用，建立「能者上、庸者下」的績效牽引機制。將優勢資源向客戶服務與市場拓展兩大價值創造界面傾斜，打造一支懂市場、懂客戶、懂經營的複合型組織。

**堅持數智賦能，打造精細運營能力底座。**堅定推進業財一體化、財務共享中心、智能調度終端、AI自動巡檢等核心系統的迭代升級，構築「數據驅動決策、智能提升效率」的運營新基建。以數字化打通「客戶端－管家

端－運營端－決策端」全鏈路，形成快速響應、個性交付、精細運營的核心能力，為管理精益化、服務個性化、決策科學化提供系統性支撐，全面夯實高質量發展的數字根基。

展望未來，金茂服務將始終堅守「服務讓生活更美好」的初心，在行業深度變革的浪潮中保持戰略從容，以「質效優先」對沖「規模焦慮」，以「客戶滿意」錨定「價值坐標」，以「財務健康」築牢「生存底線」，全力將公司打造成為中國領先的品質生活服務商，為股東、為客戶、為員工、為社會創造可持續的長期價值，推動公司在高質量發展的道路上行穩致遠。

## 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2026年及2025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 |       |           |       |      |
|-----------------------|-------------|-------|-----------|-------|------|
|                       | 2026年       |       | 2025年     |       | 變動   |
|                       | 人民幣千元       | %     | 人民幣千元     | %     | %    |
| 物業管理服務                | 1,385,409   | 73.4  | 1,321,837 | 74.1  | 4.8  |
| 非業主增值服務               | 144,309     | 7.6   | 146,397   | 8.2   | -1.4 |
| 社區增值服務 <sup>(1)</sup> | 357,412     | 19.0  | 315,154   | 17.7  | 13.4 |
| 總計                    | 1,887,130   | 100.0 | 1,783,388 | 100.0 | 5.8  |

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2025年6月30日止六個月的約人民幣1,321.8百萬元增加至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣1,385.4百萬元，增幅約4.8%。該增加主要原因是新交付及新拓展項目帶來的業務增長。

非業主增值服務收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣146.4百萬元降低至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣144.3百萬元，降幅約1.4%。該減少主要原因是受相關行業周期性影響，來自開辦業務服務的收入有所減少。

社區增值服務收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣315.2百萬元增加至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣357.4百萬元，增幅約13.4%，該增加主要因為(i)公司不斷優化線上零售產品貨盤，打造線上年度爆品，完成C端渠道建設，開展月度專項營銷活動，帶動社區生活服務收入有所增長；及(ii)裝配式諮詢設計業務量不斷擴大，加之拓展的精裝加載業務，使美居服務整體收入規模增加。

## 銷售成本

銷售成本由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣1,381.8百萬元增加至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣1,541.4百萬元，增幅約11.6%。該增加與期內收入增長趨勢一致，主要是由於業務規模的增加以及對在管項目品質投入的增加。

## 毛利及毛利率

毛利由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣401.6百萬元下降至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣345.7百萬元，降幅約13.9%。截至2026年6月30日止六個月的毛利率約18.3%，較截至2025年6月30日止六個月的約22.5%降低約4.2個百分點，該變化乃主要由於(i)收繳情況較差項目退出的影響；(ii)品質投入的提升；(iii)市場環境的影響；以及(iv)業務線內部結構變化，低毛利率的業務佔比增加。

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 |          |             |          |
|-----------------------|-------------|----------|-------------|----------|
|                       | 2026年       |          | 2025年       |          |
|                       | 毛利<br>人民幣千元 | 毛利率<br>% | 毛利<br>人民幣千元 | 毛利率<br>% |
| 物業管理服務                | 198,430     | 14.3     | 211,491     | 16.0     |
| 非業主增值服務               | 21,046      | 14.6     | 43,296      | 29.6     |
| 社區增值服務 <sup>(1)</sup> | 126,256     | 35.3     | 146,805     | 46.6     |
| 總計                    | 345,732     | 18.3     | 401,592     | 22.5     |

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截至2025年6月30日止六個月的約16.0%降低至截至2026年6月30日止六個月的約14.3%，該下降主要是由於期內本公司主動調整退出部分收繳情況較差項目，同時持續開展品質提升投入，疊加市場環境的整體影響。

非業主增值服務毛利率由截至2025年6月30日止六個月的約29.6%降低至截至2026年6月30日止六個月的約14.6%，主要是由於目前市場環境下委託方對服務品質提升的要求導致成本投入增加，同時受到收費單價管控的影響。

社區增值服務毛利率由截至2025年6月30日止六個月的約46.6%降低至截至2026年6月30日止六個月的約35.3%，主要是因為高於業務線平均毛利率水平的房地產經紀業務、社區空間運營服務收入佔比下降，但低於業務線平均毛利率水平的社區生活服務、美居業務收入佔比提升，導致業務線整體毛利率較同期有所下降。





## 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，例如提前終止租賃協議帶來的結轉收益，以及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2025年6月30日止六個月的約人民幣6.4百萬元增加約人民幣5.3百萬元或82.8%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣11.7百萬元。該增加主要是由於銀行利息收入增加以及提前終止租賃協議帶來的結轉收益的影響。

## 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣20.2百萬元增加至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣27.9百萬元，增幅約38.1%。該增加主要由於本公司為加強市場拓展業務而增加對應市場拓展人員投入，另外特別針對美居業務為促進新業務的拓展，增加對應市場營銷開支費用的相關投入。

## 行政開支

行政開支由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣84.8百萬元減少至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣73.5百萬元，降幅約13.3%。該下降主要由於本公司組織精簡優化、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2025年6月30日止六個月的約人民幣4.8百萬元下降約20.8%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣3.8百萬元。融資成本均為租賃負債利息支出，該下降因租賃項目的減少所致。

## 所得稅開支

所得稅開支由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣50.8百萬元降低至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣39.6百萬元，降幅約22.0%。該降幅主要由於除稅前利潤下降，以及同期新增部分中國附屬公司因其於中國內地若干西部城市運營並享有所得稅優惠稅率的影響。

## 期內利潤

由於上述原因，我們的期內利潤由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣184.4百萬元下降約8.6%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣168.6百萬元，淨利潤率由截至2025年6月30日止六個月的約10.3%降低至截至2026年6月30日止六個月的約8.9%。

## 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2026年6月30日及截至2025年12月31日，我們的物業、廠房及設備分別為約人民幣73.8百萬元及約人民幣79.8百萬元。

## 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2025年12月31日的約人民幣182.8百萬元增加至截至2026年6月30日的約人民幣187.4百萬元，乃由於本期新增停車位投資物業約人民幣17.0百萬元以及租賃物業租期縮短帶來的公平值減少約人民幣12.4百萬元所致。



### 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2025年12月31日的約人民幣22.6百萬元降低至截至2026年6月30日的約人民幣7.5百萬元，乃主要由於本公司於到期日前提前終止部分租賃協議所致。

### 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2026年6月30日及截至2025年12月31日，我們的無形資產分別為約人民幣104.4百萬元及約人民幣109.7百萬元，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2026年6月30日及2025年12月31日分別為約人民幣4.0百萬元及約人民幣3.9百萬元。

### 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2025年12月31日的約人民幣228.7百萬元增加至截至2026年6月30日的約人民幣318.0百萬元。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2025年12月31日的約人民幣1,338.2百萬元增加至截至2026年6月30日的約人民幣1,353.0百萬元，主要是由於截至2026年6月30日止六個月業務拓展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)主要與能源費及供應商款項有關的預付款項，(ii)預付及應收關聯方款項，(iii)代住戶及租戶付款，(iv)其他應收款項，(v)按金及其他，及(vi)預付稅金、待抵扣及暫估進項稅額。

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2026年6月30日預付及應收關聯方款項約為人民幣207.6百萬元，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151.6百萬元；(ii)關聯方代為收取的可獲關聯方償付的能源費、預付關聯方停車場租賃費及其他約為人民幣56.0百萬元。



截至2025年12月31日及2026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612.6百萬元及約人民幣716.7百萬元。該增加主要由於主要與能源費及供應商款項有關的預付款項，以及代住戶及租戶付款增加所致。

### 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2025年12月31日的約人民幣896.8百萬元增加至截至2026年6月30日的約人民幣956.2百萬元，乃主要是由於我們的業務規模擴張所致，反映於採購維護改造服務、安保服務、以及保潔服務增加。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、勞務外包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)代住戶及租戶收取的款項，(ii)按金及臨時收取款項，(iii)應付關聯方款項，(iv)其他應付稅項，(v)應付薪資及福利，及(vi)應付工會經費等其他應付款項。截至2026年6月30日及截至2025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892.5百萬元及約人民幣915.5百萬元。

### 或有負債

截至2026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2026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2026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。

### 持有的重大投資

截至2026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

截至2026年6月30日止六個月及截至本報告日期，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

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

### 資本承擔及資本開支

於2026年6月30日，本集團並無任何資本承擔。

本集團截至2026年12月31日止年度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2026年6月30日，本集團並無未償還借款（2025年12月31日：無）及任何銀行借貸（2025年12月31日：無）。

於2026年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,696.6百萬元（2025年12月31日：人民幣1,628.9百萬元），該增加主要是由於經營活動所得現金流量淨額所致。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2026年6月30日，本集團的流動資產約為人民幣3,964.4百萬元，較2025年12月31日的約人民幣3,717.3百萬元增加約6.6%。2026年6月30日的流動比率約為1.32倍，較2025年12月31日的1.30倍有所提高。截至2026年6月30日，本集團的資產負債比率為0%（截至2025年12月31日：0%）。資產負債比率指計息借貸（不包括租賃負債）除以權益總額乘以100%。

### 中期股息

於2026年8月24日，董事會宣告派付截至2026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0.107港元（截至2025年6月30日止六個月：0.087港元）。根據截至本報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總額約為96.7百萬港元。中期股息預期將於2026年9月30日（星期三）當天或前後以現金派付予於2026年9月11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2026年9月9日（星期三）至2026年9月11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的股東名單，股東最遲須於2026年9月8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。



## 僱員及薪酬政策

截至2026年6月30日，本集團有1,812名全職僱員（截至2025年6月30日：2,356名全職僱員）。截至2026年6月30日止六個月，員工成本總額為約人民幣220.7百萬元（截至2025年6月30日止六個月：約人民幣259.1百萬元）。

本集團貼合行業發展動向，根據公司戰略目標，動態更新人才甄選標準，關注綜合素質優秀人才的評價體系，分層搭建各類型人才梯隊，精準匹配業務發展動向所需人力資源。

本集團注重系統化人才培養模式，迭代升級內部人才培育、培養體系，關注產教結合的持續落實，為創造價值員工提供全週期學習、成長通道，拓寬績優人才多元晉升路徑。通過人力資源全週期培養體系，不斷滲透企業文化，凝聚團隊向心力，配套豐富的人文關懷活動，提升員工的認同感，營造有溫度、有歸屬感的工作氛圍。

本集團持續通過多渠道積極獲取行業薪酬信息，兼顧盈利能力的持續攀升與市場付薪水平的動態平衡，常態化複盤薪酬福利體系，構建適配各層級人才發展的激勵體系，從而不斷挖掘人才價值，提升人力投入產出比。本集團持續落實國家相關政策法規，依法為僱員繳納社會保險及住房公積金。



## 企業管治及其他信息

### 遵守企業管治守則的情況

自其成立以來，本公司一直致力於加強其企業管治水平。本公司已採用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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2026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。

### 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2026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2026年6月30日止六個月的期間內有不遵守該等指引的事件。

### 審計委員會

我們的審計委員會目前包括兩名獨立非執行董事，陳杰平博士（審計委員會主席）及黃誠思先生及一名非執行董事喬曉潔女士。陳杰平博士具備上市規則第3.10(2)條及第3.21條規定的適當的會計專業資格或相關財務管理專長。概無審計委員會成員為本公司先前或現有核數師中的一員。

審計委員會的職權範圍載列了其權限、職責、成員組成及會議舉行頻率，該等職權範圍已於本公司網站及聯交所網站登載，並符合企業管治守則。審計委員會的主要職責包括（其中包括）(i)協助董事會確保本集團的財務報告、風險管理及內部控制系統有效且符合上市規則；(ii)監督本集團財務報表的完整性；(iii)選擇本公司外聘核數師並評估其獨立性及資格；(iv)確保董事與本公司內部及外部核數師之間的有效溝通；(v)向董事會提供意見及建議；及(vi)履行董事會可能委派的其他職責。

審計委員會在管理層參與的情況下，已審閱本集團截至2026年6月30日止六個月的中期報告，以及本集團採納的會計原則及常規，並討論（其中包括）內部控制及風險管理事宜。



## 薪酬及提名委員會

我們的薪酬及提名委員會現由兩名獨立非執行董事韓踐博士（薪酬及提名委員會主席）及陳杰平博士及一名非執行董事崔焱先生組成，符合上市規則第3.25及3.27A條。

薪酬及提名委員會的職權範圍載列其職權、職責、成員及會議頻率，並已於本公司網站及聯交所網站登載，符合企業管治守則。薪酬及提名委員會的主要職責包括（其中包括）(i)訂立與檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策和架構，以及檢討就制訂有關薪酬政策所設立正式及透明的程序，並就此向董事會提供建議；(ii)獲董事會授權，釐定各董事及高級管理成員的具體薪酬待遇條款；(iii)參考董事不時議決的公司目標與宗旨，檢討及批准績效薪酬；(iv)審閱及／或批准上市規則第十七章所述有關股份計劃的事宜；(v)定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就有關董事會組成的建議變更向董事會提供建議，協助董事會編製董事會技能表；(vi)物色或挑選提名董事人選或就此向董事會提供建議，並確保董事會成員多元化；(vii)評估獨立非執行董事的獨立性；(viii)就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會提供建議；及(ix)支援發行人定期評估董事會表現。

截至2026年6月30日止六個月的期間，薪酬及提名委員會依據有關提名高級管理人員的政策和程序，並充分考慮性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識等遴選及推薦準則，向董事會提名新任高級管理人員，並依據公司業績表現及參考市場水平調整高級管理人員的薪酬方案。

## 戰略及ESG委員會

我們的戰略及ESG委員會目前包括三名執行董事宋鏐毅先生（戰略及ESG委員會主席）、李玉龍先生及趙進龍先生及一名獨立非執行董事黃誠思先生。

戰略及ESG委員會的主要職責包括：(i)負責制定本集團的發展戰略，制定及定期檢討公司的ESG願景、目標、策略及政策；(ii)審議涉及設立、收購及出售開展實質業務的物業管理公司和上下游業務的投資項目，包括收購項目可研、合資項目可研；(iii)審議增值類業務的重資產投資項目；(iv)審議公司本部組織架構確定及調整方案及經營單位、子企業設立及調整方案；(v)審議智能管理相關的科技系統資本化支出事項和單項支出達到或超過人民幣1,000萬元的事項；(vi)研究重大戰略合作項目；(vii)負責監察公司ESG風險管理、重大性議題、目標進度，負責利益相關方溝通等；(viii)審閱公司年度ESG報告，以供董事會審議、批准並披露；及(ix)履行董事會分派的其他職責和責任。

截至2026年6月30日止六個月的期間，戰略及ESG委員會審閱公司年度ESG報告，及審議收購投資項目等其他隸屬於戰略及ESG委員會職權範圍內的事項。

## 風險管理及內部控制

本公司認為有效的風險管理和內部控制系統，是實現公司長遠的業務增長和可持續發展必要及不可或缺的部分。該等系統設計為管理而非消除導致無法實現業務目標的風險，因此僅可提供合理但不是絕對的無重大錯誤陳述或遺漏的保證。



截至2026年6月30日止六個月期間，公司持續開展高效、獨立的內部控制工作，優化治理環境，提高監控水準，推動公司運營管理，以滿足公司整體戰略目標的要求。

董事會有全面責任評估及釐定為達致本公司的戰略目標其所願意接受的風險的性質和程度，並建立及維持適當有效的風險管理和內部控制系統。董事會確認其對風險管理及內部監控系統負責，並有責任審閱本集團風險管理及內部控制系統的有效性。

審計委員會協助董事會領導管理層，並監督管理層設計、實施及監察風險管理及內部控制系統。

## 本公司的風險管理架構

本公司全面風險管理工作實施分級管理，該框架包括公司總經理、公司總部各職能部門及下屬公司、審計法務部（紀檢室）。

## 風險管理及審計部門

總經理（決策層面）負責領導本公司全面風險管理工作，確保本公司設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統，對全面風險管理的有效性負責。

公司總部各職能部門及下屬公司（執行層面）負責全面風險管理的識別、評估、分析、報告及應對，負責推進和實施具體風險管理措施，監控所屬業務的各類風險。

審計法務部（紀檢室）（監督層面）負責建立健全全面風險

管理監督評價體系，開展監督與評價。

## 內部控制

本公司制定了完善的內部控制相關制度，由總部各職能部門分條線牽頭負責修訂及更新。

本公司已建立適用於本公司的風險評估標準，包括就策略、財務、人員等方面的定性及定量考慮因素，並編製了包括風險識別、風險分析、風險評估、風險控制措施及風險預防措施在內的風險手冊。本公司持續監測及管理風險，以提高風險管理效率及標準化。

## 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2026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（定義見上市規則））。截至2026年6月30日，本公司並無持有任何庫存股。

## 披露董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條的披露要求，於截至2026年6月30日止六個月內及至本報告日為止，本公司董事資料的更新如下：

- 韓踐博士自2026年7月8日起獲委任為易控智駕科技股份有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：7687）獨立非執行董事。
- 黃誠思先生自2026年7月不再擔任朱嘉楨薛海華律師行的合夥人。

## 中期財務資料審閱

截至2026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」進行審閱工作。



## 購股權計劃及股份獎勵計劃

於本報告日期，本公司並無採納任何購股權計劃及股份獎勵計劃。

## 報告期後重大事項

於2026年8月4日，本公司全資附屬公司金茂璞逸品居（上海）科技有限公司（「**金茂璞逸品居**」）與中國金茂全資附屬公司北京金茂人居環境科技有限公司（「**北京金茂人居環境**」）訂立科技系統供貨及安裝服務協議。據此，金茂璞逸品居將委聘北京金茂人居環境為鄭州璞雲別院非標準層裝修工程供應及安裝科技系統相關設備及材料，並提供相關設計及系統調試等服務。有關科技系統供貨及安裝服務協議的詳情請參閱本公司日期為2026年8月4日的公告。

除本報告所披露者外，於2026年6月30日後及截至本報告日期並無其他可能影響本集團的重大事項。

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份或債權證中擁有的權益及淡倉

於2026年6月30日，除下文披露外，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（香港法例第571章）（「**證券及期貨條例**」）第XV部分）的股份、相關股份及債券證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部分第7及8部分知會本公司及聯交所的任何權益和淡倉，或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。



## 於本公司股份或相關股份的權益 於本公司的權益

| 本公司董事／最高行政人員的姓名 | 身份／權益性質 | 持有股份數目 <sup>1</sup> | 於本公司的股權權益          |
|-----------------|---------|---------------------|--------------------|
|                 |         |                     | 概約百分比 <sup>2</sup> |
| 宋鏐毅             | 實益持有人   | 45,317 (L)          | 0.005%             |

## 於我們相聯法團的權益

| 本公司董事／最高<br>行政人員的姓名 | 相聯法團名稱 | 身份／權益性質 | 於相聯法團<br>持有的股份<br>數目 | 於相聯法團<br>持有的相關<br>股份數目 <sup>1, 3</sup> | 於相聯法團的<br>股權權益概約<br>百分比 <sup>4</sup> |
|---------------------|--------|---------|----------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|
| 宋鏐毅                 | 中國金茂   | 實益擁有人   | 3,500,000            | 2,000,000 (L)                          | 0.041%                               |
| 喬曉潔                 | 中國金茂   | 實益擁有人   | 4,500,000            | —                                      | 0.033%                               |

附註：

1. 字母「L」代表董事／最高行政人員於股份中的好倉。
2. 乃根據本公司於2026年6月30日的已發行股份總數（即904,189,000股股份）計算。
3. 這指根據中國金茂購股權計劃授出的購股權所涵蓋的相關股份，該等購股權為非上市實物交收股本衍生工具。
4. 這指於股份及相關股份中的好倉總數佔中國金茂於2026年6月30日的已發行股份總數（即13,512,466,348股股份）的百分比。





除上述所披露外，於2026年6月30日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置的登記冊記錄的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

除上述所披露外，截至2026年6月30日止六個月內，概無董事或其配偶或未滿18周歲的子女獲授任何可認購本公司或其任何相聯法團的股本或債務證券的權利，亦無行使任何該等權利。

### 主要股東於股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於2026年6月30日，就董事所知，以下人士（非本公司董事或最高行政人員）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及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條規定須記錄於當中提及的登記冊內的權益或淡倉：

| 股東姓名／名稱              | 身份                   | 股份數目 <sup>1</sup> | 佔已發行股份的<br>概約百分比 <sup>3</sup> |
|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------------------|
| 中國金茂                 | 實益持有人                | 608,319,969 (L)   | 67.28%                        |
| 中化香港（集團）有限公司（「中化香港」） | 受控制法團權益 <sup>2</sup> | 608,319,969 (L)   | 67.28%                        |
|                      | 實益持有人                | 67,616,133 (L)    | 7.48%                         |
| 中國中化股份有限公司（「中化股份」）   | 受控制法團權益 <sup>2</sup> | 675,936,102 (L)   | 74.76%                        |
| 中化集團                 | 受控制法團權益 <sup>2</sup> | 675,936,102 (L)   | 74.76%                        |
| 中化控股                 | 受控制法團權益 <sup>2</sup> | 675,936,102 (L)   | 74.76%                        |

附註：

1. 字母「L」代表實體於股份中的好倉。
2. 中化控股擁有中化集團的全部股份權益，中化集團擁有中化股份的全部股份權益，而中化股份擁有中化香港的全部股份權益，就證券及期貨條例而言，中化控股、中化集團和中化股份均被視為於上述所有由中化香港實益擁有的股份中擁有權益。
3. 乃根據本公司於2026年6月30日的已發行股份總數（即904,189,000股股份）計算。

除上述所披露外，於2026年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定存置的權益登記冊，概無任何人士（非本公司董事或最高行政人員）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及第3分部規定須向本公司披露的任何權益或淡倉。

## 獨立審閱報告



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

致金茂物業服務發展股份有限公司董事會  
(於香港註冊成立之有限公司)

### 引言

我們已審閱列載於第31頁至第52頁金茂物業服務發展股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的中期財務資料，包括 貴集團於2026年6月30日之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表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則要求須按照相關規定及由香港會計師公會(「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」)的規定編製中期財務資料的報告。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製並列報本中期財務資料。我們的責任是在實施審閱工作的基礎上對本中期財務資料作出結論。我們的報告僅就雙方所協議的審閱業務約定書條款向全體董事會報告，並不能做除此之外的其他用途。我們概不就本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。

### 審閱範圍

我們已按照香港會計師公會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資料之審閱的規定進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務及會計事宜的人員進行詢問，並實施分析性覆核和其他審閱程序。該審閱工作範圍遠小於根據香港審計準則進行審計工作的範圍，我們因而無法保證能在審閱工作中發現若進行審計工作的情況下所能發現的所有重大事項。因此，我們不發表審計意見。

### 結論

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項使我們相信中期財務資料未能在所有重大方面按照香港會計準則第34號的規定編製。

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
2026年8月24日

# 中期簡明綜合損益表

截至2026年6月30日止六個月

|                  | 附註 | 2026年<br>(未經審計)<br>人民幣千元 | 2025年<br>(未經審計)<br>人民幣千元 |
|------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| 收入               | 5  | 1,887,130                | 1,783,388                |
| 銷售成本             |    | (1,541,398)              | (1,381,796)              |
| 毛利               |    | 345,732                  | 401,592                  |
| 其他收入及收益          | 5  | 11,690                   | 6,443                    |
| 銷售及分銷開支          |    | (27,905)                 | (20,187)                 |
| 行政開支             |    | (73,490)                 | (84,816)                 |
| 其他開支             |    | (43,996)                 | (63,061)                 |
| 融資成本             |    | (3,779)                  | (4,798)                  |
| 應佔聯營公司虧損         |    | (82)                     | —                        |
| 除稅前利潤            | 6  | 208,170                  | 235,173                  |
| 所得稅開支            | 7  | (39,582)                 | (50,759)                 |
| 期內利潤             |    | 168,588                  | 184,414                  |
| 以下各方應佔：          |    |                          |                          |
| 母公司擁有人           |    | 165,307                  | 178,759                  |
| 非控股權益            |    | 3,281                    | 5,655                    |
|                  |    | 168,588                  | 184,414                  |
| 母公司普通權益持有人應佔每股盈利 |    |                          |                          |
| 基本及攤薄            | 9  | 人民幣0.18元                 | 人民幣0.20元                 |

# 中期簡明綜合全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

|                            | 2026年<br>(未經審計)<br>人民幣千元 | 2025年<br>(未經審計)<br>人民幣千元 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 期內利潤                       | 168,588                  | 184,414                  |
| 其他全面收益／(虧損)                |                          |                          |
| 隨後期間不會重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)： |                          |                          |
| 換算本公司財務報表的匯兌差額             | 5,238                    | (38)                     |
| 期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項         | 5,238                    | (38)                     |
| 期內全面收益總額                   | 173,826                  | 184,376                  |
| 以下各方應佔：                    |                          |                          |
| 母公司擁有人                     | 170,545                  | 178,721                  |
| 非控股權益                      | 3,281                    | 5,655                    |
|                            | 173,826                  | 184,376                  |

## 中期簡明綜合財務狀況表

2026年6月30日

|                  |    | 2026年6月30日<br>(未經審計)<br>人民幣千元 | 2025年12月31日<br>(經審計)<br>人民幣千元 |
|------------------|----|-------------------------------|-------------------------------|
|                  | 附註 |                               |                               |
| <b>非流動資產</b>     |    |                               |                               |
| 物業、廠房及設備         | 10 | 73,797                        | 79,774                        |
| 投資物業             |    | 187,353                       | 182,786                       |
| 使用權資產            |    | 7,491                         | 22,602                        |
| 商譽               |    | 479,874                       | 479,874                       |
| 無形資產             |    | 104,407                       | 109,700                       |
| 遞延稅項資產           |    | 57,348                        | 47,903                        |
| 於聯營公司的投資         |    | 3,413                         | —                             |
| 其他資產             |    | 4,924                         | 6,584                         |
| 非流動資產總值          |    | 918,607                       | 929,223                       |
| <b>流動資產</b>      |    |                               |                               |
| 存貨               |    | 3,953                         | 3,915                         |
| 貿易應收款項           | 11 | 1,514,880                     | 1,438,128                     |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產 |    | 716,700                       | 612,580                       |
| 預付稅項             |    | 10,517                        | 20,585                        |
| 受限制現金            |    | 21,717                        | 13,204                        |
| 現金及現金等價物         |    | 1,696,625                     | 1,628,908                     |
| 流動資產總值           |    | 3,964,392                     | 3,717,320                     |
| <b>流動負債</b>      |    |                               |                               |
| 貿易應付款項及應付票據      | 12 | 956,248                       | 896,840                       |
| 其他應付款項及應計費用      |    | 892,518                       | 915,484                       |
| 合約負債             |    | 956,704                       | 916,254                       |
| 租賃負債             |    | 83,175                        | 79,863                        |
| 應付股息             |    | 65,183                        | —                             |
| 應付稅項             |    | 50,970                        | 53,050                        |
| 流動負債總額           |    | 3,004,798                     | 2,861,491                     |



中期簡明綜合財務狀況表  
2026年6月30日



|              |    | 2026年6月30日<br>(未經審計)<br>人民幣千元 | 2025年12月31日<br>(經審計)<br>人民幣千元 |
|--------------|----|-------------------------------|-------------------------------|
|              | 附註 |                               |                               |
| 流動資產淨值       |    | 959,594                       | 855,829                       |
| 資產總值減流動負債    |    | 1,878,201                     | 1,785,052                     |
| 非流動負債        |    |                               |                               |
| 租賃負債         |    | 142,067                       | 147,097                       |
| 遞延稅項負債       |    | 15,832                        | 17,570                        |
| 非流動負債總額      |    | 157,899                       | 164,667                       |
| 資產淨值         |    | 1,720,302                     | 1,620,385                     |
| 歸屬於母公司擁有人的權益 |    |                               |                               |
| 股本           | 13 | 839,529                       | 839,529                       |
| 儲備           |    | 822,703                       | 722,429                       |
|              |    | 1,662,232                     | 1,561,958                     |
| 非控股權益        |    | 58,070                        | 58,427                        |
| 權益總額         |    | 1,720,302                     | 1,620,385                     |

李玉龍  
董事

趙進龍  
董事

# 中期簡明綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

|                    | 母公司擁有人應佔 |           |        |         |        |          |           |         |           |
|--------------------|----------|-----------|--------|---------|--------|----------|-----------|---------|-----------|
|                    | 股本       | 合併儲備*     | 其他儲備*  | 中國法定盈餘  |        | 留存利潤*    | 總計        | 非控股權益   | 權益總額      |
|                    |          |           |        | 公積金*    | 外匯儲備*  |          |           |         |           |
|                    | 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     |
| 於2026年1月1日(經審計)    | 839,529  | (334,268) | 19,763 | 120,387 | 31,875 | 884,672  | 1,561,958 | 58,427  | 1,620,385 |
| 期內利潤(未經審計)         | -        | -         | -      | -       | -      | 165,307  | 165,307   | 3,281   | 168,588   |
| 期內其他全面收益：          |          |           |        |         |        |          |           |         |           |
| 換算財務報表的匯兌差額(未經審計)  | -        | -         | -      | -       | 5,238  | -        | 5,238     | -       | 5,238     |
| 期內全面收益總額(未經審計)     | -        | -         | -      | -       | 5,238  | 165,307  | 170,545   | 3,281   | 173,826   |
| 宣派2025年末期股息(未經審計)  | -        | -         | -      | -       | -      | (70,271) | (70,271)  | -       | (70,271)  |
| 轉撥至中國法定盈餘公積金(未經審計) | -        | -         | -      | 7,177   | -      | (7,177)  | -         | -       | -         |
| 終止綜合入賬附屬公司         | -        | -         | -      | -       | -      | -        | -         | (3,638) | (3,638)   |
| 於2026年6月30日(未經審計)  | 839,529  | (334,268) | 19,763 | 127,564 | 37,113 | 972,531  | 1,662,232 | 58,070  | 1,720,302 |

中期簡明綜合權益變動表  
截至2026年6月30日止六個月

|                                  | 母公司擁有人應佔    |               |               |               |        |               |               |             | 權益總額<br>人民幣千元  |
|----------------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|--------|---------------|---------------|-------------|----------------|
|                                  | 股本<br>人民幣千元 | 合併儲備<br>人民幣千元 | 其他儲備<br>人民幣千元 | 中國法定盈餘<br>公積金 |        | 外匯儲備<br>人民幣千元 | 留存利潤<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 | 非控股權益<br>人民幣千元 |
|                                  |             |               |               | 人民幣千元         | 人民幣千元  |               |               |             |                |
| 於2025年1月1日，如原先所述(經審計)            | 839,529     | (76,268)      | 19,763        | 105,961       | 31,211 | 784,558       | 1,704,754     | 57,038      | 1,761,792      |
| 採用共同控制合併的合併會計法的影響<br>(未經審計)      | -           | -             | -             | -             | -      | 9,632         | 9,632         | -           | 9,632          |
| 於2025年1月1日(經重列)(未經審計及經重列)        | 839,529     | (76,268)      | 19,763        | 105,961       | 31,211 | 794,190       | 1,714,386     | 57,038      | 1,771,424      |
| 期內利潤(未經審計)                       | -           | -             | -             | -             | -      | 178,759       | 178,759       | 5,655       | 184,414        |
| 期內其他全面虧損：                        |             |               |               |               |        |               |               |             |                |
| 換算財務報表的匯兌差額(未經審計)                | -           | -             | -             | -             | (38)   | -             | (38)          | -           | (38)           |
| 期內全面收益總額(未經審計)                   | -           | -             | -             | -             | (38)   | 178,759       | 178,721       | 5,655       | 184,376        |
| 收購受共同控制合併附屬公司的代價<br>(未經審計)(附註14) | -           | (258,000)     | -             | -             | -      | -             | (258,000)     | -           | (258,000)      |
| 宣派2024年末期股息(未經審計)                | -           | -             | -             | -             | -      | (79,139)      | (79,139)      | -           | (79,139)       |
| 轉撥至中國法定盈餘公積金(未經審計)               | -           | -             | -             | 5,259         | -      | (5,259)       | -             | -           | -              |
| 於2025年6月30日(未經審計)                | 839,529     | (334,268)     | 19,763        | 111,220       | 31,173 | 888,551       | 1,555,968     | 62,693      | 1,618,661      |

\* 該等儲備賬包括截至2026年6月30日之中期簡明綜合財務狀況表中的儲備人民幣822,703,000元。

# 中期簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

|                         | 附註 | 2026年<br>(未經審計)<br>人民幣千元 | 2025年<br>(未經審計)<br>人民幣千元 |
|-------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| <b>經營活動所得現金流量</b>       |    |                          |                          |
| 除稅前利潤                   |    | <b>208,170</b>           | 235,173                  |
| 調整：                     |    |                          |                          |
| 融資成本                    |    | <b>3,779</b>             | 4,798                    |
| 應佔聯營公司虧損                |    | <b>82</b>                | —                        |
| 銀行利息收入                  | 5  | <b>(5,675)</b>           | (4,082)                  |
| 投資物業公平值虧損淨額             | 6  | <b>12,440</b>            | 12,986                   |
| 貿易應收款項減值                | 6  | <b>27,361</b>            | 49,575                   |
| 物業、廠房及設備折舊              | 6  | <b>17,092</b>            | 19,393                   |
| 使用權資產折舊                 | 6  | <b>3,811</b>             | 5,003                    |
| 無形資產攤銷                  | 6  | <b>8,055</b>             | 6,730                    |
| 其他                      |    | <b>(147)</b>             | (474)                    |
|                         |    | <b>274,968</b>           | 329,102                  |
| 貿易應收款項增加                |    | <b>(107,366)</b>         | (317,933)                |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產減少／(增加) |    | <b>(107,281)</b>         | 278,761                  |
| 貿易應付款項及應付票據增加           |    | <b>62,546</b>            | 129,141                  |
| 合約負債增加／(減少)             |    | <b>40,576</b>            | (110)                    |
| 其他應付款項及應計費用增加／(減少)      |    | <b>(21,262)</b>          | 171,654                  |
| 其他                      |    | <b>(1,644)</b>           | 538                      |
| 經營所得現金                  |    | <b>140,537</b>           | 591,153                  |
| 已收利息                    |    | <b>5,675</b>             | 4,082                    |
| 已付中國內地企業所得稅             |    | <b>(42,746)</b>          | (56,816)                 |
| 經營活動所得現金流量淨額            |    | <b>103,466</b>           | 538,419                  |

中期簡明綜合現金流量表  
截至2026年6月30日止六個月

|                                 | 附註 | 2026年<br>(未經審計)<br>人民幣千元 | 2025年<br>(未經審計)<br>人民幣千元 |
|---------------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| <b>投資活動所得現金流量</b>               |    |                          |                          |
| 購買物業、廠房及設備項目                    |    | (13,123)                 | (14,561)                 |
| 投資活動所用其他現金流量                    |    | (2,516)                  | (2,046)                  |
| 終止綜合入賬附屬公司                      |    | (7,381)                  | —                        |
| 投資活動所用現金流量淨額                    |    | (23,020)                 | (16,607)                 |
| <b>融資活動所得現金流量</b>               |    |                          |                          |
| 收購受共同控制的附屬公司                    |    | —                        | (258,000)                |
| 融資活動所用其他現金流量                    |    | (12,720)                 | (6,419)                  |
| 融資活動所用現金流量淨額                    |    | (12,720)                 | (264,419)                |
| <b>現金及現金等價物增加淨額</b>             |    | <b>67,726</b>            | 257,393                  |
| 期初現金及現金等價物                      |    | <b>1,628,908</b>         | 1,399,453                |
| 外匯匯率變動影響淨額                      |    | (9)                      | 26                       |
| <b>期末現金及現金等價物</b>               |    | <b>1,696,625</b>         | 1,656,872                |
| <b>現金及現金等價物分析</b>               |    |                          |                          |
| 中期簡明綜合財務狀況表及現金流量表列示的<br>現金及銀行結餘 |    | <b>1,696,625</b>         | 1,656,872                |

# 中期簡明綜合財務資料附註

2026年6月30日

## 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2026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2025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2025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2025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2025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。



中期簡明綜合財務資料附註  
2026年6月30日



### 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2025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。

|                                |                                                                       |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 香港財務報告準則第9號及<br>香港財務報告準則第7號的修訂 | 金融工具分類及計量的修訂                                                          |
| 香港財務報告準則第9號及<br>香港財務報告準則第7號的修訂 | 涉及依賴自然能源生產電力的合約                                                       |
| 香港財務報告準則會計準則的<br>年度改進 – 第11卷   | 香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、<br>香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則<br>第10號及香港會計準則第7號的修訂 |

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：

- (a) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂金融工具分類及計量的修訂闡明，當實體對合約現金流量的權利屆滿或被轉讓時，金融資產即予終止確認，而金融負債則於結算日終止確認。該等修訂引入一項會計政策選擇，在符合特定條件的情況下，終止確認於結算日前透過電子付款系統結算的金融負債。該等修訂釐清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特徵的金融資產的合約現金流量特徵。此外，該等修訂釐清具有無追索權特徵的金融資產及合約掛鈎工具的分類規定。該等修訂亦包括指定按公平值計入其他全面收益的權益工具投資及具有或然特徵的金融工具的額外披露。由於本集團過往年度有關終止確認金融資產及負債的會計政策與該等修訂一致，且本集團並無該等修訂所涉及的金融資產，故該等修訂並未對中期簡明綜合財務資料產生任何影響。本集團將於截至2026年12月31日止年度的本集團綜合財務報表中，就其指定為按公平值計入其他全面收益的股權投資提供額外披露。
- (b) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂涉及依賴自然能源生產電力的合約澄清範圍內合約「自用」規定的應用，並修訂範圍內合約現金流量對沖關係中被對沖項目的指定規定。該等修訂亦包括額外披露，使財務報表使用者能夠了解該等合約對實體財務表現及未來現金流量的影響。由於本集團並無任何屬於該等修訂範圍內的合約，該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。
- (c) 香港財務報告準則會計準則的年度改進 – 第11卷載列對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號（及隨附的香港財務報告準則第7號實施指引）、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的小範圍修訂。該等修訂包括釐清、簡化、更正或變動，以提高相關香港財務報告準則會計準則之一致性。該等修訂並無對中期簡明綜合財務資料產生任何影響。

#### 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於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 |           |
|-----------------|-------------|-----------|
|                 | 2026年       | 2025年     |
|                 | (未經審計)      | (未經審計)    |
|                 | 人民幣千元       | 人民幣千元     |
| 客戶合約收入          | 1,867,733   | 1,766,337 |
| 其他來源收入          |             |           |
| 投資物業經營租賃的總租金收入： | 19,397      | 17,051    |
| 總計              | 1,887,130   | 1,783,388 |

#### 客戶合約收入

分類收入資料

|                 | 截至6月30日止六個月 |           |
|-----------------|-------------|-----------|
|                 | 2026年       | 2025年     |
|                 | (未經審計)      | (未經審計)    |
|                 | 人民幣千元       | 人民幣千元     |
| 服務類別            |             |           |
| 物業管理服務          | 1,385,409   | 1,321,837 |
| 非業主增值服務         | 144,309     | 146,397   |
| 社區增值服務          | 338,015     | 298,103   |
| 客戶合約收入總額        | 1,867,733   | 1,766,337 |
| 確認收入的時間         |             |           |
| 隨時間確認的客戶合約收入    | 1,670,711   | 1,615,404 |
| 於某個時間點確認的客戶合約收入 | 197,022     | 150,933   |
| 總計              | 1,867,733   | 1,766,337 |

中期簡明綜合財務資料附註  
2026年6月30日

## 5. 收入、其他收入及收益（續）

其他收入及收益分析如下：

|                | 截至6月30日止六個月              |                          |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
|                | 2026年<br>(未經審計)<br>人民幣千元 | 2025年<br>(未經審計)<br>人民幣千元 |
| <b>其他收入及收益</b> |                          |                          |
| 銀行利息收入         | 5,675                    | 4,082                    |
| 政府補助           | 1,007                    | 1,214                    |
| 其他             | 5,008                    | 1,147                    |
| <b>總計</b>      | <b>11,690</b>            | <b>6,443</b>             |

## 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              |                          |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
|                    | 2026年<br>(未經審計)<br>人民幣千元 | 2025年<br>(未經審計)<br>人民幣千元 |
| 已提供服務成本            | 1,462,338                | 1,337,854                |
| 已售商品成本             | 79,060                   | 43,942                   |
| 物業、廠房及設備折舊         | 17,092                   | 19,393                   |
| 使用權資產折舊            | 3,811                    | 5,003                    |
| 無形資產攤銷             | 8,055                    | 6,730                    |
| 投資物業公平值虧損          | 12,440                   | 12,986                   |
| 出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額  | 36                       | 125                      |
| 金融資產減值虧損／(減值虧損撥回)： |                          |                          |
| — 貿易應收款項           | 27,361                   | 49,575                   |
| — 其他應收款項           | 3,389                    | (606)                    |
| 匯兌差額淨額             | 2                        | 63                       |
| 租金開支               |                          |                          |
| 短期租賃及低價值租賃         | 3,448                    | 4,182                    |

## 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2025年6月30日止六個月：無）。

除四間（截至2025年6月30日止六個月：三間）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2025年6月30日止六個月：一間）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%（2025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              |                          |
|----------|--------------------------|--------------------------|
|          | 2026年<br>(未經審計)<br>人民幣千元 | 2025年<br>(未經審計)<br>人民幣千元 |
| 即期       | 50,765                   | 67,684                   |
| 遞延       | (11,183)                 | (16,925)                 |
| 期內稅項開支總額 | 39,582                   | 50,759                   |

## 8. 股息

於2026年8月24日，董事會宣派中期股息每股普通股10.7港仙（截至2025年6月30日止六個月：中期股息8.7港仙及特別股息6.6港仙）合共約人民幣83,654,000元（截至2025年6月30日止六個月：人民幣126,285,000元）。

中期簡明綜合財務資料附註  
2026年6月30日



## 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2026年6月30日止六個月發行在外普通股加權平均數904,189,000股(2025年：904,189,000股)計算。

|                           | 截至6月30日止六個月 |         |
|---------------------------|-------------|---------|
|                           | 2026年       | 2025年   |
|                           | (未經審計)      | (未經審計)  |
|                           | 人民幣千元       | 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 | 165,307     | 178,759 |

截至2026年及2025年6月30日止期間，本集團並無潛在攤薄發行在外普通股。

## 10. 物業、廠房及設備

截至2026年6月30日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備的總成本為人民幣11,615,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣12,886,000元)，並出售賬面淨值總額為人民幣500,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣3,144,000元)的物業、廠房及設備項目。

## 11. 貿易應收款項

|              | 2026年6月30日 | 2025年12月31日 |
|--------------|------------|-------------|
|              | (未經審計)     | (經審計)       |
|              | 人民幣千元      | 人民幣千元       |
|              |            |             |
| 關聯方(附註16)    | 317,971    | 228,722     |
| 第三方          | 1,353,046  | 1,338,182   |
| 貿易應收款項       | 1,671,017  | 1,566,904   |
| 減：貿易應收款項減值撥備 | (156,137)  | (128,776)   |
| 賬面淨值         | 1,514,880  | 1,438,128   |

**11. 貿易應收款項 (續)**

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：

|         | 2026年6月30日<br>(未經審計)<br>人民幣千元 | 2025年12月31日<br>(經審計)<br>人民幣千元 |
|---------|-------------------------------|-------------------------------|
| 12個月內   | 1,029,028                     | 1,156,058                     |
| 13至24個月 | 333,153                       | 217,572                       |
| 25至36個月 | 108,602                       | 48,292                        |
| 36個月以上  | 44,097                        | 16,206                        |
| 總計      | 1,514,880                     | 1,438,128                     |

**12. 貿易應付款項及應付票據**

|              | 2026年6月30日<br>(未經審計)<br>人民幣千元 | 2025年12月31日<br>(經審計)<br>人民幣千元 |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 貿易應付款項及應付票據  |                               |                               |
| — 關聯方 (附註16) | 12,637                        | 23,315                        |
| — 第三方        | 943,611                       | 873,525                       |
| 總計           | 956,248                       | 896,840                       |

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：

|         | 2026年6月30日<br>(未經審計)<br>人民幣千元 | 2025年12月31日<br>(經審計)<br>人民幣千元 |
|---------|-------------------------------|-------------------------------|
| 12個月內   | 889,402                       | 832,141                       |
| 13至24個月 | 45,322                        | 47,063                        |
| 25至36個月 | 11,660                        | 12,354                        |
| 36個月以上  | 9,864                         | 5,282                         |
| 總計      | 956,248                       | 896,840                       |



中期簡明綜合財務資料附註  
2026年6月30日



### 13. 股本

|                                           | 2026年6月30日<br>(未經審計)<br>人民幣千元 | 2025年12月31日<br>(經審計)<br>人民幣千元 |
|-------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 已發行及繳足：                                   |                               |                               |
| 904,189,000股(2025年12月31日：904,189,000股)普通股 | 839,529                       | 839,529                       |

截至2026年6月30日止六個月及截至2025年12月31日止年度，本公司股本並無變動。

### 14. 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(「金茂物管」)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。

### 15. 承擔及或然負債

於報告期末，本集團並無任何重大資本承擔，亦無任何重大或然負債。

## 16. 關聯方交易

## (1) 關聯方交易

除本財務資料其他部分詳述的交易外，於期內，本集團與關聯方訂立以下交易：

- (a) 物業管理服務收入、非業主增值服務收入、社區增值服務收入、租賃開支、資訊科技開支、人力資源服務費及利息收入。

|                   | 截至6月30日止六個月    |         |
|-------------------|----------------|---------|
|                   | 2026年          | 2025年   |
|                   | (未經審計)         | (未經審計)  |
|                   | 人民幣千元          | 人民幣千元   |
| <b>物業管理服務收入：</b>  |                |         |
| 中國金茂的其他附屬公司*      | 113,417        | 82,026  |
| 中國金茂的合營企業         | 6,677          | 15,077  |
| 中國金茂的聯營公司         | 6,080          | 4,438   |
| 中化控股的其他附屬公司**     | 36,889         | 25,307  |
| 中化控股的其他聯營公司#      | —              | 719     |
| 中化控股的其他合營企業#      | 158            | 158     |
|                   | <b>163,221</b> | 127,725 |
| <b>非業主增值服務收入：</b> |                |         |
| 中國金茂的其他附屬公司*      | 89,547         | 78,824  |
| 中國金茂的合營企業         | 18,478         | 18,556  |
| 中國金茂的聯營公司         | 6,805          | 11,959  |
| 中化控股的其他聯營公司#      | —              | 5       |
| 中化控股的其他附屬公司**     | 1,469          | 2       |
|                   | <b>116,299</b> | 109,346 |
| <b>社區增值服務收入：</b>  |                |         |
| 中國金茂的其他附屬公司*      | 57,393         | 34,934  |
| 中國金茂的合營企業         | 13,431         | 13,833  |
| 中國金茂的聯營公司         | 5,757          | 5,994   |
| 中化控股的其他附屬公司**     | 2,776          | 5,940   |
| 中化控股的其他聯營公司#      | —              | 17      |
| 中化控股的其他合營企業#      | 255            | 7       |
|                   | <b>79,612</b>  | 60,725  |

中期簡明綜合財務資料附註  
2026年6月30日

## 16. 關聯方交易（續）

### (1) 關聯方交易（續）

- (a) 物業管理服務收入、非業主增值服務收入、社區增值服務收入、租賃開支、資訊科技開支、人力資源服務費及利息收入。（續）

|                 |               | 截至6月30日止六個月     |                 |
|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|
|                 |               | 2026年<br>(未經審計) | 2025年<br>(未經審計) |
|                 |               | 人民幣千元           | 人民幣千元           |
| 附註              |               |                 |                 |
| <b>租賃開支：</b>    |               |                 |                 |
|                 | 中國金茂的其他附屬公司*  | <b>5,946</b>    | 4,263           |
|                 | 中化控股的其他附屬公司** | <b>2,023</b>    | 2,023           |
|                 |               | <b>7,969</b>    | 6,286           |
| <b>資訊科技開支：</b>  |               |                 |                 |
|                 | 中國金茂的其他附屬公司*  | <b>3,365</b>    | 4,100           |
| <b>人力資源服務費：</b> |               |                 |                 |
|                 | 中化控股的聯營公司#    | <b>19,514</b>   | —               |
| <b>利息收入：</b>    |               |                 |                 |
|                 | 中化財務 (i)      | <b>5,748</b>    | 1,405           |

附註：

\* 中國金茂的其他附屬公司為除本集團外，由中國金茂控制的聯屬實體。

\*\* 中化控股的其他附屬公司為除中國金茂及其附屬公司外，由中化控股控制的實體。

# 中化控股的其他合營企業及聯營公司為除中國金茂的合營企業及聯營公司外，中化控股的合營企業及聯營公司。

(i) 來自中化集團財務有限責任公司（「中化財務」）的利息收入按年利率0.25%至1.25%（截至2025年6月30日止六個月：0.55%至1.45%）釐定。

(ii) 上述其他交易的定價乃根據訂約方共同約定的條款釐定。

- (b) 截至2026年及2025年6月30日止六個月，本集團有權免費使用中國金茂的若干商標。

## 16. 關聯方交易（續）

### (2) 與關聯方的未償還結餘

|                             | 2026年6月30日<br>(未經審計)<br>人民幣千元 | 2025年12月31日<br>(經審計)<br>人民幣千元 |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>來自關聯方的預付款項及應收款項</b>      |                               |                               |
| 貿易應收款項                      |                               |                               |
| 中化控股的其他附屬公司**               | 11,501                        | 19,125                        |
| 中化控股的合營企業#                  | 44                            | 43                            |
| 中國金茂及其其他附屬公司*               | 191,111                       | 106,846                       |
| 中國金茂的合營企業                   | 69,881                        | 62,692                        |
| 中國金茂的聯營公司                   | 45,434                        | 40,016                        |
|                             | <b>317,971</b>                | 228,722                       |
| 預付款項及其他應收款項（不包括提供物業代理服務的按金） |                               |                               |
| 中化控股的其他附屬公司**               | 9,076                         | 8,675                         |
| 中化控股的合營企業#                  | 355                           | 461                           |
| 中國金茂的其他附屬公司*                | 44,269                        | 106,848                       |
| 中國金茂的合營企業                   | 260                           | 327                           |
| 中國金茂的聯營公司                   | 2,090                         | 2,138                         |
|                             | <b>56,050</b>                 | 118,449                       |
| 提供物業代理服務的按金（計入預付款項及其他應收款項）  |                               |                               |
| 中國金茂的其他附屬公司*                | 91,561                        | 75,344                        |
| 中國金茂的合營企業                   | 30,489                        | 28,579                        |
| 中國金茂的聯營公司                   | 29,490                        | 40,928                        |
|                             | <b>151,540</b>                | 144,851                       |
| 現金及現金等價物                    |                               |                               |
| 存放於中化財務的存款                  | 990,000                       | 989,566                       |
| <b>應付關聯方款項</b>              |                               |                               |
| 貿易應付款項及應付票據                 |                               |                               |
| 中化控股的其他附屬公司**               | 2,841                         | 1,071                         |
| 中化控股的合營企業#                  | 3,325                         | 2,613                         |
| 中國金茂的其他附屬公司*                | 5,892                         | 18,951                        |
| 中國金茂的合營企業                   | 214                           | 270                           |
| 中國金茂的聯營公司                   | 365                           | 410                           |
|                             | <b>12,637</b>                 | 23,315                        |

中期簡明綜合財務資料附註  
2026年6月30日

## 16. 關聯方交易（續）

### (2) 與關聯方的未償還結餘（續）

|                    | 2026年6月30日<br>(未經審計)<br>人民幣千元 | 2025年12月31日<br>(經審計)<br>人民幣千元 |
|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>應付關聯方款項（續）：</b> |                               |                               |
| 其他應付款項             |                               |                               |
| 中化控股的其他附屬公司**      | 10,706                        | 20,064                        |
| 中化控股的其他聯營公司#       | 120                           | 136                           |
| 中化控股的合營企業#         | 499                           | 1,827                         |
| 中國金茂及其其他附屬公司*      | 87,370                        | 92,315                        |
| 中國金茂的合營企業          | 8,961                         | 7,589                         |
| 中國金茂的聯營公司          | 3,752                         | 3,153                         |
|                    | <b>111,408</b>                | 125,084                       |
| <b>租賃負債：</b>       |                               |                               |
| 中化控股的其他附屬公司**      | 10,972                        | 12,738                        |
| 中國金茂的其他附屬公司*       | 40,783                        | 23,555                        |
|                    | <b>51,755</b>                 | 36,293                        |
| <b>合約負債：</b>       |                               |                               |
| 中化控股的其他附屬公司**      | 1,811                         | 2,360                         |
| 中化控股的合營企業#         | —                             | 32                            |
| 中國金茂的其他附屬公司*       | 29,409                        | 18,395                        |
| 中國金茂的合營企業          | 13,456                        | 17,413                        |
| 中國金茂的聯營公司          | 1,305                         | 5,103                         |
|                    | <b>45,981</b>                 | 43,303                        |

附註：

\* 中國金茂的其他附屬公司為除本集團外，由中國金茂控制的聯屬實體。

\*\* 中化控股的其他附屬公司為除中國金茂及其附屬公司外，由中化控股控制的實體。

# 中化控股的其他合營企業及聯營公司為除中國金茂的合營企業及聯營公司外，中化控股的合營企業及聯營公司。

本集團與關聯方的未償還結餘屬貿易性質。該等與關聯方的未償還結餘為無抵押、免息及無固定還款期。本集團存放於中化財務的存款年利率為0.25%至1.25%。

## 16. 關聯方交易（續）

## (3) 本集團主要管理人員的薪酬：

|                | 截至6月30日止六個月     |                 |
|----------------|-----------------|-----------------|
|                | 2026年           | 2025年           |
|                | （未經審計）<br>人民幣千元 | （未經審計）<br>人民幣千元 |
| 薪金、津貼及實物福利     | 1,667           | 1,950           |
| 退休金計劃供款        | 188             | 245             |
| 績效相關花紅         | 523             | 393             |
| 支付予主要管理人員的薪酬總額 | 2,378           | 2,588           |

## (4) 與其他國有企業的交易及結餘

本集團間接受中國政府控制，並在受政府通過其代理機構、附屬機構或其他組織直接或間接擁有或控制的企業（統稱「國有企業」）主導的經濟環境下經營。於報告期間，本集團與其他國有企業進行交易，提供物業管理服務。本公司董事認為，與其他國有企業所進行的此等交易是在日常業務過程中進行的活動，且本集團的交易並未因本集團及其他國有企業最終受中國政府控制或擁有而受到重大或不當影響。本集團亦已就其產品及服務制定定價政策，而該等定價政策並非取決於客戶是否為國有企業。



中期簡明綜合財務資料附註  
2026年6月30日

## 17. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於報告期末的賬面值如下：

|                         | 2026年6月30日<br>(未經審計)<br>人民幣千元 | 2025年12月31日<br>(經審計)<br>人民幣千元 |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 金融資產 — 按攤銷成本計量的金融資產     |                               |                               |
| 貿易應收款項                  | 1,514,880                     | 1,438,128                     |
| 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產 | 418,153                       | 391,843                       |
| 受限制現金                   | 21,717                        | 13,204                        |
| 現金及現金等價物                | 1,696,625                     | 1,628,908                     |
| 總計                      | 3,651,375                     | 3,472,083                     |
| 金融負債 — 按攤銷成本計量的金融負債     |                               |                               |
| 貿易應付款項及應付票據             | 956,248                       | 896,840                       |
| 計入其他應付款項及應計費用的金融負債      | 835,128                       | 818,007                       |
| 租賃負債                    | 225,242                       | 226,960                       |
| 應付股息                    | 65,183                        | —                             |
| 總計                      | 2,081,801                     | 1,941,807                     |

## 18. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層已評估認為，現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項、計入預付款項即期部分、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項及應付票據、應付股息、租賃負債、應付股息以及計入其他應付款項及應計費用即期部分的金融負債的公平值與其賬面價值相若，主要由於該等工具的短期期限。

### 公平值層級

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團並無持有任何按公平值計量的金融資產及負債。

## 19. 中期財務資料的批准

該等中期簡明綜合財務資料於2026年8月24日經董事會批准並授權刊行。

**金茂物業服務發展股份有限公司**  
**Jinmao Property Services Co., Limited**