

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2026年6月30日止六個月

中期業績公告

摘要

- 截至2026年6月30日止六個月，本集團總收入約為人民幣1,887.1百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣1,783.4百萬元增加約5.8%。
- 截至2026年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣345.7百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣401.6百萬元下降約13.9%。
- 截至2026年6月30日止六個月，本集團期內利潤約為人民幣168.6百萬元，較截至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%。
- 截至2026年6月30日，本集團的在管建築面積約為95.1百萬平方米。
- 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每股0.107港元，較截至2025年6月30日止六個月的中期股息每股0.087港元增加約23.0%。

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2026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2026年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		(未經審計)	(未經審計)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	1,887,130	1,783,388
銷售成本		<u>(1,541,398)</u>	<u>(1,381,796)</u>
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		<u>(82)</u>	<u>—</u>
除稅前利潤	6	208,170	235,173
所得稅開支	7	<u>(39,582)</u>	<u>(50,759)</u>
期內利潤		<u><u>168,588</u></u>	<u><u>184,414</u></u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		165,307	178,759
非控股權益		<u>3,281</u>	<u>5,655</u>
		<u><u>168,588</u></u>	<u><u>184,414</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0.18元</u></u>	<u><u>人民幣0.20元</u></u>

中期簡明綜合全面收益表
截至2026年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2026年 (未經審計) 人民幣千元	2025年 (未經審計) 人民幣千元
期內利潤	<u>168,588</u>	<u>184,414</u>
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	<u>5,238</u>	<u>(38)</u>
期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	<u>5,238</u>	<u>(38)</u>
期內全面收益總額	<u>173,826</u>	<u>184,376</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	170,545	178,721
非控股權益	<u>3,281</u>	<u>5,655</u>
	<u>173,826</u>	<u>184,376</u>

中期簡明綜合財務狀況表

2026年6月30日

		2026年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2025年 12月31日 (經審計) 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		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
流動資產			
存貨		3,953	3,915
貿易應收款項	10	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
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	11	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（續）

2026年6月30日

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

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026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。

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 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 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 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、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鉤工具的分類規定。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	<u>1,887,130</u>	<u>1,783,388</u>

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
<u>服務類別</u>		
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	<u>1,867,733</u>	<u>1,766,337</u>

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	2025年
	(未經審計)	(未經審計)
	人民幣千元	人民幣千元
<u>其他收入及收益</u>		
銀行利息收入	5,675	4,082
政府補助	1,007	1,214
其他	5,008	1,147
總計	11,690	6,443

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	2025年
	(未經審計)	(未經審計)
	人民幣千元	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 (未經審計) 人民幣千元	2025年 (未經審計) 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	<u>39,582</u>	<u>50,759</u>

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）。

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 (未經審計) 人民幣千元	2025年 (未經審計) 人民幣千元
<u>盈利</u>		
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>165,307</u>	<u>178,759</u>

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. 貿易應收款項

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

	2026年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2025年 12月31日 (經審計) 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	<u>44,097</u>	<u>16,206</u>
總計	<u><u>1,514,880</u></u>	<u><u>1,438,128</u></u>

11. 貿易應付款項及應付票據

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

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 (未經審計) 人民幣千元	2025年 12月31日 (經審計) 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	<u>9,864</u>	<u>5,282</u>
總計	<u>956,248</u>	<u>896,840</u>

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。

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。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。

未來展望

面向2026年下半年及更長周期，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，強化應收全周期管控；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周期價值。

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：

	2026年		截至6月30日止六個月 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 ⁽¹⁾	357,412	19.0	315,154	17.7	13.4
總計	<u>1,887,130</u>	<u>100.0</u>	<u>1,783,388</u>	<u>100.0</u>	<u>5.8</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 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
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 ⁽¹⁾	126,256	35.3	146,805	46.6
總計	<u>345,732</u>	<u>18.3</u>	<u>401,592</u>	<u>22.5</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。

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%。

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

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日止六個月的中期股息：0.087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。

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2026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。

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《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)))。截至2026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。

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。

除本公告所披露者外，於2026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2026年6月30日止六個月期間一直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。

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2026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，2026年8月24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；非執行董事為崔焱先生及喬曉潔女士；及獨立非執行董事為陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生。