

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 Think Far
致恒志 Grow Further



2025

中期報告
Interim Report

以恒心 Think Far
致恒平 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	23
獨立審閱報告	28
中期簡明綜合損益表	29
中期簡明綜合全面收益表	30
中期簡明綜合財務狀況表	31
中期簡明綜合權益變動表	33
中期簡明綜合現金流量表	35
中期簡明綜合財務資料附註	37

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。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佈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。

服務70個
城市



623個
在管物業



108.5百萬平方米
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

喬曉潔女士
甘勇先生

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
甘勇先生

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
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
註冊會計師
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.jinmaowwy.com

財務摘要

綜合業績

	截至6月30日止6個月		
	2025年	2024年	變動
	人民幣千元	人民幣千元	
收入	1,783,388	1,491,371	19.6%
毛利	401,592	366,447	9.6%
毛利率(%)	22.5%	24.6%	-2.1百分點
期內利潤	184,414	180,958	1.9%
淨利潤率(%)	10.3%	12.1%	-1.8百分點
母公司擁有人應佔利潤	178,759	173,436	3.1%
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.20	0.19	5.3%

綜合財務狀況

	2025年	2024年	變動
	6月30日	12月31日 ³	
	人民幣千元	人民幣千元	
資產總值	4,809,940	4,581,922	5.0%
權益總額	1,618,661	1,771,424	-8.6%
歸屬於母公司擁有人的權益	1,555,968	1,714,386	-9.2%
現金資源 ¹	1,662,606	1,403,692	18.4%
資產負債比率 ²	—	—	—
流動比率(倍)	1.29	1.39	-0.10

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%。
3. 經重列。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表公司董事會（「**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**」）2025年上半年業務回顧及未來業務展望。

2025年上半年回顧

報告期內，國內房地產市場延續結構化調整態勢。政策端持續優化供給並力促需求釋放，重點城市核心區域市場呈現弱復甦跡象，但整體信心修復仍需時間，開發投資與新開工面積同比仍呈下行趨勢。

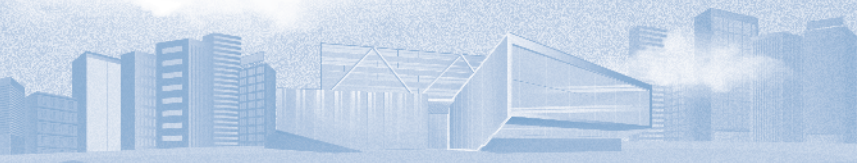
物業服務行業的發展與房地產市場深度聯動，同時面臨獨立挑戰。在政策層面，多地推行的物業費限價（或漲幅限制）機制持續壓縮基礎物業服務價格提升空間，對依賴傳統收費模式的企業形成剛性約束。與此同時，市場及業主對於高品質、多元化、智慧化服務的期待持續提升，「好服務」已成為企業核心競爭力和價值創造的基石。行業整合進程加速，資源持續向頭部及具備特色服務能力的企業集中，部分規模較小、模式單一、運營效率低下的物企選擇戰略調整或退出市場，進一步推動行業格局重構與集中度提升。2025年上半年，金茂服務緊密圍繞「客戶滿意、財務健康、持續發展、組織精進」的年度經營目標紮實推進戰略佈局。

本人欣然向各位股東提呈本集團截至2025年6月30日止六個月的中期業績。截至2025年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣1,783.4百萬元，同比增長19.6%，毛利約人民幣401.6百萬元，同比增長9.6%，實現期內利潤約人民幣184.4百萬元。上半年母公司擁有人應佔利潤約人民幣178.8百萬元，每股基本及攤薄盈利為人民幣0.20元。

於2025年6月30日，本集團在管建築面積約為108.5百萬平方米，較2024年6月30日增長約10.6%，遍及中國24個省、直轄市及自治區的70個城市。截至2025年6月30日止，來自第三方的在管建築面積近60.2百萬平方米，其佔比由截至2024年6月30日止的50.5%提升至55.5%。

在物業服務行業邁向高質量發展的關鍵階段，金茂服務以「MOCO服務體系2.0」為核心理念打造服務升級，不僅是對傳統物業服務模式的革新突破，更是對美好生活服務商這一定位的深度詮釋。2025年4月，公司獲得克爾瑞物管頒發的2024年中國物業服務滿意度領先企業，保持行業第一梯隊。



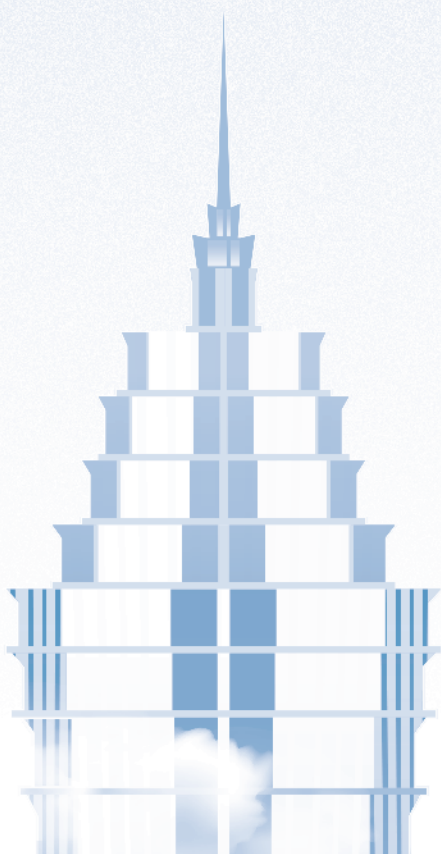


堅持有質增長。我們堅持「質量兼顧，質在量先」的高質量發展策略，推動投資拓展創標。截至2025年6月30日止六個月，公司市場化拓展簽約額1.6億元，其中超95%位於一二線城市。成功拓展上海北外灘來福士、上海奉賢南橋傳說坊等企業服務項目，商辦業態管理能力得到進一步夯實。同時，我們亦在多個核心城市獲取臨近在管項目的住宅服務項目，項目密度得到進一步提升。城市運營服務再談判和中化集團的產業資源協同也為我們帶來穩定增長。公司與多個中國金茂全新升級的「金玉滿堂」標桿項目簽約並提供前期服務，進一步夯實了公司在核心城市、核心區位的高品質形象。

2025年上半年，我們秉持「提質增效」原則，聚焦行業趨勢，圍繞「精簡高效」與「能力升級」雙目標協同推進：優化組織架構提升管理效能，深化精益管理夯實運營根基。通過完善成本管控及運營標尺體系，極致挖掘經營潛力。同步升級公司制度體系，在業務拓展中沉澱經驗，驅動業務與產品的標準化迭代。強化數智賦能，依託經營管理和運營服務的雙向數字化升級，全面提升業務管理深度與公司運營效率。

展望

下半年我們聚焦財務健康目標強化生存根基，通過加速回款攻堅、推進低效項目治理或退出、實施極致降本等舉措保障現金流安全與財務健康。立足客戶滿意要求築牢品質根基，依託提升基礎服務品質、穩定存量業務表現及加速數字化提效深化客戶滿意。着眼持續發展願景拓展成長空間，着力挖潛社區增值增量業務、提升市拓能力及簽約轉化效率驅動持續發展。同步推進組織效能升級，通過組織精簡高效化、強化績效牽引、加速人才隊伍能力升級提升戰略執行力，並將風險合規管理貫穿經營全程以保障業績兌現與高質量發展。



展望下半年，我們將持續鞏固回款止損成果，深化服務品質與數字化融合，加速社區增值與市場化項目拓展，優化組織人才效能，並以更高優先級築牢風控底線，確保全年目標全面達成，推動公司行穩致遠。

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2025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	北海市	贛州市	成都市
杭州市	蘇州市	北京市	唐山市	東莞市	懷化市	貴陽市
合肥市	台州市	濟南市	天津市	佛山市	九江市	昆明市
湖州市	泰州市	晉城市	威海市	福州市	南昌市	蘭州市
嘉興市	溫州市	廊坊市	濰坊市	廣州市	武漢市	麗江市
金華市	無錫市	臨沂市	煙台市	南寧市	岳陽市	曲靖市
連雲港市	徐州市	青島市	棗莊市	泉州市	長沙市	渭南市
南京市	鹽城市	瀋陽市	張家口市	三亞市	株洲市	西安市
南通市	鎮江市	石家莊市	鄭州市	廈門市		咸陽市
寧波市	舟山市			汕頭市		重慶市
上海市				深圳市		
				萬寧市		
				珠海市		

管理層討論與分析

本集團截至2025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。



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2025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。



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。



物業管理服務

堅持快速發展，實現在管建築面積的快速增長。於2025年6月30日，我們的在管建築面積約為108.5百萬平方米，較2024年6月30日增長約10.6%。

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。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、北京凱晨世貿中心、北京西城金茂中心、上海太平金融大廈、上海北外灘來福士、無錫江陰澄星大廈、南京智城大廈等標誌性項目豐富的物業管理服務經驗。

下表載列於所示日期我們在管建築面積明細及截至2025年及2024年6月30日止六個月按物業類型劃分的物業管理服務產生的收入明細：



於6月30日或截至6月30日止六個月

	2025年			2024年		
	在管建築面積	收入	佔比	在管建築面積	收入	佔比
	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%
住宅物業	71,664	974,264	73.7	68,686	690,659	68.5
非住宅物業	36,868	347,573	26.3	29,409	318,293	31.5
總計	108,532	1,321,837	100	98,095	1,008,952	100

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：

	2025年6月30日		2024年6月30日	
	在管建築面積 千平方米	佔比 %	在管建築面積 千平方米	佔比 %
金茂集團及中化集團和其附屬公司 (以及彼等各自的合營企業及聯營公司)				
開發的物業	48,284	44.5	48,591	49.5
獨立第三方開發的物業	60,248	55.5	49,504	50.5
總計	108,532	100.0	98,095	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。截至2025年6月30日，我們已為金茂集團的20個城市運營項目訂立了前期物業管理合約，該等項目代表了上海、長沙、麗江、青島、南京、三亞、溫州、天津、無錫、寧波等地的寫字樓綜合體、新城鎮、文化小鎮及智慧城市的多元化組合，其中25個項目已在提供服務。

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2025年6月30日，我們與南京、嘉興、金華、溫州、舟山、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。

同時，持續挖掘行業增長新動能，打造差異化競爭優勢。2025年4月30日，我們以人民幣2.58億元收購金茂綠建科技(重慶)有限公司100%股權。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。隨着物業行業項目外拓競爭加劇，科技住宅能源運維服務以其市場化定價標準及可期的業務增長空間，將成為物管企業保持業務增長、踐行ESG理念的重要戰略方向。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。



於2025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70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91.9%。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2025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45.3%、24.9%、12.2%、10.6%及7.0%。

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：

	2025年6月30日		2024年6月30日	
	在管建築面積 千平方米	佔比 %	在管建築面積 千平方米	佔比 %
華東地區 ⁽¹⁾	49,165	45.3	40,702	41.5
華北地區 ⁽²⁾	27,063	24.9	26,140	26.6
西南地區 ⁽³⁾	13,235	12.2	12,548	12.8
華中地區 ⁽⁴⁾	11,540	10.6	11,097	11.3
華南地區 ⁽⁵⁾	7,529	7.0	7,608	7.8
總計	108,532	100.0	98,095	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2025年第一財經城市分類，截至2025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：

	2025年6月30日		2024年6月30日	
	在管建築面積 千平方米	佔比 %	在管建築面積 千平方米	佔比 %
一線城市 ⁽¹⁾	15,374	14.2	14,210	14.5
新一線城市 ⁽²⁾	53,460	49.3	46,544	47.4
二線城市 ⁽³⁾	30,778	28.4	28,739	29.3
其他城市 ⁽⁴⁾	8,919	8.1	8,602	8.8
總計	108,532	100.0	98,095	100.0

附註：

- 1) 一線城市包括上海、北京、廣州及深圳。
- 2) 新一線城市包括成都、杭州、重慶、蘇州、武漢、西安、南京、長沙、天津、鄭州、東莞、佛山、寧波、青島、合肥。
- 3) 二線城市包括無錫、瀋陽、昆明、濟南、廈門、福州、溫州、常州、大連、石家莊、南寧、哈爾濱、金華、南昌、長春、南通、泉州、貴陽、嘉興、太原、惠州、徐州、紹興、中山、台州、煙台、臨沂、保定、洛陽、珠海及濰坊。
- 4) 其他城市：除上述外所有地級市。

質效並舉謀增長，保持高收費水準。在快速增長的同時，我們仍然保持著高質量的發展要求，不斷優化我們的在管服務項目。截至2025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12.9元／平方米／月。

2025年上半年，本集團圍繞業主需求，持續聚焦高品質服務，4月，公司獲得克爾瑞物管頒發的2024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，年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2025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146.4百萬元，同比下降17.3%，佔本集團總收入的8.2%，主要由於本集團向非業主提供的來自開辦業務服務、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。

截至6月30日止六個月

	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	84,704	57.9	93,524	52.8
向非業主提供的諮詢及其他增值服務	61,693	42.1	83,532	47.2
總計	146,397	100.0	177,056	100.0

社區增值服務

截至2025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315.2百萬元，同比上升3.2%。其中，社區空間運營服務收入為約人民幣194.5百萬元，同比增長15.8%，主要由於本集團管理規模增長推動的車位管理收入、空間資源收入提升；室內裝修平台服務收入為約人民幣40.0百萬元，同比增長39.9%，主要由於新增裝配式諮詢設計業務帶來的收入增長；社區生活服務、房地產經紀服務收入均同比下降，主要受經濟周期性影響，業主消費力隨之受到影響，加之外部市場競爭激烈，導致這部分業務收入有所下降。

截至6月30日止六個月

	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間運營服務 ¹	194,453	61.7	167,851	55.0
社區生活服務	56,815	18.0	62,997	20.6
室內裝修平台服務	39,986	12.7	28,580	9.4
房地產經紀服務	23,900	7.6	45,935	15.0
總計	315,154	100.0	305,363	100.0

附註：

1 包括投資物業經營租賃的租金收入。

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，依託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佈局，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	1,783,388	100.0	1,491,371	100.0	19.6

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	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
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	401,592	22.5	366,447	24.6

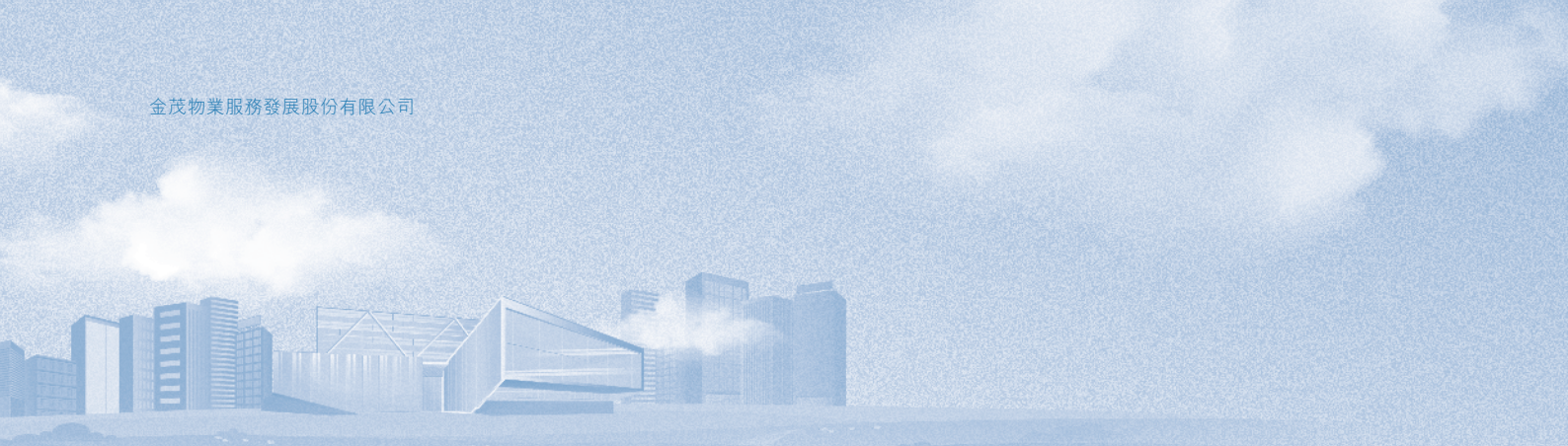
附註：

(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。

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2025年6月30日，本集團並無任何資本承擔。

本集團截至2025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。截至2025年6月30日，本集團的資產負債比率為0%（截至2024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。

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。

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。

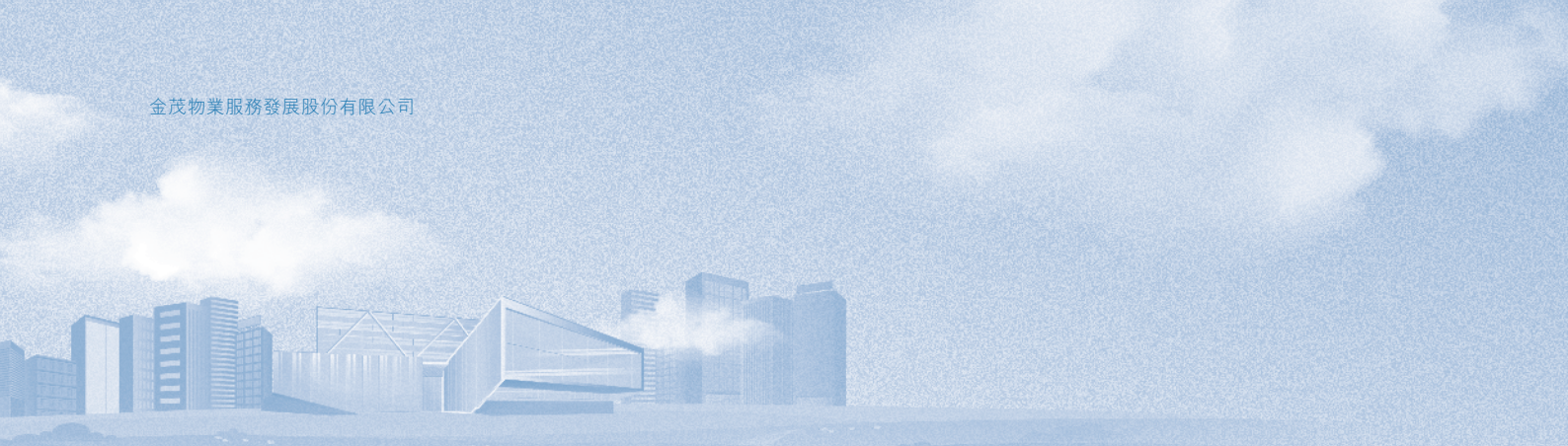
本公司亦已就可能擁有本公司內幕消息的僱員訂立不遜於標準守則的證券交易書面指引。本公司並無發現有關僱員於截至2025年6月30日止六個月的期間內有不遵守該等指引的事件。

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2025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甘勇先生組成，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；(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；及(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。

截至2025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董事的政策和程序，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，向董事會提名新任董事。

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；(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2025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2025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、紀檢綜合部。

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。

紀檢綜合部（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（定義見上市規則））。截至2025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2025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：

- 韓踐博士辭任達達集團有限公司（一家於美國納斯達克上市的公司，股份代號：DADA）獨立董事，自2025年6月17日起生效；自2025年5月6日起獲委任為北京值得買科技股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：300785）獨立董事。

中期財務資料審閱

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

除本報告所披露者外，於2025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2025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	於本公司的股權權益
			概約百分比
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／最高行政人員的姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	於相聯法團	於相聯法團	於相聯法團的
			持有的股份數目	持有的相關股份數目 ⁽¹⁾	股權權益概約百分比 ⁽²⁾
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	1,334,000(L)	0.043%
李玉龍	中國金茂	實益擁有人	—	1,000,000(L)	0.007%
趙進龍	中國金茂	實益擁有人	—	1,000,000(L)	0.007%
甘勇	中國金茂	實益擁有人	—	500,000(L)	0.004%

附註：

字母「L」代表實體於股份中的好倉。

- 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。
- 這指於股份及相關股份中的好倉總數佔中國金茂於2025年6月30日的已發行股份總數的百分比。

除上述所披露外，於2025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2025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2025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述到的登記冊內的權益或淡倉：

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

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2025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2025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29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2025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
2025年8月25日

中期簡明綜合損益表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	2025年 (未經審計) 人民幣千元	2024年 (未經審計) 人民幣千元
收入	5	1,783,388	1,491,371
銷售成本		(1,381,796)	(1,124,924)
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		(4,798)	(4,049)
除稅前利潤	6	235,173	235,073
所得稅開支	7	(50,759)	(54,115)
期內利潤		184,414	180,958
以下各方應佔：			
母公司擁有人		178,759	173,436
非控股權益		5,655	7,522
		184,414	180,958
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0.20元	人民幣0.19元

中期簡明綜合全面收益表

截至2025年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	184,414	180,958
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	(38)	(3,639)
期內其他全面虧損，扣除稅項	(38)	(3,639)
期內全面收益總額	184,376	177,319
以下各方應佔：		
母公司擁有人	178,721	169,797
非控股權益	5,655	7,522
	184,376	177,319

中期簡明綜合財務狀況表

2025年6月30日

		2025年6月30日	2024年12月31日
		(未經審計)	(未經審計及 經重列)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	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	11	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	12	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
2025年6月30日

		2025年6月30日	2024年12月31日
		(未經審計)	(未經審計及 經重列)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
流動資產淨值		884,315	1,027,428
資產總值減流動負債		1,808,904	1,969,170
非流動負債			
租賃負債		170,665	176,546
遞延稅項負債		19,578	21,200
非流動負債總額		190,243	197,746
資產淨值		1,618,661	1,771,424
歸屬於母公司擁有人的權益			
股本	13	839,529	839,529
儲備		716,439	874,857
		1,555,968	1,714,386
非控股權益		62,693	57,038
權益總額		1,618,661	1,771,424

李玉龍
董事

趙進龍
董事

中期簡明綜合權益變動表

截至2025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		留存利潤*	總計	非控股權益	權益總額
				盈餘公積金*	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（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（未經審計）（附註15）	-	(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

中期簡明綜合權益變動表
截至2025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 盈餘公積金	外匯儲備	留存利潤	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日(經審計)	839,529	(76,268)	19,763	76,500	37,756	644,514	1,541,794	26,223	1,568,017
期內利潤(未經審計)	-	-	-	-	-	173,436	173,436	7,522	180,958
期內其他全面虧損：									
換算財務報表的匯兌差額 (未經審計)	-	-	-	-	(3,639)	-	(3,639)	-	(3,639)
期內全面收益總額(未經審計)	-	-	-	-	(3,639)	173,436	169,797	7,522	177,319
收購附屬公司(未經審計)	-	-	-	-	-	-	-	22,802	22,802
宣派2023年末期股息(未經審計)	-	-	-	-	-	(133,815)	(133,815)	-	(133,815)
轉撥至中國法定盈餘公積金 (未經審計)	-	-	-	18,756	-	(18,756)	-	-	-
非控制股東的出資(未經審計)	-	-	-	-	-	-	-	1,470	1,470
於2024年6月30日(未經審計)	839,529	(76,268)	19,763	95,256	34,117	665,379	1,577,776	58,017	1,635,793

* 該等儲備賬包括截至2025年6月30日之中期簡明綜合財務狀況表中的儲備人民幣716,439,000元。

中期簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	2025年 (未經審計) 人民幣千元	2024年 (未經審計) 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除稅前利潤		235,173	235,073
調整：			
融資成本		4,798	4,049
銀行利息收入	5	(4,082)	(6,354)
投資物業公平值虧損淨額	6	12,986	9,386
貿易應收款項減值	6	49,575	18,427
物業、廠房及設備折舊	6	19,393	16,892
使用權資產折舊	6	5,003	6,102
無形資產攤銷	6	6,730	7,960
其他		(474)	849
		329,102	292,384
貿易應收款項增加		(317,933)	(292,644)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少／(增加)		278,761	(23,410)
貿易應付款項及應付票據增加		129,141	93,472
合約負債(減少)／增加		(110)	78,689
其他應付款項及應計費用增加		171,654	49,970
其他		538	(330)
經營所得現金		591,153	198,131
已收利息		4,082	6,354
已付中國內地企業所得稅		(56,816)	(51,407)
經營活動所得現金流量淨額		538,419	153,078

中期簡明綜合現金流量表
截至2025年6月30日止六個月

	附註	2025年 (未經審計) 人民幣千元	2024年 (未經審計) 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(14,561)	(14,627)
按公平值計入損益的金融資產到期所得款項		—	106,988
收購非受共同控制的附屬公司		—	(204,486)
投資活動所用其他現金流量		(2,046)	(4,629)
投資活動所用現金流量淨額		(16,607)	(116,754)
融資活動所得現金流量			
收購受共同控制的附屬公司	15	(258,000)	—
非控股股東的出資		—	1,470
融資活動所用其他現金流量		(6,419)	(4,248)
融資活動所用現金流量淨額		(264,419)	(2,778)
現金及現金等價物增加淨額		257,393	33,546
期初現金及現金等價物		1,399,453	1,252,038
外匯匯率變動影響淨額		26	4
期末現金及現金等價物		1,656,872	1,285,588
現金及現金等價物分析			
中期簡明綜合財務狀況表及現金流量表列示的現金及銀行結餘		1,656,872	1,285,588

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。

中期簡明綜合財務資料附註
截至2025年6月30日止六個月

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。該等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15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經重列，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15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。

中期簡明綜合財務資料附註
截至2025年6月30日止六個月

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	2024年
	(未經審計) 人民幣千元	(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	1,783,388	1,491,371

客戶合約收入

分類收入資料

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(未經審計) 人民幣千元	(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	1,766,337	1,481,121
確認收入的時間		
隨時間確認的客戶合約收入	1,615,404	1,369,188
於某個時間點確認的客戶合約收入	150,933	111,933
總計	1,766,337	1,481,121

中期簡明綜合財務資料附註
截至2025年6月30日止六個月

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	
	2025 年	2024 年
	(未經審計) 人民幣千元	(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	6,443	8,881

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	2024 年
	(未經審計) 人民幣千元	(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

中期簡明綜合財務資料附註
截至2025年6月30日止六個月

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	2024年
	（未經審計） 人民幣千元	（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	50,759	54,115

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	2024年
	（未經審計） 人民幣千元	（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	178,759	173,436

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

中期簡明綜合財務資料附註
截至2025年6月30日止六個月

10. 物業、廠房及設備

截至2025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12,886,000元（截至2024年6月30日止六個月：人民幣12,944,000元，不包括透過業務合併收購的物業、廠房及設備），並出售賬面淨值總額為人民幣3,144,000元（截至2024年6月30日止六個月：人民幣1,064,000元）的物業、廠房及設備項目。

11. 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(附註17)	267,768	227,055
第三方	1,281,365	1,004,145
貿易應收款項	1,549,133	1,231,200
減：貿易應收款項減值撥備	(115,666)	(66,091)
賬面淨值	1,433,467	1,165,109

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	37,753	14,440
總計	1,433,467	1,165,109

中期簡明綜合財務資料附註
截至2025年6月30日止六個月

12. 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(附註17)	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

13. 股本

	2025年6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2024年12月31日 (經審計) 人民幣千元
已發行及繳足：		
904,189,000股(2024年12月31日：904,189,000股)普通股	839,529	839,529

截至2025年6月30日止六個月及截至2024年12月31日止年度，本公司股本並無變動。

中期簡明綜合財務資料附註
截至2025年6月30日止六個月

14. 非受共同控制的業務合併

於2024年1月18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（「金茂物管」）與第三方訂立股權轉讓協議，據此，金茂物管同意購買北京市潤物嘉業企業管理有限公司（「潤物嘉業」，連同其附屬公司統稱「潤物嘉業集團」）100%股權，現金代價為人民幣323,800,000元，已於2024年12月31日悉數結清。收購事項為本集團擴大其住宅相關物業管理服務策略的一部分。該交易已於2024年2月完成。潤物嘉業主要通過潤物嘉業的一家非全資附屬公司北京市聖瑞物業服務有限公司（「北京聖瑞」，連同其附屬公司統稱「聖瑞集團」）開展業務。

潤物嘉業集團服務於收購日期的可識別資產及負債的公平值如下：

	收購時確認的 公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	36,824
其他無形資產	12
投資物業	14,133
使用權資產	16,714
按公平值計入損益的金融資產	106,769
現金及銀行結餘	45,534
貿易應收款項	72,062
預付款項、其他應收款項及其他資產	19,184
預付稅項	3,004
遞延稅項資產	6,909
租賃負債	(16,714)
應付貿易款項及應付票據	(11,929)
合約負債	(79,173)
應計費用及其他應付款項	(97,479)
按公平值計量之可識別資產淨值總額	115,850
非控股權益	(22,802)
收購產生之商譽	230,752
支付現金	323,800

中期簡明綜合財務資料附註
截至2025年6月30日止六個月

14. 非受共同控制的業務合併（續）

於2024年12月31日，有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(323,800)
已收購現金及銀行結餘	45,534
計入投資活動現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(278,266)
計入經營活動現金流量的收購交易成本	(226)
現金流出淨額總額	(278,492)

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公平值分別為人民幣72,062,000元及人民幣9,128,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別為人民幣88,768,000元及人民幣10,412,000元，其中貿易應收款項人民幣16,706,000元及其他應收款項人民幣1,284,000元預期無法收回。

就此收購產生的交易成本並不重大，已支銷並計入行政開支。

上述已確認商譽人民幣230,752,000元包括收購方與被收購方之間的整體勞動力及協同效應，由於不符合香港會計準則第38號無形資產項下的無形資產確認條件，故未單獨確認。預期概無已確認的商譽可作所得稅扣減。

自收購以來，潤物嘉業集團於截至2024年6月30日止六個月為本集團貢獻收入人民幣102,878,000元及綜合利潤人民幣21,222,000元。

倘合併於期初進行，則本集團於截至2024年6月30日止六個月的期內收入及利潤應分別為人民幣1,515,113,000元及人民幣180,673,000元。

中期簡明綜合財務資料附註
截至2025年6月30日止六個月

15. 受共同控制的業務合併

於2025年6月26日，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。

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：

	最初所列	受共同控制的所 收購附屬公司 (未經審計)	經重列 (未經審計)
	人民幣千元	人民幣千元	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
非控股權益	1,704,754	9,632	1,714,386
	57,038	–	57,038
權益總額	1,761,792	9,632	1,771,424

16. 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。

中期簡明綜合財務資料附註
截至2025年6月30日止六個月

17. 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、資訊科技開支及利息收入。

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(未經審計)	(未經審計)
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務收入：		
中國金茂的其他附屬公司*	82,026	79,663
中國金茂的合營企業	15,077	12,054
中國金茂的聯營公司	4,438	5,394
中化控股的其他附屬公司**	25,307	26,224
中化控股的其他聯營公司#	719	—
中化控股的其他合營企業#	158	2,126
	127,725	125,461
非業主增值服務收入：		
中國金茂的其他附屬公司*	78,824	90,696
中國金茂的合營企業	18,556	24,722
中國金茂的聯營公司	11,959	14,628
中化控股的其他聯營公司#	5	—
中化控股的其他附屬公司**	2	2
中化控股的其他合營企業#	—	11
	109,346	130,059
社區增值服務收入：		
中國金茂的其他附屬公司*	34,934	53,202
中國金茂的合營企業	13,833	12,335
中國金茂的聯營公司	5,994	9,075
中化控股的其他附屬公司**	5,940	6,071
中化控股的其他聯營公司#	17	—
中化控股的其他合營企業#	7	24
	60,725	80,707

中期簡明綜合財務資料附註
截至2025年6月30日止六個月

17. 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、資訊科技開支及利息收入。（續）

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
		(未經審計)	(未經審計)
		人民幣千元	人民幣千元
附註			
租賃開支：			
	中國金茂的其他附屬公司*	4,263	4,977
	中化控股的其他附屬公司**	2,023	2,023
		6,286	7,000
資訊科技開支：			
	中國金茂的其他附屬公司*	4,100	4,450
利息收入：			
	中化財務 (i)	1,405	743

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0.55%至1.45%（截至2024年6月30日止六個月：0.55%至1.35%）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2025年及2024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。

中期簡明綜合財務資料附註
截至2025年6月30日止六個月

17. 關聯方交易（續）

(2) 與關聯方的未償還結餘

	2025年6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2024年12月31日 (經審計) 人民幣千元
來自關聯方的預付款項及應收款項		
貿易應收款項		
中化控股的其他附屬公司**	4,559	1,485
中化控股的合營企業#	28	28
中國金茂及其其他附屬公司*	147,950	104,673
中國金茂的合營企業	74,408	79,558
中國金茂的聯營公司	40,823	41,311
	267,768	227,055
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**	3,101	5,335
中化控股的合營企業#	213	315
中化控股的其他聯營公司#	141	—
中國金茂的其他附屬公司*	50,033	50,965
中國金茂的合營企業	264	258
中國金茂的聯營公司	1,920	2,025
	55,672	58,898
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*	130,815	428,673
中國金茂的合營企業	28,872	28,978
中國金茂的聯營公司	82,743	83,708
	242,430	541,359
現金及現金等價物		
存放於中化財務的存款	830,646	594,000
應付關聯方款項		
貿易應付款項及應付票據		
中化控股的其他附屬公司**	1,475	1,129
中化控股的合營企業#	504	—
中國金茂的其他附屬公司*	20,217	32,504
中國金茂的合營企業	16	16
中國金茂的聯營公司	82	—
	22,294	33,649

中期簡明綜合財務資料附註
截至2025年6月30日止六個月

17. 關聯方交易（續）

(2) 與關聯方的未償還結餘（續）

	2025年6月30日 (未經審計) 人民幣千元	2024年12月31日 (經審計) 人民幣千元
應付關聯方款項（續）		
其他應付款項		
中化控股的其他附屬公司**	17,856	11,465
中化控股的其他聯營公司#	622	120
中化控股的合營企業#	—	635
中國金茂及其其他附屬公司*	131,553	152,648
中國金茂的合營企業	21,415	17,483
中國金茂的聯營公司	3,809	3,797
	175,255	186,148
租賃負債		
中化控股的其他附屬公司**	12,575	14,712
中國金茂的其他附屬公司*	21,209	24,847
	33,784	39,559
合約負債		
中化控股的其他附屬公司**	3,746	2,082
中化控股的其他聯營公司#	41	—
中化控股的合營企業#	2	63
中國金茂的其他附屬公司*	18,264	3,943
中國金茂的合營企業	18,591	13,736
中國金茂的聯營公司	2,916	5,270
	43,560	25,094

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。

本集團與關聯方的貿易應收款項、貿易應付款項及應付票據、預付款項、租賃負債及合約負債未償還結餘及存放於中化財務的存款屬貿易性質。與關聯方的其他應收款項以及其他應付款項未償還結餘屬非貿易性質，而該等結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

中期簡明綜合財務資料附註
截至2025年6月30日止六個月

17. 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	
	2025年	2024年
	(未經審計) 人民幣千元	(未經審計) 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,950	2,906
退休金計劃供款	245	252
績效相關花紅	393	265
支付予主要管理人員的薪酬總額	2,588	3,423

(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，並在受中國政府通過其代理機構、聯屬公司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
截至2025年6月30日止六個月

18. 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：

	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
金融資產 — 按攤銷成本計量的金融資產		
貿易應收款項	1,433,467	1,165,109
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	524,927	791,761
受限制現金	5,734	4,239
現金及現金等價物	1,656,872	1,399,453
總計	3,621,000	3,360,562
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	961,888	832,747
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	929,557	780,590
租賃負債	219,661	222,613
應付股息	79,159	—
總計	2,190,265	1,835,950

19. 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、租賃負債、應付股息、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2025年6月30日及2024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。

20. 比較金額

比較金額誠如未經審計中期簡明綜合財務資料附註3及附註15進一步闡述，由於期內受共同控制的業務合併，中期簡明綜合財務資料的比較金額已重列。

21. 中期財務資料的批准

該等中期簡明綜合財務資料於2025年8月25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