

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就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之任何損失承擔任何責任。



Desun Real Estate Investment Services Group Co., Ltd.

德商產投服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2270)

**截至2025年6月30日止六個月的
中期業績公告**

財務摘要

截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得收益人民幣228.0百萬元，較2024年同期增長12.3%。

截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得毛利人民幣47.8百萬元，較2024年同期減少23.4%；毛利率為21.0%，較2024年同期減少9.7百分點。

本集團截至2025年6月30日止六個月的除稅後純利為人民幣19.8百萬元，較2024年同期約人民幣23.6百萬元減少16.1%。

董事會欣然公佈本集團報告期間的未經審核簡明綜合中期業績，連同2024年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	228,032	203,117
銷售成本		<u>(180,248)</u>	<u>(140,684)</u>
毛利		47,784	62,433
其他收入及收益或虧損淨額	5	5,050	6,267
行政開支		(20,409)	(30,366)
貿易應收款項減值虧損撥備淨額	7	(7,468)	(1,437)
按金及其他應收款項減值虧損撥備淨額	7	(1,000)	(415)
其他開支		(446)	(301)
財務成本	6	(7,373)	(8,591)
應佔聯營公司利潤／(虧損)		<u>5,474</u>	<u>(110)</u>
除所得稅前利潤	7	21,612	27,480
所得稅開支	8	<u>(1,859)</u>	<u>(3,901)</u>
期內利潤及全面收益總額		<u>19,753</u>	<u>23,579</u>
本公司擁有人		16,699	21,410
非控股權益		<u>3,054</u>	<u>2,169</u>
		<u>19,753</u>	<u>23,579</u>
本公司擁有人應佔每股盈利			
基本	10	<u>人民幣3.02分</u>	<u>人民幣3.69分</u>
攤薄	10	<u>人民幣3.01分</u>	<u>人民幣3.66分</u>

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備	11	91,923	97,432
投資物業	11	221,752	232,400
使用權資產		39	154
其他無形資產	11	7,953	9,418
商譽		9,179	9,179
於聯營公司的投資		33,201	28,579
遞延稅項資產		6,812	5,028
預付款項、按金及其他應收款項	13	20,961	11,551
受限制存款	14	1,159	1,108
非流動資產總值		392,979	394,849
流動資產			
存貨	17	20,993	23,981
貿易應收款項	12	214,489	189,646
預付款項、按金及其他應收款項	13	65,865	57,267
現金及現金等價物	14	212,161	169,084
流動資產總值		513,508	439,978
流動負債			
合約負債		62,787	55,691
貿易應付款項	15	43,821	55,532
其他應付款項及應計費用	16	156,007	154,408
銀行借款	18	68,900	9,000
租賃負債		15,779	15,131
應付稅項		4,921	6,412
應付股息		225	225
流動負債總額		352,440	296,399
流動資產淨值		161,068	143,579
總資產減流動負債		554,047	538,428

		2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
非流動負債			
其他應付款項及應計費用	16	14,982	30,922
合約負債		95	75
租賃負債		225,913	232,653
銀行借款	18	14,600	—
遞延稅項負債		619	676
非流動負債總額		256,209	264,326
資產淨值		297,838	274,102
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	19	393	393
庫存股		(74,600)	(81,812)
儲備		365,259	350,134
		291,052	268,715
非控股權益		6,786	5,387
總權益		297,838	274,102

中期簡明綜合財務資料附註

1. 編製基準

中期簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會（「**國際會計準則理事會**」）頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則適用披露之要求編製。

中期簡明綜合財務報表及其附註並不包括根據國際財務報告準則會計準則編製完整財務報表所需的全部資料，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。

除另有說明者外，中期簡明綜合財務報表以人民幣（「**人民幣**」）呈列，而所有金額均約整至最接近之千位。

本公司董事認為，本公司的控股公司及最終控股公司為Sky Donna Holding Limited，其在英屬處女群島（「**英屬處女群島**」）註冊成立。鄒康先生及鄒健女士統稱本公司最終控股股東（「**最終控股股東**」）。

2. 採納國際財務報告準則會計準則（修訂本）

編製中期簡明綜合財務報表時所採納的會計政策，與編製本集團截至2024年12月31日止年度之年度綜合財務報表所採納者一致，惟就本期間首次採納的以下經修訂國際財務報告準則會計準則除外。

國際會計準則第21號（修訂本） *缺乏可兌換性*

於本中期期間，國際財務報告準則會計準則（修訂本）的應用對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或對中期簡明綜合財務報表所載披露並無任何重大影響。

3. 經營分部資料

管理層已根據主要營運決策者（「**主要營運決策者**」）審閱的報告釐定經營分部。負責分配資源和評估經營分部表現的主要營運決策者被認定為本公司的執行董事。

就管理而言，本集團按所提供之服務劃分業務單位，三個可報告經營分部如下：

- (a) 物業服務分部，主要包括物業管理服務及其他增值服務以及出售車位；
- (b) 資產運營服務分部，包括寫字樓轉租服務、商業運營服務、商業物業管理及其他相關服務以及電商直播服務；及

(c) 投資及發展分部，包括家居裝潢、家居裝飾及裝修服務。

主要營運決策者根據分部利潤評核經營分部的表現。本集團並無向主要營運決策者提供單獨的分部資產及分部負債資料，原因為主要營運決策者並無使用該等資料分配資源或評估經營分部的表現。

分部間銷售及轉讓乃按當時市價參考向第三方進行銷售的售價進行交易。

截至2025年6月30日止六個月

	物業服務 人民幣千元 (未經審核)	資產運營服務 人民幣千元 (未經審核)	投資及發展 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收益 (附註4)				
銷售予外部客戶	140,114	80,148	7,770	228,032
分部間銷售	770	—	—	770
分部總收益	140,884	80,148	7,770	228,802
對賬：				
分部間銷售對銷				(770)
收益				228,032
分部業績	19,968	11,829	(520)	31,277
對賬：				
利息收入				1,520
外匯及其他未分配收益				919
應佔聯營公司利潤				5,474
企業及其他未分配開支：				
— 核數師酬金				(300)
— 薪金及退休福利計劃				(5,234)
— 股本結算購股權開支淨額				(2,388)
— 其他專業費用				(2,191)
— 廣告開支				(1,041)
— 未分配開支				(6,424)
除所得稅前利潤				21,612

截至2024年6月30日止六個月（經重述）

	物業服務 人民幣千元 (未經審核)	資產運營服務 人民幣千元 (未經審核)	投資及發展 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收益 (附註4)				
銷售予外部客戶	124,745	66,914	11,458	203,117
分部間銷售	<u>1,288</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,288</u>
 分部總收益	 <u>126,033</u>	 <u>66,914</u>	 <u>11,458</u>	 <u>204,405</u>
 對賬：				
分部間銷售對銷				<u>(1,288)</u>
 收益				 <u><u>203,117</u></u>
 分部業績	 25,558	 6,218	 131	 31,907
對賬：				
利息收入				2,136
外匯及其他未分配收益				4,131
企業及其他未分配開支：				
— 核數師酬金				(300)
— 薪金及退休福利計劃				(5,128)
— 股本結算購股權開支淨額				(2,793)
— 其他專業費用				(2,046)
— 未分配開支				<u>(427)</u>
 除所得稅前利潤				 <u><u>27,480</u></u>

地區資料

於報告期內，本集團於同一域理位置經營，原因是其所有收益均在中國產生，而其所有長期資產／資本支出均位於中國／在中國產生。因此，概無呈列地區資料。

有關一名主要客戶的資料

截至2025年6月30日及2024年6月30日止六個月，概無客戶的交易額超過本集團收益10%。

4. 收益

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
與客戶的合約收益	212,717	174,572
其他來源收益		
轉租安排項下投資物業經營租賃的租金收入總額	15,315	28,545
總收益	228,032	203,117
收益的分類資料：		
	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
物業服務分部：		
— 物業管理服務及其他增值服務	137,184	124,745
— 出售車位	2,930	—
小計	140,114	124,745
資產運營服務分部：		
— 商業運營管理	28,628	24,872
— 寫字樓及產業園運營管理	26,240	13,497
— 電商直播服務	9,965	—
— 其他來源收益	15,315	28,545
小計	80,148	66,914
投資及發展分部：		
— 家居裝潢、家居裝飾及裝修服務	7,770	11,458
總計	228,032	203,117

4. 收益(續)

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收益確認時間		
於某一時點轉移貨品	3,022	1,502
隨時間轉移服務	195,583	170,979
於某一時點轉移服務	<u>14,112</u>	<u>2,091</u>
與客戶的合約總收益	<u>212,717</u>	<u>174,572</u>

5. 其他收入及收益或虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
政府補助(附註)	1,145	218
其他增值稅進項抵扣	58	15
銀行利息收入	1,520	2,136
已收補償	2,501	3,518
其他	<u>106</u>	<u>—</u>
其他收入總額	<u>5,330</u>	<u>5,877</u>
其他收益或(虧損)淨額		
匯兌差額(虧損)/收益淨額	<u>(280)</u>	<u>390</u>
其他(虧損)或收益總淨額	<u>(280)</u>	<u>390</u>
其他收入及收益或(虧損)總淨額	<u>5,050</u>	<u>6,267</u>

附註：

於報告期間，本集團確認成都市投資促進局就推動成都高水平開放所提供的政府補助人民幣720,000元(2024年：無)。

6. 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
租賃負債利息	5,549	6,406
銀行借款利息	914	195
非控股股東之貸款利息	654	1,990
聯營公司貸款利息	256	—
	<u>7,373</u>	<u>8,591</u>

7. 除所得稅前利潤

本集團的除所得稅前利潤於扣除以下各項後得出：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已提供服務的成本	177,315	139,437
已售貨品的成本	<u>2,933</u>	<u>1,247</u>
核數師酬金	300	300
未計入租賃負債計量的租賃付款	6,890	5,920
貿易應收款項減值虧損撥備淨額	7,468	1,437
按金及其他應收款項減值虧損撥備淨額	1,000	415
於聯營公司投資的減值撥備	1,096	—
股本結算購股權開支(扣除撥回)		
(計入董事及最高行政人員的薪酬)	2,388	2,793
投資物業產生的直接經營開支	<u>1,259</u>	<u>1,739</u>

8. 所得稅開支

中期簡明綜合損益及其他全面收益表中所得稅開支指：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
即期企業所得稅 — 中國		
— 期內支出	3,700	6,394
遞延稅項	<u>(1,841)</u>	<u>(2,493)</u>
所得稅開支	<u>1,859</u>	<u>3,901</u>

本公司於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為一家獲豁免有限公司，因此毋須就於開曼群島開展的業務繳納所得稅。

由於本集團於報告期間及截至2024年6月30日止六個月並無自香港產生或於香港賺得的應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

除下述若干附屬公司外，本集團的中國附屬公司於報告期間及截至2024年6月30日止六個月的應課稅利潤已按25%的法定稅率計提中國企業所得稅撥備。

根據《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》，本公司的若干位於四川省且從事鼓勵類業務（物業服務管理）的附屬公司享受15%的優惠企業所得稅稅率。根據《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》（財稅發[2020]第23號），稅務優惠待遇延長至2030年12月31日。

此外，於報告期間及截至2024年6月30日止六個月，若干位於中國的附屬公司符合小型微利企業的資格，因此享有20%的優惠所得稅稅率。

9. 股息

於本期間及截至2024年6月30日止六個月，概無向本公司普通股股東派付或建議派付股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

10. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔期內利潤除以期內發行在外的普通股加權平均數計算，並根據購回普通股及行使購股權的影響乘以時間加權系數進行調整。每股攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔期內利潤除以假設於視作將所有攤薄潛在普通股轉換為普通股時已無償發行的普通股加權平均數計算。每股基本及攤薄盈利之計算乃基於：

[illegible]

11. 物業及設備、投資物業及其他無形資產

	物業及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	其他無形資產 人民幣千元
於2025年1月1日的賬面值(經審核)	97,432	232,400	9,418
添置	1,366	—	107
期內折舊／攤銷撥備	(6,875)	(10,648)	(1,572)
	<u>91,923</u>	<u>221,752</u>	<u>7,953</u>
於2025年6月30日的賬面值(未經審核)	<u>91,923</u>	<u>221,752</u>	<u>7,953</u>

12. 貿易應收款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方	75,999	75,560
第三方	<u>159,597</u>	<u>127,732</u>
	235,596	203,292
減值虧損淨額	<u>(21,107)</u>	<u>(13,646)</u>
	<u>214,489</u>	<u>189,646</u>

於報告期末，根據繳款通知發出日期及扣除貿易應收款項減值撥備後貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	133,868	131,250
1至2年	54,410	37,486
2至3年	15,600	10,912
3年以上	<u>10,611</u>	<u>9,998</u>
	<u>214,489</u>	<u>189,646</u>

13. 預付款項、按金及其他應收款項

		2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
<i>流動部分：</i>			
應收關聯方款項		8,126	9,928
按金	(a)	19,142	3,936
向員工作出的墊款		3,203	2,056
應收住戶的物業管理成本		13,977	7,877
代表住戶作出的付款	(b)	5,523	5,539
在途現金		1,648	4,208
其他應收款項		7,059	7,646
預付開支		15,890	24,041
		<u>74,568</u>	<u>65,231</u>
減值虧損淨額		<u>(8,703)</u>	<u>(7,964)</u>
		<u>65,865</u>	<u>57,267</u>
<i>非流動部分：</i>			
應收關聯方款項		12,478	7,092
按金		4,725	3,399
預付開支		3,758	1,060
		<u>20,961</u>	<u>11,551</u>
		<u>86,826</u>	<u>68,818</u>

附註：

(a) 該款項主要指就履約及項目投標保證金支付的可退還按金。

(b) 該款項指代表住戶就水電服務供應商所提供的服務向水電服務供應商支付的款項。

14. 現金及現金等價物／受限制存款

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	<u>213,320</u>	<u>170,192</u>
減：		
履約擔保的抵押按金，非流動	<u>(1,159)</u>	<u>(1,108)</u>
現金及現金等價物	<u><u>212,161</u></u>	<u><u>169,084</u></u>

於2025年6月30日，除以港元及美元計值的現金及銀行結餘分別計約人民幣5,226,000元（2024年12月31日：約人民幣5,241,000元）及人民幣26,367,000元（2024年12月31日：約人民幣23,068,000元）以外，其餘現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣為非自由兌換貨幣，然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲准進行外匯業務之銀行兌換人民幣為其他貨幣。

銀行現金按基於每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。銀行結餘存於並無近期違約記錄且具有信譽的銀行。

15. 貿易應付款項

於報告期末，基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
3個月內	24,600	34,233
3至12個月	11,526	10,720
1年以上	<u>7,695</u>	<u>10,579</u>
	<u><u>43,821</u></u>	<u><u>55,532</u></u>

貿易應付款項並不計息，一般按90日的期限結算。

16. 其他應付款項及應計費用

		2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
<i>流動部分：</i>			
應付關聯方款項		10,694	9,817
來自關聯方的其他借款		21,298	8,686
購買物業及設備的應付款項		8,161	9,945
代收社區住戶的款項	(a)	18,113	17,794
應付工資及社會保險		37,363	46,989
已收按金		25,821	28,176
其他應付稅項		22,744	20,447
其他應付款項及應計開支		11,813	12,554
小計		156,007	154,408
<i>非流動部分：</i>			
來自關聯方的其他借款		14,982	30,922
小計		14,982	30,922
總計		170,989	185,330

附註：

(a) 該等款項主要指就支付水電費代收業主及租戶的墊款。

17. 存貨

於2025年6月30日，存貨賬面值人民幣20,993,000元（2024年12月31日：人民幣23,981,000元）包括本集團日常業務過程中可供出售的停車位。

18. 銀行借款

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行借款 — 無抵押	(b)	43,000	9,000
銀行借款 — 有抵押	(a)及(b)	<u>40,500</u>	<u>—</u>
總計	(c)	<u><u>83,500</u></u>	<u><u>9,000</u></u>
銀行借款			
按要求／一年內		68,900	9,000
一年以上但三年以內		<u>14,600</u>	<u>—</u>
		<u><u>83,500</u></u>	<u><u>9,000</u></u>

附註：

- (a) 於2025年6月30日，本集團銀行借款以本集團第三方債務人的物業及本集團最終控股股東的關聯公司的物業作抵押。
- (b) 銀行借款由本公司的一家附屬公司擔保。
- (c) 本集團銀行借款的實際利率包括年利率介乎3%至4%的固定利率(2024年12月31日：年利率介乎3%至4%)。

19. 股本

股份數目

法定：

每股面值0.0001美元的普通股：

於2024年1月1日、2024年12月31日、2025年1月1日（經審核）及2025年6月30日

（未經審核）

2,000,000,000

股份數目

面值
人民幣千元

已發行及繳足：

每股面值0.0001美元的普通股

於2024年1月1日、2024年12月31日、2025年1月1日（經審核）及

2025年6月30日（未經審核）（附註）

620,259,200

393

附註：

於2025年6月30日，本公司已發行普通股總數包括本公司受託人為股份獎勵計劃持有的63,301,305股股份（2024年12月31日：69,752,000股股份），佔本公司已發行股本約10%（2024年12月31日：11.25%）。

20. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本期間簡明綜合財務報表的表述。

管理層討論及分析

行業回顧

自2021年以來，我國房地產市場進入深度調整階段。隨著土地供應的理性調控，增量市場持續收縮，物業管理行業增速放緩，行業發展策略也逐步由「規模擴張」向「效益深耕」轉變。根據中指研究院發佈的數據顯示：預計到2029年全國物業管理行業總管理面積將進一步增長至近380億平方米。由此可見，儘管物業公司不可避免地進入存量時代，但行業廣闊的市場空間仍蘊含巨大發展潛力和韌性。

2025年政府工作報告首次將「推動建設安全、舒適、綠色、智慧的『好房子』」納入國家戰略，「好房子」需要「好服務」，隨之而來的是對物業管理行業提出了更高的要求。物業企業正不斷突破傳統「四保一服」功能邊界，向全生命週期資產管理服務躍遷，放棄粗放式發展模式，聚焦優勢區域、深耕擅長業務，以實現高質量發展。

同時，隨著科技飛速發展，物業與科技的深度融合已成為不可逆的趨勢，更是物業公司降本增效、提升服務體驗、突破行業發展困境的關鍵。越來越多的物業公司通過 AI科技賦能，實現能源管理優化、管理效率提升、工單智慧化處理及風險精準預警等多重效能。此外，部分物業公司正嘗試技術跨界應用，在低空經濟與具身智能機器人等領域挖掘更多創新應用場景。

儘管短期房地產市場的週期性波動對行業增速形成一定壓制，但隨著行業服務模式的持續創新、存量市場滲透率的提升及政策引導，物業行業終將在規模與質量的動態平衡中，構建起高質量發展新模式。

業務回顧

報告期內，本集團錨定城市核心資產運營商戰略定位，圍繞物業服務、資產運營服務、投資及發展三大業務格局，在行業深度調整期實現業務穩健發展，2025年上半年度總營收同比增長12.3%。同時，本集團依託產商綜合體、數字經濟產業園、商住社區三大核心產品線，通過橫向拓展服務場景邊界，縱向貫通資產價值鏈，逐步形成覆蓋資產全生命週期的業務矩陣。

報告期內，本集團業務主要包括三大分部：(i)物業服務分部：主要包括物業管理服務及其他增值服務以及出售車位；(ii)資產運營服務分部：主要包括寫字樓轉租服務、商業運營服務、商業物業管理及其他相關服務以及電商直播服務；及(iii)投資及發展分部：主要包括家居裝潢、家居裝飾及裝修服務。

財務回顧

報告期內，本集團錄得收益人民幣228.0百萬元，較2024年同期增長12.3%，主要由於管理規模擴大所致；毛利約人民幣47.8百萬元，較2024年同期減少23.4%；毛利率為21.0%，較2024年同期減少9.7百分點。報告期內，本集團截至2025年6月30日止六個月的除稅後純利為人民幣19.8百萬元，較2024年同期人民幣23.6百萬元減少16.1%，主要是由於報告期內隨管理規模的擴大，應收款項增加，基於謹慎會計原則，增加了減值撥備。同時，報告期內在管面積和業務規模擴大，本集團加大對物業服務品質提升的投入。

收入及其構成

業務類型	2025年6月30日		2024年6月30日		同比變動%
	人民幣千元	佔總收入%	人民幣千元	佔總收入%	
物業服務	140,114	61.4	124,745	61.4	12.3
資產運營服務	80,148	35.2	66,914	33.0	19.8
投資及發展	7,770	3.4	11,458	5.6	-32.2
	<u>228,032</u>	<u>100.0</u>	<u>203,117</u>	<u>100.0</u>	<u>12.3</u>

收入

報告期內，本集團收入為人民幣228.0百萬元，和截至2024年6月30日止六個月人民幣203.1百萬元相比，同比增長12.3%，主要由於一方面，深耕存量市場，穩步擴大管理規模；另一方面，積極開展資產運營服務等多元化業務。

本集團收入主要來自三個業務板塊：(i)物業服務；(ii)資產運營服務；及(iii)投資及發展。報告期內，(i)物業服務收入達人民幣140.1百萬元，佔本集團總收入的61.4%，相較於2024年同期人民幣124.7百萬元，同比增長12.3%；(ii)資產運營服務收入達人民幣80.1百萬元，佔本集團總收入的35.2%，相較於2024年同期人民幣66.9百萬元，同比增長19.8%；及(iii)投資及發展收入達人民幣7.8百萬元，佔本集團總收入的3.4%，相較於2024年同期人民幣11.5百萬元，同比減少32.2%。

物業服務

報告期內，本集團物業服務板塊持續引領增長，收入達人民幣140.1百萬元，佔本集團總收入的61.4%。相較於2024年同期人民幣124.7百萬元，實現了12.3%的穩健增長，主要由於在管規模的擴大。

本集團秉持「以用戶為中心，為客戶創造價值，創造客戶可感知的價值。」的客戶理念，通過市場化拓展，持續擴大服務邊界與客戶基數，驅動質量與規模協同發展。報告期內，本集團在管項目建築面積已擴展至1,137萬平方米，較2024年末增長了6.8%。業務韌性持續增強。

高效能的團隊是服務品質與業務增長的堅實保障。報告期內，本集團聚焦內部管理優化，進行總部 — 區域 — 項目 — 員工四維目標強綁定，打造高度協同長效激勵機制，實現了團隊效率的進一步提升。在人才發展方面，本集團配套定期考核、分級評價、精準培訓及反向評價機制，持續塑造複合型人才梯隊。在組織方面，本集團持續深化扁平化管理，崗位精簡合併，優化區域職能設置，壓縮決策鏈條實現管理效率提升。真正實現以客戶需求為驅動，高效響應客戶需求，增加客戶黏性，提升客戶滿意度。

客戶信任是本集團最寶貴的資產。報告期內，本集團通過一系列服務模式的創新舉措，實現客戶關係深化與服務價值升級。本集團大膽打破傳統邊界：去掉「櫃檯式」服務，通過打造開放共享的「有鄰生活」中心，由物業搭台，業主共創，打造有鄰有友，有樂有愛的社區氛圍，打掉物業與業主之間的那堵「牆」，打掉業主與業主之間的那堵「牆」，主動貼近客戶，實現需求極速響應。同時本集團全面拓展洗衣洗車、旅遊定制等直營增值服務，堅持「去中介、保品質、控價格」的業務策略，為客戶帶來多元、可信、超值的選擇。

未來，本集團將不斷夯實穩健發展的根基，以可信賴的服務生態提升客戶黏性，為客戶持續創造超預期價值。

資產運營服務

報告期內，本集團資產運營服務板塊收入達人民幣80.1百萬元，佔本集團總收入的35.2%，相較於2024年同期人民幣66.9百萬元，增長19.8%，主要由於寫字樓出租率上升及業務規模的擴大。

報告期內，本集團資產運營板塊深度踐行「產商融合」戰略導向，聚焦寫字樓租賃、商業資產管理及產業園區運營三大核心業務賽道。通過精細化運營體系與數字化賦能工具，系統性提升招租管理、招商運營、產業資源導入及內容孵化等全鏈條專業能力。

報告期內，本集團旗下「德商新泓道」寫字樓品牌依託深厚的資產運營能力，項目綜合出租率持續穩居90%以上。本集團同步深化與上海臨港數創公司等戰略夥伴的協同，圍繞產商融合綜合體、數字經濟產業園等產品形態開展深度資源整合，加速拓展市場佈局。

投資及發展

報告期內，本集團投資及發展板塊收入達人民幣7.8百萬元，佔本集團總收入的3.4%，相較於2024年同期人民幣11.5百萬元減少32.2%。

新業態探索是本集團開闢多元化路徑、構築綜合實力的戰略支點。本集團投資及發展板塊已在資產代建、大家居、不良資產等業務領域積極佈局，致力於為資產方、運營方、使用方提供全方位解決方案。該業務板塊目前仍處於結構優化階段，暫未對本公司整體營收產生實質影響。未來，本集團將著力優化資源配置，貫通產業協同脈絡，全面激活業務增長潛能，推動其向規模化、效益化方向突破。

銷售成本

報告期內，本集團的銷售成本為人民幣180.2百萬元，較2024年同期人民幣140.7百萬元增長28.1%。主要原因是在管面積和業務規模的擴大，以及多元化業務板塊的發展，使得各類成本有所增加。

毛利及毛利率

截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得毛利人民幣47.8百萬元，較2024年同期人民幣62.4百萬元減少23.4%。毛利率約為21.0%，較2024年同期毛利率30.7%同比減少9.7百分點。毛利率減少的主要原因是(i)報告期內在管面積和業務規模擴大，本集團加大對物業服務品質提升的投入；及(ii)隨著寫字樓產業園運營、增值服務等多元化業務板塊發展，導致各類成本亦有所增加。

其他收入及收益或虧損淨額

我們的其他收入及收益主要包括政府補助、沒收的按金、利息收入及匯兌收益淨額。其他收入及收益由截至2024年6月30日止六個月的人民幣6.3百萬元減少人民幣1.2百萬元或19.0%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣5.1百萬元，主要由於匯兌收益淨額減少。

行政開支

我們的行政開支主要包括勞務成本、業務招待開支、辦公開支、員工宿舍及辦公場所開支、推廣開支、交通費用、稅項開支、特別服務開支、折舊及攤銷、租賃開支以及其他。本集團行政開支由截至2024年6月30日止六個月的人民幣30.4百萬元減少人民幣10.0百萬元或32.9%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣20.4百萬元。主要由於數字化賦能，實現精細化管理，優化了行政開支。

貿易應收款項減值虧損撥備淨額

截至2025年6月30日止六個月的貿易應收款項減值撥備淨額為人民幣7.5百萬元，而截至2024年6月30日止六個月的貿易應收款項減值撥備淨額人民幣1.4百萬元，這主要是由於本公司基於謹慎性考慮，計提減值。

按金及其他應收款項減值虧損撥備淨額

按金及其他應收款項減值虧損撥備淨額由截至2024年6月30日止六個月的人民幣0.4百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月的人民幣1.0百萬元，主要原因為本公司基於謹慎性考慮，計提減值。

財務成本

我們於報告期的財務成本為人民幣7.4百萬元，較上年同期的人民幣8.6百萬元有所減少，主要由於租賃負債利息減少所致。

其他開支

我們於報告期的其他開支為人民幣0.4百萬元，較上年同期的其他開支人民幣0.3百萬元有所增加，主要由於銀行手續費支出增加所致。

除所得稅前利潤

本集團的所得稅前利潤由截至2024年6月30日止六個月的人民幣27.5百萬元減少人民幣5.9百萬元或21.5%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣21.6百萬元。

所得稅開支

截至2024年6月30日止六個月及2025年6月30日止六個月，我們的所得稅開支分別約為人民幣3.9百萬元及約人民幣1.9百萬元。

報告期間利潤

由於上述所討論的變動，我們的報告期內純利由截至2024年6月30日止六個月的人民幣23.6百萬元減少16.1%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣19.8百萬元，而我們的報告期內純利率則由截至2024年6月30日止六個月的11.6%減少至截至2025年6月30日止六個月的8.7%。

物業及設備

物業及設備主要包括電氣設備和租賃裝修，由2024年12月31日的人民幣97.4百萬元減少至2025年6月30日的人民幣91.9百萬元，該等減少主要是由於報告期內計提折舊所致。

投資物業

投資物業包括位於中國的持作出售或出租的一項住宅物業、多項商業物業。投資物業由2024年12月31日的人民幣232.4百萬元減少至2025年6月30日的人民幣221.8百萬元，主要歸因於報告期內折舊開支所致。

其他無形資產

我們於2025年6月30日確認其他無形資產人民幣8.0百萬元，主要包括因收購中能集團和綠色置業而產生的客戶關係(其中，中能集團為人民幣3.9百萬元，綠色置業為人民幣2.0百萬元)，按照物業管理合約續新模式的過往經驗以及合同預期存續期限，使用直線法於其預期可使用年期(2年至10年)計算。

商譽

商譽乃於2020年我們收購中能集團所產生，導致確認商譽約人民幣9.2百萬元。

貿易應收款項

貿易應收款項主要來源於物業管理服務及若干增值服務。本集團的貿易應收款項由2024年12月31日的人民幣189.6百萬元增長至2025年6月30日的人民幣214.5百萬元，主要是由於業務規模增長。

預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項主要包括就履約及項目投標保證金支付的按金、向員工作出的墊款以及代表住戶支付的與公用事業有關的款項。本集團的預付款項、按金及其他應收款項由2024年12月31日的人民幣68.8百萬元增長至2025年6月30日的人民幣86.8百萬元，主要由於因擴展業務而支付的投標保證金增加。

貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們於正常業務過程中從供應商處獲得的商品及服務的付款義務。貿易應付款項主要包括清潔費、材料費、維護費、分包費及建設費。本集團的貿易應付款項由2024年12月31日的人民幣55.5百萬元減少至2025年6月30日的人民幣43.8百萬元，主要是由於與供應商保持良好合作模式，積極支付款項。

其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括應付工資、水電費、其他稅項、代表住戶的預收款項、應付代價及已收按金。其他應付款項及應計費用由2024年12月31日的人民幣185.3百萬元減少至2025年6月30日的人民幣171.0百萬元，主要由於本期支付了上年末計提的年終獎所致。

合約負債

本集團的合約負債來自本集團已收客戶的物業管理服務預付款項，而本集團尚未提供相關服務。本集團的合約負債由2024年12月31日的人民幣55.8百萬元增加至2025年6月30日的人民幣62.9百萬元，主要由於本集團整體業務規模擴大。

應付稅項

本集團的應付稅項主要包括應付中國企業所得稅。我們的應付稅項由2024年12月31日的人民幣6.4百萬元減少至2025年6月30日的人民幣4.9百萬元，主要是由於本期繳納所得稅所致。

租賃負債

於2025年6月30日，本集團的流動租賃負債為人民幣15.8百萬元（於2024年12月31日：人民幣15.1百萬元），主要由於依據合約約定未來一年內將支付的租金增加所致。本集團於2025年6月30日的非流動租賃負債為人民幣225.9百萬元（於2024年12月31日：人民幣232.7百萬元），主要由於2024年末非流動租賃負債中部分將於未來一年內到期支付，所以本期末重分類至流動租賃負債。

流動資金及資本資源

我們的現金及銀行結餘由2024年12月31日的人民幣169.1百萬元增長人民幣43.1百萬元至2025年6月30日的人民幣212.2百萬元。我們的流動資產淨值由2024年12月31日的人民幣143.6百萬元增長至2025年6月30日的人民幣161.1百萬元。我們的流動比率約為1.4倍(2024年12月31日：約1.5倍)。於2025年6月30日，短期借款為人民幣68.9百萬元。

質押資產

於2025年6月30日，本集團概無質押任何資產(於2024年12月31日：無)。

附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購及出售

報告期間，本集團並無重大收購或出售任何附屬公司、聯營公司及合營企業。

所持重大投資以及重大投資及資本資產的未來計劃

報告期內，本集團無進行任何重大投資，且於截至本公告日期，除本公告所披露外，本集團亦無其他重大投資或添置資本資產的計劃。

資本負債比率

於2025年6月30日的資本負債比率(計息銀行貸款總和除以權益總額)為28.0%(於2024年12月31日：3.28%)。基於業務發展需要，銀行貸款增多所致。

或然負債

於2025年6月30日，本集團並無任何未償還的擔保或其他重大或然負債(於2024年12月31日：無)。

庫務政策

我們在管理相關部門的過程以及開展業務、會計及存檔過程中始終遵守我們的庫務政策。我們致力於維護整體財務安全，並保持強勁的現金狀況及健康的債務狀況以及強大的還款能力。為保持穩健的財務狀況，我們建立了長期、中期及短期的資金管理制度。我們通過全面、合理、專業的考核機制及制定年度及月度資金計劃，建立了紀律嚴明的資金管理主體，有效管理市場風險。倘因戰略擴張等因素出現新的資金需求，將及時安排外部融資予以滿足。

外匯風險

除部分銀行存款以美元及港元計值外(於2025年6月30日，以港元和美元計值的銀行及現金結餘合共相等於人民幣31.6百萬元)，本集團之業務主要以人民幣進行，因此於2025年6月30日並無任何外匯波動的重大直接風險。因此，本集團認為其貨幣風險並不重大。報告期內，本集團並無訂立任何針對外幣風險的對沖交易。然而，董事會仍會警惕任何相關風險，並在必要時考慮對沖任何重大的潛在匯兌風險。

僱員及福利政策

於2025年6月30日，本集團擁有1,336名僱員(於2024年6月30日：989名僱員)。於報告期間，本集團僱員的工資及薪金為人民幣56.8百萬元，而截至2024年6月30日止六個月為人民幣51.7百萬元。僱員薪酬乃根據僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢釐定。本集團定期檢討薪酬政策及計劃，並將作出必要調整以符合行業薪酬水平。本集團亦為僱員提供各種系統及廣泛的培訓計劃。本集團的僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務運營的關鍵領域，為本集團現有不同級別的僱員提供持續培訓，以精進和強化僱員技能。

本公司於2021年4月27日採納首次公開發售前購股權計劃(「**首次公開發售前購股權計劃**」)。首次公開發售前購股權計劃之目的在於進一步改善本公司的企業管治架構，促進獎勵及約束機制的建立及改善，充分調動本公司僱員的主動性、責任感及使命感，令股東、本公司及管理人員的利益保持高度一致，共同關注及致力於本公司的長期發展。

2023年12月22日，本公司亦採納股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」，其於2024年5月20日及2025年7月14日獲修訂及重述)。股份獎勵計劃旨在表彰若干合資格參與者作出的貢獻，並向彼等提供獎勵，以留住彼等繼續為本集團的運營發展作出貢獻；以及吸引合適人員為本集團的進一步發展作出貢獻。

主要風險及不確定性

本集團相信風險管理實踐非常重要，並會盡最大努力確保儘可能地有效及高效充分降低營運及財務狀況中存在的風險。以下是我們業務的主要風險和不確定因素：

- (i) 我們的大部分收益來自於德商集團或德商集團開發的物業。德商集團為本集團的關連人士，本集團並無控制權；
- (ii) 德商集團面臨的任何財務困難可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績和前景造成重大不利影響；
- (iii) 本集團易受中國物業管理行業監管環境變動的影響；
- (iv) 如果本集團無法履行與客戶的合約，經營業績和財務狀況可能會受到不利影響；及
- (v) 由於本集團越來越多於聯交所上市的競爭對手物色中國優質物業管理公司作為收購目標，本集團面臨激烈競爭，無法保證本集團能夠按計劃收購或投資理想的目標。

針對上述風險，本集團將從以下幾個方面採取應對措施：

- (i) 業務多元化與精細化管理：本集團通過持續深化佈局三大核心業務板塊，優化業務結構，通過業務多元化，降低對單一業務或關聯方的依賴，增強集團整體抗風險能力。同時，通過數字化賦能等手段，精細化成本管控和現金流管理，降低資金運用風險。實現規模與質量協同發展。
- (ii) 資源配置優化與人才保障：通過降本增效和資源配置優化，提升集團整體運營效率，降低運營成本，從而緩解因監管環境變動或市場競爭加劇帶來的風險。同時，以客戶價值為導向，提升服務品質，健全標準評估機制，完善人才培養激勵機制，提升團隊的執行力和創新能力，為應對複雜多變的市場環境提供堅實的人才保障。

未來前景

展望未來，本集團將堅持深耕多元價值生態，以產商綜合體、數字經濟園區、商住社區三大產品線為支點，聯動優質合作方及資源方，貫通「投資開發、資產運營、物業服務」全週期路徑，持續擴大城市資產服務的價值半徑。

本集團將堅持加碼AI與數智化投入，建設「算法驅動」的管理中樞，實現精細化運營管控，提升效率並為業務與決策持續注入技術賦能；同時緊跟前沿科技，為用戶輸出更多智慧化、高體驗的服務。

本集團將堅持迭代用戶運營體系，構建「線上社群＋線下場景＋增值服務」閉環，把流量沉澱為留量，將用戶轉化為可運營資產，為股東、客戶與社會持續釋放增量價值。

報告期間後事項

於2023年12月22日，本公司採納股份獎勵計劃。於2024年5月20日，董事會已決議採納經修訂及重列計劃規則（「**經修訂及重列計劃規則**」），以修訂計劃。於2025年7月14日，董事會議決採納第二份經修訂及重列計劃規則（「**第二份經修訂及重列計劃規則**」），以進一步修訂股份獎勵計劃。主要修訂包括：根據經修訂及重列的計劃規則，在任何12個月期間，根據計劃授予選定參與者的股份數量上限不得超過本公司已發行股本的百分之一(1%)。根據第二份經修訂及重列計劃規則，上述個人分項限額已被撤銷。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年7月14日之公告。

除本公告披露外，本集團於報告期後及直至未經審核中期簡明綜合財務資料獲批准日並無重大事項。

遵守企業管治守則

董事會致力維持高水準的企業管治。

董事會相信，高水準的企業管治乃為本集團提供框架以保障本公司股東權益、提升企業價值、制定其業務策略及政策以及提高透明度及問責性所必需。

本公司的企業管治常規乃基於企業管治守則所載的原則。

本公司於整個報告期間內已採納上市規則附錄C1第二部分所載的原則及守則條文並已遵守上市規則附錄C1第二部分所載的適用守則條文，守則條文C.2.1條除外。

目前，張志成先生同時擔任董事會主席兼行政總裁，此舉偏離企業管治守則守則條文第C2.1條，即主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，董事會相信，張先生（其曾指導本集團在2021年12月完成首次公開發售）於房地產及物業管理行業的豐富經驗與知識，連同管理層的支持，將為本集團提供穩定貫徹的領導。因此，董事會認為在此情況下，偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條屬恰當。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）作為其董事及僱員進行證券交易的行為守則（「**證券交易守則**」）。

本公司已就報告期董事有否遵守標準守則所規定標準向全體董事作出特定查詢，而全體董事確認，上述整個期間彼等已遵守標準守則及證券交易守則。

中期股息

董事會不建議派付截至2025年6月30日止六個月的任何中期股息。

購買、出售或贖回上市證券

於報告期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券（包括出售庫存股份（如上市規則所定義））。截至2025年6月30日，本公司並無持有庫存股份（如上市規則定義）。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即嚴洪先生、陳滌先生及方利強先生。審核委員會主席為嚴洪先生。

審核委員會已連同管理層審閱本集團採納的會計原則及常規，並已討論內部控制及財務報告事宜，包括審閱截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料。

刊登中期業績公告及2025年中期報告

本公告於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.desunhui.com)刊登，而本公司將於適當時候將載有上市規則所規定的一切數據的本集團截至2025年6月30日止六個月的中期報告分別在聯交所及本公司網站刊登。

釋義

於本公告，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載《企業管治守則》

「成都德商」	指	成都德商產投物業服務有限公司(於成立時原稱成都德商投資管理有限公司)，於2010年3月12日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告及僅供地域參考而言，除非文義另有所指，本公告中「中國」不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區
「本公司」或 「德商產投」	指	德商產投服務集團有限公司(前稱為Desun Real Estate Investment Services Limited)，於2020年12月10日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「德商集團」	指	鄒康先生擁有控制權或聯合控制權並有重大影響的公司
「董事」	指	本公司董事
「綠色置業」	指	四川德商智慧綠色置業有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，其主要從事建築工程管理業務
「本集團」、「我們」或 「我們的」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市日期」	指	2021年12月17日，即本公司股份於聯交所上市日期

「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂或補充
「報告期間」或「本期」	指	截至2025年6月30日止六個月
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「增值服務」	指	包括提供予業主、租戶及非業主的增值服務
「中能」	指	成都中能物業管理有限責任公司，於2006年5月16日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中能集團」	指	中能及其附屬公司

承董事會命
德商產投服務集團有限公司
 董事長、行政總裁兼執行董事
張志成

香港，2025年8月28日

於本公告日期，執行董事為張志成先生、萬虹女士、柳軍先生、邵家楨先生及祝娜女士，非執行董事為鄒康先生，以及獨立非執行董事為方利強先生、陳滌先生及嚴洪先生。

* 本公告所載之若干數額及百分比數字已四捨五入湊至整數。任何表格所示總額與所列數額總和的任何差異乃因四捨五入所致