

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。



Dexin Services Group Limited

德信服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2215)

截至2025年12月31日止年度的年度業績公告

財務摘要

- 截至2025年12月31日止年度，收入為人民幣885.9百萬元，較2024年下降5.1%。
- 截至2025年12月31日止年度毛利潤為人民幣171.9百萬元，較2024年下降8.4%。
- 截至2025年12月31日止年度毛利率為19.4%，較2024年下降0.7個百分點。
- 截至2025年12月31日止年度虧損為人民幣232.1百萬元，而2024年則為利潤人民幣37.7百萬元。
- 截至2025年12月31日止年度每股基本虧損為人民幣0.248元，而於2024年則為每股基本盈利人民幣0.042元。
- 於2025年12月31日，本集團在管建築面積為37.8百萬平方米，較2024年12月31日下降3.4%。本集團合約建築面積為40.8百萬平方米，同比下降3.3%。
- 董事會不建議就截至2025年12月31日止年度派付任何末期股息(2024年：無)。

德信服务集团有限公司(「本公司」或「德信服务」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年12月31日止年度(「本報告期間」)的綜合年度業績及截至2024年12月31日止年度的比較數字。本年度業績已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

綜合全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	5	885,851	933,423
銷售成本		<u>(713,915)</u>	<u>(745,822)</u>
毛利		171,936	187,601
其他收入	6	3,072	3,376
其他(虧損)/收益淨額	7	(209)	957
銷售及營銷開支		(5,230)	(10,697)
行政開支		(77,937)	(77,866)
貿易及其他應收款項減值虧損		(297,753)	(36,219)
應收貸款減值虧損		—	(21,422)
投資物業減值虧損		(9,408)	—
應佔聯營公司業績		171	(145)
應佔一間合營企業業績		<u>22</u>	<u>(7)</u>
經營利潤		<u>(215,336)</u>	<u>45,578</u>
利息收入		1,162	9,792
融資成本		<u>(679)</u>	<u>(1,253)</u>
融資收入淨額	8	<u>483</u>	<u>8,539</u>
除稅前(虧損)/利潤		(214,853)	54,117
所得稅開支	9	<u>(17,202)</u>	<u>(16,443)</u>
年內(虧損)/利潤及全面(開支)/收益總額	10	<u><u>(232,055)</u></u>	<u><u>37,674</u></u>

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
以下各方應佔年內(虧損)/利潤及全面(開支)/			
收益總額：			
本公司擁有人		(219,056)	38,473
非控股權益		<u>(12,999)</u>	<u>(799)</u>
		<u><u>(232,055)</u></u>	<u><u>37,674</u></u>
每股(虧損)/盈利			
— 基本及攤薄(人民幣元)	12	<u><u>(0.248)</u></u>	<u><u>0.042</u></u>

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備以及使用權資產		6,119	7,501
投資物業		122,690	—
無形資產		2,586	2,790
遞延所得稅資產		42,900	28,610
於聯營公司的投資		—	353
於一間合營企業的投資		1,015	493
收購按金		78,000	—
		<u>253,310</u>	<u>39,747</u>
流動資產			
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		4,212	—
存貨		113,177	21,734
貿易及其他應收款項以及預付款項	13	637,119	1,077,445
現金及現金等價物		140,443	202,181
		<u>894,951</u>	<u>1,301,360</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	446,253	409,237
合約負債		136,524	148,442
借款		10,000	7,000
租賃負債		411	175
即期所得稅負債		90,643	76,020
		<u>683,831</u>	<u>640,874</u>
流動資產淨值		<u>211,120</u>	<u>660,486</u>
總資產減流動負債		<u>464,430</u>	<u>700,233</u>

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動負債			
借款		—	10,000
租賃負債		<u>332</u>	<u>—</u>
		<u>332</u>	<u>10,000</u>
資產淨值			
		<u>464,098</u>	<u>690,233</u>
資本及儲備			
股本	15	7,564	7,564
儲備		<u>431,644</u>	<u>673,366</u>
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		<u>439,208</u>	<u>680,930</u>
		<u>24,890</u>	<u>9,303</u>
權益總額			
		<u>464,098</u>	<u>690,233</u>

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

1. 一般資料

德信服务集团有限公司(「本公司」)於2020年10月22日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司股份於2021年7月15日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。本公司的最終控股公司為盛富國際有限公司。本集團的最終控股股東為胡一平先生(「胡先生」或「最終控股股東」)。

綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈報。人民幣為本公司及本公司附屬公司之功能貨幣。

2. 編製基準

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例要求之適用披露編製。

該等綜合財務報表乃根據歷史成本法而編製，惟按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產按公允價值列示。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已採納由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈、與其營運有關及於2025年1月1日開始的會計年度內生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。香港財務報告準則會計準則包括香港財務報告準則；香港會計準則(「香港會計準則」)；及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則並無導致於本年度及過往年度本集團的會計政策、本集團綜合財務報表的呈列及呈報金額有重大變動。

本集團尚未應用已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則會計準則。應用此等新訂香港財務報告準則(採用香港財務報告準則第18號除外)將不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」載列財務報表呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號「財務報表呈列」。此新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號多項規定的同時，引入新規定以於損益表呈列特定類別及界定小計；在財務報表附註中披露管理層界定的業績計量，並改進將在財務報表中披露資料的匯總和分類。此外，香港會計準則第1號若干段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出細微修訂。香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。預期應用新訂準則將影響日後財務報表中損益表的呈列及披露。本集團現正評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表的詳細影響。

4. 分部資料

管理層已根據經主要經營決策者（「主要經營決策者」）審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者已被確定為執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層將業務經營業績作為一個經營分部進行審閱，以決定資源分配。因此，本公司的主要經營決策者認為，僅一個分部用於作出戰略決策。

本集團的主要經營實體均位於中國。因此，截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團的所有收益均來自中國。

截至2025年及2024年12月31日，本集團所有非流動資產均位於中國。

5. 收益

收益指來自物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務之收入。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自客戶合約的收益：		
物業管理服務	820,861	832,370
非業主增值服務	23,454	38,688
社區增值服務	41,536	62,365
	<u>885,851</u>	<u>933,423</u>

截至2025年及2024年12月31日止年度，來自最終控股股東控制的實體以及最終控股股東的合營企業及聯營公司的收益分別佔本集團收益的3%及5%。除最終控股股東控制的實體及最終控股股東的合營企業及聯營公司外，本集團擁有大量客戶，截至2025年及2024年12月31日止年度，概無任何客戶貢獻本集團收益的10%或以上。

來自客戶合約收益之細分：

本集團的主要營運實體位於中國。因此，本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度的所有收益均來自中國。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益確認的時間		
隨時間	875,815	905,856
於某一時間點	<u>10,036</u>	<u>27,567</u>
	<u>885,851</u>	<u>933,423</u>

未履行的履約義務

就物業管理服務及非業主增值服務而言，本集團按月確認相等於有權開票金額的收益，該金額直接對應本集團迄今對客戶履約的價值。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

就社區增值服務而言，其乃於短期內提供，期限通常不到一年，本集團已選擇可行權宜方法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

6. 其他收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
政府補貼(附註)	2,906	2,888
增值稅抵扣	<u>166</u>	<u>488</u>
	<u>3,072</u>	<u>3,376</u>

附註： 政府補助主要包括地方政府授予的財政資助。

7. 其他(虧損)/收益淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
匯兌收益/(虧損)	5	(1,383)
註銷登記附屬公司的虧損	(203)	—
出售聯營公司的收益	—	1,010
出售物業、廠房及設備之虧損/撇銷物業、廠房及設備 其他收益	(512)	(24)
	<u>501</u>	<u>1,354</u>
	<u>(209)</u>	<u>957</u>

8. 融資收入淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
融資收入		
應收貸款利息收入	948	9,275
銀行存款利息收入	192	517
未上市基金投資的利息收入	22	—
	<u>1,162</u>	<u>9,792</u>
融資成本		
借款利息開支	(655)	(1,095)
租賃負債利息開支	(24)	(158)
	<u>(679)</u>	<u>(1,253)</u>
	<u>483</u>	<u>8,539</u>

9. 所得稅開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅(「企業所得稅」)：		
— 年內撥備	29,140	30,853
遞延稅項：	<u>(11,938)</u>	<u>(14,410)</u>
	<u>17,202</u>	<u>16,443</u>

本公司是於開曼群島註冊成立的一家獲豁免有限責任公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬維爾京群島的直接附屬公司乃根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

香港利得稅稅率為16.5%。由於本集團並無產生自香港的應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備。

本集團就中國內地業務經營計提的所得稅撥備乃根據現有相關立法、詮釋及慣例對年內估計應課稅利潤按適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅稅率為25%，獲得優惠待遇除外，例如杭州悉爾科技有限公司(「悉爾科技」，本集團的中國附屬公司)由於獲得高新技術企業(「高新技術企業」)資格，自2021年12月起可享受15%的優惠所得稅稅率。

根據於2007年12月6日頒佈的企業所得稅法實施條例，於2008年1月1日後，以中國公司產生的利潤向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅，倘中國內地附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立及符合由中國內地與香港所訂立的稅務條約安排規定，則適用5%的較低預扣所得稅稅率。由於本集團並無計劃分派來自中國內地附屬公司的該等盈利，故本集團並未就中國內地附屬公司的未分派盈利應計任何預扣所得稅。

10. 年內(虧損)/利潤及全面(開支)/收益總額

本集團年內利潤乃經扣除以下各項後列賬：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
存貨成本	3,222	12,494
核數師薪酬	3,291	2,537
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	3,609	8,826
無形資產攤銷	645	750
貿易及其他應收款項之減值虧損	297,753	57,641
投資物業減值	9,408	—
出售物業、廠房及設備之虧損/撇銷物業、廠房及設備	512	24
投資物業折舊	6,952	—
員工成本(包括董事酬金)：		
工資、薪金及花紅	209,228	234,487
社會保險開支及住房福利(附註(i))	39,095	42,969
其他僱員福利	9,693	6,586
員工成本總額	<u>258,016</u>	<u>284,042</u>

附註：

- (i) 本集團中國附屬公司的僱員須參與由當地市政府管理及營辦的界定供款計劃。本集團中國附屬公司向該計劃供款，為僱員的退休福利撥資。供款根據當地市政府協定的僱員薪金的特定百分比計算。本集團的中國附屬公司及其僱員須按月作出供款。本集團對界定供款計劃的責任僅為向該計劃作出所需供款。根據界定供款計劃，並無沒收供款以供減少未來年度的現有供款水平。

除上述年度供款外，本集團概無其他重大責任支付與該等計劃有關的退休福利。

11. 股息

於截至2025年12月31日止年度，並無派發或建議派發任何股息，且自報告期末起亦無建議派發任何股息(2024年：無)。

12. 每股盈利

年內每股基本虧損乃以本公司擁有人應佔年內虧損約人民幣219,056,000元(2024年：溢利人民幣38,473,000元)及年內已發行股份加權平均數約882,422,452股(2024年：920,092,615股)計算。

由於截至2025年12月31日止年度並無具攤薄潛力之潛在普通股，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

13. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))		
— 關聯方	140,889	111,014
— 第三方	459,422	395,262
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(120,647)</u>	<u>(76,141)</u>
	479,664	430,135
其他應收款項		
— 收購按金	78,000	—
— 按金 (附註(e))	276,897	269,950
— 代表業主之付款 (附註(b))	52,643	42,447
— 其他	51,571	48,801
減：其他應收款項減值撥備	<u>(264,853)</u>	<u>(11,624)</u>
	194,258	349,574
預付款項		
— 存貨預付款項	18,160	20,139
— 其他預付款項	<u>17,648</u>	<u>30,779</u>
	35,808	50,918
應收貸款 (附註(c)(d))	5,389	268,240
減：應收貸款減值撥備	<u>—</u>	<u>(21,422)</u>
	5,389	246,818
	715,119	1,077,445
非流動	<u>(78,000)</u>	<u>—</u>
流動	<u>637,119</u>	<u>1,077,445</u>

- (a) 貿易應收款項主要來自向業主提供的物業管理服務收入及非業主增值服務。物業管理服務收入乃根據相關服務協議的條款收取。住戶應於發出繳款通知書後支付到期的物業管理服務的服務收入。

於2025年及2024年12月31日，基於減值前發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
0至180天	246,136	223,164
181至365天	60,755	61,410
1至2年	139,233	120,911
2至3年	75,914	78,685
3至4年	61,585	14,025
4年以上	16,688	8,081
	<u>600,311</u>	<u>506,276</u>

- (b) 結餘主要為代業主支付物業的公用事業費用。
- (c) 於2025年12月31日，借予第三方本金總額約人民幣5,389,000元(2024年：人民幣8,728,000元)之貸款為無抵押、按年利率10%(2024年：10%)計息及須於一年內償還。
- (d) 於2024年12月31日，由於其中一名借款人未能履行其償還貸款的責任，本公司已執行其權利，將於2024年12月31日評估值約人民幣139,050,000元的1,400個停車位的抵押資產變現，以抵銷部分應收貸款。此外，本集團已訂立補充協議，自借款人收購於2024年12月31日評估值約人民幣99,040,000元的若干額外停車位，以抵銷未償還貸款。有關須予披露交易的更多詳情，請參閱本公司日期為2025年3月28日的公告。
- (e) 於2025年及2024年12月31日，已付德信中國控股有限公司(「德信中國」)按金人民幣250,000,000元(「按金」)，以取得若干停車位的獨家租售權及租售合作權。由於香港高等法院向德信中國發出清盤令，截至本公告日期，德信中國仍未退還按金。年內已全額計提減值。

14. 貿易及其他應付款項

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項	(a)		
— 關聯方		608	381
— 第三方		196,751	195,061
		<u>197,359</u>	<u>195,442</u>
其他應付款項			
— 按金	(c)	37,063	41,541
— 暫時向／代業主收取的金額		113,586	110,651
— 應付關聯方款項	(b)	3,692	2,193
— 應付非控股權益款項	(b)	1,525	1,753
— 應計薪資		25,936	21,057
— 其他應付稅項		29,866	25,719
— 其他應計開支		37,226	10,881
		<u>248,894</u>	<u>213,795</u>
		<u>446,253</u>	<u>409,237</u>

附註：

(a) 於2025年及2024年12月31日，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	181,167	185,353
1年後但2年內	10,168	4,378
2年後但3年內	2,202	3,504
超過3年	3,822	2,207
	<u>197,359</u>	<u>195,442</u>

(b) 應付關聯方及非控股權益款項為無抵押、免息及按要求償還。

(c) 該等款項主要為向業主收取的水電費，以便支付給有關服務提供商，以及向承租人收取的租金費用，以便退還業主。

15. 股本

	普通股數目	普通股面值	等同金額 人民幣千元
法定：			
本公司每股面值0.01港元的股份			
於2024年1月1日、2024年12月31日、 2025年1月1日及2025年12月31日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>43,947</u>
已發行及繳足：			
於2024年1月1日	937,308,000	9,373,080	7,738
購回及註銷股份(附註a)	<u>(19,427,000)</u>	<u>(194,270)</u>	<u>(174)</u>
2024年12月31日及2025年12月31日	<u>917,881,000</u>	<u>9,178,810</u>	<u>7,564</u>

附註：

- (a) 截至2024年12月31日止年度，本集團回購合共54,745,000股於聯交所上市的普通股。回購該等普通股支付的總金額約為人民幣90,800,000元。於2024年12月31日，已註銷於本報告期內購回的19,427,000股股份。於註銷所購回的19,427,000股普通股後，本公司已發行股本按面值減少約人民幣174,000元，而購回該等已註銷股份所支付的溢價人民幣35,102,000元(包括交易成本)已從本公司股份溢價中扣除。
- (b) 截至2025年12月31日止年度，本集團回購合共270,000股於聯交所上市的普通股。回購該等普通股支付的總金額約為人民幣210,000元。直至本報告日期，已購回的普通股尚未註銷。

16. 報告期後事件

(a) 增資

於2026年2月23日(交易時段後)，盛全科技、智大曉瑞及目標公司(均為本公司的間接非全資附屬公司)與德清凱思博訂立增資協議，據此，德清凱思博有條件同意出資人民幣96,912,442.40元認購目標公司於增資後經擴大約30.0%的股權。緊隨完成後，盛全科技、智大曉瑞及德清凱思博分別將擁有目標公司約61.8%、3.3%及34.9%的股權。目標公司仍為本公司非全資附屬公司。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2026年2月23日之公告。

(b) 收購德清莫干山

於2025年7月31日(交易時段後)，盛全物業及上海栩全(均為本公司間接全資附屬公司)與德清常卓訂立2025年股權轉讓協議，據此，盛全物業及上海栩全分別有條件同意購買而德清常卓有條件同意出售德清莫干山瑞璟置業有限公司(「**德清莫干山**」)95%及5%股權，總代價分別為人民幣74,100,000元及人民幣3,900,000元。收購事項於2026年3月18日完成，其後德清莫干山成為本公司附屬公司。有關進一步詳情載於本公司日期為2026年3月18日之公告。

由於該收購事項乃於2026年3月完成，管理層並無足夠時間編製德清莫干山財務報表。目前披露有關該收購事項的進一步資料並不可行。

獨立核數師報告摘要

中匯安達會計師事務所有限公司已就本集團截至2025年12月31日止年度之經審核綜合財務報表發表保留意見，摘錄如下：

保留意見

本核數師(以下簡稱「吾等」)已審計德信服务集团有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於2025年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

吾等認為，除本報告「保留意見的基準」一節所述事項可能產生之影響外，綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而中肯地反映 貴集團於2025年12月31日的綜合財務狀況及截至2025年12月31日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

保留意見的基準

a) 與德信中國控股有限公司(「德信中國」)有關的按金

德信中國獲支付按金人民幣250,000,000元。由於2024年6月11日德信中國被香港特別行政區高等法院頒令清盤，按金的可收回性存在不確定性。 貴集團管理層正積極尋求可能的解決方案。直至本報告日期，尚未達成和解協議。因此，截至2025年12月31日止年度就按金全部確認減值人民幣250,000,000元。由於吾等無法釐定按金是否可收回，故無法取得足夠適當的審核憑證，以釐定於2025年12月31日按金結餘為人民幣零元的準確性及相關減值虧損人民幣250,000,000元是否確認妥當，以及本年度確認的減值是否應於過往年度確認。

b) 與德信中國有關的貿易及其他應收款項減值

截至2024年12月31日止年度，就與德信中國有關的貿易及其他應收款項確認額外減值虧損約人民幣14,393,000元。由於吾等未能釐定於2023年12月31日的貿易及其他應收款項約人民幣14,465,000元是否可收回，故無法取得足夠適當的審核憑證，以判斷相關貿易及其他應收款項減值虧損應於截至2024年12月31日止年度確認，亦或應於截至2023年12月31日止年度確認。

對該等數字的任何調整或會對 貴集團於截至2025年及2024年12月31日止年度的財務表現及 貴集團於2025年及2024年12月31日的財務狀況產生後續影響。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（「**香港審計準則**」）進行審核。吾等於該等準則項下的責任於我們的報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」部份作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則（「**守則**」）適用於審核公眾利益實體財務報表的規定，吾等獨立於 貴集團。我們亦已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證能充足及適當地為吾等的保留意見提供基礎。

董事會及審核委員會對保留意見之意見

董事會及審核委員會注意到， 貴公司於截至2025年12月31日止年度之綜合財務報表受 貴公司獨立核數師（「**獨立核數師**」）中匯安達會計師事務所有限公司根據獨立核數師報告（「**獨立核數師報告**」）「獨立核數師報告摘錄」一節中「保留意見的基準」一節所載基準出具之保留意見（「**保留意見**」）所規限。

由於截至2025年12月31日止年度之未決保留意見可能會對 貴集團於截至2025年12月31日止年度之財務表現以及綜合財務報表中的相關披露產生影響，故董事會及審核委員會並未根據保留意見發表有別於獨立核數師之意見。

審核委員會已嚴格審閱導致保留意見的事實及情況，並充分理解導致保留意見的原因，特別是(i)德信中國控股有限公司(「德信中國」)自2024年6月起的清盤狀況，及(ii)自2026年1月7日起取消德信中國股份的上市地位，而該等情況並非 貴公司所能控制。 貴公司管理層亦已根據最新情況評估與德信中國有關的尚未償還貿易應收款項、其他應收款項以及按金的預期信貸虧損。

a) 與德信中國控股有限公司(「德信中國」)有關的按金

就有關已付予德信中國的按金(「按金」)人民幣250,000,000元的保留意見而言，於截至2025年12月31日止年度，已就按金確認全額減值虧損人民幣250,000,000元。

根據公開資料，德信中國於2024年6月11日被香港高等法院頒令清盤，其上市地位其後於2026年1月7日被取消。 貴公司管理層已採取措施監察德信中國的清盤程序，並已根據現時情況考慮其他債務追討方案。具體而言，董事會已評估對德信中國及／或其附屬公司提起法律訴訟的實質法律依據。

鑒於按金的可收回性存在不確定因素，獨立核數師無法釐定按金是否可收回，亦無法取得足夠適當的審核憑證，以釐定於2025年12月31日按金結餘為人民幣零元的準確性及相關減值虧損人民幣250,000,000元是否確認妥當，以及本年度確認的減值是否應於過往年度確認。

審核委員會已審閱有關事項，並與獨立核數師及董事會進行討論。經考慮上述情況，審核委員會並不反對獨立核數師就此提出的保留意見的基準。

b) 與德信中國有關的貿易及其他應收款項減值

於截至2024年12月31日止年度，就與德信中國有關的貿易及其他應收款項確認額外減值虧損約人民幣14,393,000元。獨立核數師無法釐定於2023年12月31日貿易及其他應收款項約人民幣14,465,000元是否可收回，亦無法取得足夠適當的審核憑證，以判斷相關貿易及其他應收款項減值虧損應於截至2024年12月31日止年度確認，亦或應於截至2023年12月31日止年度確認。

審核委員會已審閱有關事項，並與獨立核數師及董事會進行討論。此外，貴集團已就於2025年12月31日的尚未償還結餘計提預期信貸虧損。由於已計提充足預期信貸虧損，董事會認為該保留意見已獲解決，惟有關於2024年確認的預期信貸虧損約人民幣14,393,000元是否應於上一年度確認的不確定性的保留意見除外，其預期不會結轉至截至2026年12月31日止年度。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會提呈本集團截至2025年12月31日止十二個月（「**本報告期間**」）的業績。

2025年，物業管理行業告別規模擴張的粗放時代，邁入「理性回歸、價值深耕」的新常態。變局之中，本集團堅守「好房子、好小區、好生活」的初心，以穩立心、以質立身、以新立業，在行業波動中守住經營之本，在創新探索中夯實發展之基，核心競爭力持續攀升。本報告期間，集團連續12年蟬聯「中國物業服務百強企業」，排名躍升至第19位，同步斬獲「中國物業服務市場化運營領先品牌企業」、「中國物業高品質服務力百強企業」及「杭州市五星級服務企業」等多項行業榮譽，以實幹實績回應行業變革與市場期待。

固本守正，行穩致遠

行業變局之下，唯有守牢根基，方能致遠行久。集團全域推行財務精細化管控，強化回款效能，嚴守風險底線，讓現金流始終保持充裕態勢，為集團各項經營佈局提供堅實的資金支撐。

運營端，推行項目精準管控，堅決出清低效項目，將人財物核心資源向糧倉項目傾斜，守護重點項目的穩健運營。同時以信息化為翼，搭建全流程數據化管控體系，實現智慧化、精細化管理，讓每一份投入都轉化為發展的實效。

組織能力，是發展的核心底氣。集團完成組織架構深度優化調整，總部推行職能改革，大運營管理模式實現跨界橫向拉通，強化整體協同和效率提升。同時對經營單元進行變陣，在區域集聚人才厚度和專業資源，縮短決策鏈路，讓組織能力更精準適配核心糧倉長三角地區的存量運營與市場拓展需求。

多元煥彩，科技賦能

潮頭立勢拓疆界，新局揚帆啟華章。我們以佈局拓新局，收購德清莫干山瑞璟置業有限公司股權，斬獲莫干山景區核心優質酒店資產。此資產區位得天獨厚，常年承接大型商務接待，更連續多年承辦竹海馬拉松等文體賽事。這是集團佈局休閒產業、串聯非遺文旅賽道的關鍵落子。我們將整合聯動其他非遺文旅項目，為業主打造旅遊、康養、研學等一站式配套，為企業定製團建、療養專屬服務，構建休閒文旅全新服務生態。

我們積極打造新質服務生產力，將綠能低碳、AI科技應用作為轉型升級的核心著力點。首個建築物屋頂光伏儲能標桿項目 — 杭州東站綜合體德信中心屋頂光伏改造項目於6月成功併網發電，通過對屋頂空間改造，預計年發電量達70萬度、年減碳約700噸，產生的電能還用於園區非機動車公用充電等民生場景，成為高耗能商業綜合體綠色改造的優質樣本。同時，在該項目的辦公寫字樓、商業街區內，大力開展機器人服務應用，先後落地配送、安防巡邏、掃地清潔機器人，試點無人智能化場景作業，構建「AI賦能+人機協同」服務新圖景，打造智慧服務標桿。

我們深耕商業辦公IFM與城市服務板塊，在義烏世航廣場，創新招商運營與物業服務深度融合模式；將定製服務延伸至新業態新場景，為杭州直播行業黨群服務中心、濱江區具身智能小鎮客廳，提供專業運營管理與定製化會客接待、商務講解服務，讓城市服務兼具溫度與質感。

精耕疆土，拓界謀新

心無旁騖深耕，方能築牢區域壁壘。集團堅定踐行「深耕長三角、佈局全國核心城市」的市場戰略，聚焦盈利性強、可持續經營的項目與區域，實現優勢區域提質、外圍市場突破。

江浙滬大本營，我們以精耕細作打造服務樣板，在杭州，承接蕭山區青少年宮19個分宮物業管理；在寧波，中標慈溪望玥府等優質二手住宅項目；在金華，斬獲武義交投產業園等多個項目；在南京，積極參與存量住宅項目招投標，持續深耕長三角核心城市。跨區域拓展更迎里程碑式突破，中標四川省交通醫院項目，打開西部區域的市場通道。

我們積極搭建多元化合作平台，與國資企業、地方優質主體締結深度戰略同盟，整合各方資源優勢，成為融入區域、拓展新興賽道的核心路徑。與衢州交投在原有合作基礎上新增智慧港口、科教產業園團餐等項目，將服務觸角延伸至交通樞紐、團餐運營等賽道，實現從基礎運維到多元業態的縱深發展，勾勒出「資源互補、協同共生」的發展新格局。

臻心築暖，有愛生長

服務，是物業行業的初心與靈魂。集團始終以客戶滿意度為核心目標，圍繞「學習胖東來服務經驗」主題，年內我們開展學習實踐活動，組織核心管理人員分批前往河南開展現場研學，並通過內部專題研討和培訓，將精細化、有溫度的服務標準融入全流程，踐行「向前一步」的對客服務理念。

我們持續深耕服務品質。全年開展「知己送春風」專項行動，完成全國超5,000項小區品質升級工程；常態化落實客戶拜訪、回訪機制，精準匹配業主服務。

在行業內率先開展物業服務與社區反詐的社區基層治理創新試點，我們與杭州公安反詐中心深度聯動，通過上門宣講、專場教育、情景模擬等近百場活動，形成良好公眾示範效應，在杭州、溫州等地都有制止電信詐騙案件發生的成功案例。其中杭州群賢府物業經理因勸阻業主避免超百萬元財產損失，獲見義勇為基金會通報表揚。

聚才育才，厚植根基

人才者，事業之本也。集團秉持員工為本的發展理念，以系統化人才建設築牢發展根基，激活組織內生動力，為優質服務持續賦能。

集團深化校企合作，與浙江建設職業技術學院攜手推進第三屆「盛全班」培養計劃，定向培養物業複合型人才。搭建系統化人才培養體系和星級管家認證體系，全年開展專業技能培訓、文化沙龍等超百場，全面提升員工專業素養與服務能力。同時，「藍絲帶」專項基金為遭遇突發困難的員工提供及時援助，讓「知己文化」落地生根、持續增強團隊凝聚力與歸屬感。

未來展望

潮起海天闊，揚帆正當時

功不唐捐，玉汝于成；行而不輟，未來可期。

2026年，「十五五」規劃正式啟幕。物業管理行業也將從單純追求規模擴張，轉向以現金流穩健為生存之基的馬拉松競賽。

面對AI浪潮席捲而來的當下，我們看到科技加速迭代和產業融合創新的機會，行業將加速進入質效提升的深度轉型期，並蓄力邁入智慧科技、綠色低碳為核心的新征程。

身處杭州這塊科技熱土，我們真切感知到科技迭代的速度，更清晰看到產業融合創新的機遇。集團也將乘勢而上，持續深化AI技術多場景試點與應用，佈局陸空一體智能服務體系的創新升級，推廣各類機器人、無人裝置在住宅、商辦、公建等場景的定製應用，完善人機協同服務體系，讓科技成為服務升級的核心抓手；加大光伏改造項目的投建和運營，規模化複製綠能改造經驗，拓展綠色能源在園區運營、民生服務中的多元應用，讓低碳成為企業發展的鮮明底色。

同時，將以酒店產業為核心載體，深度整合資源，推動文旅休閒板塊的規模化、品牌化發展，打造集團多元業態發展的核心增長引擎，實現從基礎物業服務到生活服務綜合運營商的轉型。

前路昭昭。我們始終堅信，企業的穩健發展，從來都源於點滴積累與久久為功。本集團將始終堅守初心，以有溫度的服務構築美好家園，以科技創新激活戰略轉型引擎，以專業化運營兌現長期價值，以全維度賦能共赴城市美好未來。

管理層討論及分析

經營回顧

本集團的業務模式

本集團擁有三條業務線，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務，構成提供給客戶的綜合服務產品，涵蓋整個物業管理價值鏈。

- **物業管理服務。**本集團向物業開發商、業主及住戶提供一系列的物業管理服務。本集團的物業管理服務主要包括住宅及非住宅物業的(i)秩序維護服務；(ii)清潔服務；(iii)綠化服務；及(iv)公共區域設施維修保養服務。
- **非業主增值服務。**本集團向非業主(主要包括物業開發商)提供全方位的物業相關業務解決方案。本集團的非業主增值服務主要包括(i)提供有關案場服務；(ii)前介服務；(iii)提供房檢房修服務；及(iv)提供商業諮詢服務。
- **社區增值服務。**本集團還為業主和住戶提供各種社區增值服務，包括(i)智能社區解決方案；(ii)物業銷售及協銷服務；(iii)社區資源增值服務；(iv)會所服務；(v)美居服務；及(vi)社區零售和家居服務。

我們認為物業管理服務業務線乃本集團產生收入、擴大業務規模及增加業主和住戶社區增值服務客戶群體的基礎。本集團的非業主增值服務有助於本集團儘早接觸物業開發項目以及與物業開發商建立和培養業務關係，從而提升本集團的競爭優勢，確保獲得物業管理服務訂約。本集團的社區增值服務業務線有助於增強本集團與客戶的關係，提升客戶滿意度及忠誠度。我們認為本集團的三條業務線將繼續助力本集團獲得市場份額及擴大在中國的業務範圍。

物業管理服務

2025年，本集團堅持未來城市生活關係服務商的戰略願景，穩健拓展多元化業態管理。於2025年12月31日，總在管建築面積（「**建築面積**」）約37.8百萬平方米，較於2024年12月31日的39.1百萬平方米小幅下降1.3百萬平方米。主要因年內主動優化項目結構、退出低毛利及非戰略型項目，提升整體管理質效。

下表載列截至所示年度我們的物業管理合約建築面積及在管建築面積：

	截至12月31日止年度 2025年				截至12月31日止年度 2024年			
	簽約項目		在管項目		簽約項目		在管項目	
	項目數量	建築面積 (千平方米)	項目數量	建築面積 (千平方米)	項目數量	建築面積 (千平方米)	項目數量	建築面積 (千平方米)
截至年初	303	42,153	283	39,089	333	44,702	297	39,243
新訂約	30	2,847	20	1,388	23	2,913	19	2,158
儲備轉化	0	0	11	1,362	0	0	18	3,080
收購	0	0	0	0	0	0	0	0
終止	(37)	(4,225)	(36)	(4,077)	(53)	(5,462)	(51)	(5,392)
截至年末	<u>296</u>	<u>40,775</u>	<u>278</u>	<u>37,762</u>	<u>303</u>	<u>42,153</u>	<u>283</u>	<u>39,089</u>

於本報告期間，我們物業管理服務的一半左右收入乃產生自就獨立第三方物業開發商所開發物業提供的服務。截至2025年12月31日，我們有171項在管物業由獨立第三方物業開發商開發，在管總建築面積約為20.1百萬平方米。

下表載列截至所示日期我們按物業開發商類型劃分的在管總建築面積明細：

	截至12月31日					
	2025年			2024年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	佔比	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	佔比
德信中國所開發物業	13,676	304,491	37.1%	13,916	300,481	36.1%
聯合開發物業	4,009	116,325	14.2%	4,562	124,732	15.0%
獨立第三方開發物業	20,077	400,045	48.7%	20,611	407,157	48.9%
總計	<u>37,762</u>	<u>820,861</u>	<u>100.0%</u>	<u>39,089</u>	<u>832,370</u>	<u>100.0%</u>

我們的地理位置

浙江及長江三角洲地區是中國經濟最發達的地區之一，城鎮化率及居民可支配收入較高。我們服務的項目大部分依據在收費水平競爭力較高的城市。我們不斷佈局全國一二線城市，不斷擴大浙江及長江三角州外的核心城市的在管面積及收入，使得我們更具物業競爭力。截至2025年12月31日止年度，我們的地理分佈已擴展至中國41座城市。

下表載列截至所示日期我們按區域劃分的在管總建築面積：

	截至12月31日					
	2025年			2024年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	佔比	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	佔比
浙江省	25,937	599,647	73.1%	25,969	613,462	73.7%
長江三角洲地區 (不包括浙江省)	6,662	138,145	16.8%	7,920	137,790	16.6%
其他地區	5,163	83,069	10.1%	5,200	81,118	9.7%
總計	<u>37,762</u>	<u>820,861</u>	<u>100.0%</u>	<u>39,089</u>	<u>832,370</u>	<u>100.0%</u>

在管物業組合

儘管我們在管的大部分物業為住宅物業，我們在本報告期間仍不斷尋求為非住宅物業提供物業管理服務。我們在管的非住宅物業非常豐富，包括商業綜合體、寫字樓、學校、醫院、產業園及市政設施。我們相信，憑藉我們在為住宅及非住宅物業提供優質物業管理服務時積累的經驗及聲譽，我們將能繼續在多元化物業組合及進一步擴大我們的客戶群。

下表載列我們截至所示日期按物業類型劃分的在管總建築面積：

	截至12月31日					
	2025年		佔比	2024年		佔比
建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	建築面積 千平方米		收入 人民幣千元		
住宅物業	30,830	607,645	74.0%	31,302	577,455	69.4%
非住宅物業	6,932	213,216	26.0%	7,787	254,915	30.6%
合計	<u>37,762</u>	<u>820,861</u>	<u>100.0%</u>	<u>39,089</u>	<u>832,370</u>	<u>100.0%</u>

非業主增值服務

截至2025年12月31日止年度，非業主增值服務收入人民幣23.5百萬元，較截至2024年12月31日止年度減少39.4%，此乃由於房地產行業持續之負面情緒所致。相關非業主增值服務需求減少，業務收入明顯下滑。

	截至2025年12月31日		截至2024年12月31日	
	收入	佔比	收入	佔比
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	6,436	27.4%	22,692	58.7%
前介服務	12,268	52.3%	11,890	30.7%
房驗房修服務	1,988	8.5%	3,136	8.1%
商業諮詢服務	2,762	11.8%	970	2.5%
	<u>23,454</u>	<u>100.0%</u>	<u>38,688</u>	<u>100.0%</u>

社區增值服務

就社區增值服務而言，我們的客戶主要包括業主、住戶以及物業開發商，我們為其提供範圍廣泛的社區增值服務，使其生活更便捷，培養社區情感及歸屬感。該等服務主要包括(i)智能社區解決方案；(ii)物業銷售及協銷服務；(iii)社區資源增值服務；(iv)會所服務；(v)美居服務；及(vi)社區零售和家居服務。於本報告期間，社區增值服務收入達人民幣41.5百萬元，較2024年人民幣62.4百萬元下降33.4%。

	截至2025年12月31日		截至2024年12月31日	
	收入	佔比	收入	佔比%
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
智能社區解決方案	5,769	13.9%	11,419	18.3%
物業銷售及協銷服務	1,871	4.5%	952	1.5%
社區資源增值服務	25,028	60.3%	26,468	42.5%
會所服務	1,475	3.6%	1,398	2.2%
美居服務	447	1.0%	1,925	3.1%
社區零售和家居服務	6,946	16.7%	20,203	32.4%
	<u>41,536</u>	<u>100.0%</u>	<u>62,365</u>	<u>100.0%</u>

智能社區解決方案是我們通過滿足彼等對物業管理的特定需求定製軟件，向住宅物業及非住宅物業開發商提供智能社區解決方案。截至2025年12月31日止年度，智能社區解決方案收入達人民幣5.8百萬元，較截至2024年12月31日止年度人民幣11.4百萬元下降人民幣5.7百萬元，房地產市場整體交付節奏放緩，新竣工盤源減少，客戶智能化配套需求同步回落。

物業銷售及協銷服務主要包括向物業開發商及業主提供物業銷售及協銷服務，協助物業開發商向居住於我們在管物業的業主及住戶推銷房產物業。因優化激勵機制，提升社區經紀及相關資產轉化率，物業服務收入有所增加。截至2025年12月31日止年度，物業銷售及協銷服務收入達人民幣1.9百萬元，較截至2024年12月31日止年度人民幣1.0百萬元增加人民幣0.9百萬元。

社區資源增值服務主要包括我們向業主提供的若干增值服務，協助業主出租公共區域及公共設施於第三方。截至2025年12月31日止年度，社區資源增值服務收入達人民幣25.0百萬元，較截至2024年12月31日止年度人民幣26.5百萬元下降人民幣1.4百萬元。

美居服務為我們提供從室內裝修設計到家具及家電採購及安裝的定製服務，我們從最初提供裝修相關服務，也協助第三方裝修服務提供商向業主推銷其服務。截至2025年12月31日止年度，美居服務收入為人民幣0.4百萬元，較截至2024年12月31日止年度人民幣1.9百萬元下降人民幣1.5百萬元，主要由於房地產市場持續調整，新增交付盤源大幅減少，新居裝修及拎包入住需求明顯收縮。

社區零售和家居服務主要圍繞業主及住戶不斷變化的需求而開展，本集團通過附屬公司杭州桔鄰生活服務有限公司為業主及住戶提供清潔、維修保養、社區商業等服務。截至2025年12月31日止年度，社區零售和家居服務收入達人民幣6.9百萬元，較截至2024年12月31日止年度人民幣20.2百萬元下降人民幣13.3百萬元。一方面主要由於公司戰略定位資源投入不足，業務拓展能力下降，另一方面零售業務市場競爭激烈，客戶可選擇性較大，即時零售平台業務受到嚴重擠壓。

財務回顧

收入

於本報告期間，本集團實現收入人民幣885.9百萬元(2024年度：人民幣933.4百萬元)，較2024年下降5.1%。其收入下降主要由於來自非業主增值服務及社區增值服務的本集團業務收入下降所致。

下表載列於所示年度按業務線劃分的收入明細(以絕對金額及佔總收入的百分比列示)：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	佔比	人民幣千元	佔比
物業管理服務	820,861	92.7%	832,370	89.2%
非業主增值服務	23,454	2.6%	38,688	4.1%
社區增值服務	41,536	4.7%	62,365	6.7%
總計	<u>885,851</u>	<u>100.0%</u>	<u>933,423</u>	<u>100.0%</u>

物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。截至2025年12月31日止年度，物業管理服務收入達到人民幣820.9百萬元，較2024年下降人民幣11.5百萬元。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括(i)員工成本；(ii)秩序維護、清潔及綠化成本；(iii)公用事業及維護成本等。截至2025年12月31日止年度，本集團的銷售成本為人民幣713.9百萬元，較2024年下降人民幣31.9百萬元，該下降主要是因為社區增值及非業主增值服務的收入下降，相應成本減少。

毛利及毛利率

基於以上原因，本集團本報告期間的毛利為人民幣171.9百萬元，較2024年人民幣187.6百萬元下降人民幣15.7百萬元。毛利率由2024年的20.1%下降至本報告期間的19.4%。

下表載列我們於所示期間按業務分部劃分的毛利率：

	截至12月31日止年度		
	2025年	2024年	百分點變動
物業管理服務	17.6%	18.2%	-0.6%
非業主增值服務	22.6%	23.5%	-0.9%
社區增值服務	53.5%	43.9%	9.6%
總計	<u>19.4%</u>	<u>20.1%</u>	<u>-0.7%</u>

本集團2025年度毛利率下降0.7個百分點，主要受國內房地產行業環境下滑、物業管理服務收取的平均物業管理費率、在管面積地理集中度的影響。

非業主增值服務毛利率由上一年度23.5%下降至本年度22.6%。

社區增值服務毛利率由上一年度43.9%增加至本年度53.5%，主要因公司精簡組織架構，減少冗餘人力開支。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支下降，由2024年的人民幣10.7百萬元下降人民幣5.5百萬元至本報告期間的人民幣5.2百萬元。該下降主要是由於集團強化費控管理，優化業務佈局、降本增效，進一步壓減各類非必要開支所致。

其他收入

其他收入由2024年的人民幣3.4百萬元下降至本報告期間的人民幣3.1百萬元，較2024年無明顯變動。

其他(虧損)/收益淨額

於本報告期間，本集團錄得其他虧損淨額人民幣0.2百萬元，而2024年則為其他收益淨額人民幣1.0百萬元，該變動主要由於本報告期間匯兌差額影響。

行政開支

於2024年，本集團的行政開支為人民幣77.9百萬元，本報告期間行政開支仍為77.9百萬元，較上年同期無明顯波動。

貿易及其他應收款項減值虧損

貿易及其他應收款項減值虧損由2024年的人民幣36.2百萬元轉變為本報告期間的人民幣297.8百萬元，減值增加主要由於考慮年內地產行業持續下行導致的信用風險變化因素，本集團出於謹慎性原則，針對關聯方應收款項較去年同期計提更多減值撥備。此外，本集團為獲取特定停車位的獨家租賃與銷售權以及與之相關的租賃與銷售合作權而向德信中國支付按金人民幣250,000,000元。由於香港高等法院已針對德信中國下達了清盤令，本年度內已全額確認了相關減損。

投資物業減值虧損

於本報告期間，本公司的投資物業減值虧損淨額為人民幣9.4百萬元，乃基於公允價值與賬面淨值之差額。

融資收入淨額

本集團的融資收入淨額由2024年的人民幣8.5百萬元，下降至本報告期間人民幣0.5百萬元，下降人民幣8.0百萬元。該下降主要是由於本期向第三方提供借款而所產生的利息收入減少所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2024年的人民幣16.4百萬元增加為本報告期間的人民幣17.2百萬元。

年內虧損

基於上述原因，本集團本報告期間淨虧損為人民幣232.1百萬元，而於2024年則為年內利潤人民幣37.7百萬元，主要由於本集團確認計入其他應收款項的按金人民幣250百萬元、投資物業人民幣9.4百萬元的減值虧損。

本公司的每股基本及攤薄虧損為人民幣0.248元。

投資物業

本集團之投資物業主要為停車位。於2025年12月31日，投資物業賬面價值約為人民幣122.7百萬元，而於2024年12月31日則為零。增加主要由於借款人未能根據貸款協議按期履行還款義務，本公司已執行其權利將抵押資產變現，並訂立補充協議收購若干額外停車位，詳情請參閱本公司日期為2025年3月28日的公告。

存貨

本集團存貨主要包括停車位及消耗品。於2025年12月31日及2024年12月31日，存貨賬面價值分別約為人民幣113.2百萬元及人民幣21.7百萬元。本年度大幅增加主要由於借款人未能根據貸款協議按期履行還款義務，本公司執行相關抵押權，取得對應的車位資產，詳情請參閱本公司日期為2025年3月28日的公告。

收購按金

於本報告期間，收購按金為人民幣78,000,000元，即根據2025年股權轉讓協議的條款及條件，用於收購德清莫干山瑞璟置業有限公司100%股權（「**2025年收購股權**」）的代價。2025年收購股權於2026年3月18日完成。詳情請參閱本公司日期為2025年7月31日及2026年3月18日的公告。

貿易及其他應收款項以及預付款項

截至2025年12月31日，貿易及其他應收款項以及預付款項為人民幣637.1百萬元，較截至2024年12月31日的人民幣1,077.4百萬元下降人民幣440.3百萬元。

截至2025年12月31日，貿易應收款項人民幣479.7百萬元，較截至2024年12月31日的人民幣430.1百萬元增長人民幣49.5百萬元。其他應收款項人民幣194.3百萬元，較截至2024年12月31日的人民幣349.6百萬元下降人民幣155.3百萬元。總體下降主要是由於本集團為獲取特定停車位的獨家租賃與銷售權以及與之相關的租賃與銷售合作權而向德信中國支付的按金人民幣250,000,000元悉數減值。由於香港高等法院已針對德信中國下達了清盤令，本年度內已就該筆其他應收款項計提減值撥備，影響較大。

貿易及其他應付款項

貿易應付款主要為日常業務過程中購買商品或服務而應付的款項，包括對外勞務、材料及能源的採購。其他應付款包括暫時代收款、已收按金及其他應付開支。於2025年12月31日，本集團貿易及其他應付款項人民幣446.3百萬元，較2024年12月31日的人民幣409.2百萬元增加37.0百萬元，主要源於年末各類服務供應商費用、外包服務款等尚未完成結算支付，形成期末應付款餘額增長。

流動資金及資本資源

本集團奉行審慎的庫務管理政策，並積極管理其流動資金狀況，以應付日常營運及任何未來發展的資金需求。此外，本集團定期積極檢討及管理其資本結構，以維持強大的資本狀況的優勢及安全性，並根據經濟狀況的變動調整資本結構。

本集團流動資金的主要來源為業務經營所得款項。本集團的現金及現金等價物大部分為人民幣，於2025年12月31日達人民幣140.4百萬元，較2024年12月31日現金及現金等價物為人民幣202.2百萬元下降人民幣61.7百萬元。

截至2025年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為1.3倍(2024年12月31日：2.0倍)。

截至2025年12月31日，本集團借款人民幣10.0百萬元(2024年12月31日：人民幣17.0百萬元)，且資本負債比率(借款總額除以權益總額)為0.02(2024年12月31日：0.02)。

外匯風險

本集團的絕大部分收入和支出均以人民幣計值。截至2025年12月31日，本集團並未訂立任何對沖交易。本集團透過密切監察外匯匯率變動管理外匯風險，必要時亦會考慮對沖重大外匯敞口。

資本承擔

截至2025年12月31日，本集團概無任何已訂約但並無計提撥備之資本承擔。

或然負債及抵押資產

截至2025年12月31日，本公司、其附屬公司及聯營公司並無作出任何財務擔保、為貸款提供擔保或按揭，亦無其他重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於本報告期間，德信盛全物業服務有限公司(本公司附屬公司)(「**盛全物業**」)投資的山東土地集團(荷澤)德信資產運營有限公司，其於2025年4月25日通過解散清算的股東會決議，德信盛全物業服務有限公司以持有49%的股份分配取得人民幣0.52百萬元。

於2025年7月31日，盛全物業及上海栩全商貿有限公司(「**上海栩全**」)(本公司附屬公司)與德清常卓企業管理有限公司訂立股權轉讓協議(「**2025年股權轉讓協議**」)，據此，盛全物業及上海栩全有條件同意購買而德清常卓企業管理有限公司有條件同意出售德清莫干山瑞璟置業有限公司95%及5%股權，總代價分別為人民幣74,100,000元及人民幣3,900,000元(「**2025年收購股權**」)。德清莫干山瑞璟置業有限公司之主要資產為莫干山雲谷德信開元名庭酒店，位於中國浙江省湖州市德清縣莫干山鎮三莫線66號。2025年收購股權已於2026年3月18日完成。詳情請參閱本公司日期為2025年7月31日、2025年10月10日及2026年3月18日的公告。

於2025年9月15日，浙江盛全科技有限公司（「**盛全科技**」）、智大曉瑞（香港）有限公司（「**智大曉瑞**」）及盛全物業（均為本公司的間接非全資附屬公司）與德清凱思博企業管理合夥企業（有限合夥）（「**德清凱思博**」）訂立增資協議，據此，德清凱思博有條件同意出資人民幣10,300,000元認購盛全物業於增資後經擴大約4.9%的股權。於2025年9月24日完成。緊隨完成後，盛全科技、智大曉瑞及德清凱思博分別擁有盛全物業約90.3%、4.8%及4.9%的股權。上述增資將構成就本公司而言上市規則第14.29條項下的視為出售。增資完成後，盛全物業仍為本公司非全資附屬公司。詳情請參閱本公司日期為2026年2月23日的公告及本公司日期為2026年2月24日的通函。

重大投資的未來計劃

本集團擬將部分上市所籌集的所得款項淨額用於收購或投資其他物業管理公司，作為其擴大業務規模及市場份額策略的一部分。截至本公告日期，本集團並無任何其他重大投資或收購資本資產的未來計劃。

本報告期末後重大事項

於2026年2月23日，盛全科技、智大曉瑞及盛全物業（均為本公司的間接非全資附屬公司）與德清凱思博訂立增資協議，據此，德清凱思博有條件同意出資人民幣96,912,442.40元認購盛全物業於增資後經擴大約30.0%的股權。交易已於2026年3月11日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准。截至本公告日期，尚未完成。緊隨完成後，盛全科技、智大曉瑞及德清凱思博將分別擁有盛全物業約61.8%、3.3%及34.9%的股權。上述增資將構成就本公司而言上市規則第14.29條項下的視為出售。增資完成後，盛全物業仍為本公司非全資附屬公司。詳情請參閱本公司日期為2026年2月23日及2026年3月11日的公告及本公司日期為2026年2月24日的通函。

於2026年3月18日，2025年收購股權完成。完成後，德清莫干山瑞璟置業有限公司已成為本公司間接全資附屬公司，其財務業績將併入本公司綜合財務報表。有關2025年收購股權的詳情，請參閱本公司日期為2025年7月31日、2025年10月10日及2026年3月18日的公告。

除本公告所披露者外，於2025年12月31日之後及直至本公告日期，本集團並無任何重大事項。

僱員及薪酬政策

截至2025年12月31日，本集團的在職員工總數為2,469名（截至2024年12月31日：2,465名），其中男女僱員人數分別為1,152名及1,317名（分別占46.7%及53.3%）。2025年度，本集團為員工支付的總成本為人民幣258.0百萬元。

2025年，本集團持續深化組織變革成果，進一步優化扁平化管理與項目制運作模式，減少管理層級，縮短決策鏈條，顯著提升了組織響應速度與決策效率。通過梳理核心業務流程，明確各崗位權責邊界，有效降低了內部溝通成本，團隊協作效率得到進一步提升。

同時，集團推進數字化管理工具的迭代升級，完善智能協同平台功能模塊，實現了流程審批、任務分配、進度追蹤的全線上化管理，流程審批時效較上年提升15%。數字化工具的深度應用，為組織提質增效注入新動能，也為員工提供了更便捷的工作協作環境，助力集團業務的快速拓展。

本集團薪酬體系以「外部公平、內部公平、個人公平」為核心設計原則，綜合考量當地薪資水平、行業薪酬動態、經濟通脹情況、公司營運效能以及員工個人績效表現等關鍵要素，構建科學合理的薪酬架構。

我們致力於為員工提供與市場水平相匹配且富有競爭力的薪資待遇，確保在人才競爭中保持優勢。依據中國現行法律法規，本集團為內地員工提供全面的社會保險保障，包括醫療、工傷、養老、生育、失業保險及住房公積金等，全方位守護員工權益。此外，集團還設立了年度績效獎金、專項獎勵等激勵機制，充分調動員工的工作積極性與創造力。

董事會定期對薪酬政策進行系統性覆檢，結合市場環境變化、行業薪酬趨勢及公司業務發展戰略，動態調整薪資水平與薪酬結構，確保薪酬政策的科學性與競爭力。

2025年，本集團嚴格執行績效管理制度，建立了「月度 — 季度 — 年度」全週期績效評估體系，對員工工作表現進行綜合評定。評估結果直接關聯員工薪資調整、職位晉升以及年度評優評先等事項。通過完善的績效管理體系，實現了員工個人發展與公司業績增長的雙向驅動。

全球發售所得款項用途

本公司股份自2021年7月15日（「上市日期」）起在聯交所主板上市。所得款項淨額為763.5百萬港元。茲提述本公司日期為2022年12月16日、2023年3月22日、2025年1月14日、2025年3月28日、2025年7月31日及2025年10月10日的公告（「該等公告」）。本公司日期為2021年6月29日之招股章程（「招股章程」）原表示，所得款項淨額約65.0%將用於透過多渠道擴大業務規模及增加市場份額，而用於此用途的所得款項淨額約為496.0百萬港元。原本擬作此用途的所得款項淨額426.6百萬港元的未使用部分當時並無由本集團立即使用。

訂立貸款協議及補充貸款協議

於2022年12月16日，本公司間接全資附屬公司上海栩全商貿有限公司（「**貸款人**」或「**上海栩全**」，作為貸款人）與本公司的一名業務夥伴及獨立第三方杭州瑞揚（「**借款人**」，作為借款人）訂立貸款協議（「**貸款協議**」）。根據貸款協議，貸款人同意向借款人墊付本金額最高為人民幣315百萬元的貸款，並以押記資產（定義見下文）作抵押。貸款人將使用本公司自2021年以來尚未動用的所得款項淨額向借款人提供貸款。考慮將未使用的所得款項淨額分配用作押記資產（「**押記資產**」）（包括位於中國浙江省杭州市蕭山區德信空港城的停車位）擔保的貸款對本集團的商業利益，讓本集團能夠提高本集團暫時閒置資金的效率和效益，並帶來更好的投資回報。於2024年12月31日，借款人已以現金償還貸款協議項下的本金約人民幣55,488,000元；而借款人仍未償還貸款協議項下尚未償還本金人民幣259,512,000元（「**尚未償還貸款**」）及最後兩個季度應計的尚未償還利息約人民幣8,903,000元（「**尚未償還利息**」）根據貸款協議的條款，倘借款人拖欠償還貸款協議項下的任何到期應付款項，貸款人將有權行使權利變現全部或任何部分抵押資產。由於借款人未能根據貸款協議按時履行其還款責任，貸款人已強制執行權利變現抵押資產項下的1,400個停車位。於2025年3月28日，貸款人與借款人訂立貸款協議的補充協議。根據補充協議，本公司已同意收購額外資產的使用權，以及有關額外資產用於按等額基準抵銷剩餘尚未償還貸款。取得額外資產的使用權構成上市規則項下的須予公佈交易。詳情請參閱本公司日期為2025年3月28日的公告。

2025年收購股權

誠如本公司2024年年報所披露，於2024年12月31日，尚未動用的全球發售所得款項淨額約為138.0百萬港元（「尚未動用所得款項淨額」），其中 (i) 約82.4百萬港元（「擬定用途」）預期用於擴大我們的業務規模及通過多渠道提高市場份額，及(ii) 約55.6百萬港元預期用於投資信息技術和我們的內部管理系統，以此改善服務質量和客戶體驗。董事認為，2025年收購股權為本集團擴大其業務規模及多元化拓展至更具盈利潛力的新業務領域提供了難得的機會，與擬定用途相符。董事亦認為，2025年收購股權可為本公司提供機會，藉以提升其於主要資產（莫干山雲谷德信開元名庭酒店）所在地的品牌知名度、加強本集團與其客戶的關係、提高管理效率並與本集團的物業服務業務發揮協同效應，而上述各項亦與擬定用途相符。因此，董事認為2025年收購股權符合既定的擬定用途，即擴大本集團的業務規模及通過多渠道增加市場份額。有鑒於此，2025年收購股權的資金將部分來自上述尚未動用所得款項淨額中的82.4百萬港元（相當於約人民幣75.0百萬元），2025年收購股權的代價餘額（相當於約人民幣3.0百萬元）將部分由本公司內部資源撥付。

有關進一步資料，請查閱本公司日期為2022年12月16日、2023年3月22日、2025年1月14日、2025年3月28日、2025年7月31日及2025年10月10日之公告。

下表載列於該等公告前的所得款項淨額分配、用途變更及用途變更後的修訂狀況：

用途	2022年		於2025年 1月1日 尚未動用 所得款項 淨額 百萬港元	於本報告 期間已動用 所得款項 淨額 百萬港元	截止2025年 12月31日		動用所得款項 淨額的預期 時間表 ^(附註1)
	招股章程 所披露 所得款項 淨額之 計劃用途 百萬港元	對尚未動用 所得款項 淨額之 經修訂分配 百萬港元			未動用 所得款項 淨額 百萬港元	無	
1、擴大我們的業務規模及通過多渠道提高市場份額	496.0	83.7	82.4	82.4 ^(附註2)	0.0	無	
2、多元化及擴展我們的服務產品	76.4	7.1	0.0	0.0	0.0	無	
3、投資信息技術和我們的內部管理系統，以此改善服務質量和客戶體驗	76.4	70.2	55.6	1.3	54.3	2026年6月之前	
4、完善人力資源管理並提升企業文化	38.3	12.7	0.0	0.0	0.0	無	
5、營運資金及其他一般公司目的	76.4	7.5	0.0	0.0	0.0	無	
6、向借款人貸款	不適用	342.9	0.0	0.0	0.0	無	
	<u>763.5</u>	<u>524.1</u>	<u>138.0</u>	<u>83.7</u>	<u>54.3</u>		

附註：

- (1) 動用尚未動用資金的預期時間表乃基於本集團對未來市場狀況的最佳估計。其可能根據當前及未來市場條件的發展而發生變化。
- (2) 該資金已用於2025年收購股權。詳情請參閱本公司日期為2025年7月31日及2025年10月10日的公告。

其他資料

末期股息

董事會不建議就截至2025年12月31日止年度派付末期股息(2024年：無)。

股東週年大會

本公司即將召開的2025年度股東週年大會(「股東週年大會」)將於2026年5月29日(星期五)舉行，其通告及所有其他相關文件將於2026年4月發佈並寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東身份，本公司將於2026年5月26日(星期二)至2026年5月29日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。釐定股東出席股東週年大會並於會上投票資格的記錄日期為2026年5月29日(星期五)。所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於2026年5月22日(星期五)下午4時30分前送交本公司的香港股份過戶登記分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1712-1716號舖。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

截至2025年12月31日止年度，本公司於聯交所按總代價205,200港元購回合共270,000股股份。於本公告日期，本公司尚有35,588,000股購回股份擬註銷但尚未註銷。

交易月份	回購股份總數	所支付 每股最高價 港元	所支付 每股最低價 港元	所支付 總代價 港元
6月	<u>270,000</u>	0.76	0.76	<u>205,200</u>
合計	<u><u>270,000</u></u>			<u><u>205,200</u></u>

除上文所披露外，於本報告期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括出售庫存股份(附註1)(如有))。於2025年12月31日，本公司概無持有任何庫存股份(附註1)。

遵守《企業管治常規守則》

本集團透過專注於持正、問責、透明、獨立、盡責及公平原則，致力於維持及強化高標準的企業管治，以維護及保障其股東的利益及加強企業價值和問責制度。本公司的企業管治實務採用上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)之原則及守則條文，企業管治守則自上市日期起適用於本公司。

於截至2025年12月31日止年度，本公司已遵守企業管治守則中載列的所有適用守則條文。董事會將繼續檢討及監督本公司的常規，以遵守準則並保持本公司高標準的企業管治常規。

附註1： 依據上市規則定義

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**」)，作為有關董事進行證券交易的行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，於截至2025年12月31日止年度內，彼等已遵守標準守則。

標準守則亦適用於本公司可能就其交易本公司證券掌握本公司未公佈之內幕消息的相關僱員。據本公司所知，於本報告期間，並無任何有關董事及本公司相關僱員違反標準守則的事件。

由審核委員會審閱年度業績

於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即芮萌先生、王永權博士及楊熙先生。審核委員會及本公司管理層已審閱本集團採納的會計原則及政策，並討論了內部控制及本報告期間的財務報告事項，包括審閱本集團的簡明綜合年度業績，並確認其已遵守所有適用的會計原則、準則和要求，並作出充分披露。本公司核數師或審核委員會對本公司採納的會計政策並無意見分歧。

核數師的工作範圍

初步公告所載截至2025年12月31日止年度的本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註的財務數字，已獲本公司核數師中匯安達會計師事務所有限公司(「**中匯安達**」)與本集團該年度綜合財務報表所列金額比較。中匯安達在這方面開展的工作並不構成香港會計師公會發佈的《香港審計準則》、《香港審查業務準則》或《香港鑑證業務準則》的鑑證約定，因此中匯安達未就本公告作出任何保證。

刊發年度業績公告及年報

本年度業績公告刊載於港交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.dexinfuwu.com)。本公司本報告期間的年度報告載有《上市規則》所規定的全部相關資料，將適時寄發予本公司股東並刊載於上述網站。

承董事會命
德信服务集团有限公司
主席兼執行董事
胡一平

中國杭州，2026年3月30日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事胡一平先生、唐俊杰先生及鄭鵬女士，以及獨立非執行董事王永權博士、芮萌先生及楊熙先生。