

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2026年6月30日止六個月 的中期業績公告

財務摘要

- 截至2026年6月30日止六個月（「報告期間」）的收入約為人民幣446.2百萬元，較2025年同期約為人民幣443.0百萬元（「2025年中期」）增加0.7%。
- 報告期間的毛利潤約為人民幣101.4百萬元，較2025年中期約為人民幣94.4百萬元增加7.4%。
- 報告期間的毛利率為22.7%，較2025年中期21.3%增加1.4個百分點。
- 報告期間的利潤約為人民幣36.7百萬元，較2025年中期約為人民幣34.6百萬元增加6.1%。
- 截至2026年6月30日止六個月每股基本盈利為每股人民幣0.035元，較2025年中期每股約人民幣0.039元下降10.3%。
- 於2026年6月30日，本集團在管建築面積（「建築面積」）為40.2百萬平方米，較2025年6月30日增加5.0%。本集團合約建築面積為42.1百萬平方米，同比增加1.7%。
- 董事會不建議就報告期間派付任何中期股息（2025年中期：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(「本集團」)於本報告期間之未經審核中期綜合業績及2025年中期的比較數字。該等中期業績已由本公司審核委員會審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	446,201	442,992
銷售成本		(344,782)	(348,579)
毛利		101,419	94,413
其他收入	5	875	818
其他收益／(虧損)淨額	6	2,422	(1,190)
銷售及營銷開支		(2,215)	(2,158)
行政開支		(37,109)	(31,698)
貿易及其他應收款項之減值虧損		(14,172)	(13,239)
應佔聯營公司業績		(32)	171
應佔一間合營企業業績		241	5
經營利潤		51,429	47,122
利息收入		301	830
融資成本		(1,665)	(429)
融資(成本)／收入淨額	7	(1,364)	401
除稅前利潤		50,065	47,523
所得稅開支	8	(13,400)	(12,879)
期內利潤及全面收益總額	9	36,665	34,644

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
以下各方應佔期內利潤及全面收益總額：			
本公司擁有人		30,465	34,138
非控股權益		<u>6,200</u>	<u>506</u>
		<u>36,665</u>	<u>34,644</u>
每股盈利			
— 基本及攤薄 (人民幣元)		11 <u>0.035</u>	<u>0.039</u>

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備以及使用權資產	12	219,020	6,119
投資物業	13	119,214	122,690
無形資產		2,566	2,586
遞延所得稅資產		62,548	42,900
於聯營公司的投資		1,168	—
於一間合營企業的投資		1,256	1,015
收購按金		—	78,000
		<u>405,772</u>	<u>253,310</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		3,720	4,212
存貨	14	109,960	113,177
貿易及其他應收款項以及預付款項	15	791,910	637,119
現金及現金等價物		168,425	140,443
		<u>1,074,015</u>	<u>894,951</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	505,869	446,253
合約負債		161,114	136,524
借款		128,000	10,000
租賃負債		339	411
即期所得稅負債		107,349	90,643
		<u>902,671</u>	<u>683,831</u>
流動資產淨值		<u>171,344</u>	<u>211,120</u>
總資產減流動負債		<u>577,116</u>	<u>464,430</u>
非流動負債			
借款		21,000	—
租賃負債		239	332
		<u>21,239</u>	<u>332</u>
資產淨值		<u><u>555,877</u></u>	<u><u>464,098</u></u>

		2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
資本及儲備			
股本	17	7,564	7,564
儲備		<u>397,068</u>	<u>431,644</u>
本公司擁有人應佔權益		404,632	439,208
非控股權益		<u>151,245</u>	<u>24,890</u>
權益總額		<u><u>555,877</u></u>	<u><u>464,098</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

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。

本公司及其附屬公司(「**本集團**」)主要在中華人民共和國(「**中國**」)從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。本公司的最終控股公司為盛富國際有限公司。

除非另有指明，否則簡明綜合財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列。人民幣為本公司及本公司附屬公司之功能貨幣。

該等簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「**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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則要求之適用披露編製。

該等簡明綜合財務報表應與2025年年度財務報表一併閱讀。編製該等簡明綜合財務報表所使用之會計政策及計算方法與截至2025年12月31日止年度的年度財務報表所使用者一致。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本期間，本集團已採納由香港會計師公會頒佈、與其營運有關及於2026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。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「**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並無導致於本期間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方式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會計準則將不會對本集團的簡明綜合財務報表產生重大影響。

3. 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。

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約收益：		
物業管理服務	424,944	408,417
非業主增值服務	6,288	13,813
社區增值服務	14,969	20,762
	<u>446,201</u>	<u>442,992</u>

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2026年及2025年6月30日止六個月的所有收益均來自中國。

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收益確認的時間		
隨時間	444,877	438,676
某一時間點	1,324	4,316
	<u>446,201</u>	<u>442,992</u>

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2026年及2025年6月30日止六個月，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位於中國。因此，截至2026年及2025年6月30日止六個月，本集團的所有收益均來自中國。

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國。

5. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
政府補助(附註)	771	721
增值稅抵扣	104	97
	<u>875</u>	<u>818</u>

附註：政府補助主要包括地方政府授予的財政資助。

6. 其他收益／(虧損)淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
匯兌收益／(虧損)	247	(33)
出售／註銷登記一間附屬公司之收益／(虧損)	1,740	(651)
註銷登記一間聯營公司之虧損	—	(524)
其他	435	18
	<u>2,422</u>	<u>(1,190)</u>

7. 融資(成本)／收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
銀行存款利息收入	67	119
借款利息收入	<u>234</u>	<u>711</u>
	<u>301</u>	<u>830</u>
融資成本		
借款利息開支	(1,647)	(419)
租賃負債利息開支	<u>(18)</u>	<u>(10)</u>
	<u>(1,665)</u>	<u>(429)</u>
	<u><u>(1,364)</u></u>	<u><u>401</u></u>

8. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項 — 中國企業所得稅(「企業所得稅」)：		
— 期內撥備	16,943	16,189
遞延稅項：	<u>(3,543)</u>	<u>(3,310)</u>
	<u><u>13,400</u></u>	<u><u>12,879</u></u>

本公司是一家於開曼群島註冊成立的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%。由於本集團並無於香港產生應課稅利潤，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，於2025年及2026年可享受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。

9. 期內利潤及全面收益總額

本集團期內利潤乃經扣除以下各項後列賬：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
董事薪酬	2,527	1,113
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	7,586	2,027
投資物業折舊	3,478	3,476
無形資產攤銷	326	327
出售物業、廠房及設備之虧損／撇銷物業、廠房及設備	1	383

10. 股息

董事會不建議派付截至2026年6月30日止六個月之中期股息（截至2025年6月30日止六個月：無）。

11. 每股盈利

期內每股基本盈利乃以本公司擁有人應佔期內利潤約人民幣30,465,000元（2025年：人民幣34,138,000元）及期內已發行股份加權平均數約882,293,000股（2025年：882,554,000股）計算。

由於截至2026年及2025年6月30日止六個月本公司並無任何已發行在外潛在普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

12. 物業、廠房及設備、使用權資產

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業、廠房及設備	192,410	5,375
使用權資產	26,610	744
	<u>219,020</u>	<u>6,119</u>

截至2026年6月30日止六個月，本集團購置物業、廠房及設備以及使用權資產分別約為人民幣194,788,000元及人民幣26,260,000元(截至2025年6月30日止六個月：分別約為人民幣711,000元及人民幣406,000元)。

13. 投資物業

投資物業按成本減累計折舊列示。

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
成本	139,050	139,050
累計折舊	(10,428)	(6,952)
投資物業減值虧損	(9,408)	(9,408)
	<u>119,214</u>	<u>122,690</u>

14. 存貨

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
原材料	3,190	1,972
製成品	1,945	2,177
待售物業	104,825	109,028
	<u>109,960</u>	<u>113,177</u>

15. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期：		
貿易應收款項 (附註(a))		
— 關聯方	142,655	140,889
— 第三方	578,297	459,422
	<u>720,952</u>	<u>600,311</u>
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(135,805)</u>	<u>(120,647)</u>
	<u>585,147</u>	<u>479,664</u>
其他應收款項		
— 收購按金	—	78,000
— 按金	273,859	276,897
— 代表業主之付款	56,840	52,643
— 其他	82,108	51,571
減：其他應收款項減值撥備	<u>(263,855)</u>	<u>(264,853)</u>
	<u>148,952</u>	<u>194,258</u>
預付款項		
— 存貨預付款項	18,534	18,160
— 其他預付款項	29,888	17,648
	<u>48,422</u>	<u>35,808</u>
應收貸款 (附註(b))	<u>9,389</u>	<u>5,389</u>
	<u>9,389</u>	<u>5,389</u>
	<u>791,910</u>	<u>715,119</u>
非流動	—	78,000
流動	<u>791,910</u>	<u>637,119</u>
	<u>791,910</u>	<u>715,119</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2026年6月30日及2025年12月31日，基於貿易應收款項確認日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至180天	222,294	246,136
181至365天	243,120	60,755
1至2年	128,258	139,233
2至3年	38,096	75,914
3至4年	25,702	61,585
4年以上	63,482	16,688
	<u>720,952</u>	<u>600,311</u>

- (b) 於2026年6月30日，借予第三方本金總額約人民幣9,389,000元(2025年12月31日：人民幣5,389,000元)之貸款為無抵押、按年利率10%(2025年：10%)計息及須於一年內償還。

16. 貿易及其他應付款項

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	(a)		
— 關聯方		319	608
— 第三方		<u>206,461</u>	<u>196,751</u>
		<u>206,780</u>	<u>197,359</u>
其他應付款項			
— 收購按金			
— 按金		37,728	37,063
— 暫時向業主／代業主收取的金額	(c)	129,048	113,586
— 應付關聯方款項	(b)	4,184	3,692
— 應付非控股權益款項	(b)	1,178	1,525
— 應計薪資		19,433	25,936
— 其他應付稅項		32,159	29,866
— 其他應計開支		<u>75,359</u>	<u>37,226</u>
		<u>299,089</u>	<u>248,894</u>
		<u>505,869</u>	<u>446,253</u>

附註：

(a) 貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	189,553	181,167
1年後但2年內	8,846	10,168
2年後但3年內	5,125	2,202
超過3年	<u>3,256</u>	<u>3,822</u>
	<u>206,780</u>	<u>197,359</u>

(b) 應付關聯方及非控股權益款項為無擔保、免息及按要求償還。

(c) 該等款項主要指向業主收取的將支付予相關服務供應商的公用事業費，以及向承租人收取的退還予業主的租金。

17. 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2025年1月1日、2025年12月31日、 2026年1月1日及2026年6月30日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>43,947</u>
已發行及繳足：			
於2025年1月1日、2025年12月31日、 2026年1月1日及2026年6月30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股於聯交所上市之普通股。回購該等普通股所支付的總金額約為人民幣90,800,000元。截至2024年12月31日止年度，本集團回購及註銷合共19,427,000股於聯交所上市之普通股。回購該等普通股所支付的總金額約為人民幣35,276,000元。本公司已發行股本按面值減少約人民幣174,000元，及回購該等已註銷股份所支付之溢價人民幣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股於聯交所上市之普通股。回購該等普通股所支付的總金額約為人民幣210,000元。

18. 收購附屬公司

入賬列作資產收購

於2025年7月31日，德信盛全物業服務有限公司（「**盛全物業**」）及上海栩全商貿有限公司（「**上海栩全**」）（均為本公司間接全資附屬公司）與德清常卓訂立股權轉讓協議，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（「**目標公司**」）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。該收購事項已於2026年3月18日完成，自此目標公司已成為本公司附屬公司。由於淨資產主要為酒店樓宇及使用權資產，董事認為收購目標公司實質上屬資產收購，而非業務合併。

於收購日期，所收購德清莫干山瑞璟置業的淨資產如下：

人民幣千元

酒店樓宇	190,908
使用權資產	26,260
物業、廠房及設備	2,032
存貨	1,219
其他應收款項	21,484
遞延稅項資產	16,104
銀行及現金結餘	21
貿易應付款項	(1,850)
其他應付款項	(39,178)
借款	(139,000)

78,000

支付方式：

現金代價	<u>78,000</u>
------	---------------

(代價已於截至2025年12月31日止年度悉數結清，並已入賬列作已付按金)

收購事項產生的現金流入淨額

收購所得銀行及現金結餘	<u>21</u>
-------------	-----------

19. 簡明綜合現金流量表附註

期內，德清凱思博企業管理合夥企業(有限合夥)同意進一步認購德信盛全物業服務有限公司(「**德信盛全**」)經增資擴大後的30%股權。因此，盛全科技及智大曉瑞(香港)有限公司合計持有的德信盛全股權總額由95.1%攤薄至約65.1%。德信盛全仍為本集團非全資附屬公司，其財務業績繼續於本集團財務報表內綜合入賬。

視作出售本集團擁有人應佔權益之影響如下：

人民幣千元

視作出售事項之淨資產變動及入賬列作權益之視作出售虧損	<u>65,041</u>
----------------------------	---------------

20. 資本承擔

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團並無任何重大資本承擔。

21. 或然負債

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

22. 關聯方交易

除綜合財務報表其他章節披露的關聯方資料以外，本集團於截至2026年及2025年6月30日止六個月訂立下列重大關聯方交易。

(a) 關聯方姓名／名稱及與關聯方的關係

年內，與下列各方的交易被視為關聯方交易：

關聯方姓名／名稱	與本集團的關係
胡一平先生（「胡先生」） 德信中國控股有限公司及其附屬公司 （「德信中國集團」）	本公司前最終控股股東 由胡先生控制

於2018年8月14日起至2024年6月11日止，緊接德信中國控股有限公司（「德信中國」）被頒令清盤前，胡先生擔任德信中國的執行董事及董事會主席。其後，德信中國（清盤中）於2026年1月7日於香港聯交所退市。

(b) 主要管理人員酬金

本集團主要管理人員酬金（包括已付本公司董事及其他主要管理層人員的款項）如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	<u>2,985</u>	<u>1,953</u>

(c) 重大關聯方交易

截至2026年及2025年6月30日止六個月，本集團與關聯方擁有以下重大交易。披露的交易金額指在相關方為本集團的關聯方時與之進行的交易。

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
(i) 提供服務		
— 德信中國集團及其合營企業及聯營公司	<u>13,758</u>	<u>19,659</u>

上述所有交易均在本集團業務的正常過程中按交易雙方協定的條款進行。

(d) 與關聯方的結餘

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易相關		
貿易應收款項		
— 德信中國集團及其合營企業及聯營公司	141,733	136,943
— 胡先生控制的其他實體	<u>922</u>	<u>3,946</u>
其他應收款項		
— 德信中國集團及其合營企業及聯營公司	1,984	1,831
— 胡先生控制的其他實體	<u>12,702</u>	<u>13,927</u>
貿易應付款項		
— 德信中國集團及其合營企業及聯營公司	319	608
— 胡先生控制的其他實體	<u>—</u>	<u>934</u>
其他應付款項		
— 德信中國集團及其合營企業及聯營公司	38,793	3,595
— 胡先生控制的其他實體	<u>93</u>	<u>97</u>
合約負債		
— 德信中國集團及其合營企業及聯營公司	358	358
— 胡先生控制的其他實體	<u>—</u>	<u>60</u>

應收或應付關聯方的其他應收款項以及其他應付款項為無抵押及免息，期限為按要求償還或根據相關協議而定。

23. 批准綜合財務報表

該等綜合財務報表於2026年8月25日獲董事會批准及授權刊發。

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2026年6月30日止六個月未經審核中期業績。

時序仲夏，「十五五」新卷鋪展。物業行業告別粗放擴量，邁入存量精耕、質效優先的新階段。唯有深耕人文服務、精進數智創新、夯實多元業態，方能穿越週期。

上半年，集團位列中國物業服務百強第19位，獲評市場化運營領軍企業。我們堅守「文化為基、AI為魂、科技為翼、員工為根」主線，以政企協同為先手，多業態拓寬空間，數智低碳釋放效能。

一、政企協同築基，黨建賦能治理

暑期，集團聯動杭州公安反詐中心開展「百場反詐電影進小區」行動，依託紅色物業嵌入基層治理。擦亮「里仁為美」紅色物業品牌，以「紅管家」「義警隊」打通服務末梢，將社區站點打造為民生保障前沿。

(一) 警企共建反詐，織密平安防線

聯動街道、社區、公安、金融機構組建紅色反詐聯盟，構建全鏈條防控體系：對內常態化反詐實訓，培育一線攔截力量；對外線上科普、線下宣講全覆蓋；聯動排查隱患，形成「預警 — 勸阻 — 回訪」閉環。實戰成效顯著 — 杭州群賢府項目及時勸阻電信詐騙，挽回業主損失174萬元；溫州愛琴海岸項目精準攔截保健品騙局，牢牢守住居民財產安全。

(二) 睦鄰公益融合，厚植紅色溫情

常態化開展敬老陪伴、親子共創、民俗雅集、校園護學等活動，融入街道、業委會多方議事平台，高效化解民生矛盾。七一期間走訪慰問五十年以上黨齡老黨員，傳承紅色初心。依託藍絲帶公益基金幫扶困難員工家庭，黨員骨幹投身社區志願服務與應急支援，以睦鄰活動凝聚同心，以公益服務延伸治理半徑。

二、多元業態拓界，全域激活動能

行業存量博弈加劇，集團堅持「質在量先、優存劣汰」，落地南京新都雅苑、杭州中尚匯府西區、金華香湖花園等優質存量社區，以硬件煥新與溫度服務破解痛點；承接東莞雅園新村保障性住房項目，搶佔珠三角民生服務賽道。以住宅服務為基本盤，延伸多業態服務矩陣，實現多賽道發展。

(一) 文化賦能文旅，打造品質走廊

深挖宋式古韻與徽商底蘊，串聯莫干山、黃山、瓶窯老街、閑林埠等長三角文旅資源，升級「知己文旅」專屬體系。依託旗下度假酒店、田園、古鎮資產推出文化研學、康養度假產品，帶動文創、農特產品展銷，構建「居家享服務、出門品山水」一體化生活閉環。

(二) 公建商企突破，落地標桿項目

持續深耕學校、醫院、少年宮、體育館等公共服務賽道，全新中標中海殼牌惠州三期乙烯項目，佈局大型工業能源服務領域。旗下世普聯行IFM高端設施管理能力穩步提升，團餐標準化模式快速複製，繼衢江科教產業園食堂後新增衢州海港食堂，專業運營實力獲市場認可。

(三) 精細運營增值，構建便民圈層

整合社區零售、家政維修等資源，完善「知己社區」全場景生態，一站式覆蓋業主衣食住行需求。以15分鐘便民生活圈為抓手，將增值服務融入日常運營，打造連接人居、消費、休閒的綜合價值平台。

三、數智低碳賦能，科技驅動提質

身處杭州這片科創潮涌之地，集團緊抓數字變革風口，對標行業頭部企業，以統一智能調度中台為中樞，全場景機器人矩陣為終端，構建「AI大腦+機器人終端+人文服務」新模式。

(一) 全場景機器人，落地人機協同

智能化佈局從單點試點轉向全品類規模落地，覆蓋地庫清潔、室外巡掃、安防巡邏、樓宇保潔、高空幕牆清洗等場景。擇優集成頭部設備品牌，按需匹配設備，保障迭代靈活度與成本管控。針對多品牌機器人設備數據孤島痛點，自主搭建統一智能調度中台，打通數據鏈路。堅持「機器承接標準勞動、人力聚焦溫情服務」——地庫清潔效率提升3倍，室外巡掃提升4倍，外圍及地庫綜合作業成本降低49%，有效提升業主滿意度與物業費收繳率。

(二) 業財一體底座，實現數據驅動

以調度中台延伸全域數字化底座，打通工單、收費、採購等業務數據，搭建經營數據駕駛艙，實現業務、財務、管理一體化貫通，由人工排查風險向數據主動預警轉型。依託全域數據沉澱，搭建AI經營風險預判模型，自動識別收繳波動、成本異常、設施損耗等隱患，以量化數據支撐項目資源調配與戰略決策，夯實精細化管理根基。

(三) 綠色低碳標桿，輸出能碳方案

位於杭州東站CBD的德信中心綜合體的屋頂光伏儲能項目穩定運營滿一週年，年發電量70萬度、減碳約700噸，「自發自用、智慧儲能」模式經四季全週期驗證成熟。緊扣雙碳戰略，集團轉型專業樓宇「能碳管家」，打通光伏建設、能耗監測、碳排管控技術閉環，形成適配住宅、商業、產業園的標準化綠色物業解決方案，為存量樓宇低碳改造提供範本。

四、人本強基育才，薪火賡續築底

興業之基，在於人才。行業洗牌加速之際，我們始終堅信，最堅固的護城河，是「人」——管理層的擔當、團隊的向心力、源源不斷的人才活水。

(一) 長效股權綁定，凝聚長期共識

上半年，落地多輪股權激勵機制，將核心管理層、業務骨幹與企業長期發展深度綁定，實現團隊價值與公司戰略同頻共生。激勵資金專項投入數字化升級與服務提質，管理層錨定數智化、多元化長期賽道，上下同心構築內生底氣。

(二) 績效薪酬優化，激活基層活力

深化「精總部、強項目」變革，實現一線管控提效，將人力、資源向優質項目傾斜。完善一線考核分配機制，落實多勞多得的導向，切實提升一線從業者獲得感，充分激發基層服務熱情。五一期間，隆重表彰一線勞模，讓每個認真對待業主的微笑都被看見。

(三) 分層梯隊培育，打通成長通道

完善人才儲備體系，搭建項目經理、高層後備兩級幹部梯隊。與浙江建設職業技術學院共建的第三屆「盛全班」順利招生，打通校園實訓、崗位歷練、正式就業成長通道。此前依託該體系成長的優秀項目經理獲《都市快報》版面報道，人才培養模式獲主流官方媒體認可。

未來展望

風物長宜放眼量，久久為功赴新程。

行業邁入質效決勝階段，集團將秉持長期主義，不急逐風口、不盲目拓盤，以固本提質走長遠之路。

科技創新是核心驅動力，我們將持續加碼數字智能長線投入，加速業財一體化貫通，迭代AI人機協同體系，拓展智慧樓宇、能碳管理、智能服務設備的應用邊界，依靠持續的技術與場景創新，為未來發展打開廣闊增長空間。

文旅賦能拓寬價值邊界，深挖長三角文旅資源富礦，打造從社區到山水的完整價值鏈路，讓德信服务的品牌不只是「好物業」，更是「好生活」的同義詞。

前路漫漫亦燦燦，謹向奮戰一線的全體員工、長期信賴的股東及各界夥伴致以誠摯謝意！

管理層討論及分析

德信服务是浙江省領先的綜合性物業管理服務提供商。2026年上半年，本集團保持穩健經營，效益質量穩步提升，就綜合實力而言獲中國指數研究院認可為2026中國物業服務百強企業TOP19。秉承「知己服務有愛相伴」的服務理念，我們通過多元物業與服務組合為業主與客戶提供標準化，高質量的服務。我們主要業務包含物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務，全面涵蓋了整個物業管理價值鏈。

財務回顧

收入

於本報告期間，本集團實現收入人民幣446.2百萬元（2025年6月30日止六個月：人民幣443.0百萬元），較2025年6月30日止六個月增加0.7%，主要為物業管理服務收入的增加。

下表載列於所示期內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6月30日止六個月			
	2026年6月30日		2025年6月30日	
	人民幣千元	佔比%	人民幣千元	佔比%
物業管理服務	424,944	95.2%	408,417	92.2%
非業主增值服務	6,288	1.4%	13,813	3.1%
社區增值服務	14,969	3.4%	20,762	4.7%
總計	446,201	100.0%	442,992	100.0%

物業管理服務

作為「立足浙江省，深耕長三角，佈局全國」的企業，於報告期間，我們通過內生擴展以及戰略性的合資機會來增加我們的業務規模和市場份額。於報告期間，我們的物業管理服務收入達約人民幣424.9百萬元，較2025年中期約人民幣408.4百萬元增加4.0%。於2025年6月30日，我們的總在管建築面積約40.2百萬平方米，較2025年中期的約38.3百萬平方米增加約1.9百萬平方米或5.0%。該增加主要由於公司對物業管理及城市服務類的項目結構進行優化，確保留有高質量項目。

下表載列截至所示期內我們的物業管理合約建築面積及在管建築面積：

	截至6月30日止六個月 2026年				截至6月30日止六個月 2025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)
截至期初	296	40,775	278	37,762	303	42,153	283	39,089
新訂約	19	2,127	17	1,939	14	1,019	9	542
儲備轉化	0	0	8	1,236	0	0	4	415
終止	(8)	(778)	(8)	(778)	(18)	(1,754)	(18)	(1,754)
截至期末	<u>307</u>	<u>42,124</u>	<u>295</u>	<u>40,159</u>	<u>299</u>	<u>41,417</u>	<u>278</u>	<u>38,291</u>

我們物業管理服務的大部分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2026年6月30日，我們有167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22.0百萬平方米。

下表載列截至所示日期我們按物業類型劃分的在管總建築面積明細：

	截至6月30日					
	2026年			2025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
德信集團所開發物業	14,092	156,534	36.8%	13,638	151,948	37.2%
聯合開發物業	4,042	53,848	12.7%	4,383	60,058	14.7%
獨立第三方物業	22,025	214,562	50.5%	20,270	196,411	48.1%
總計	40,159	424,944	100.0%	38,291	408,417	100.0%

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洲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2026年6月30日止六個月，我們的地理分佈於中國44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6月30日					
	2026年			2025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	27,368	312,301	73.5%	26,170	295,602	72.4%
長江三角洲地區 (不包括浙江省)	7,189	68,945	16.2%	7,169	69,881	17.1%
其他地區	5,602	43,698	10.3%	4,952	42,934	10.5%
總計	40,159	424,944	100.0%	38,291	408,417	100.0%

在管物業組合

儘管我們在管的大部分源自住宅物業，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，我們將持續豐富多元化物業組合，並進一步擴大客戶群體。

下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積：

	截至6月30日					
	2026年			2025年		
	建築面積	收入	佔比	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	34,572	316,747	74.5%	31,139	300,403	73.6%
非住宅物業	<u>5,587</u>	<u>108,197</u>	<u>25.5%</u>	<u>7,152</u>	<u>108,014</u>	<u>26.4%</u>
合計	<u><u>40,159</u></u>	<u><u>424,944</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>38,291</u></u>	<u><u>408,417</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>

非業主增值服務

我們向非業主(主要包括物業開發商)提供系列增值服務。該等服務包括：(i)案場服務；(ii)前介服務；(iii)房驗房修服務及(iv)商業諮詢服務。於報告期間內，非業主增值服務收入約人民幣6.3百萬元，較2025年中期下降54.5%，此乃由於因房地產行業持續下行，合作地產開發商的服務需求不斷減少。

	截至2026年6月30日		截至2025年6月30日	
	止六個月		止六個月	
	收入	佔比	收入	佔比
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	1,871	29.8%	3,720	26.9%
前介服務	3,239	51.5%	6,934	50.2%
房驗房修服務	786	12.5%	1,121	8.1%
商業諮詢服務	392	6.2%	2,038	14.8%
	<u>6,288</u>	<u>100.0%</u>	<u>13,813</u>	<u>100.0%</u>
合計	<u>6,288</u>	<u>100.0%</u>	<u>13,813</u>	<u>100.0%</u>

社區增值服務

就社區增值服務而言，我們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。我們社區增值服務的客戶主要包括業主、住戶以及物業開發商。有關服務主要包括(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。於報告期間，社區增值服務收入達約人民幣15.0百萬元，較2025年中期約人民幣20.8百萬元下降27.9%。

	截至2026年6月30日 止六個月		截至2025年6月30日 止六個月	
	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	228	1.5%	1,792	8.6%
物業銷售及協銷服務	1,962	13.1%	366	1.8%
社區資源增值服務	9,934	66.4%	13,556	65.2%
會所服務	69	0.5%	957	4.6%
美居服務	—	—	342	1.7%
社區零售和家居服務	2,776	18.5%	3,749	18.1%
	14,969	100.0%	20,762	100.0%

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2026年6月30日止六個月，智能社區解決方案收入達人民幣0.2百萬元，較截至2025年6月30日止六個月人民幣1.8百萬元下降人民幣1.6百萬元，主要系地產交付項目大幅下降，需求同步下滑。

物業銷售及協銷服務主要為物業開發商及業主提供物業代理銷售及協銷服務，協助物業開發商向本集團在管物業之業主及住戶推介及銷售物業資產。截至2026年6月30日止六個月，物業銷售及協銷服務收入為人民幣2.0百萬元，較2025年同期人民幣0.4百萬元增加人民幣1.6百萬元，收入增長主要源於本期車位相關租金服務收入有所上升。

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予第三方。截至2026年6月30日止六個月，社區資源增值服務收入達人民幣9.9百萬元，較截至2025年6月30日止六個月人民幣13.6百萬元下降人民幣3.7百萬元。

會所服務是公司提供餐飲服務。截至2026年6月30日，會所服務收入為人民幣0.07百萬元，較截至2025年6月30日止六個月人民幣1.0百萬元下降人民幣0.9百萬元，收入減少主要因集團戰略調整，本期終止會所業務運營。

美居服務為我們提供從室內裝修設計到傢俱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2026年6月30日止六個月，美居服務收入為人民幣0百萬元，受房地產市場持續下行影響，項目交付規模大幅下降，疊加本期未開展新業務拓展，該板塊收入出現大幅下滑。

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、小區商業等服務。截至2026年6月30日止六個月，社區零售和家居服務收入達人民幣2.8百萬元，較截至2025年6月30日止六個月人民幣3.7百萬元下降人民幣0.9百萬元。一方面主要由於公司戰略定位與資源投入不足，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。

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2026年6月30日止六個月，本集團的銷售成本為人民幣344.8百萬元，較2025年中期下降人民幣3.8百萬元。此乃由於本集團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101.4百萬元，較2025年中期人民幣94.4百萬元增加人民幣7.0百萬元。毛利率由2025年中期的21.3%上升至本報告期間的22.7%。

下表載列我們於期間按業務分部劃分的毛利率：

	截至6月30日止六個月		變動
	2026年	2025年	
物業管理服務	20.6%	19.1%	1.5%
非業主增值服務	32.2%	26.4%	5.8%
社區增值服務	79.7%	62.3%	17.4%
總計	22.7%	21.3%	1.4%

本集團2026年6月30日止六個月毛利率增加1.4個百分點，主要由於本集團調整項目結構，退出低毛利及非戰略型項目，提升整體管理質效。

非業主增值服務毛利率由2025年中期26.4%上升至本報告期內的32.2%。

社區增值服務毛利率由2025年中期62.3%增加至本報告期的79.7%，該部分毛利率較2025年中期上漲，人員結構化調整，縮減人力成本開支。

其他收入

其他收入本報告期間的人民幣0.9百萬元，基本與上期持平。

其他收益／(虧損)淨額

於本報告期間，本集團錄得其他收益淨額人民幣2.4百萬元(2025年中期：虧損淨額人民幣1.2百萬元)，增加主要由於本報告期間註銷登記一間附屬公司取得收益的影響。

銷售及營銷開支

本報告期間銷售及營銷開支為2.2百萬元，與上年同期持平。

行政開支

本集團的行政開支由2025年中期的人民幣31.7百萬元增加人民幣5.4百萬元至本報告期間的人民幣37.1百萬元。該項增長主要由於本報告期收購德清莫干山瑞璟置業有限公司，資產收購後，相關資產納入本集團，由此產生額外折舊開支所致。

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2025年中期的人民幣13.2百萬元轉變為本報告期間的人民幣14.2百萬元。本集團計提之減值較2025年中期有所增加，主要由於本報告期間內賬齡超過四年的未償還貿易應收款項增加，以及地產行業持續下行導致相關信貸風險變動所致。

融資(成本)／收入淨額

本集團的融資(成本)／收入淨額由2025年中期的融資收入人民幣0.4百萬元，轉變為本報告期間融資成本人民幣1.4百萬元，此變動主要歸因於借款利息開支增加。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2025年中期人民幣12.9百萬元增加4.0%至本報告期間的人民幣13.4百萬元。

期內利潤

基於上述原因，本集團本報告期間的利潤淨額為人民幣36.7百萬元，較2025年中期人民幣34.6百萬元增加6.1%。淨利潤率為8.2%，較2025年中期增加0.4百分點。

本公司的每股基本及攤薄盈利為每股股份人民幣0.035元。

物業、廠房及設備以及使用權資產

物業、廠房及設備以及使用權資產合計於報告期末為人民幣219.0百萬元，物業、廠房及設備主要包括酒店物業房產、辦公設備及車輛，使用權資產主要來自集團辦公場地及服務中心租賃。較2025年12月31日人民幣6.1百萬元增加212.9百萬元，有關增長主要由於本報告期完成收購德清莫干山瑞璟置業有限公司100%股權，據此，德清莫干山瑞璟置業有限公司成為本集團附屬公司，其物業資產已於資產收購時併入本集團綜合財務報表所致。

投資物業

本集團之投資物業主要為停車位。於2026年6月30日，投資物業賬面價值約為人民幣119.2百萬元，而2025年12月31日為人民幣122.7百萬元。減少主要由於計提折舊的影響。

存貨

本集團存貨主要包括停車位及消耗品。於2026年6月30日及2025年12月31日，存貨賬面價值分別約為人民幣110.0百萬元及人民幣113.2百萬元。與截至2025年12月31日的金額相比，並無明顯變化。

貿易及其他應收款項以及預付款項

截至2026年6月30日，貿易及其他應收款項以及預付款項為人民幣791.9百萬元，較截至2025年12月31日的人民幣715.1百萬元增加人民幣76.8百萬元。

截至2026年6月30日，貿易應收款項人民幣585.1百萬元，較截至2025年12月31日的人民幣479.7百萬元增長人民幣105.4百萬元。其他應收款項人民幣149.0百萬元，較截至2025年12月31日的人民幣194.0百萬元減少人民幣45百萬元，主要由於截至2025年12月31日止年度就德清莫干山瑞璟置業有限公司而支付的按金轉撥至期內資產收購。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項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。其他應付款項包括暫時代收款、已收保證金及其他應付開支。於2026年6月30日，本集團貿易及其他應付款項人民幣505.9百萬元，較2025年12月31日的人民幣446.3百萬元增加人民幣59.6百萬元，該增加主要因報告期間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。

借款

於2026年6月30日，短期借款為人民幣128.0百萬元，長期借款為人民幣21.0百萬元。銀行及其他借款總餘額較2025年12月31日增加人民幣139.0百萬元，主要由於本報告期完成收購德清莫干山瑞璟置業有限公司100%股權，該公司成為本集團附屬公司，其相關借款並納入本集團綜合財務報表。

該等借款主要為本集團境內若干附屬公司因日常經營需要，向銀行及其他第三方取得的借款，實際貸款利率介乎3.00%至5.85%。

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，以應付日常營運及未來發展的任何資金需求。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2026年6月30日達人民幣168.4百萬元，較2025年12月31日現金及現金等價物為人民幣140.4百萬元增加19.9%。

截至2026年6月30日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為1.2倍(2025年12月31日：1.3倍)。

截至2026年6月30日，本集團借款人民幣149.0百萬元(2025年12月31日：人民幣10.0百萬元)，且資本負債比率(借款總額除以權益總額)為0.3(2025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2026年6月30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2026年6月30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2026年6月30日，本公司、其附屬公司及聯營公司並無支付任何財務擔保、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2026年1月28日，本公司間接全資附屬公司德信盛全物業服務有限公司（「**盛全物業**」）分別與杭州恩杰盛企業管理合夥企業（有限合夥）（「**杭州恩杰盛**」）及德清金韻企業管理合夥企業（有限合夥）（「**德清金韻**」）訂立協議。根據該等協議，盛全物業同意將其所持杭州恩杰力科技工程有限公司（「**杭州恩杰力**」）30%股權轉讓予杭州恩杰盛，代價為人民幣900,000元，並將其所持杭州恩杰力30%股權轉讓予德清金韻，代價為人民幣900,000元。於本公告日期，上述股權轉讓已經完成。上述股權轉讓完成後，杭州恩杰力不再為本公司的附屬公司。

於2026年2月23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96,912,442.40元，認購盛全物業於增資後經擴大約30.0%的股權（「**增資**」）。本公司股東於2026年3月11日舉行的股東特別大會上批准增資。增資於2026年4月14日完成。緊隨完成後，盛全科技、智大曉瑞及德清凱思博分別持有盛全物業約61.8%、3.3%及34.9%股權。就本公司而言，增資構成上市規則第14.29條項下的視作出售事項。增資完成後，盛全物業仍為本公司的非全資附屬公司。有關詳情，請參閱本公司日期分別為2026年2月23日、2026年3月11日及2026年4月14日的公告以及本公司日期為2026年2月24日的通函。

於2026年3月18日，收購德清莫干山瑞璟置業有限公司100%股權已完成，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。有關詳情，請參閱本公司日期分別為2025年7月31日、2025年10月10日及2026年3月18日的公告。

重大投資的未來計劃

截至本公告日期，本集團並無任何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6月30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2026年6月30日，本集團的僱員總數為2,853名（其中女性1,532名，男性1,321名）。於報告期間，本集團為員工支付的總成本為人民幣105.6百萬元。

2026年，集團以精簡高效、權責清晰、協同賦能、支撐戰略為導向，全面完成總部職能架構優化重組。調整後，集團總部設立七大核心中心：人力行政中心、財務管理中心、運營發展中心、信息技術中心、法務中心、戰略資本中心、產業孵化中心；其中運營發展中心由原運營品控中心、市場發展中心、多經業務、資產板塊及戰略品牌中心整合組建，實現資源統籌與業務閉環。各中心由分管領導兼任中心總經理，實行直線匯報機制，直接對總裁負責，組織效能與決策效率顯著提升。

為進一步打通管理鏈路、強化統籌調度與高效協同，集團建立三級聯動會議機制，構建一體化高效協同體系：總裁聯席會統籌戰略決策、重大事項研判與整體經營調度；職能管理聯席會聚焦跨中心協同、制度落地與資源保障；物業管理聯席會緊盯項目運營、品質提升與現場問題閉環，形成「決策 — 協同 — 執行 — 覆盤」的完整管理鏈條，高效貫通、同向發力。

2026年上半年，集團持續加強管理團隊能力建設，聚焦戰略視野、變革領導力、數字化素養提升，系統開展AI知識與智能辦公應用、行業標桿對標交流等專項培訓，推動管理理念升級與服務模式創新。

為夯實人才根基、構建可持續人才供給體系，集團深化產教融合，與浙江建設職業技術學院達成戰略合作，以校企協同育人模式定向培養高素質技術技能人才，打造標準化、可複製的人才培養樣板。2026年上半年，經項目調研、報名篩選與面試考核，首批38名學生正式加入「盛全班」，校企共育人才培養項目落地實施。

購股權計劃

於2021年6月21日（「採納日期」），本公司採納購股權計劃（「購股權計劃」），該計劃屬於上市規則第17章的範圍，並受限於上市規則第17章。購股權計劃的目的乃認可並表彰合資格參與者對本集團曾經或可能作出的貢獻。

自採納日期以來，本公司並無根據購股權計劃授予、行使、註銷或失效的購股權，亦並無根據購股權計劃的尚未行使購股權。

全球發售所得款項用途

本公司股份自2021年7月15日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」）。誠如該等公告所披露，所得款項淨額的擬定用途已變更。

下表載列於該等公告前的所得款項淨額分配、用途變更及直至2026年6月30日的修訂狀況：

用途	招股章程所披露所得款項淨額之計劃用途 百萬港元	2022年 12月16日 對尚未動用所得款項淨額之經修訂分配 百萬港元	於2026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	於2026年 6月30日 未動用所得款項淨額 百萬港元	動用所得款項淨額的預期時間表
1、擴大我們的業務規模及通過多渠道提高市場份額	496	83.7	0.0	0.0	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	54.3	0.7	53.6	2028年底之前 ⁽¹⁾

用途	招股章程所披露所得款項淨額之計劃用途 百萬港元	2022年 12月16日 對尚未動用所得款項淨額之經修訂分配 百萬港元	於2026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	於2026年 6月30日 未動用所得款項淨額 百萬港元	動用所得款項淨額的預期時間表
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>54.3</u>	<u>0.7</u>	<u>53.6</u>	

附註：

- (1) 未動用所得款項淨額的動用延遲主要由於本集團因應外部市場環境變化，就整體業務擴張採取較為審慎的營運策略。鑒於信息技術行業技術迭代迅速，為避免系統於落成後不久即告過時，本集團持續優化其系統建設方案。本集團正穩步推進供應商協調、定制開發及測試驗證等工作，導致資金投入進度較原定時間表有所放緩。董事會認為，延長資金使用期限有利於確保系統建設符合本集團的長遠發展，從而保障整體股東的利益。

前輪增資

於2025年9月15日，盛全科技、智大曉瑞及盛全物業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10,300,000元認購盛全物業於增資後經擴大約4.9%的股權（「前輪增資」）。增資於2025年9月24日完成。本集團就前輪增資錄得所得款項淨額約人民幣10.3百萬元。有關詳情，請參閱本公司日期為2026年2月23日的公告以及本公司日期為2026年2月24日的通函。

下表載列前輪增資的所得款項淨額以及截至2026年6月30日的實際使用情況：

用途	所得款項淨額 之計劃用途 人民幣百萬元	於本報告期間 已動用所得 款項淨額 人民幣百萬元	於2026年 6月30日未動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	動用所得款項 淨額的預期 時間表
物業管理業務發展 的營運資金及現金 儲備	10.3	0.5	9.8	2030年底之前

增資

下表載列增資的所得款項淨額以及截至2026年6月30日的實際使用情況：

用途	所得款項淨額 之計劃用途 人民幣百萬元	於本報告期間 已動用所得 款項淨額 人民幣百萬元	於2026年 6月30日未動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	動用所得款項 淨額的預期 時間表
1. 開發智能安防與 安全管理	28.9	0.00	28.9	人民幣16.3百萬元於2028年底之前，餘下人民幣12.5百萬元於2030年底之前
2. 市場佈局優化及 業務規模擴張	24.0	0.00	24.0	人民幣13.6百萬元於2028年底之前，餘下人民幣10.4百萬元於2030年底之前
3. 通過預測性維護 及智能能源管理 實現設施運作升級	19.3	0.00	19.3	人民幣10.9百萬元於2028年底之前，餘下人民幣8.4百萬元於2030年底之前

用途	所得款項淨額 之計劃用途 人民幣百萬元	於本報告期間 已動用所得 款項淨額 人民幣百萬元	於2026年 6月30日未動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	動用所得款項 淨額的預期 時間表
4. 提升清潔衛生服務	14.4	0.00	14.4	人民幣8.2百萬元 於2028年底之前，餘下人民幣6.3百萬元於2030年底之前
5. 提升服務能力及改善客戶體驗	9.6	0.00	9.6	人民幣5.4百萬元 於2028年底之前，餘下人民幣4.2百萬元於2030年底之前
	<u>96.2</u>	<u>0.00</u>	<u>96.2</u>	

中期股息

董事會不建議就報告期間派付任何中期股息（2025年中期：無）。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

於報告期間，本公司無股份回購事項。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。

本公司或其任何附屬公司於報告期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括出售庫存股份（定義見上市規則））。於2026年6月30日，本公司概無持有庫存股份。

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2026年6月30日止六個月，本公司已遵守企業管治守則中載列的所有適用守則條文，惟以下偏離情況除外：

企業管治守則的守則條文第C.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有所區分，不應由同一人兼任。因此，自2026年4月28日起，委任本公司執行董事兼總裁唐俊杰先生擔任董事會主席偏離了相關守則條文。董事會認為，現有的領導架構為本公司提供了持續的經驗、強有力且一致的領導，並能夠以統一的聲音清晰傳達本公司的業務和戰略。同時，董事會堅持積極的監督框架，設有穩健的制衡機制，以保障本公司及其股東的利益。董事會將繼續評估本公司領導架構的有效性，並在履行其信託責任的過程中，確定最能服務股東利益的管治架構。

董事會將繼續檢討及監督本公司的常規，以遵守守則並保持本公司高標準的企業管治常規。

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。上市規則有關董事遵守進行證券交易的行為守則的條文自上市日期起適用於本公司。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於報告期間已遵守標準守則。

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，於報告期內，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。

由審核委員會審閱財務報表

本公司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報告期間的財務報告事項，包括審閱本集團於報告期間的未經審核簡明綜合中期業績，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。

刊發未經審核中期業績公告及中期報告

本中期業績公告刊載於港交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.dexinfuwu.com)。本公司於報告期間的中期報告載有《上市規則》附錄D2所規定的全部資料，將按要求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
唐俊杰

中國杭州，2026年8月25日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事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、楊熙先生及張偉賢先生。