

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12月31日止年度的年度業績公告

財務摘要

- 本集團於截至2025年12月31日止年度的總收益由截至2024年12月31日止年度的人
民幣453.5百萬元增加7.7%至人民幣488.4百萬元。
- 截至2025年12月31日止年度的除所得稅後利潤為人民幣40.7百萬元，相比截至2024
年12月31日止年度除所得稅後利潤人民幣37.9百萬元增加7.4%。
- 截至2025年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔每股基本盈利為人民幣6.02
分(2024年：人民幣6.51分)。截至2025年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔
每股攤薄盈利為人民幣5.72分(2024年：人民幣6.48分)。

董事會欣然公佈本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合業績。本年度業績公告的內容乃根據上市規則項下有關年度業績初步公佈的適用披露規定，並根據國際會計準則理事會（「**國際會計準則理事會**」）頒佈的國際財務報告準則（「**國際財務報告準則**」）編製。該等年度業績亦已由董事會及審核委員會審閱及確認。除另有註明外，本集團的財務數據均以人民幣（「**人民幣**」）列示。

綜合損益及其他全面收益表

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
收益	5	488,373	453,512
銷售成本		<u>(382,709)</u>	<u>(353,684)</u>
毛利		105,664	99,828
其他收入及其他收益或虧損淨額	6	11,373	12,680
銷售開支		(5,420)	(11,540)
行政開支		(43,491)	(38,202)
貿易應收款項減值虧損撥備淨額		(7,135)	(2,320)
按金及其他應收款項減值虧損撥備淨額		(1,148)	(523)
投資物業減值虧損		(292)	(920)
存貨撥備		(171)	—
其他開支		(1,191)	(1,144)
財務成本	7	(16,026)	(15,190)
應佔聯營公司利潤		6,275	1,613
應佔一家合營企業虧損		<u>(220)</u>	<u>—</u>
除所得稅前利潤	8	48,218	44,282
所得稅開支	9	<u>(7,482)</u>	<u>(6,377)</u>
年內利潤		<u>40,736</u>	<u>37,905</u>
其他全面收益			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額		22	—
年內全面收益總額		<u>40,758</u>	<u>37,905</u>
以下應佔年內利潤及全面收益總額：			
— 母公司擁有人		33,361	37,014
— 非控股權益		<u>7,397</u>	<u>891</u>
		<u>40,758</u>	<u>37,905</u>
本公司擁有人應佔年內每股盈利			
— 基本	11	<u>人民幣6.02分</u>	<u>人民幣6.51分</u>
— 攤薄	11	<u>人民幣5.72分</u>	<u>人民幣6.48分</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			
物業及設備		93,954	97,432
投資物業		211,504	232,400
使用權資產		3,556	154
其他無形資產		6,918	9,418
商譽		9,179	9,179
於聯營公司的投資		30,489	28,579
於一家合營企業的投資		430	—
按公平值計入損益的金融資產		4,433	—
遞延稅項資產		7,291	5,028
預付款項、按金及其他應收款項		8,768	11,551
受限制存款		2,421	1,108
		<u>378,943</u>	<u>394,849</u>
非流動資產總值			
		<u>378,943</u>	<u>394,849</u>
流動資產			
存貨	12	13,002	23,981
貿易應收款項	13	169,322	189,646
預付款項、按金及其他應收款項	14	192,597	57,267
現金及現金等價物		178,581	169,084
		<u>553,502</u>	<u>439,978</u>
流動資產總值			
		<u>553,502</u>	<u>439,978</u>
流動負債			
合約負債		76,765	55,691
貿易應付款項	15	40,636	55,532
其他應付款項及應計費用	16	135,903	154,408
銀行借款		53,400	9,000
租賃負債		17,514	15,131
應付稅項		9,787	6,412
應付股息		—	225
		<u>334,005</u>	<u>296,399</u>
流動負債總額			
		<u>334,005</u>	<u>296,399</u>
流動資產淨值			
		<u>219,497</u>	<u>143,579</u>
總資產減流動負債			
		<u>598,440</u>	<u>538,428</u>

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項及應計費用	16	22,771	30,922
合約負債		735	75
租賃負債		219,940	232,653
遞延稅項負債		562	676
銀行借款		28,800	—
		<u>272,808</u>	<u>264,326</u>
非流動負債總額		<u>272,808</u>	<u>264,326</u>
資產淨值		<u>325,632</u>	<u>274,102</u>
權益			
股本	17	393	393
庫存股		(74,600)	(81,812)
儲備		387,414	350,134
		<u>313,207</u>	<u>268,715</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>313,207</u>	<u>268,715</u>
非控股權益		12,425	5,387
		<u>325,632</u>	<u>274,102</u>
總權益		<u>325,632</u>	<u>274,102</u>

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

1. 公司及集團資料

德商產投服務集團有限公司(「本公司」)為一家在開曼群島註冊成立之獲豁免公司。本公司註冊辦事處地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。於中華人民共和國(「中國」)的主要業務地點位於中國成都市高新技術產業開發區天府大道北段1480號德商國際A座1803室。

於本年度，本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中國從事以下活動：

- 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；
- 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；
- 投資及發展分部，包括家居裝飾及裝修服務。

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」)。

附屬公司資料

本公司主要附屬公司之詳情載列如下：

實體名稱	註冊成立／成立地點／ 及日期以及營業地點	已發行普通股／ 註冊股本面值	本公司應佔股權		主要業務
			百分比 直接	間接	
Desun Property Service Limited	香港／ 2021年1月18日	1港元	—	100%	投資控股
成都德商產投企業管理集團有限公司 (「德商企業管理」)	中國／中國內地／ 2021年3月12日	人民幣50,000,000元	—	100%	投資控股
成都德商產投物業服務有限公司	中國／ 中國內地／ 2010年3月12日	人民幣50,000,000元	—	100%	物業管理
成都德正物業服務有限公司	中國／ 中國內地／ 2019年12月19日	人民幣500,000元	—	100%	物業管理

實體名稱	註冊成立／成立地點／ 及日期以及營業地點	已發行普通股／ 註冊股本面值	本公司應佔股權		主要業務
			百分比 直接	間接	
成都中能物業管理有限責任公司 〔中能〕	中國／中國內地／ 2006年5月16日	人民幣10,000,000元	—	100%	物業管理
成都福朗物業服務有限公司	中國／中國內地／ 2020年1月16日	人民幣1,000,000元	—	51%	物業管理
成都商德智美房地產經紀有限公司	中國／中國內地／ 2022年6月27日	人民幣1,000,000元	—	100%	物業管理
成都曉賓琦美建築工程有限公司	中國／中國內地／ 2021年8月13日	人民幣2,000,000元	—	100%	室內設計
四川德商智慧綠色置業有限公司	中國／中國內地／ 2021年1月4日	人民幣20,000,000元	—	100%	建築工程管理
成都德商新泓道商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2022年8月2日	人民幣5,000,000元	—	51%	寫字樓租賃
成都德商遠泓商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2022年8月5日	人民幣500,000元	—	51%	寫字樓租賃
成都德恒鴻商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2022年8月12日	人民幣500,000元	—	51%	寫字樓租賃
成都德商永潤商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2022年8月12日	人民幣500,000元	—	51%	寫字樓租賃
四川尚合錦鴻商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2022年11月3日	人民幣1,000,000元	—	31%*	寫字樓租賃
成都匯企景合商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2023年2月6日	人民幣500,000元	—	31%*	寫字樓租賃
四川尚合宇匯商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2022年11月8日	人民幣1,000,000元	—	31%*	寫字樓租賃
四川德匯尚合商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2022年11月9日	人民幣1,000,000元	—	31%*	寫字樓租賃
四川匯通錦鴻商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2023年4月25日	人民幣500,000元	—	41%*	寫字樓租賃
四川尚行廣匯商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2023年5月12日	人民幣10,000,000元	—	51%	寫字樓租賃
四川匯通泓宇商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2023年5月12日	人民幣500,000元	—	51%	寫字樓租賃

實體名稱	註冊成立／成立地點／ 及日期以及營業地點	已發行普通股／ 註冊股本面值	本公司應佔股權		主要業務
			百分比 直接	間接	
四川億聯華沃商業管理有限公司	中國／中國內地／ 2023年5月12日	人民幣500,000元	—	31%*	寫字樓租賃
成都蜀都萬澤置業有限責任公司	中國／中國內地／ 2021年10月13日	人民幣1,000,000元	—	51%	物業管理
成都蜀都第一太平戴維斯物業服務 有限責任公司	中國／中國內地／ 2021年12月9日	人民幣1,000,000元	—	51%	物業管理

附註：

* 該等公司為本公司非全資附屬公司，因本公司對其的控制權而以附屬公司形式入賬。上文所披露的股權百分比為本公司應佔實際股權。

除德商企業管理根據中國法律註冊為全資外商投資企業外，其他於中國成立的附屬公司根據中國法律註冊為內資有限公司。

概無附屬公司擁有重大非控股權益。

董事認為，上表所列本公司附屬公司對年內業績具有主要影響，或構成本集團淨資產之主要部分。董事認為，提供其他附屬公司的詳情將導致篇幅過於冗長。

由於所有於中國成立的附屬公司概無任何官方英文名稱，該等英文名稱代表本公司管理層盡最大努力直譯其中文名稱。

2. 編製基準

2.1 合規聲明

綜合財務報表已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）發佈的國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋（統稱「國際財務報告準則會計準則」）以及有關編製財務報表的《香港公司條例》第622章的條文編製。綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定的適用披露。

2.2 呈列基準

綜合財務報表已按歷史成本慣例編製，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

2.3 功能及呈列貨幣

本集團綜合財務報表乃以人民幣（「人民幣」）（其亦為本公司之功能貨幣）呈列。人民幣為本公司主要附屬公司經營所處主要經濟環境的貨幣（主要附屬公司的功能貨幣）。除另有指明外，所有金額均約整至最接近的千位數。

3. 採納國際財務報告準則會計準則

3.1. 採納經修訂準則及詮釋

本公司於2025年1月1日採納以下國際財務報告準則會計準則（修訂本）及詮釋。

國際會計準則第21號（修訂本） 缺乏可兌換性

應用國際財務報告準則會計準則修訂本對本集團於本期間或過往期間之業績及財務狀況並無任何重大影響。

3.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則會計準則

本集團尚未於該等綜合財務報表應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則。本集團擬於其生效時應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則（如適用）。

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具之分類及計量（修訂本） ¹
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（修訂本）	涉及依賴自然能源的電力的合約 ¹
國際財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ²
國際財務報告準則第19號	不具公共問責性之附屬公司：披露 ²
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ³
國際財務報告準則會計準則（修訂本）	國際財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11卷 ²

¹ 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效。

本公司董事目前正評估國際財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表呈列及披露的影響。經管理層評估，其他已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則於應用時不大可能對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

4. 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。

董事會側重於本集團基於物業服務分部、資產運營服務分部、投資及發展分部之經營業績。管理層因數項業務發展而重組本集團匯報架構，分別監察本集團各經營分部的業績，以作出有關資源分配及表現評估的決策。

因此，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；

(c) 投資及發展分部，包括家居裝飾及裝修服務。

主要營運決策者根據分部利潤評核營運分部的表現。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。

地區資料

於年內，本集團於同一地理位置經營，原因是其大部分收益在中國產生，而其大部分長期資產／資本支出位於中國／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

於年內，與客戶的合約收益約人民幣40,766,000元(2024年：人民幣34,918,000元)乃來自向最終控股股東對其擁有控制權或共同控制權及具有重大影響力的公司(統稱為「同系實體」)以及於年內對本集團的總收益貢獻8.35%(2024年：8%)的同系實體提供之服務。

5. 收益

收益分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
與客戶的合約收益	432,612	395,667
其他來源收益		
租賃安排項下投資物業經營租賃的租金收入總額	55,761	57,845
	<u>488,373</u>	<u>453,512</u>

收益的分類資料：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業服務分部：		
— 物業管理服務及其他增值服務	319,529	272,154
— 出售車位	<u>2,380</u>	<u>14,975</u>
小計	<u>321,909</u>	<u>287,129</u>
資產運營服務分部：		
— 商業運營管理	40,818	52,438
— 寫字樓及產業園運營管理	25,024	23,464
— 電商直播服務	27,480	7,739
— 其他來源收益	<u>55,761</u>	<u>57,845</u>
小計	<u>149,083</u>	<u>141,486</u>
投資及發展分部：		
— 家居裝飾及裝修服務	<u>17,381</u>	<u>24,897</u>
總計	<u>488,373</u>	<u>453,512</u>
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益確認時間		
於某一時點轉移貨品	10,402	20,376
隨時間推移轉移服務	395,452	365,723
於某一時點轉移服務	<u>26,758</u>	<u>9,568</u>
與客戶的合約總收益	<u>432,612</u>	<u>395,667</u>

6. 其他收入及其他收益或虧損淨額

其他收入及其他收益或虧損淨額分析如下：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收入			
政府補助	(i)	2,129	656
額外進項增值稅扣減		76	53
利息收入		4,178	3,299
沒收的按金		5,382	7,030
已收補償		—	671
其他		315	153
		<u>12,080</u>	<u>11,862</u>
其他收益或虧損淨額			
議價收購收益		—	168
按公平值計入損益的金融資產公平值收益淨額		76	—
匯兌差額(虧損)/收益淨額		(783)	650
		<u>(707)</u>	<u>818</u>
總(虧損)/收益淨額		<u>(707)</u>	<u>818</u>
其他收入及其他收益或虧損總淨額		<u><u>11,373</u></u>	<u><u>12,680</u></u>

附註：

- (i) 於2025年，本集團就成都市投資促進局為促進成都高水平對外開放而向附屬公司發放的政府補助確認人民幣1,440,000元(2024年：無)。

7. 財務成本

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租賃負債利息	10,731	10,904
銀行貸款利息	2,338	380
非控股股東之貸款利息	2,442	3,454
聯營公司貸款利息	515	452
	<u>16,026</u>	<u>15,190</u>

8. 除所得稅前利潤

本集團的除所得稅前利潤於扣除／(計入)以下各項後得出：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已提供服務的成本*	378,028	343,681
已售貨品的成本	4,681	10,003
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員的薪酬)*：		
工資及薪金	119,268	95,953
股本結算購股權開支	5,954	771
退休金計劃供款(定額供款計劃)**	16,637	15,061
	<u>141,859</u>	<u>111,785</u>
核數師酬金	1,500	1,500
其他無形資產攤銷#	3,194	1,959
物業及設備折舊	15,639	16,133
投資物業折舊	20,604	20,532
使用權資產折舊	286	232
未計入租賃負債計量的租賃付款	16,311	14,423
貿易應收款項減值虧損撥備淨額	7,135	2,320
按金及其他應收款項的減值虧損撥備淨額	1,148	523
投資物業減值虧損	292	920
存貨撥備	171	—
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)	7,581	2,005
議價收購收益^	—	(168)
投資物業產生的直接經營開支	<u>1,841</u>	<u>3,588</u>

* 截至2025年12月31日止年度，人民幣118,295,000元(2024年：人民幣92,422,000元)的僱員福利開支計入綜合損益及其他全面收益表的「銷售成本」。

** 並無沒收供款可供本集團作為僱主降低現有供款水平。

年內其他無形資產攤銷計入綜合損益及其他全面收益表中的「銷售成本」及「行政開支」。

^ 議價收購收益計入綜合損益及其他全面收益表中的「其他收入及其他收益或虧損淨額」。

9. 所得稅開支

綜合損益及其他全面收益表中所得稅開支指：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期企業所得稅 — 中國		
— 年內支出	9,932	8,051
— 過往年度超額撥備	(73)	(1,193)
遞延稅項	<u>(2,377)</u>	<u>(481)</u>
所得稅開支	<u>7,482</u>	<u>6,377</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。

由於本集團年內並無自香港產生或於香港賺得應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

除下文所述若干附屬公司外，本集團的中國附屬公司截至2025年度及2024年度止的應課稅利潤已按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》，本集團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，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。

年內的所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表所載除所得稅前利潤的對賬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除所得稅前利潤	<u>48,218</u>	<u>44,282</u>
按中國法定稅率25%計算的稅項(2024年：25%)	12,055	11,071
所得稅優惠稅率	(5,178)	(7,281)
不可扣稅開支的稅務影響	1,607	2,261
毋須繳稅收入的稅務影響	(101)	(116)
未確認稅項虧損的稅務影響	2,331	2,899
未確認可抵扣暫時差額的稅務影響	(1,154)	(147)
應佔聯營公司利潤的稅務影響	(1,569)	(403)
應佔一家合營企業虧損的稅務影響	55	—
過往年度超額撥備	(73)	(1,193)
動用先前未確認稅項虧損	<u>(491)</u>	<u>(714)</u>
所得稅開支	<u><u>7,482</u></u>	<u><u>6,377</u></u>

10. 股息

截至2025年及2024年12月31日止年度，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。

11. 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年內利潤除以報告期間內發行在外的普通股加權平均數計算。每股攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔年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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利的本公司擁有人應佔年內利潤	<u><u>33,361</u></u>	<u><u>37,014</u></u>

	2025年	2024年
股份數目		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	554,560,915	568,709,356
攤薄的影響 — 普通股加權平均數：		
— 購股權	28,519,377	2,560,769
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	583,080,292	571,270,125

12. 存貨

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
車位	9,530	23,981
物業	3,381	—
耗材	262	—
	13,173	23,981
減：存貨撥備	(171)	—
	13,002	23,981

於2025年及2024年12月31日，存貨主要為自同系實體及第三方購買的車位及物業及就與同系實體的債務清償協議收購的車位。

13. 貿易應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收以下各方貿易應收款項：		
關聯方	45,764	75,560
第三方	144,268	127,732
	190,032	203,292
減值	(20,710)	(13,646)
	169,322	189,646

貿易應收款項主要來自按包幹制收取的物業管理費及增值服務。

包幹制的物業管理服務收益根據相關物業服務協議的條款收取並應在提供服務後支付，相關款項應預先收取或向相關公司或若干業主發出繳款通知之日起180日內支付。增值服務應基於所提供服務的

性質按月、季度或每半年在提供服務後付款，相關款項應在發出繳款通知之日起180日內支付。本集團致力於維持對未收取的應收款項的嚴格控制。逾期結餘由管理層定期審閱。

所有貿易應收款項均不計息。

於年末，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 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	118,429	131,250
1至2年	38,685	37,486
2至3年	8,468	10,912
3年以上	3,740	9,998
	<u>169,322</u>	<u>189,646</u>

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	13,646	11,326
撤銷	(71)	—
減值虧損撥備淨額(附註8)	<u>7,135</u>	<u>2,320</u>
於年末	<u>20,710</u>	<u>13,646</u>

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<i>流動部分：</i>			
應收關聯方款項	(d)	132,666	9,928
按金	(a)	16,491	3,936
向員工作出的墊款		936	2,056
應收住戶的物業管理成本		17,276	7,877
代表住戶作出的付款	(b)	1,495	5,539
在途現金		5,655	4,208
其他應收款項	(c)	7,882	7,646
預付開支		17,166	24,041
		<u>199,567</u>	<u>65,231</u>
減值撥備		<u>(6,970)</u>	<u>(7,964)</u>
		<u>192,597</u>	<u>57,267</u>
<i>非流動部分：</i>			
應收關聯方款項		114	7,092
按金		2,957	3,399
預付開支		5,697	1,060
		<u>8,768</u>	<u>11,551</u>
		<u>201,365</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。於2025年及2024年12月31日，按金分別為人民幣2,957,000元及人民幣3,957,000元，被視為已信貸減值。管理層已評估金額為人民幣2,957,000元（2024年：人民幣3,957,000元）的按金之信貸風險已顯著增加，並計提減值撥備人民幣2,957,000元（2024年：人民幣3,957,000元）。
- (b) 該款項指代表住戶就水電服務供應商所提供的服務向其支付的款項。
- (c) 於2025年12月31日，其他應收款項包括向獨立人士及獨立第三方提供的免息貸款分別為人民幣600,000元（2024年：人民幣600,000元）及人民幣1,386,000元（2024年：人民幣1,386,000元），該等款項被視為已信貸減值，本集團已悉數計提減值準備。

- (d) 應收關聯方款項的流動部分包括應收一家聯營公司貸款人民幣115,773,000元(2024年：無)。該貸款為非貿易性質及無擔保，按年利率3.5%計息，並將於2026年10月10日償還。該貸款乃為聯營公司的項目開發而墊付。

以上所有應收款項均為免息，且無獲抵押品擔保。除上文附註(a)至(d)所披露者外，計入以上結餘的金融資產概無逾期，亦無近期違約記錄，並且評估的虧損撥備甚微。

減值虧損撥備變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	7,964	7,441
減值虧損撥備淨額(附註8)	1,148	523
撇銷	<u>(2,142)</u>	<u>—</u>
於年末	<u><u>6,970</u></u>	<u><u>7,964</u></u>

15. 貿易應付款項

於各年末，基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
3個月內	22,975	34,233
3至12個月	2,743	10,720
1年以上	<u>14,918</u>	<u>10,579</u>
	<u><u>40,636</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

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<i>流動部分：</i>			
應付關聯方款項		5,747	9,817
來自關聯方的其他借款		—	8,686
購置物業及設備的應付款項		5,906	9,945
代收社區住戶的款項	(a)	12,902	17,794
應付工資及社會保險		45,312	46,989
已收按金		27,855	28,176
其他應付稅項		25,941	20,447
其他應付款項及應計開支		12,240	12,554
小計		135,903	154,408
<i>非流動部分：</i>			
來自關聯方的其他借款		22,771	30,922
小計		22,771	30,922
總計		158,674	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. 股本

	股份數目	面值 人民幣千元
普通股數目		
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日及2025年12月31日		2,000,000,000
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	620,259,200	393

根據股份獎勵計劃持有的庫存股

	附註	股份數目	人民幣千元
於2024年1月1日		2,746,571	2,871
加：年內購回的股份		<u>67,005,429</u>	<u>78,941</u>
於2024年12月31日及2025年1月1日		69,752,000	81,812
減：行使購股權時所轉讓股份	(a)	<u>(6,450,695)</u>	<u>(7,212)</u>
於2025年12月31日		<u><u>63,301,305</u></u>	<u><u>74,600</u></u>

附註：

(a) 2025年的減少部分指於行使股份獎勵計劃項下的購股權時，由受託人轉讓的6,450,695股股份。

受託人於2024年購回股份的詳情如下：

股份購回的月份	購回的 股份數目	每股股份 最低購買價 港元	每股股份 最高購買價 港元	已付的總價 港元
2024年1月	17,838,000	1.12	1.39	23,011,000
2024年2月	21,816,000	1.16	1.39	28,688,000
2024年6月	16,479,429	1.14	1.28	21,918,000
2024年10月	<u>10,872,000</u>	1.21	1.93	<u>13,155,000</u>
總計	<u><u>67,005,429</u></u>			<u><u>86,772,000</u></u>

截至2025年12月31日止年度，受託人並無根據股份獎勵計劃購回任何股份。

於2025年12月31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：69,752,000股股份)，佔本公司已發行股本約10.21%(2024年：11.25%)。

管理層討論及分析

業績概述

- 本集團於截至2025年12月31日止年度的總收益由截至2024年12月31日止年度的人民幣453.5百萬元增加7.7%至人民幣488.4百萬元。
- 截至2025年12月31日止年度的除所得稅後利潤為人民幣40.7百萬元，相比截至2024年12月31日止年度除所得稅後利潤人民幣37.9百萬元增加7.4%。
- 截至2025年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔每股基本盈利為人民幣6.02分（2024年：人民幣6.51分）。截至2025年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔每股攤薄盈利為人民幣5.72分（2024年：人民幣6.48分）。

	截至12月31日止年度			變動 %
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	人民幣千元	
收益	488,373	453,512	34,861	7.7
毛利	105,664	99,828	5,836	5.9
毛利率(%)	21.6%	22.0%		
純利	40,736	37,905	2,831	7.4
純利率(%)	8.3%	8.4%		
其他全面收益				
其後可能重新分類至損益的項目：				
換算海外業務財務報表產生				
之外匯差額	22	—	22	不適用
年內利潤和全面收益總額	<u>40,758</u>	<u>37,905</u>	2,853	7.5
每股盈利				
基本	<u>人民幣6.02分</u>	<u>人民幣6.51分</u>		
攤薄	<u>人民幣5.72分</u>	<u>人民幣6.48分</u>		

行業回顧

2025年，物業行業在存量時代的深度調整中，迎來了價值重構的戰略機遇期。政策層面持續釋放明確信號，為行業發展注入新動力。2025年7月，中央城市工作會議指出，我國城鎮化已進入穩定發展期，城市工作重心從「大規模增量建設」轉向「存量提質增效」，並部署「一個優化、六個建設」重點任務。這標誌著物業行業作為城市運營的核心力量，其戰略地位未來將與城市更新、基層治理、民生保障等國家戰略深度捆綁。同年8月，《關於推動城市高質量發展的意見》進一步將物業管理確立為提升人居品質、完善基層治理、建設「好房子」與完整社區的關鍵環節，強調實施物業服務質量提升行動。在「物業服務質量提升」成為政策高頻詞的背景下，行業定位正從「物業服務保障者」逐步向「城市資產管理深度參與者」升級。

行業管理持續規範，政策落地更趨精準。圍繞物業服務收費透明化、服務標準公開化、服務質量評價體系化等方面，監管體系不斷完善，旨在根治市場亂象，推動行業步入健康、有序的規範化發展軌道。

競爭重心從規模擴張轉向存量精細化運營拓展。行業告別粗放增長，企業一方面通過市場化拓展實現管理規模的有質量增長，另一方面積極盤活既有資源，拓展社區商業、城市服務等多元業態，以開闢高質量的第二增長曲線。

數字化轉型深化，科技驅動服務重塑。人工智能、機器人等技術的融合應用，正推動物業服務向智能化、精細化方向演進，為降本增效與體驗升級提供核心支撐。

與此同時，公募REITs等金融創新工具的發展正深刻重構城市資產的價值邏輯。為存量不動產提供了高效的盤活路徑和流動性解決方案。這對物業企業提出了全新要求：須不斷突破傳統「四保一服」功能邊界，向全生命週期資產管理服務躍遷，把握存量時代的機遇，實現從「單一物業管理」向「綜合資產運營」的跨越。

業務回顧

面對行業結構性調整與日益激烈的競爭環境，本集團堅持長期主義，聚焦城市資產，持續夯實資產管理綜合能力，形成了以商住社區、產商綜合體與數字經濟產業園為代表的三大核心產品線。本集團通過深耕存量市場、拓寬服務場景、聚焦主營業務，逐漸構建覆蓋資產全生命週期的綜合服務生態，最終形成了物業服務、資產運營與投資發展三大協同發展的業務板塊。

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：主要包括家居裝飾及裝修服務。

財務回顧

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得收益人民幣488.4百萬元，較2024年同期增長7.7%，主要由於物業服務管理規模擴大所致；毛利約人民幣105.7百萬元，較2024年同期增長5.9%；毛利率為21.6%，與2024年同期基本持平。本集團截至2025年12月31日止年度的除稅後純利為人民幣40.7百萬元，較2024年同期人民幣37.9百萬元增加7.4%，主要是由於物業服務管理規模持續擴大及聯營公司投資收益增加所致。

收入及其構成

業務類型	2025年12月31日		2024年12月31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	321,909	65.9	287,129	63.3	12.1
資產運營服務	149,083	30.5	141,486	31.2	5.4
投資及發展	17,381	3.6	24,897	5.5	-30.2
	<u>488,373</u>	<u>100.0</u>	<u>453,512</u>	<u>100.0</u>	<u>7.7</u>

收入

報告期內，本集團收入為人民幣488.4百萬元，和截至2024年12月31日止年度人民幣453.5百萬元相比，同比增加7.7%，主要由於物業服務管理規模擴大所致。

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321.9百萬元，佔本集團總收入的65.9%，相較於2024年同期人民幣287.1百萬元，同比增長12.1%；(ii)資產運營服務收入達人民幣149.1百萬元，佔本集團總收入的30.5%，相較於2024年同期人民幣141.5百萬元，同比增長5.4%；及(iii)投資及發展收入達人民幣17.4百萬元，佔本集團總收入的3.6%，相較於2024年同期人民幣24.9百萬元，同比減少30.2%。

物業服務

報告期內，本集團物業服務板塊收入達人民幣321.9百萬元，佔本集團總收入的65.9%。相較於2024年人民幣287.1百萬元，實現了12.1%的增長，主要由於深耕物業行業存量市場，穩步擴大管理規模所致。

本集團物業服務板塊主要涵蓋基礎物業管理服務與其他增值服務。基礎物業管理服務包括為住宅及配套商業等多元業態提供的安保、保潔、維修、綠化等日常運營與維護；其他增值服務則圍繞業主生活場景，延伸至居家生活服務、零售、資產經紀及社區活動運營等領域，致力於構建覆蓋業主全生活週期的服務生態。

報告期內，本集團物業服務板塊堅持「深耕存量、拓展增量」的發展策略，秉承「以用戶為中心，為客戶創造價值，創造客戶可感知的價值」的用戶理念，在持續夯實既有業務的同時，積極開拓外部市場，形成了服務提升、組織提效、品牌強化與規模增長協同並進的發展態勢。

在存量項目運營方面，我們以提升服務品質和深化用戶關係為重點，不斷鞏固經營基本盤：

- 一、建立高效閉環的客戶反饋機制，確保用戶需求得到及時響應與落實，並通過標準化、精細化的服務持續提升業主滿意度，築牢業務發展的現金流基礎。
- 二、圍繞業主日常生活場景，系統打造涵蓋居家生活服務、零售、資產經紀及社區配套等在內的多元化增值服務體系，深度挖掘社區經濟價值，培育新的收入增長點。
- 三、依託「有鄰」社群品牌，持續開展親子、運動、文化等線上線下社區活動，並將傳統「櫃檯式」物業中心升級為開放共享的「有鄰生活中心」，積極營造「有鄰有友，有樂有愛」的社區氛圍，有效增強用戶歸屬感與黏性。

在規模拓展方面，我們憑藉在行業中長期積累的扎實運營功底、成熟的服務體系與專業高效的團隊，在市場化競爭中逐步樹立了良好的品牌形象與市場口碑。我們依託優秀的服務品質與綜合運營能力，通過市場化拓展成功獲取多個優質項目，實現了管理規模的穩健增長，進一步增強了業務發展的韌性與可持續性。報告期內，本集團在管面積穩步增長至11.9百萬平方米，較上年同期提升11.8%。

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149.1百萬元，佔本集團總收入的30.5%，相較於2024年人民幣141.5百萬元，增加5.4%，主要由於業務規模擴大所致。

本集團資產運營板塊依託委託運營、合作分成、招商運營、包租等多種業務模式，圍繞「樓宇經濟」與「產業生態」構建雙輪驅動的價值提升體系。我們重點佈局寫字樓租賃、商業資產管理及產業園區運營三大核心業務，通過全鏈條的專業服務能力，持續完善在成都主要區域的產業空間佈局。

報告期內，旗下寫字樓品牌憑藉扎實的運營功底，綜合出租率持續保持在90%以上。同時，本集團與戰略夥伴深化協同，圍繞產商綜合體、數字經濟產業園等形態，通過資源整合與聯合拓展，為本集團發展注入了新的增長動力。

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17.4百萬元，佔本集團總收入的3.6%，相較於2024年人民幣24.9百萬元，減少30.2%。

投資發展板塊作為本集團推動業務多元化、培育未來增長點的重要戰略組成部分，業務主要來源於家居裝飾及裝修服務，同時圍繞委託建設管理、資產投資、數字金融等業務領域展開佈局。該板塊目前仍處於前期培育與能力建設階段，尚未對本集團整體業績形成顯著貢獻。面對市場環境變化與行業競爭態勢，我們將持續通過內部資源協同與產業鏈整合，推動業務實現有效貫通與穩健成長。

銷售成本

報告期內，銷售成本為人民幣382.7百萬元，較2024年同期人民幣353.7百萬元增加8.2%。主要原因為隨著本集團業務規模的擴大，本集團在成本方面的投入亦持續加大。

銷售開支

報告期內，銷售開支為人民幣5.4百萬元，較2024年同期人民幣11.5百萬元減少53.0%，主要原因為本集團相關業務進入成熟期，所需要的銷售佣金等減少所致。

毛利及毛利率

截至2025年12月31日止年度，毛利人民幣105.7百萬元，較2024年同期人民幣99.8百萬元增加5.9%。毛利率為21.6%，與2024年同期基本持平。

其他收入及其他收益或虧損淨額

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(虧損)/收益淨額。其他收入及收益由截至2024年12月31日止年度的人民幣12.7百萬元減少人民幣1.3百萬元或10.2%至截至2025年12月31日止年度的人民幣11.4百萬元。主要由於因匯率波動，從2024年度的匯兌收益變為2025年度的匯兌虧損。

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12月31日止年度的人民幣38.2百萬元增加人民幣5.3百萬元

或13.9%至截至2025年12月31日止年度的人民幣43.5百萬元，主要由於因股權激勵而導致人力成本增加所致。

貿易應收款項減值虧損撥備淨額

截至2025年12月31日止年度的貿易應收款項減值撥備淨額為人民幣7.1百萬元，而截至2024年12月31日止年度的貿易應收款項減值撥備淨額人民幣2.3百萬元，這主要是由於基於謹慎性考慮，增加了減值撥備。

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12月31日止年度的人民幣0.5百萬元增加至截至2025年12月31日止年度的人民幣1.1百萬元。因業務發展其他應收款項增加，基於謹慎性考慮，增加了減值撥備。

財務成本

我們於截至2025年12月31日止年度的財務成本為人民幣16.0百萬元，較截至2024年12月31日止年度的人民幣15.2百萬元有所增加，主要由於銀行借款利息支出所致。

其他開支

我們於截至2025年12月31日止年度的其他開支為人民幣1.2百萬元，較截至2024年12月31日止年度的其他開支為人民幣1.1百萬元有所增加，主要由於業務規模擴大帶來的影響。

應佔聯營公司利潤

我們於截至2025年12月31日止年度的應佔聯營公司利潤為人民幣6.3百萬元，較截至2024年12月31日止年度的人民幣1.6百萬元有所增加，主要由於聯營公司經營收益增加所致。

所得稅前利潤

本年度本集團的所得稅前利潤由截至2024年12月31日止年度的人民幣44.3百萬元增加人民幣3.9百萬元或8.8%至截至2025年12月31日止年度的人民幣48.2百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2024年12月31日止年度的人民幣6.4百萬元增加17.2%至截至2025年12月31日止年度的人民幣7.5百萬元，乃主要由於所得稅前利潤增加所致。

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12月31日止年度的人民幣37.9百萬元增加7.4%至截至2025年12月31日止年度的人民幣40.7百萬元，而我們的報告期內純利率則由截至2024年12月31日止年度的8.4%減少至截至2025年12月31日止年度的8.3%。

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12月31日的人民幣94.0百萬元。該等減少主要是由於計提折舊。

投資物業

投資物業包括位於中國的住宅物業、商業物業(持作以賺取租金或資本增值，或兩者兼具)。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12月31日的人民幣211.5百萬元，主要歸因於計提折舊。

其他無形資產

我們於2025年12月31日確認其他無形資產人民幣6.9百萬元，主要包括因收購中能集團和四川德商智慧綠色置業有限公司而產生的客戶關係，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189.6百萬元減少至2025年12月31日的人民幣169.3百萬元，主要是由於本集團於報告期內加強了應收款項的催收力度，使得整體貿易應收款項結餘下降。

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、代表住戶支付的與公用事業有關的款項、以及向聯營公司提供的借款。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68.8百萬元增加至2025年12月31日的人民幣201.4百萬元，主要由於向聯營公司提供的借款增加。

貿易應付款項

貿易應付款項主要指業務開展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12月31日的人民幣40.6百萬元，主要是由於本集團加強營運資金管理，加快了對供應商款項的結算進度，並按約履行支付義務，使得年末貿易應付款項餘額下降。

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12月31日的人民幣158.7百萬元，主要由於關聯方往來減少所致。

合約負債

本集團的合約負債主要來自已收客戶的物業管理服務預付款項。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12月31日的人民幣77.5百萬元，主要由於整體業務規模擴大所致。

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、增值稅。我們的應付稅項由2024年12月31日的人民幣6.4百萬元增加至2025年12月31日的人民幣9.8百萬元，主要是由於整體業務規模擴大所致。

租賃負債

截至2025年12月31日止年度，流動租賃負債為人民幣17.5百萬元（於2024年12月31日：人民幣15.1百萬元），主要由於新增經營租賃資產對應的租賃負債增加所致。本集團於2025年12月31日的非流動租賃負債為人民幣219.9百萬元（於2024年12月31日：人民幣232.7百萬元）。主要由於主要由於2024年末非流動性租賃負債中部分將於2026年到期支付，所以2025年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169.1百萬元增加人民幣9.5百萬元至2025年12月31日的人民幣178.6百萬元。我們的流動資產淨值由2024年12月31日的人民幣143.6百萬元增加至2025年12月31日的人民幣219.5百萬元。我們的流動比率約為1.7倍（2024年12月31日：約1.5倍）。於2025年12月31日，短期借款為人民幣53.4百萬元。

質押資產

於2025年12月31日，本集團無質押資產（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

於2025年9月24日，本公司間接全資附屬公司綠色置業對成都邦泰錦宸置業有限公司（「**成都邦泰**」或「**目標公司**」）進行增資。增資事項完成後，目標公司的註冊資本由人民幣1,000萬元增加至人民幣2,000萬元；綠色置業及成都邦泰躍尚置業有限公司（「**邦泰躍尚**」）將各自持有目標公司50%的股權。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年10月10日之公告。

除本公告所披露，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

截至2025年12月31日止年度，本集團無進行任何重大投資，且於截至本公告日期，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12月31日的資本負債比率(計息銀行貸款總和除以權益總額)為25.2%(於2024年12月31日：3.28%)。主要因業務發展所需導致的銀行借款增加所致。

或然負債

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

未來展望

展望未來，本集團將依託成熟的資產運營專業能力，著力構建以「募、投、管、退」為核心的一體化資產管理模型。圍繞城市資產開展全方位產業佈局與戰略投資，逐步形成「運營築基、資本驅動」的完整業務體系。

我們將持續強化前端的資金募集與投資佈局能力，並系統性完善後端的價值實現與退出通道，不斷補齊資產管理閉環中的關鍵環節。同時，資產運營板塊將持續發揮專業優勢，系統提升資產價值與經營效益；物業服務板塊也將持續深耕客戶關係、穩步擴大管理規模，共同築牢集團發展根基。

最終，通過「募投精準化、運營專業化、服務品質化、退出高效化、管理數智化」的協同體系，本集團將持續推動資產價值最大化，構建具備跨週期能力與可持續性的發展格局，穩步邁向行業領先的資產管理平台。

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12月31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23.91百萬元），本集團之業務主要以人民幣進行，因此於2025年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。於2025年12月31日，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12月31日，本集團擁有1,333名僱員（2024年12月31日：1,235名僱員）。於報告期間，僱員的工資及薪金（包括董事的薪酬）為人民幣122.8百萬元，而截至2024年12月31日止年度為人民幣100.6百萬元。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。

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盡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) 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；
- (ii) 本集團易受中國物業管理行業監管環境變動的影響；
- (iii) 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；及
- (iv) 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不利影響。

針對上述風險，本集團將從以下幾個方面採取應對措施：

- 1、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，增強本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。
- 2、資源配置優化與人才保障：通過降本增效和資源配置優化，提升本集團整體運營效率，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。

報告期間後事項

本公司的全資附屬公司成都德商產投物業服務有限公司（「**成都德商**」）於2026年3月25日成功中標成都市交子公園金融商務區文創金融產業配套基礎設施建設項目（「**該項目**」）（一個位於中國成都的地標性媒體綜合體），淨用地面積約35.5642畝，將成為「數位媒體+時尚藝術」的樞紐。該項目預計年期10年，包括籌備期和合作期，涉及辦公物業委託運營、商業租賃及綜合物業服務三個合作項目。作為該項目範疇的一部分，成都德商將就商業物業訂立租賃協議，同時在符合指定用途的情況下取得開展具體經營活動的授權。成都德商（作為承租人）與成都東岸智媒文化產業發展有限公司（「**東岸智媒**」）（作為出租人）就租賃物業將訂立租賃協議，東岸智媒預計於2027年6月30日交付租賃物業，租賃期限預計自2027年7月1日起至2036年6月30日止，為期九年。有關詳情，請參閱本公司日期為2026年3月25日之公告。

除本公告披露外，本集團於報告期後及直至經審核綜合業績獲批准日期並無重大事項。

企業管治

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C.2.1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**」)。

本公司已就報告期間內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，整個報告期間彼等已遵守標準守則及證券交易守則。

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12月31日，本公司並無持有庫存股份(如上市規則所定義)。

賬目審閱

本公司設有審核委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄C1制定。審核委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部控制系統，協助董事會履行其對本集團的審核職責。審核委員會已審閱本集團截至2025年12月31日止年度的年度業績及綜合財務報表，並與本集團管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

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。

末期股息

董事會已決議，不建議派付截至2025年12月31日止年度的任何末期股息。

公眾持股量

於本公告日期及基於本公司公開可得資料及據董事所深知，本公司已遵照上市規則的規定維持25%的最低公眾持股量。

核數師之工作範疇

本公告所載財務資料不構成本集團截至2025年12月31日止年度的經審核賬目，而是摘錄自經本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核的截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則進行之核證工作，因此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無對本公告作出任何核證意見。財務資料已經審核委員會審核及經董事會批准。

在聯交所及本公司網站刊登年度業績及2025年年報

本年度業績公告於聯交所(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資料的2025年年報分別刊登於聯交所及本公司網站。

釋義

於本公告，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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》

「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
「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 港元，中國香港特別行政區的法定貨幣
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「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」	指 截至2025年12月31日止年度
「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
「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，2026年3月27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