

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，本集團錄得收益人民幣250.5百萬元，較2025年同期增長9.9%。

截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得毛利人民幣41.4百萬元，較2025年同期減少13.4%；毛利率為16.5%，較2025年同期減少4.5個百分點。

本集團截至2026年6月30日止六個月的除稅後淨虧損為人民幣9.7百萬元，而2025年同期除稅後淨利潤為人民幣19.8百萬元。

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2025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2026年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	250,499	228,032
銷售成本		(209,138)	(180,248)
毛利		41,361	47,784
其他收入及收益或虧損淨額	5	3,362	5,050
行政開支		(33,916)	(20,409)
貿易應收款項減值虧損撥備淨額	7	(8,481)	(7,468)
按金及其他應收款項減值虧損撥回／(撥備)			
淨額	7	248	(1,000)
其他無形資產減值虧損	11	(546)	—
應佔聯營公司(虧損)／利潤		(3,120)	5,474
應佔一家合營企業虧損		(175)	—
其他開支		(711)	(446)
財務成本	6	(7,101)	(7,373)
除所得稅前(虧損)／利潤	7	(9,079)	21,612
所得稅開支	8	(590)	(1,859)
期內(虧損)／利潤		(9,669)	19,753
其他全面收益			
其後可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		147	—
期內(虧損)／利潤及全面收益總額		(9,522)	19,753

		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			
以下人士應佔期內(虧損)/利潤：			
— 本公司擁有人		(10,442)	16,699
— 非控股權益		773	3,054
		<u>(9,669)</u>	<u>19,753</u>
以下人士應佔期內(虧損)/利潤及全面收益總額：			
— 本公司擁有人		(10,295)	16,699
— 非控股權益		773	3,054
		<u>(9,522)</u>	<u>19,753</u>
期內本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利			
— 基本		10 人民幣(1.87)分	人民幣3.02分
— 攤薄		10 人民幣(1.87)分	人民幣3.01分

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			
物業及設備	11	89,553	93,954
投資物業	11	203,477	211,504
使用權資產		2,950	3,556
其他無形資產	11	8,179	6,918
商譽		9,179	9,179
於聯營公司的投資		27,119	30,489
於一家合營企業的投資		255	430
按公平值計入損益的金融資產	14	17,694	4,433
遞延稅項資產		8,537	7,291
預付款項、按金及其他應收款項	13	12,949	8,768
受限制存款	15	28,395	2,421
非流動資產總值		408,287	378,943
流動資產			
存貨	18	12,964	13,002
貿易應收款項	12	197,625	169,322
預付款項、按金及其他應收款項	13	176,148	192,597
現金及現金等價物	15	111,462	178,581
流動資產總值		498,199	553,502
流動負債			
合約負債		67,813	76,765
貿易應付款項	16	45,947	40,636
其他應付款項及應計費用	17	132,736	135,903
銀行借款	19	68,800	53,400
租賃負債		17,999	17,514
應付稅項		4,153	9,787
流動負債總額		337,448	334,005
流動資產淨值		160,751	219,497
總資產減流動負債		569,038	598,440

		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)
非流動負債			
其他應付款項及應計費用	17	16,393	22,771
合約負債		436	735
租賃負債		209,975	219,940
銀行借款	19	21,600	28,800
遞延稅項負債		505	562
		<u>248,909</u>	<u>272,808</u>
非流動負債總額		<u>248,909</u>	<u>272,808</u>
資產淨值		<u>320,129</u>	<u>325,632</u>
權益			
股本	20	393	393
就股份獎勵計劃持有之股份		(74,600)	(74,600)
儲備		385,394	387,414
		<u>311,187</u>	<u>313,207</u>
本公司擁有人應佔權益		311,187	313,207
非控股權益		8,942	12,425
		<u>320,129</u>	<u>325,632</u>
總權益		<u>320,129</u>	<u>325,632</u>

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2025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2025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）

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

於本中期期間，應用國際財務報告準則會計準則的該等修訂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、裝修服務及其他。

主要營運決策者根據分部(虧損)/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2026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	153,082	85,976	11,441	250,499
分部間銷售	<u>461</u>	<u>491</u>	<u>—</u>	<u>952</u>
分部總收益	<u>153,543</u>	<u>86,467</u>	<u>11,441</u>	<u>251,451</u>
對賬：				
分部間銷售對銷				<u>(952)</u>
收益				<u><u>250,499</u></u>
分部業績	31,954	(7,130)	(2,021)	22,803
對賬：				
利息收入				2,568
外匯及其他未分配虧損				(1,524)
應佔聯營公司及一家合營企業虧損				(3,295)
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				(7,451)
— 股本結算購股權開支淨額				(8,275)
— 其他專業費用				(1,789)
— 廣告開支				(3,561)
— 未分配開支				<u>(8,255)</u>
除所得稅前虧損				<u><u>(9,079)</u></u>

截至2025年6月30日止六個月

	資產			
	物業服務	運營服務	投資及發展	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(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	<u>770</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>770</u>
分部總收益	<u>140,884</u>	<u>80,148</u>	<u>7,770</u>	228,802
對賬：				
分部間銷售對銷				<u>(770)</u>
收益				<u><u>228,032</u></u>
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				<u>(6,424)</u>
除所得稅前利潤				<u><u>21,612</u></u>

地區資料

於報告期內，本集團主要於同一地理位置經營，原因是其大部分收益均在中國產生，而其大部分長期資產／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2026年6月30日及2025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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
與客戶的合約收益	225,118	199,060
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	<u>25,381</u>	<u>28,972</u>
總收益	<u><u>250,499</u></u>	<u><u>228,032</u></u>
收益的分類資料：		
	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)
物業服務分部：		
— 物業管理服務及其他增值服務	153,082	137,184
— 出售車位	<u>—</u>	<u>2,930</u>
小計	<u>153,082</u>	<u>140,114</u>
資產運營服務分部：		
— 商業運營管理	19,847	28,628
— 寫字樓及產業園運營管理	12,491	12,583
— 電商直播服務	28,257	9,965
— 其他來源收益	<u>25,381</u>	<u>28,972</u>
小計	<u>85,976</u>	<u>80,148</u>
投資及發展分部：		
— 家居裝潢、家居裝飾、裝修服務及其他	<u>11,441</u>	<u>7,770</u>
總計	<u><u>250,499</u></u>	<u><u>228,032</u></u>

4. 收益(續)

	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)
收益確認時間		
於某一時點轉移貨品	1,288	3,022
隨時間轉移服務	196,161	181,926
於某一時點轉移服務	<u>27,669</u>	<u>14,112</u>
與客戶的合約總收益	<u><u>225,118</u></u>	<u><u>199,060</u></u>

5. 其他收入及收益或虧損淨額

	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)
其他收入		
政府補助	139	1,145
其他增值稅進項抵扣	—	58
銀行及其他利息收入	2,568	1,520
已收補償	2,031	2,501
其他	<u>334</u>	<u>106</u>
其他收入總額	<u><u>5,072</u></u>	<u><u>5,330</u></u>
其他收益或(虧損)淨額		
按公平值計入損益的金融資產之公平值變動	(580)	—
匯兌差額虧損淨額	<u>(1,130)</u>	<u>(280)</u>
其他虧損總淨額	<u><u>(1,710)</u></u>	<u><u>(280)</u></u>
其他收入及收益或(虧損)總淨額	<u><u>3,362</u></u>	<u><u>5,050</u></u>

6. 財務成本

	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)
租賃負債利息	4,833	5,549
銀行借款利息	1,455	914
非控股股東之貸款利息	813	654
聯營公司貸款利息	—	256
	<u>7,101</u>	<u>7,373</u>

7. 除所得稅前(虧損)/利潤

本集團的除所得稅前(虧損)/利潤於扣除以下各項後得出：

	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)
已提供服務的成本	209,138	177,315
已售貨品的成本	<u>—</u>	<u>2,933</u>
核數師酬金	300	300
未計入租賃負債計量的租賃付款	7,220	6,890
貿易應收款項減值虧損撥備淨額	8,481	7,468
按金及其他應收款項減值虧損(撥回)/撥備淨額	(248)	1,000
其他無形資產減值虧損	546	—
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)	8,275	2,388
(計入董事及最高行政人員的薪酬)		
投資物業產生的直接經營開支	<u>628</u>	<u>1,259</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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
即期企業所得稅 — 中國 — 期內支出	1,893	3,700
遞延稅項	<u>(1,303)</u>	<u>(1,841)</u>
所得稅開支	<u>590</u>	<u>1,859</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2025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2025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2025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2025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(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司擁有人應佔期內(虧損)/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(虧損)/盈利乃按本公司擁有人應佔期內(虧損)/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(虧損)/盈利之計算乃基於：

	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)
(虧損)/盈利		
用於計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利的本公司擁有人應佔期內 (虧損)/利潤	<u>(10,442)</u>	<u>16,699</u>
	截至6月30日止六個月	
	2026年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
股份數目		
用於計算每股基本(虧損)/盈利的普通股加權平均數	556,957,895	552,146,603
攤薄的影響 — 普通股加權平均數：		
— 購股權	<u>—</u>	<u>2,159,209</u>
用於計算每股攤薄(虧損)/盈利的普通股加權平均數	<u>556,957,895</u>	<u>554,305,812</u>

每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因為購股權具反攤薄效應，因此於計算截至2026年6月30日止六個月之每股攤薄虧損時不予計入。

11. 物業及設備、投資物業及其他無形資產

	物業及設備	投資物業	其他無形資產 (附註)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2026年1月1日的賬面值(經審核)	93,954	211,504	6,918
添置	6,601	2,022	3,375
期內折舊／攤銷撥備	(11,002)	(10,049)	(1,568)
減值	—	—	(546)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於2026年6月30日的賬面值(未經審核)	<u>89,553</u>	<u>203,477</u>	<u>8,179</u>

附註：

截至2026年6月30日止六個月，本集團以總成本約458,450美元(相當於約人民幣3,122,000元)收購加密資產。該等加密資產持作投資及資金管理用途，並根據國際會計準則第38號以無形資產入賬。其採用成本模型按成本減減值虧損計量。其可收回金額乃按公平值減出售成本釐定，並採用活躍市場之報價作為第一級公平值輸入數據進行分類。

12. 貿易應收款項

	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)
關聯方	59,386	45,764
第三方	<u>167,430</u>	<u>144,268</u>
	<u> </u>	<u> </u>
減值虧損淨額	<u>(29,191)</u>	<u>(20,710)</u>
	<u>197,625</u>	<u>169,322</u>

12. 貿易應收款項(續)

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：

	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年內	126,151	118,429
1至2年	44,063	38,685
2至3年	21,776	8,468
3年以上	5,635	3,740
	<u>197,625</u>	<u>169,322</u>

13. 預付款項、按金及其他應收款項

	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)
<i>流動部分：</i>			
應收關聯方款項		80,391	132,666
按金	(a)	40,366	16,491
向員工作出的墊款		2,749	936
應收住戶的物業管理成本		21,546	17,276
代表住戶作出的付款	(b)	1,197	1,495
在途現金		2,328	5,655
其他應收款項		9,485	7,882
預付開支		21,819	17,166
		<u>(3,733)</u>	<u>(6,970)</u>
減值虧損淨額		<u>176,148</u>	<u>192,597</u>
<i>非流動部分：</i>			
應收關聯方款項		874	114
按金		—	2,957
預付開支		12,075	5,697
		<u>12,949</u>	<u>8,768</u>
		<u>189,097</u>	<u>201,365</u>

13. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

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. 按公平值計入損益的金融資產

	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)
非上市股權(附註a)	4,433	4,433
上市股本證券(附註b)	12,535	—
上市債務證券(附註c)	726	—
	<u>17,694</u>	<u>4,433</u>

附註：

- (a) 上述非上市股權投資為國際財務報告準則第9號範圍內的股權工具。由於本集團於初始確認時並未不可撤銷地選擇將公平值的其後變動計入其他全面收益，該等投資乃按公平值計入損益計量。

於2026年6月30日，該結餘指於一家於香港註冊成立的私營公司的15%非上市股權，以及於一家於中國註冊成立的私營公司的3.172%非上市股權。

- (b) 本集團持有分類為按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產之上市股本證券，於本報告期間，上市股本證券的公平值虧損人民幣552,000元(2025年：無)已於中期簡明綜合損益及其他全面收益表項下的「其他收益或(虧損)淨額」內確認。
- (c) 本集團持有分類為按公平值計入損益的上市債務證券，於本報告期間，上市債務證券的公平值虧損人民幣28,000元(2025年：無)已於中期簡明綜合損益及其他全面收益表項下的「其他收益或(虧損)淨額」內確認。

15. 現金及現金等價物／受限制存款

	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)
現金及銀行結餘	<u>139,857</u>	<u>181,002</u>
減：		
受限制存款 (附註a)	<u>(28,395)</u>	<u>(2,421)</u>
現金及現金等價物	<u><u>111,462</u></u>	<u><u>178,581</u></u>

於2026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16,192,000元(2025年12月31日：約人民幣4,993,000元)及人民幣13,825,000元(2025年12月31日：約人民幣18,918,000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，年利率介乎0.01%至2.25%(2025年：0.01%至2.92%)。銀行結餘存於並無近期違約記錄且具有信譽的銀行。

附註：

(a) 受限制存款主要包括合約保證按金及銀行借款之受限制銀行結餘。

16. 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：

	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)
3個月內	34,203	22,975
3至12個月	3,417	2,743
1年以上	<u>8,327</u>	<u>14,918</u>
	<u><u>45,947</u></u>	<u><u>40,636</u></u>

貿易應付款項並不計息，一般按90日的期限結算。

17. 其他應付款項及應計費用

	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)
<i>流動部分：</i>			
應付關聯方款項		6,727	5,747
來自關聯方的其他借款		338	—
購買物業及設備的應付款項		5,243	5,906
代收社區住戶的款項	(a)	18,013	12,902
應付工資及社會保險		34,343	45,312
已收按金		27,276	27,855
其他應付稅項		31,040	25,941
其他應付款項及應計開支		9,756	12,240
小計		132,736	135,903
<i>非流動部分：</i>			
來自關聯方的其他借款		16,393	22,771
小計		16,393	22,771
總計		149,129	158,674
<i>附註：</i>			

(a) 該等款項主要指就支付水電費代收業主及租戶的墊款。

18. 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)
停車位	9,754	9,530
物業	3,381	3,381
耗材	—	262
減：存貨撥備	13,135 (171)	13,173 (171)
	12,964	13,002

18. 存貨(續)

於2026年6月30日及2025年12月31日，存貨主要為自本公司最終控股股東對其擁有控制權、共同控制權或具有重大影響力的實體(「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。

19. 銀行借款

	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)
銀行借款 — 無抵押	(b)	29,400	32,700
銀行借款 — 有抵押	(a)&(b)	61,000	49,500
總計	(c)	90,400	82,200
銀行借款			
按要求／一年內		68,800	53,400
一年以上但三年以內		21,600	28,800
		90,400	82,200

附註：

- (a) 於2026年6月30日及2025年12月31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3.15%至3.4%的固定利率(2025年12月31日：年利率介乎3.35%至3.4%)。

20. 股本

普通股數目

法定：

每股面值0.0001美元的普通股

於2025年1月1日、2025年12月31日、2026年1月1日（經審核）及

2026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：

於2025年1月1日、2025年12月31日、2026年1月1日（經審核）及

2026年6月30日（未經審核）

620,259,200

393

就股份獎勵計劃持有之股份

附註

股份數目

人民幣千元

於2025年1月1日

69,752,000

81,812

減：行使購股權時所轉讓股份

(a) (6,450,697)

(7,212)

2025年12月31日、2026年1月1日（經審核）及

於2026年6月30日（未經審核）

(b)、(c) 63,301,303

74,600

附註：

(a) 於2025年的減少為受託人根據股份獎勵計劃，於購股權獲行使時轉讓的6,450,697股股份。

(b) 截至2026年6月30日止六個月，並無根據股份獎勵計劃行使購股權及受託人並無根據股份獎勵計劃購買任何股份。

(c) 於2026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63,301,303股股份（2025年12月31日：63,301,303股股份），佔本公司已發行股本約10.21%（2025年12月31日：10.21%）。

21. 報告期後事項

本公司的全資附屬公司成都德商產投企業管理集團有限公司（「**德商產投企管**」）於2026年6月23日收到中標通知書，成功中標紅倉•華天大廈項目（「**該項目**」）。

於2026年7月15日，德商產投企管與成都華天文化旅遊開發有限責任公司訂立租賃協議。該項目租賃期自租賃物業正式移交日期起計為期15年，其中包含12個月免租金裝修期，計租租期為14年。

管理層討論及分析

行業回顧

近年來，不動產行業在存量時代的深度調整中加速向「質效雙升」轉型，底層邏輯正從增量擴張轉向存量精耕、從高速增長邁向高質量發展。這一轉向對物業管理行業的影響尤為深刻——長期以來，物管企業高度依賴基礎物業服務，隨著開發端增量見頂、在管面積增速放緩，單純依靠「四保一服」規模擴張的增長模式已觸及天花板。與此同時，政策端持續推動城市更新與存量空間盤活，大量存量建築、產業園區、商業配套亟待專業化運營賦能，為物管企業從「服務提供者」向「資產運營管理者」延伸提供了現實土壤。盤活存量資產、開闢第二增長曲線，已成為行業共識。隨著資產證券化等金融工具日趨成熟，行業「投融管退」的閉環邏輯被逐步打通——資產價值不再單純錨定土地自然增值，而是由長期穩定的現金流與專業化運營管理能力決定。這一轉變標誌著，唯有將運營能力轉化為資產價值的確定性，方能在「運營定價值、資本活存量」的新格局中佔據主動。

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及其他。

財務回顧

報告期內，本集團錄得收益人民幣250.5百萬元，較2025年同期人民幣228.0百萬元增加9.9%，主要由於業務規模擴大及多元化業務板塊拓展所致；毛利約人民幣41.4百萬元，較2025年同期人民幣47.8百萬元減少13.4%；毛利率為16.5%，較2025年同期21.0%減少4.5個百分點。本集團截至2026年6月30日止六個月的除稅後淨虧損為人民幣9.7百萬元，而2025年同期除稅後淨利潤為人民幣19.8百萬元，主要由於本集團正積極推進業務轉型升級，受前期必要的資源投入及運營費用階段性上升等影響，對損益造成負面影響。同時，本集團對外投資的聯營企業房地產開發項目，目前仍處於前期階段，尚未進入集中交付及收益結轉期，本期產生投資損失。此外，因本公司戰略發展所需，報告期內及過往年度實施的股份授予於本期確認股份支付費用，該等費用是本集團為構建長期人才競爭力、吸引及深度綁定核心團隊所作出的重要投入。

收入及其構成

業務類型	2026年6月30日止6個月		2025年6月30日止6個月		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	153,082	61.1	140,114	61.4	增加9.3%
資產運營服務	85,976	34.3	80,148	35.2	增加7.3%
投資及發展	11,441	4.6	7,770	3.4	增加47.2%
	<u>250,499</u>	<u>100.0</u>	<u>228,032</u>	<u>100.0</u>	<u>增加9.9%</u>

收入

報告期內，本集團收入為人民幣250.5百萬元，和截至2025年6月30日止六個月人民幣228.0百萬元相比，同比增加9.9%，主要由於業務規模擴大及多元化業務板塊拓展。

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)物業服務板塊收入達人民幣153.1百萬元，佔本集團總收入的61.1%，相較於2025年同期人民幣140.1百萬元，同比增加9.3%；(ii)資產運營服務板塊收入達人民幣86.0百萬元，佔本集團總收入的34.3%，相較於2025年同期人民幣80.1百萬元，同比增加7.3%；及(iii)投資及發展板塊收入達人民幣11.4百萬元，佔本集團總收入的4.6%，相較於2025年同期人民幣7.8百萬元，同比增加47.2%。

物業服務

報告期內，本集團物業服務板塊收入達人民幣153.1百萬元，佔本集團總收入的61.1%。相較於2025年同期人民幣140.1百萬元，增加9.3%，主要由於較上年同期在管規模擴大所致。

本集團物業服務板塊涵蓋基礎物業管理與增值服務。基礎物業為住宅及配套商業提供安保、保潔、維修、綠化等日常運維；增值服務圍繞業主生活場景，延伸至居家生活、零售、資產經紀及社區活動運營等領域。

報告期內，本集團堅持深耕存量市場，通過市場化外拓穩步擴大規模，在管建築面積由2025年中期的1,137萬平方米增至2026年中期的1,240萬平方米。我們秉持「以用戶為中心，為客戶創造價值，創造客戶可感知的價值」的用戶理念，在基礎物業穩步運營的同時，圍繞社區場景延展居家生活、零售、資產經紀及社區活動運營等增值服務，以此擴大收入多樣性。

此外，本集團深化AI科技賦能建設：一方面通過任務中台和巡檢智能體，實現調度管理、設施監控與隱患預警自動化，提升一線運營效率；另一方面依託客戶畫像與數據底座，精準把握業主需求，為增值業務開展提供支撐。科技手段正逐步推動物業服務降本增效。

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86.0百萬元，佔本集團總收入的34.3%，相較於2025年同期人民幣80.1百萬元增加7.3%，主要由於業務規模擴大所致。

本集團資產運營板塊具備全鏈條專業服務能力，依託委託運營、合作分成、招商運營及包租等多元業態，深度參與成都主要區域存量資產的盤活與升級，持續推進商辦運營與產業生態構建。截至本公告日期，該板塊成功拓展成都每經中心、紅倉華天大廈等產商綜合體項目。我們將充分發揮在資產運營方面的優勢，通過專業化招商和精細化運營，將上述項目打造為產商綜合體標桿，以此吸引更多優質合作夥伴與客戶資源，為本集團長遠發展提供持續動力。

報告期內，旗下寫字樓品牌憑藉成熟的運營體系，綜合出租率持續保持在90%以上，核心商辦資產的運營韌性持續顯現。同時，本集團積極推動與虎牙等頭部互聯網企業及戰略合作方深化業務協同，探索遊戲內容、娛樂直播等線上業態與線下產業、商業空間的融合發展。

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11.4百萬元，佔本集團總收入的4.6%，相較於2025年同期人民幣7.8百萬元增加47.2%。

作為本集團多元化佈局的重要一環，投資及發展板塊圍繞大家居、委託建設管理、資產投資及數字金融等業務方向展開，各細分領域均在相應賽道推進能力建設與業務落地。報告期內，該板塊收入較上年同期增長47.2%，其中委託建設管理和大家居業務為主要增長來源。當前該板塊整體仍處於前期投入與培育階段，規模較小，對本集團整體業績影響有限；未來，本集團將繼續通過資源協同與產業鏈整合，提升該板塊各業務的協同效能與成長質量。

銷售成本

報告期內，本集團的銷售成本為人民幣209.1百萬元，較2025年同期人民幣180.2百萬元增加16.0%，主要由於業務規模的擴大以及多元化業務板塊的發展，使得各類成本增加所致。

毛利及毛利率

截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得毛利人民幣41.4百萬元，較2025年同期人民幣47.8百萬元減少13.4%。毛利率約為16.5%，較2025年同期毛利率21.0%減少4.5個百分點，主要由於業務規模擴大，本集團加大對物業服務質量提升的投入；以及隨著多元化業務板塊發展，增加各類成本投入。

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、已收補償、利息收入及匯兌(虧損)/收益淨額。其他收入及收益由截至2025年6月30日止六個月的人民幣5.1百萬元減少約人民幣1.7百萬元或33.4%至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣3.4百萬元，主要由於政府補助減少和匯兌虧損淨額增加，以及公允價值變動虧損所致。

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、股份支付費用以及其他。本集團行政開支由截至2025年6月30日止六個月的人民幣20.4百萬元增加

人民幣13.5百萬元或66.2%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣33.9百萬元，主要由於培育多元化新業務所產生的前期戰略性投入，以及報告期內及過往年度實施的股份授予於本期確認股份支付費用增加所致。

貿易應收款項減值虧損撥備淨額

截至2026年6月30日止六個月的貿易應收款項減值虧損撥備淨額為人民幣8.5百萬元，而截至2025年6月30日止六個月為人民幣7.5百萬元，主要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

本集團於截至2026年6月30日止六個月的按金及其他應收款項減值虧損撥回淨額約為人民幣0.2百萬元，而2025年同期撥備淨額約為人民幣1.0百萬元，主要由於收回部分按金及其他應收款項，沖減了減值撥備。

財務成本

我們於報告期的財務成本為人民幣7.1百萬元，較2025年同期的人民幣7.4百萬元減少3.7%，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0.7百萬元，較2025年同期的人民幣0.4百萬元增加59.4%，主要由於銀行手續費支出增加所致。

其他無形資產減值虧損

報告期內，本集團新增其他無形資產減值虧損為人民幣0.5百萬元，主要由於購入數字資產減值所致。

應佔聯營公司(虧損)/利潤

本集團於截至2026年6月30日止六個月的應佔聯營公司虧損為人民幣3.1百萬元，而截至2025年6月30日止六個月錄得應佔聯營公司利潤人民幣5.5百萬元，主要由於本集團對外

投資的聯營企業房地產開發項目，目前仍處於前期階段，尚未進入集中交付及收益結轉期，本期產生投資損失所致。

除所得稅前(虧損)/利潤

本集團於截至2026年6月30日止六個月的除所得稅前虧損約為人民幣9.1百萬元，而2025年同期除所得稅前利潤約為人民幣21.6百萬元。

所得稅開支

截至2025年6月30日止六個月及2026年6月30日止六個月，我們的所得稅開支分別約為人民幣1.9百萬元及人民幣0.6百萬元。

報告期間(虧損)/利潤

本集團截至2026年6月30日止六個月的除稅後淨虧損為人民幣9.7百萬元，而2025年同期除稅後淨利潤為人民幣19.8百萬元；主要由於本集團正積極推進業務轉型升級，受前期必要的資源投入及運營費用階段性上升等影響，對損益造成負面影響。同時，本集團對外投資的聯營企業房地產開發項目，目前仍處於前期階段，尚未進入集中交付及收益結轉期，本期產生投資損失。此外，因本公司戰略發展所需，報告期內及過往年度實施的股份授予於本期確認股份支付費用，該等費用是本集團為構建長期人才競爭力、吸引及深度綁定核心團隊所作出的重要投入。報告期內純利率則由截至2025年6月30日止六個月的8.7%轉變為截至2026年6月30日止六個月的-3.9%。

物業及設備

物業及設備主要包括電氣設備和租賃裝修，由2025年12月31日的人民幣94.0百萬元減少至2026年6月30日的人民幣89.6百萬元，主要由於計提折舊所致。

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2025年12月31日的人民幣211.5百萬元減少至2026年6月30日的人民幣203.5百萬元，主要由於計提折舊所致。

其他無形資產

我們於2026年6月30日確認其他無形資產人民幣8.2百萬元(於2025年12月31日：人民幣6.9百萬元)，主要包括(i)因收購中能集團和綠色置業而產生的客戶關係，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，以及(ii)本期新增購入數字資產所致。

商譽

商譽乃於2020年我們收購中能集團所產生，於2026年6月30日的賬面值為人民幣9.2百萬元(於2025年12月31日：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2025年12月31日的人民幣169.3百萬元增加至2026年6月30日的人民幣197.6百萬元，主要由於業務規模擴大。

本集團主要客戶群體涵蓋個人客戶、物業開發商及其他公司客戶。截至2026年8月26日，本集團貿易應收賬款已後續結算人民幣25.0百萬元。為保障應收賬款有序回收，本集團建立了常態化管理機制，定期及不定期對應收賬款的形成背景、歷史沿革及構成原因進行系統分析與梳理。針對不同客戶類型，本集團採取多元化催收措施，包括但不限於：發送催收函件、上門溝通協商、以資抵債方案及法律程序啟動等。同時，本集團積極協助客戶盤活資產，例如通過協助出租或出售空置房產以增強其現金流償付能力；此外，通過組織社區文化活動、提升服務品質及提供房產相關優惠等方式促進款項回收。

截至2026年6月30日，本集團無單項確認減值撥備的貿易應收款項。貿易應收款項根據《香港財務報告準則第9號》(HKFRS9)的簡化方法，採用計提矩陣法確定預期信用損失損失率。

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2025年12月31日的人民幣201.4百萬元減少至2026年6月30日的人民幣189.1百萬元，主要由於收回部分向一間聯營公司提供的借款。

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，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2025年12月31日的人民幣40.6百萬元增加至2026年6月30日的人民幣45.9百萬元，主要由於業務規模擴大導致採購增加。

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2025年12月31日的人民幣158.7百萬元減少至2026年6月30日的人民幣149.1百萬元，主要由於本期支付了上年末計提的年終獎金。

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2025年12月31日的人民幣77.5百萬元減少至2026年6月30日的人民幣68.2百萬元，主要由於客戶繳費習慣影響。

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2025年12月31日的人民幣9.8百萬元減少至2026年6月30日的人民幣4.2百萬元，主要由於本期繳納所得稅所致。

租賃負債

於2026年6月30日，本集團的流動租賃負債為人民幣18.0百萬元（於2025年12月31日：人民幣17.5百萬元），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2026年6月30日的非流動租賃負債為人民幣210百萬元（於2025年12月31日：人民幣219.9百萬元），主要由於部分將於一年內到期的租賃負債重分類至流動負債所致。

流動資金及資本資源

我們的現金及現金等價物由2025年12月31日的人民幣178.6百萬元減少人民幣67.1百萬元至2026年6月30日的人民幣111.5百萬元。我們的流動資產淨值由2025年12月31日的人民幣219.5百萬元減少至2026年6月30日的人民幣160.8百萬元。我們的流動比率約為1.5倍（2025年12月31日：約1.7倍）。於2026年6月30日，短期借款為人民幣68.8百萬元（2025年12月31日：人民幣53.4百萬元）。

質押資產

於2026年6月30日，本集團無質押資產（2025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

於2026年6月30日，本集團並無持有佔本集團截至報告期末總資產5%或以上的任何重大投資，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2026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28.2%（於2025年12月31日：25.2%），該等增加主要由於業務發展所需，銀行貸款增加所致。

或然負債

於2026年6月30日，本集團並無任何重大或然負債（2025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、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2026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30.02百萬元；於2025年12月31日：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2026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2026年6月30日，本集團擁有1,365名僱員（於2025年6月30日：1,336名僱員）。於報告期間，本集團僱員的工資及薪金為人民幣72.0百萬元，而截至2025年6月30日止六個月為人民幣56.8百萬元，增加26.8%。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) 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：

- (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。

本集團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；物業服務板塊亦將持續深耕客戶關係、穩步擴大管理規模。

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，本集團將持續推動業務高質量發展。

其他重要業務發展及交易

於報告期內，本集團的其他重要業務發展及交易包括：(i)成都德商產投物業服務有限公司於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，有關租賃安排構成上市規則第14章項下的須予披露交易；(ii)成都德商產投物業服務有限公司武漢分公司於2026年3月31日與武漢德商榮和置業有限公司訂立抵銷協議，據此，成都德商產投物業服務有限公司武漢分公司同意收購位於中國武漢市東湖高新技術開發區的德商彰泰翡麗天璽項目11號樓301及302號商業住宅物業，代價為人民幣3,691,863.00元，部分以應收款項抵銷，有關交易構成上市規則第14A章項下的關連交易；及(iii)成都德商產投企業管理集團有限公司於2026年6月23日成功中標紅倉·華天大廈項目，有關租賃安排構成上市規則第14章項下的主要交易。有關詳情，請參閱本公司日期分別為2026年3月25日、2026年3月31日、2026年5月14日及2026年6月23日的公告。

報告期間後事項

本公司的全資附屬公司成都德商產投企業管理集團有限公司（「**德商產投企管**」）於2026年6月23日收到中標通知書，成功中標紅倉·華天大廈項目（「**該項目**」）。德商產投企管作為中標主體，將遵循產業定位，負責項目的招商、招租、運營以及產業引進等工作，致力於將該物業打造成為兼具市場引領力、品牌影響力與產業帶動力的功能性產業園區。

於2026年7月15日，德商產投企管與成都華天文化旅遊開發有限責任公司訂立租賃協議。該項目租賃期自租賃物業正式移交日期起計為期15年（180個月），其中包含12個月免租金裝修期，計租租期為14年。有關詳情，請參閱本公司日期為2026年6月23日之公告及2026年7月15日之通函。

除本公告所披露外，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）於房地產及不動產管理行

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2026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2026年6月30日，本公司並無持有庫存股份（如上市規則所定義）。

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，包括審閱本公告及截至2026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2026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2026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「報告期內」	指	截至2026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，2026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。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