

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6月30日止六個月 的中期業績公告

財務摘要

- 截至2025年6月30日止六個月（「報告期間」）的收入約為人民幣443.0百萬元，較2024年同期約為人民幣473.2百萬元（「2024年中期」）下降6.4%。
- 報告期間的毛利潤約為人民幣94.4百萬元，較2024年中期約為人民幣101.5百萬元下降7.0%。
- 報告期間的毛利率為21.3%，較2024年中期21.5%下降0.2%。
- 報告期間的利潤約為人民幣34.6百萬元，較2024年中期約為人民幣42.5百萬元下降18.6%。
- 截至2025年6月30日止六個月每股基本盈利為每股人民幣0.039元，較2024年中期下降13.3%。
- 截至2025年6月30日，本集團在管建築面積為38.3百萬平方米，較2024年6月30日下降3.2%。本集團合約建築面積為41.4百萬平方米，同比下降7.7%。
- 董事會不建議就報告期間派付任何中期股息（2024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(統稱「本集團」)於報告期間的未經審核中期綜合業績連同2024年相應期間的比較數據。本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2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	442,992	473,228
銷售成本		(348,579)	(371,697)
毛利		94,413	101,531
其他收入	5	818	1,354
其他(虧損)/收益淨額	6	(1,190)	667
銷售及營銷開支		(2,158)	(5,908)
行政開支		(31,698)	(39,748)
貿易及其他應收款項之減值虧損		(13,239)	(10,964)
應佔聯營公司業績		171	(145)
應佔一間合營企業業績		5	(4)
經營利潤		47,122	46,783
利息收入		830	9,629
融資成本		(429)	(573)
融資收入淨額	7	401	9,056
除稅前利潤		47,523	55,839
所得稅開支	8	(12,879)	(13,355)
期內利潤及全面收益總額	9	34,644	42,484

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
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		34,138	42,169
非控股權益		<u>506</u>	<u>315</u>
		<u>34,644</u>	<u>42,484</u>
每股盈利			
— 基本及攤薄 (人民幣元)		11 <u>0.039</u>	<u>0.045</u>

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備以及使用權資產		6,184	7,501
投資物業		135,574	—
無形資產		2,659	2,790
遞延所得稅資產		31,920	28,610
於聯營公司的投資		—	353
於一間合營企業的投資		998	493
		<u>177,335</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		2,007	—
存貨		123,097	21,734
貿易及其他應收款項以及預付款項	12	916,208	1,077,445
現金及現金等價物		169,603	202,181
		<u>1,210,915</u>	<u>1,301,360</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	417,335	409,237
合約負債		156,387	148,442
借款		—	7,000
租賃負債		235	175
即期所得稅負債		79,391	76,020
		<u>653,348</u>	<u>640,874</u>
流動資產淨值		<u>557,567</u>	<u>660,486</u>
總資產減流動負債		<u>734,902</u>	<u>700,233</u>
非流動負債			
借款		10,000	10,000
租賃負債		135	—
		<u>10,135</u>	<u>10,000</u>
資產淨值		<u><u>724,767</u></u>	<u><u>690,233</u></u>

		2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
資本及儲備			
股本	14	7,564	7,564
儲備		<u>707,294</u>	<u>673,366</u>
本公司擁有人應佔權益		714,858	680,930
非控股權益		<u>9,909</u>	<u>9,303</u>
權益總額		<u><u>724,767</u></u>	<u><u>690,233</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

1. 一般資料

德信服務集團有限公司(「**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。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**」)。

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2024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2024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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約收益：		
物業管理服務	408,417	413,438
非業主增值服務	13,813	19,835
社區增值服務	20,762	39,955
	<u>442,992</u>	<u>473,228</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2025年及2024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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收益確認的時間		
隨時間	438,676	452,535
某一時間點	4,316	20,693
	<u>442,992</u>	<u>473,228</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2025年及2024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2025年及2024年6月30日止六個月，本集團的所有收益均來自中國。

於2025年6月30日及2024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	
	2025年	2024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)	721	1,141
增值稅抵扣	97	213
	<u>818</u>	<u>1,354</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(虧損)/收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
匯兌虧損	(33)	(894)
註銷登記一間附屬公司之虧損	(651)	—
註銷登記一間聯營公司之虧損	(524)	—
其他	18	1,561
	<u>(1,190)</u>	<u>667</u>

7. 融資收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
銀行存款利息收入	119	251
借款利息收入	<u>711</u>	<u>9,378</u>
	<u>830</u>	<u>9,629</u>
融資成本		
借款利息開支	(419)	(473)
租賃負債利息開支	<u>(10)</u>	<u>(100)</u>
	<u>(429)</u>	<u>(573)</u>
	<u><u>401</u></u>	<u><u>9,056</u></u>

8. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項 — 中國企業所得稅(「企業所得稅」)：		
— 期內撥備	16,189	16,096
遞延稅項：	<u>(3,310)</u>	<u>(2,741)</u>
	<u><u>12,879</u></u>	<u><u>13,355</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2024年及2025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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
董事薪酬	1,113	1,797
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	2,027	5,394
投資物業折舊	3,476	—
無形資產攤銷	327	291
出售物業、廠房及設備之虧損／撤銷物業、廠房及設備	383	60

10. 股息

董事會不建議派付截至2025年6月30日止六個月之中期股息（截至2024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34,138,000元（2024年：人民幣42,169,000元）及期內已發行股份加權平均數約882,554,000股（2024年：930,360,000股）計算。

由於截至2025年及2024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. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期：		
貿易應收款項 (附註(a))		
— 關聯方	119,683	111,014
— 第三方	479,753	395,262
	<u>599,436</u>	<u>506,276</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(93,079)	(76,141)
	<u>506,357</u>	<u>430,135</u>
其他應收款項		
— 按金	273,618	269,950
— 代表業主之付款	44,841	42,447
— 其他	49,930	48,801
減：其他應收款項減值撥備	(7,925)	(11,624)
	<u>360,464</u>	<u>349,574</u>
預付款項		
— 存貨預付款項	19,120	20,139
— 其他預付款項	24,879	30,779
	<u>43,999</u>	<u>50,918</u>
應收貸款 (附註(b))	5,388	268,240
減：應收貸款減值撥備	—	(21,422)
	<u>5,388</u>	<u>246,818</u>
	<u>916,208</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6月30日及2024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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至180天	230,020	223,164
181至365天	173,042	61,410
1至2年	77,631	120,911
2至3年	48,726	78,685
3至4年	51,875	14,025
4年以上	18,142	8,081
	<u>599,436</u>	<u>506,276</u>

- (b) 於2025年6月30日，借予第三方本金總額約人民幣5,388,000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。

截至2025年6月30日止六個月，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，將價值人民幣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，自借款人收購若干停車位，以抵銷餘下貸款結餘人民幣99,040,000元。更多詳情，請參閱本公司日期為2025年3月28日的公告。

13. 貿易及其他應付款項

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	(a)		
— 關聯方		1,041	381
— 第三方		191,951	195,061
		<u>192,992</u>	<u>195,442</u>
其他應付款項			
— 按金		39,766	41,541
— 暫時向業主／代業主收取的金額	(c)	109,661	110,651
— 應付關聯方款項	(b)	1,997	2,193
— 應付非控股權益款項	(b)	1,612	1,753
— 應計薪資		18,762	21,057
— 其他應付稅項		25,775	25,719
— 其他應計開支		26,770	10,881
		<u>224,343</u>	<u>213,795</u>
		<u>417,335</u>	<u>409,237</u>

附註：

(a) 貿易應付款項的賬齡分析如下。

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	177,727	185,353
1年後但2年內	10,471	4,378
2年後但3年內	350	3,504
超過3年	4,444	2,207
	<u>192,992</u>	<u>195,442</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。

14. 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6月30日	5,000,000,000	50,000,000	43,947
已發行及繳足：			
於2024年1月1日	937,308,000	9,373,080	7,738
回購及註銷股份 (附註a)	(19,427,000)	(194,270)	(174)
於2024年12月31日及2025年1月1日	917,881,000	9,178,810	7,564
回購及註銷股份 (附註b)	—	—	—
於2025年6月30日	917,881,000	9,178,810	7,564

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6月30日止期間，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。

15. 報告期後事項

於2025年7月31日，德信盛全物業服務有限公司及上海栩全商貿有限公司 (均為本集團間接全資附屬公司) 與德清常卓企業管理有限公司訂立股權轉讓協議，彼等有條件同意購買德清莫干山瑞璟置業有限公司 (「德清莫干山」) 95%及5%股權，代價分別為人民幣74,100,000元及人民幣3,900,000元。德清莫干山主要從事酒店經營及管理以及提供餐飲服務。更多詳情，請參閱本公司日期為2025年7月31日的公告。截至本公告日期，交易尚未完成。

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6月30日止六個月之未經審核中期業績。

2025年半程已過，行業浪潮依舊澎湃。上半年，物業行業在政策調控與市場的雙重激盪中，加速進入「質效重構」新階段——行業收併購降溫，項目退出與住宅降費潮涌現，菜單式服務和分層定價等話題熱議，行業價值座標系正被重新定義。德信服務以市場化能力為矛，精益管理為盾，於風浪中穩舵前行。報告期內，集團核心競爭力逆勢凸顯：連續12年蟬聯中國指數研究院評定的「中國物業服務百強企業」，排名躍升至第19位，同步斬獲「中國物企綜合實力百強」、「中國物企華東30強」等殊榮，用穩健答卷詮釋現代服務企業的韌性與活力。

潮涌錢塘奔遠海，逆勢突破顯韌性

集團始終錨定獨立自主、求新向上的戰略航向，聚焦區域市場的深耕，圍繞提高重點城市項目覆蓋數量的打法策略，織密市場網絡。近年來，我們堅持拓展有質量的二手住宅項目，已逐步形成「管理標桿示範——屬地口碑建立——存量市場化競爭」的良性拓盤模式，蹄疾步穩地推動管理規模向「質效雙優」轉型。今年上半年在寧波慈溪望玥府項目的公開選聘過程中，從5家候選企業中突圍，成功中標。

非住領域依舊是業務板塊多元化佈局的重點。上半年，我們中標杭州重要公建項目——蕭山區青少年宮，並順利完成主宮和蕭山全域內19個分宮的進駐。針對公共場地實現高效運營、公共服務高效持續供給，我們定製了智慧化運營管理方案，將助力這一承載素質教育、文化傳承、社會實踐等核心職能的新業態，打造成為全國性標桿。

集團持續推進合資合作模式的深化。與浙江衢州國資委控股的國有企業衢州交投成功牽手後，不斷推進在衢州當地的業務拓展，繼衢州城市新門戶科教產業園內的「三館」(衢江區圖書館、非遺館、文化館)「兩中心」(青少年活動中心、婦女兒童活動中心)之後，今年又陸續接管了衢州汽車東站、可容納5,000人次的科教產業園食堂等項目，拓新交通樞紐、食堂團餐等管理示範業態。

基於強鏈、延鏈、補鏈的產業多元化組合服務，集團旗下專業化服務品牌也在市場端強勢發力。作為服務第19屆杭州亞運會足球賽場的草坪養護單位，盛潔環境今年中標了杭州富陽區最大的綜合性公共體育場館富陽體育中心、杭州運河財富小鎮等多個綠化養護項目。

服務為本鑄根基，創新為翼啟新程

服務是物業的生命線。集團持續踐行「好房子、好小區、好生活」的理念，聚焦客戶滿意度提升，落實客戶上門拜訪機制，通過面對面溝通聆聽客戶需求，切實有效驅動服務轉化為業主體驗。「知己送春風」年度品質提升專項行動累計在全國範圍內完成消防設備維修、景觀改造、電梯維修等小區升級工程1,929項，獲得廣泛好評。上半年，我們還獲評杭州市五星級服務企業，武漢物業管理示範項目等榮譽。

我們從客戶日常需求出發，不斷豐富住宅到家服務體系的建構。從入戶保潔、水電維修、家電清洗到寵物餵養、美居裝修等，為不同結構的家庭提供生活解決方案。在非住領域，高端商辦服務品牌「世普聯行」專注於樓宇全生命週期服務，提供從前端諮詢到物業銷售及租賃、商舖顧問和招商簽約的全鏈條資產運營管理。

轉型向未來，綠色與科技是市場趨勢，也是我們服務升級的加速器。我們在商業寫字樓、產業園的IFM綜合設施管理服務上科技亮點，清掃機器人、智慧配送機器人、智慧巡檢系統等智慧服務場景在落地試點的基礎上進一步形成標準化管理方案。繼2021年發佈《德信服務碳中和白皮書》之後，我們的實踐成果初見成效。位於杭州東站CBD核心商圈的大型綜合體項目德信中心屋頂的光伏改造項目已於5月正式完成。在保障安全和結構穩定的基礎上，我們利用近4,000平方米的屋頂公共空間創造綠能，預計年度可發電量可達到70萬度，減碳700噸，為高耗能綜合體提供「綠色改造」樣本。

刀刃向內琢璞玉，剛柔並濟提效能

文化沁潤促認同。集團將員工視為寶貴的資源財富，將「心系員工」的口號落實到對廣大一線服務人員的日常關愛中，營造組織內部有溫度的知己文化。今年5月因飛身攔車受傷住院的湖海塘小區秩序領班，除了獲評政府「見義勇為」榮譽，更是第一時間收到了公司「藍絲帶」基金的援助。我們還重視員工發展權益，通過星級管家認證體系、文化沙龍等多樣化培養機制鼓勵員工持續學習、傳承服務初心。

集團將風控合規作為戰略推進的壓艙石，例行開展「樹清風」等審計巡查工作確保行穩致遠。管理層不斷凝聚管理共識，圍繞「精總部、強一線」的方向，以「壓縮層級、快速決策」為核心開展組織變革，向業務現場傾斜資源配置。我們重視降本增效工作的開展，儲備公司長期發展的動能。今年試點的項目雲倉，通過精細化管控在計劃採購和應急使用之間做到了高效運轉，提升了工作效率。項目群管理模式不斷進化，推動工程、綠化等專業資源流動賦能，實現項目之間現場管理水平的均好。

集團近年來堅持開展數字化建設工作，強化信息工具對日常經營管理的決策輔助作用。我們整合建立了員工數字門戶，降低了基礎業務信息錄入工作量，提升了對突發情況的敏捷響應。業財融合不斷精進，經營過程的數據看板助力經驗驅動向數據驅動的管理轉型，動態預算與現金流全週期監控實現了從事後糾偏到全程可控，保障了公司的經營平穩和財務健康。

未來展望：風物長宜放眼量，千錘萬擊還堅韌

初心不改，雖遠不怠。行業的供給側改革已箭在弦上，如何識勢、順勢甚至乘勢而上？我們一直在思考如何發揮民營企業的靈活優勢，打造核心能力，建立安身立命之本。

面對行業內卷的真實現狀，我們要既有把握內在邏輯的大局觀、貫徹戰略的專注力，更要注重硬實力和底氣的培養，以實幹促發展紮實做好各項服務，精琢產品，合理降本增效。同時我們要抱有敏感度和適應力，始終與時代發展保持同頻。特別是AI技術革命加速演進的背景下，未來服務場景將會發生顛覆式更迭，會有新的需求、新的產品隨之誕生，這也為我們突破增長瓶頸提供了彎道超車的機遇。

風好正是揚帆時。我們堅信，以戰略定力平穩穿越週期，持續向價值創造者轉型，終將在時代土壤上生長出更繁茂的未來。

管理層討論及分析

德信服務是浙江省領先的綜合性物業管理服務提供商。2025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（「中指院」）認可為2025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443.0百萬元（2024年6月30日止6個月：人民幣473.2百萬元），較2024年6月30日止六個月下降6.4%。其收入下降主要由於本集團非業主增值服務及社區增值服務收入下降所致。

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			
	2025年6月30日		2024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	408,417	92.2%	413,438	87.4%
非業主增值服務	13,813	3.1%	19,835	4.2%
社區增值服務	20,762	4.7%	39,955	8.4%
總計	442,992	100.0%	473,228	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408.4百萬元，較2024年中期約人民幣413.4百萬元下降1.2%。於2025年6月30日，我們的總在管建築面積約38.3百萬平方米，較2024年中期的約39.6百萬平方米下降約1.3百萬平方米，下降為3.2%。該下降主要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 2025年				截至6月30日止六個月 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)
截至期初	303	42,153	283	39,089	333	44,702	297	39,243
新訂約	14	1,019	9	542	19	2,540	11	709
儲備轉化	0	0	4	415	0	0	11	2,002
終止	(18)	(1,754)	(18)	(1,754)	(23)	(2,391)	(22)	(2,391)
截至期末	<u>299</u>	<u>41,417</u>	<u>278</u>	<u>38,291</u>	<u>329</u>	<u>44,851</u>	<u>297</u>	<u>39,563</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2025年6月30日，我們有168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20.3百萬平方米。

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：

	於6月30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
德信集團所開發物業	13,638	151,948	37.2%	13,793	149,198	36.1%
聯合開發物業	4,383	60,058	14.7%	4,693	61,398	14.9%
獨立第三方物業	20,270	196,411	48.1%	21,077	202,842	49.0%
總計	38,291	408,417	100.0%	39,563	413,438	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6月30日止六個月，我們的地理分佈於中國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：

	於6月30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	26,170	295,602	72.4%	26,064	304,742	73.7%
長江三角洲地區 (不包括浙江省)	7,169	69,881	17.1%	8,439	67,885	16.4%
其他地區	4,952	42,934	10.5%	5,060	40,811	9.9%
總計	38,291	408,417	100.0%	39,563	413,438	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的在管總建築面積：

	於6月30日					
	建築面積 千平方米	2025年 收入 人民幣千元	佔比	建築面積 千平方米	2024年 收入 人民幣千元	佔比
住宅物業	31,139	300,403	73.6%	30,405	283,945	68.7%
非住宅物業	<u>7,152</u>	<u>108,014</u>	<u>26.4%</u>	<u>9,158</u>	<u>129,493</u>	<u>31.3%</u>
合計	<u><u>38,291</u></u>	<u><u>408,417</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>39,563</u></u>	<u><u>413,438</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13.8百萬元，較2024年中期下降30.4%，此乃由於由於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2025年6月30日		截至2024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	3,720	26.9%	13,147	66.3%
前介服務	6,934	50.2%	4,735	23.9%
房驗房修服務	1,121	8.1%	1,623	8.1%
商業諮詢服務	2,038	14.8%	330	1.7%
	<u>13,813</u>	<u>100.0%</u>	<u>19,835</u>	<u>100.0%</u>
合計	<u>13,813</u>	<u>100.0%</u>	<u>19,835</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20.8百萬元，較2024年中期約人民幣40.0百萬元下降48.0%。

	截至2025年6月30日 止六個月		截至2024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	1,792	8.6%	9,380	23.5%
物業銷售及協銷服務	366	1.8%	507	1.3%
社區資源增值服務	13,556	65.2%	13,892	34.8%
會所服務	957	4.6%	815	2.0%
美居服務	342	1.7%	1,482	3.7%
社區零售和家居服務	3,749	18.1%	13,879	34.7%
	<u>20,762</u>	<u>100.0%</u>	<u>39,955</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6月30日止六個月，智能社區解決方案收入達人民幣1.8百萬元，較截至2024年6月30日止六個月人民幣9.4百萬元下降人民幣7.6百萬元，主要系地產交付項目大幅下降，需求同步下滑。

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6月30日止六個月，社區資源增值服務收入達人民幣13.6百萬元，較截至2024年6月30日止六個月人民幣13.9百萬元下降人民幣0.3百萬元。

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務推銷其服務。截至2025年6月30日止六個月，美居服務收入為人民幣0.3百萬元，較截至2024年6月30日止六個月人民幣1.5百萬元下降人民幣1.2百萬元，主要系房地產市場持續下行，交付項目大幅下降，收入銳減。

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2025年6月30日止六個月，社區零售和家居服務收入達人民幣3.7百萬元，較截至2024年6月30日止六個月人民幣13.9百萬元下降人民幣10.1百萬元。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2025年6月30日止六個月，本集團的銷售成本為人民幣348.6百萬元，較2024年中期下降人民幣23.1百萬元。此乃由於本集團業務服務收入下降，成本同步下滑。

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94.4百萬元，較2024年中期人民幣101.5百萬元下降人民幣7.1百萬元。毛利率由2024年中期的21.5%下降至本報告期間的21.3%。

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日止年度		變動
	2025年	2024年	
物業管理服務	19.1%	19.4%	-0.3%
非業主增值服務	26.4%	19.2%	7.2%
社區增值服務	62.3%	44.0%	18.3%
總計	21.3%	21.5%	-0.2%

本集團2025年6月30日止六個月毛利率下降0.2%，主要由於本集團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，在管面積地理集中度及成本控制能力的影響。

非業主增值服務毛利率由2024年中期19.2%上升至本報告期內的26.4%。

社區增值服務毛利率由2024年中期44.0%增加至本報告期的62.3%，該部分毛利率較2024年中期上漲，人員結構化調整，縮減人力成本開支。

其他收入

其他收入由2024年中期的人民幣1.4百萬元下降至本報告期間的人民幣0.8百萬元，減少主要由於我們報告期間獲得的政府補助收入下降。

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1.2百萬元(2024年中期：收益淨額人民幣0.7百萬元)，下降主要由於本報告期間註銷登記一間附屬公司及一間聯營公司之虧損的影響。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支下降，由2024年中期的人民幣5.9百萬元下降63.5%至本報告期間的人民幣2.2百萬元，主要系非業主增值服務和社區增值服務業務的縮減，銷售及營銷開支同比下降。

行政開支

本集團的行政開支由2024年中期的人民幣39.7百萬元減少人民幣8.0百萬元至本報告期間的人民幣31.7百萬元。主要由於我們調整組織框架，優化人員配置，節約成本開支。

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年中期的人民幣11.0百萬元轉變為本報告期間的人民幣13.2百萬元，減值增加主要由於考慮報告期間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，針對應收款項較2024年中期計提更多減值撥備。

融資收入淨額

本集團的融資收入淨額由2024年中期的人民幣9.1百萬元，下降至本報告期間人民幣0.4百萬元，下降人民幣8.7百萬元。該減少主要是因為本期不存在向第三方提供借款而收取的利息。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2024年中期人民幣13.4百萬元下降3.6%至本報告期間的人民幣12.9百萬元。

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34.6百萬元，較2024年中期人民幣42.5百萬元下降18.6%。淨利潤率為7.8%，較2024年中期下降1.2%。

本公司的每股基本及攤薄盈利為每股股份人民幣0.039元。

貿易及其他應收款項以及預付款項

截至2025年6月30日，貿易及其他應收款項以及預付款項為人民幣916.2百萬元，較截至2024年12月31日的人民幣1,077.4百萬元下降人民幣161.2百萬元。

截至2025年6月30日，貿易應收款項人民幣506.4百萬元，較截至2024年12月31日的人民幣430.1百萬元增長人民幣76.3百萬元。其他應收款項人民幣360.5百萬元，較截至2024年12月31日的人民幣349.6百萬元增長人民幣10.9百萬元，主要由於受經濟環境影響，居民繳費意願有所下降。

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、已收保證金及其他應付開支。於2025年6月30日，本集團貿易及其他應付款項人民幣417.3百萬元，較2024年12月31日的人民幣409.2百萬元增加2.0%。

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6月30日達人民幣169.6百萬元，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16.1%。

截至2025年6月30日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）為1.9倍（2024年12月31日：2.0倍）。

截至2025年6月30日，本集團借款人民幣10.0百萬元（2024年12月31日為人民幣17.0百萬元），且資本負債比率（借款總額除以權益總額）為0.01（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2025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2025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

於本報告期間，德信盛全物業服務有限公司(本公司間接全資附屬公司)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0.52百萬元。

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，作為我們擴大業務規模及市場份額策略的一部分。截至本公告日期，本集團正在完成一項重大投資。有關詳情，請參閱本公告「本報告期末後重大事項」一節。

本報告期末後重大事項

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）與德清常卓企業管理有限公司（「**德清常卓**」）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（「**2025年收購股權**」）。目標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，其土地使用權已登記於德清縣自然資源和規劃局頒發的房地產權屬證書——浙(2021)德清縣不動產權第0024577號。於2025年收購股權完成之後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，因此，目標公司的財務業績將併入本公司的綜合財務報表。2025年收購股權的資金將部分來自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。截至本公告日期，交易尚未完成。

除本公告所披露者外，於2025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2025年6月30日，本集團的在職員工總數維持在2,770名。在2025年半年度，即2025年1月1日至6月30日期間，本集團為員工支付的總成本為人民幣124.8百萬元。

2025年，本集團進行了組織變革，將原江蘇城市公司、上海城市公司與安徽城市公司合併，組建蘇滬皖區域公司，下設江蘇片區、上海城市公司、安徽片區，新成立鄭州城市公司。在新的組織架構下，明確總部與區域的職能定位、決策權限、協同機制，進一步優化了組織架構，提升了企業整體運營效率和市場競爭力。

本集團的薪酬體系綜合考量了諸多關鍵要素，例如當地薪資水平、行業薪酬動態、經濟通脹情況、公司運營效能以及員工個人績效等，旨在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，我們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。

集團董事會將定期對薪酬政策進行系統性覆盤，確保其與市場環境及業務發展同步演進，涵蓋薪資水平調整與薪酬結構優化等內容。此外，我們實施了定期績效評估體系，按年／季／月對員工工作表現進行綜合評定，評估結果將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。

在員工培訓和發展方面，本集團視人才為發展核心驅動力，構建了覆蓋員工全職業週期、多層次多維度的綜合性培訓體系，持續提升服務品質與組織效能。

2025年上半年，集團高管團隊聚焦視野拓展與變革引領力提升，參訪「胖東來」等服務業標桿企業，深度研學其極致服務理念、人性化管理、員工關懷及創新運營模式，汲取先進經驗，推動集團服務升級與管理創新。

為保障管理人才供給，集團設立「儲備項目經理培養計劃」和「新炬力管培生計劃」，通過輪崗實踐、管理課程、項目沙盤模擬與領導力訓練等方式，系統化培養骨幹員工及新生代力量的管理潛質，構建堅實人才梯隊。

在專業精進方面，集團開展模塊化專項培訓，涵蓋服務品質精細化管理、設施運維技術、綠化養護標準、客戶溝通與投訴處理等，確保各專業條線技能持續更新。其中，作為直面業主的服務窗口，管家梯隊實施嚴格的「星級管家認證」體系，通過理論考核、實操演練、業主評價等多維評估，激勵其不斷提升專業素養、服務意識與綜合能力，打造服務標桿。

半年度，集團開展「人才盤點」，系統評估員工能力現狀、發展潛力與職業意向，結果應用於培訓需求分析、個性化發展計劃制定及晉升通道設計，確保資源精準投放與最優人崗匹配。

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（「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日及2025年3月28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供應鏈管理有限公司（「**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，貸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到期應付款項，貸款人將有權行使其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。收購額外資產的使用權構成上市規則項下一項須予公佈交易。有關詳情，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，收購德清莫干山瑞璟置業有限公司100%股權（「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。

此外，使用所有已動用所得款項淨額的預期時間表已延長至2026年6月或之前。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日及2025年3月28日之公告及本公告「本報告期末後重大事項」一節。

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2025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	於2025年	於報告期內已動用所得款項淨額 百萬港元	截止2025年	動用所得款項淨額的預期時間表
		12月16日	1月1日尚		6月30日	
		對尚未動用所得款項淨額之經修訂分配	未動用所得款項淨額		未動用所得款項淨額	
		百萬港元	百萬港元		百萬港元	
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	82.4	0	82.4 (附註)	2026年6月之前
2、多元化及擴展我們的服務產品	76.4	7.1	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	0.6	55.0	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	無
5、營運資金及其他一般公司目的	76.4	7.5	0.0	0	0	無
6、向借款人貸款	不適用	342.9	0.0	0	0	無
	763.5	524.1	138.0	0.6	137.4	

附註： 該資金將用於2025年收購股權。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年7月31日的公告。

中期股息

董事會不建議就報告期間派付任何中期股息(2024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股股份擬註銷但尚未註銷。

交易月份	購回股份總數	所支付 每股最高價 港幣	所支付 每股最低價 港幣	所支付 總代價 港幣
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>

除上文所披露者外，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(定義見上市規則))。於2025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2025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。

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。

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
胡一平

中國杭州，2025年8月26日

於本公告日期，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。