

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2023年6月30日止六個月的
中期業績公告**

財務摘要

截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得收益約人民幣148.8百萬元，較2022年同期增長約18.0%。

截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得毛利約人民幣45.2百萬元，較2022年同期增加約1.8%；毛利率約為30.4%，較2022年同期減少約4.8百分點。

本集團截至2023年6月30日止六個月的除稅後純利約為人民幣18.2百萬元，較2022年同期約人民幣26.0百萬元減少約29.9%。

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2022年同期之比較數字如下：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	148,750	126,008
銷售成本		<u>(103,564)</u>	<u>(81,626)</u>
毛利		45,186	44,382
其他收入及收益	4	7,308	9,109
行政開支		(22,336)	(22,692)
貿易應收款項減值虧損撥備淨額	6	(5,193)	(256)
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融 資產減值虧損撥備淨額	6	(302)	(167)
其他開支		(299)	(257)
利息開支	5	(2,864)	(12)
應佔一間聯營公司利潤		<u>100</u>	<u>—</u>
除稅前利潤	6	21,600	30,107
所得稅開支	7	<u>(3,381)</u>	<u>(4,131)</u>
期內利潤		18,219	25,976
其他全面收益		<u>—</u>	<u>—</u>
期內利潤及全面收益總額		<u>18,219</u>	<u>25,976</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		17,860	25,796
非控股權益		<u>359</u>	<u>180</u>
		<u>18,219</u>	<u>25,976</u>

		截至6月30日止六個月	
		2023年	2022年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本	9	<u>人民幣2.89分</u>	<u>人民幣4.21分</u>
攤薄	9	<u>人民幣2.88分</u>	<u>人民幣4.18分</u>

		2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備	10	57,801	21,088
投資物業	10	261,407	2,830
商譽		9,179	9,179
其他無形資產	10	6,644	7,061
於一間聯營公司的投資		238	138
遞延稅項資產		4,859	4,082
預付款項、按金及其他應收款項	12	5,082	463
受限制按金	13	281	—
		<u>345,491</u>	<u>44,841</u>
非流動資產總值			
流動資產			
存貨		15,244	16,840
貿易應收款項	11	147,205	113,900
預付款項、按金及其他應收款項	12	28,438	26,306
按公平值計入損益的金融資產		30,000	—
現金及現金等價物	13	206,538	248,236
		<u>427,425</u>	<u>405,282</u>
流動資產總值			
流動負債			
貿易應付款項	14	27,884	25,542
其他應付款項及應計費用	15	95,630	79,518
合約負債		43,415	31,703
租賃負債		4,791	—
應付稅項		7,643	7,950
應付股息	8	31,510	—
		<u>210,873</u>	<u>144,713</u>
流動負債總額			
流動資產淨值		<u>216,552</u>	<u>260,569</u>
總資產減流動負債		<u>562,043</u>	<u>305,410</u>

		2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	15	18,553	5,174
合約負債		677	715
租賃負債		252,839	—
遞延稅項負債		1,090	874
		<u>273,159</u>	<u>6,763</u>
非流動負債總額		<u>273,159</u>	<u>6,763</u>
資產淨值		<u>288,884</u>	<u>298,647</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行資本	16	393	391
儲備		285,860	296,557
		<u>286,253</u>	<u>296,948</u>
非控股權益		2,631	1,699
		<u>288,884</u>	<u>298,647</u>
總權益		<u>288,884</u>	<u>298,647</u>

中期簡明綜合財務資料附註

1. 編製基準

截至2023年6月30日止六個月(「**本期間**」)的中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號**中期財務報告**編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表應包括的所有資料及披露事項，並應與本集團截至2022年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

2. 會計政策變動

編製中期簡明綜合財務資料時所採納的會計政策，與編製本集團截至2022年12月31日止年度之年度綜合財務報表所採納者一致，惟就本期間財務資料首次採納的以下新訂及經修訂國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)除外。

國際財務報告準則第17號	保險合約
國際會計準則第17號(修訂本)	保險合約
國際財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號 — 比較資料
國際會計準則第1號及國際財務報告 準則實務公告第2號(修訂本)	會計政策之披露
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
國際會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生之資產及負債相關遞延稅項
國際會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革 — 支柱二立法模板

本集團已評估採納該等修訂本的影響，並認為該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何重大財務影響。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團按所提供之服務劃分業務單位，四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；
- (b) 商業運營管理分部，主要包括商業運營服務、商業物業管理及其他相關服務；
- (c) 大家居服務分部，主要包括家具裝潢、家具裝飾及裝修服務；及
- (d) 寫字樓及產業園運營管理分部，主要從事寫字樓轉租服務及合作業務。

於上年度／期間，董事會側重於本集團之整體經營業績，並無可獲得的分散經營分部資料。於本期間，管理層重組本集團架構，並獨立監測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。由於本期間分部組成的變動，截至2022年6月30日止六個月之經營分部資料亦已重列。

截至2023年6月30日止六個月

	商業		寫字樓及 產業園		分部間 銷售對銷	總計
	物業服務 人民幣千元 (未經審核)	运营管理 人民幣千元 (未經審核)	大家居服務 人民幣千元 (未經審核)	运营管理 人民幣千元 (未經審核)		
分部收益 (附註4)						
銷售予外部客戶	104,280	16,758	15,128	12,584	—	148,750
分部間銷售	700	—	1,376	—	(2,076)	—
	<u>104,980</u>	<u>16,758</u>	<u>16,504</u>	<u>12,584</u>	<u>(2,076)</u>	<u>148,750</u>
分部業績	<u>27,138</u>	<u>3,100</u>	<u>(2,193)</u>	<u>(111)</u>	<u>(110)</u>	<u>27,824</u>
對賬：						
未分配收入及收益						7,308
企業及其他未分配開支						<u>(13,532)</u>
除稅前利潤						<u><u>21,600</u></u>

截至2022年6月30日止六個月

	商業			總計
	物業服務 人民幣千元 (未經審核)	运营管理 人民幣千元 (未經審核)	大家居服務 人民幣千元 (未經審核)	
分部收益 (附註4)	<u>100,342</u>	<u>16,356</u>	<u>9,310</u>	<u>126,008</u>
分部業績	<u>33,826</u>	<u>1,930</u>	<u>2,236</u>	<u>37,992</u>
對賬：				
未分配收入及收益				9,109
企業及其他未分配開支				<u>(16,994)</u>
除稅前利潤				<u><u>30,107</u></u>

由於管理層並無就資源分配及表現評估定期審閱有關資料，故並無呈列分部資產及負債之分析。因此，僅呈列分部收益及分部業績。

地區資料

於本期間內，本集團於同一地理位置經營，因其所有收益均在中國產生，而其所有長期資產／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

於本期間，與客戶的合約收益約人民幣26,473,000元（截至2022年6月30日止六個月：人民幣40,935,000元）乃來自向本公司最終控股股東擁有控制權或共同控制權，並有重大影響力的公司（統稱為「同系實體」）及於本期間及截至2023年6月30日止六個月對本集團的總收益貢獻10%或以上的同系實體提供之服務。

4. 收益、其他收入及收益

收益

收益之分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
與客戶的合約收益	<u>139,247</u>	<u>126,008</u>
來自其他來源之收益		
總租金收入	<u>9,503</u>	<u>—</u>
	<u>148,750</u>	<u>126,008</u>

與客戶的合約收益的分類收益資料：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
物業服務	104,280	100,342
商業運營管理	16,758	16,356
大家居服務	15,128	9,310
寫字樓及產業園運營管理	3,081	—
	<u>139,247</u>	<u>126,008</u>
與客戶的合約收益總額	<u>139,247</u>	<u>126,008</u>

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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	4,985	—
隨時間轉移服務	123,211	112,010
於某一時點轉移服務	11,051	13,998
	<u>139,247</u>	<u>126,008</u>
與客戶的合約收益總額	<u>139,247</u>	<u>126,008</u>

其他收入及收益

其他收入及收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
政府補助	243	73
其他增值稅進項抵扣	192	121
銀行利息收入	3,109	2,099
其他	205	213
	<u>3,749</u>	<u>2,506</u>
收益		
匯兌收益淨額	<u>3,559</u>	<u>6,603</u>
	<u>7,308</u>	<u>9,109</u>

5. 利息開支

本集團的利息開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
租賃負債的利息	2,133	12
來自關聯方貸款的利息	<u>731</u>	<u>—</u>
	<u>2,864</u>	<u>12</u>

6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤於扣除／(計入)下列各項後得出：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
已提供服務的成本	100,366	81,626
已售貨品的成本	<u>3,198</u>	<u>—</u>
貿易應收款項減值虧損撥備淨額	5,193	256
預付款項、按金及其他應收款項減值虧損撥備淨額	302	167
股本結算購股權開支／(股本結算購股權開支，扣除撥回)	(403)	1,684
核數師薪酬	500	500
外匯收益淨額	<u>(3,559)</u>	<u>(6,603)</u>

7. 所得稅

本集團於本期間及截至2022年6月30日止六個月企業所得稅開支的主要組成部分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期 — 中國內地		
期內支出	3,976	5,072
過往期間超額撥備	(34)	(298)
遞延稅項	<u>(561)</u>	<u>(643)</u>
期間稅項支出總額	<u>3,381</u>	<u>4,131</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。

由於本集團於本期間及截至2022年6月30日止六個月並無自香港產生或於香港賺得的應評課稅利潤，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本期間及截至2022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，本集團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，直至2030年12月31日。

此外，於本期間及截至2022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。

8. 股息

於2023年8月30日舉行的董事會會議上，董事會不建議派付任何中期股息（截至2022年6月30日止六個月：無）。

截至2022年12月31日止年度建議末期股息每股普通股人民幣0.0483元（2021年：無）已於本期間宣派，並已於2023年8月18日悉數支付。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按母公司普通權益持有人應佔期內利潤除以普通股加權平均數計算。每股攤薄盈利乃按本公司普通權益持有人應佔期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：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利的母公司普通權益持有人應佔利潤	<u>17,860</u>	<u>25,796</u>
		股份數目
股份		
用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股加權平均數	617,119,098	613,031,822
攤薄的影響 — 普通股加權平均數：		
— 購股權	<u>2,733,755</u>	<u>3,758,829</u>
	<u>619,852,853</u>	<u>616,790,651</u>

10. 物業及設備、投資物業及其他無形資產

	物業及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	其他無形資產 人民幣千元
於2023年1月1日的賬面值(經審核)	21,088	2,830	7,061
添置	37,704	262,154	99
期內折舊／攤銷撥備	(990)	(3,577)	(516)
撤銷	(1)	—	—
	<u>57,801</u>	<u>261,407</u>	<u>6,644</u>
於2023年6月30日的賬面值(未經審核)	<u>57,801</u>	<u>261,407</u>	<u>6,644</u>

11. 貿易應收款項

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方	98,077	85,185
第三方	<u>82,565</u>	<u>56,959</u>
減值	<u>(33,437)</u>	<u>(28,244)</u>
	<u>147,205</u>	<u>113,900</u>

於各報告期末，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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	104,207	73,834
1至2年	37,984	38,324
2至3年	4,142	1,395
3年以上	<u>872</u>	<u>347</u>
	<u>147,205</u>	<u>113,900</u>

12. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<i>即期部分：</i>			
應收關聯方款項		2,249	7,637
按金	(a)	9,229	6,959
向員工作出的墊款		1,736	614
應收住戶的物業管理成本		4,523	3,395
代表住戶作出的付款	(b)	1,512	1,274
在途現金		1,033	1,810
其他應收款項		3,798	2,559
預付開支		8,428	5,826
		<u>32,508</u>	<u>30,074</u>
減值撥備		<u>(4,070)</u>	<u>(3,768)</u>
		<u>28,438</u>	<u>26,306</u>
<i>非即期部分：</i>			
應收關聯方款項		2,736	—
按金	(a)	1,466	—
預付開支		880	—
租賃裝修的預付款項		—	463
		<u>5,082</u>	<u>463</u>
		<u>33,520</u>	<u>26,769</u>

附註：

- (a) 該款項主要指就履約、項目投標保證金及租賃按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。

13. 現金及現金等價物

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	<u>206,819</u>	<u>248,236</u>
減：		
履約擔保的抵押按金，非流動	<u>281</u>	<u>—</u>
現金及現金等價物	<u><u>206,538</u></u>	<u><u>248,236</u></u>

於2023年6月30日，除以港元計值的現金及銀行結餘計人民幣163,783,000元(2022年12月31日：人民幣156,620,000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。銀行結餘存於並無近期違約記錄且具有信譽的銀行。

14. 貿易應付款項

於各報告期末，基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
3個月內	19,140	21,343
3至12個月	6,644	2,893
1年以上	<u>2,100</u>	<u>1,306</u>
	<u><u>27,884</u></u>	<u><u>25,542</u></u>

貿易應付款項並不計息，一般按90日的期限結算。

15. 其他應付款項及應計費用

		2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
<i>即期部分：</i>			
應付關聯方款項		1,551	135
購買物業及設備的應付款項		20,345	11,986
代收社區住戶的款項	(a)	15,390	14,135
應付工資及社會保險		33,194	34,098
已收按金		11,949	7,035
其他應付稅項		6,426	4,760
其他應付款項及應計開支		6,775	7,369
		<u>95,630</u>	<u>79,518</u>
<i>非即期部分：</i>			
應付關聯方款項		18,553	5,174
		<u>18,553</u>	<u>5,174</u>
		<u>114,183</u>	<u>84,692</u>

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。

16. 股本

	2023年 6月30日 (未經審核)	2022年 12月31日 (經審核)
普通股數目		
法定：		
每股面值0.0001美元的普通股	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000,000</u>
已發行：		
已繳足的每股面值0.0001美元的普通股	<u>620,259,200</u>	<u>616,793,600</u>

	2023年 6月30日 人民幣 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣 (經審核)
金額		
已發行及繳足的每股面值0.0001美元的普通股	<u>395,260</u>	<u>392,780</u>
相當於約(人民幣千元)	<u>393</u>	<u>391</u>

本期間本集團的已發行股本變動概要如下：

	附註	已發行股份數目	已發行股本 人民幣
於2023年1月1日		616,793,600	392,780
行使購股權	(a)	<u>3,465,600</u>	<u>2,480</u>
於2023年6月30日		<u>620,259,200</u>	<u>395,260</u>

附註：

- (a) 3,465,600份購股權所附認購權按認購價每股0.42港元獲行使，導致發行3,465,600股普通股，總現金代價(扣除開支前)約為人民幣1,330,000元。於購股權獲行使後，人民幣3,334,000元已自購股權儲備轉撥至股份溢價賬。

17. 報告期間後事項

於2023年8月，本集團的兩間附屬公司(1)成都德商產投物業服務有限公司(「成都德商」，本公司的間接全資附屬公司)及(2)成都福朗物業服務有限公司(「成都福朗」，本公司的非全資附屬公司)(各為原告)近期已分別提請民事訴訟。上述兩項訴訟分別涉及金額人民幣4,173,850.42元及人民幣2,376,925.21元。本集團目前正就有關法律訴訟尋求法律建議，並將積極主動行使其權利。由於法律訴訟仍處於初期階段，本集團將密切監察上述法律訴訟對本集團的影響。董事會確認上述法律訴訟對本集團的日常營運及財務狀況並無任何重大影響，且本公司目前的業務及營運仍屬正常穩定。詳情請參閱本公司日期為2023年8月22日的公告。

管理層討論及分析

行業回顧

2023年上半年，隨著國民經濟回升向好，宏觀政策顯效發力，高質量發展穩步推進。2023年5月召開的二十屆中央財經委員會第一次會議，會議強調要實施積極應對人口老齡化國家戰略，推進基本養老服務體系建設，大力發展銀髮經濟，加快發展多層次、多支柱養老保險體系，努力實現老有所養、老有所為、老有所樂。中共中央辦公廳、國務院辦公廳印發了《關於推進基本養老服務體系建設的意見》（「《意見》」）。《意見》中首次發布《國家基本養老服務清單》，包含物質幫助、照護服務、關愛服務等三大類16個服務項目，提出支持物業企業因地制宜提供居家社區養老服務。2023年6月，各有關部門發布政策包括住宅小區配套建設完善、智慧城市建設、質量強省建設、居家社區養老服務方案等。如市場監管總局發布《電梯安全築底三年行動方案（2023–2025年）》，國務院辦公廳印發《關於進一步構建高質量充電基礎設施體系的指導意見》。浙江省發布《綠色智慧城市評價指標體系》。上海、廣東分別發布《質量強國建設綱要上海實施方案》、《廣東省強省建設綱要》。湖北十堰出台《關於推進物業服務企業發展居家社區養老服務的意見》。

一方面，國家及各級政府多政策出台鼓勵發展小區養老、基層治理、裝修管理等相關政策，積極給予相應引導和支持，從頂層設計端口持續推動物業行業高效、健康可持續發展。在此背景下，物業行業持續發展，服務類型不斷延伸，服務方式不斷煥新，科技化智能化程度加深。另一方面，我們布局物業服務、商業運營管理、大家居服務、寫字樓

及產業園運營管理四大業務賽道。為滿足住宅、街區及商業、工業產業園和寫字樓等多種類型客戶的不同需求，提供多元化服務。

業務回顧

本集團通過管理和運營四大板塊提供服務：(i)物業服務，主要包括物業管理服務及其他增值服務；(ii)商業運營管理，主要包括商業運營服務、商業物業管理及其他相關服務；(iii)大家居服務，主要包括家具裝潢、家具裝飾及裝修服務；及(iv)寫字樓及產業園運營管理，主要從事寫字樓轉租服務及合作業務。

於2023年6月30日，我們於中國已簽約管理92項物業，在管總建築面積約8.4百萬平方米，較2022年同期約6.2百萬平方米增加約35.5%。

我們管理的物業組合涵蓋住宅物業及非住宅物業。非住宅物業主要包括寫字樓、商場及街區以及產業園。報告期間內，我們的大部分物業管理服務收益來自於非住宅物業的管理，這將在不久的將來繼續佔據我們收益來源的很大一部分。

下表載列於所示日期我們在管物業數目及建築面積以及我們已簽約管理的物業數目及相關合約建築面積。

	於6月30日	
	2023年	2022年
我們已簽約管理的物業數目 ⁽¹⁾	92	65
合約建築面積(千平方米)	11,071.9	10,785.0
在管物業數目 ⁽²⁾	77	42
在管建築面積(千平方米)	8,363.2	6,247.0

附註：

- (1) 指我們已訂立相關經營物業管理服務協議的所有物業，除在管物業外，亦可能包括尚未交付予我們進行物業管理的物業。
- (2) 指已交付予我們進行物業管理的物業。

本集團於2022年5月開始嘗試將本集團的租戶採購增值服務擴展至寫字樓轉租服務。根據本集團的轉租業務，(i)本集團承接現有商業物業(例如寫字樓、工業物業及商業綜合體)的租賃，對該等物業進行裝修，改善其設施及硬件、建築類型及形象，將其翻新為寫字樓、商業物業及文化創意產業園，以釋放及提升其商業價值；及(ii)本集團隨後將該等翻新物業轉租予潛在租戶，提高本集團的租金收入、物業管理服務收入及其他收入。2022年8月，本集團與業務伙伴成都新泓道企業管理有限公司(簡稱「成都新泓道」)共同投資組建成都德商新泓道商業管理有限公司，共同開展轉租服務。進行該等合作有助於本集團從物業中獲得長期及持續收入，從而擴大本集團的收益來源。在成都新泓道公司的支持下，本集團主要在成都發展轉租業務，但如出現機會，本集團亦會考慮中國西部其他主要城市。預期本集團轉租業務將逐步發展至涵蓋多種物業類型，如寫字樓、酒店、產業園及商業物業，並立志成為全國商辦寫字樓領域的標桿企業。

財務回顧

截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得收益約人民幣148.8百萬元，較2022年同期增長約18.0%；毛利約人民幣45.2百萬元，較2022年同期增加約1.8%；毛利率約為30.4%，較2022年同期減少約4.8百分點。本集團截至2023年6月30日止六個月的除稅後純利約為人民幣18.2百萬元，較2022年同期約人民幣26.0百萬元減少約29.9%。主要是基於審慎原則，本集團對應收款項及其他款項的賬面值進行減值測試，並作出合理減值撥備，因此產生負面影響。

收入及其構成

業務類型	2023年6月30日		2022年6月30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	104,280	70.1	100,342	79.6	3.9
商業運營管理	16,758	11.3	16,356	13.0	2.5
大家居服務	15,128	10.1	9,310	7.4	62.5
寫字樓及產業園運營管理	12,584	8.5	—	—	—
	<u>148,750</u>	<u>100.0</u>	<u>126,008</u>	<u>100.0</u>	<u>18.0</u>

收入

報告期內，本集團收入為人民幣148.8百萬元，和2022年同期人民幣126.0百萬元相比，同比增長18.0%。

本集團收入主要來自四個業務板塊：(i)物業服務；(ii)商業運營管理；(iii)大家居服務；及(iv)寫字樓及產業園運營管理。報告期內，(i)物業服務收入達人民幣104.3百萬元，佔本集團整體收入的70.1%，相較於2022年同期人民幣100.3百萬元，同比增長3.9%；(ii)商業運營管理收入達人民幣16.8百萬元，佔本集團整體收入的11.3%，相較於2022年同期人民幣16.4百萬元，同比增長2.5%；(iii)大家居服務收入達人民幣15.1百萬元，佔本集團整體收入的10.1%，相較於2022年同期人民幣9.3百萬元，同比增長62.5%；及(iv)寫字樓及產業園運營管理收入達人民幣12.6百萬元，佔本集團整體收入的8.5%。

銷售成本

報告期內，銷售成本為人民幣103.6百萬元，較2022年同期人民幣81.6百萬元增長26.9%。銷售成本的增長率高於收入的增長率，主要原因為由於受國內房地產行業環境的影響，以及主動提高服務質量，導致成本投入增速高於收入的增長。

毛利及毛利率

截至2023年6月30日止六個月，毛利約人民幣45.2百萬元，較2022年同期人民幣44.4百萬元增長1.8%。毛利率約為30.4%，較2022年同期毛利率35.2%同比減少約4.8百分點。毛利率下滑的主要原因是(i)階段性主動收縮非業主增值服務；(ii)寫字樓及產業園運營管理起步運營階段成本費用投入；及(iii)服務品質提升的成本投入。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括政府補助、利息收入及匯兌收益淨額。其他收入及收益由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣9.1百萬元減少約人民幣1.8百萬元或約19.8%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣7.3百萬元，主要由於匯兌收益減少。

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2022年6月30日止六個月的約人民幣22.7百萬元減少約人民幣0.4百萬元或約1.6%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣22.3百萬元。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由截至2022年6月30日止六個月的人民幣0.4百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的人民幣5.5百萬元。該增加主要是由於2023年上半年受整體經濟形勢和房地產市場下行的影響，貿易應收款項的回收減緩，基於謹慎性原則，本集團對貿易應收款做出相應的減值撥備所致。

其他開支

我們於截至2022年及2023年6月30日止六個月產生的其他開支均約人民幣0.3百萬元，基本無變動。

所得稅前利潤

報告期間本集團的所得稅前利潤由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣30.1百萬元減少約人民幣8.5百萬元或約28.3%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣21.6百萬元，主要是由於房地產行業下行導致相關應收賬款信用風險上升。

所得稅開支

截至2022年及2023年6月30日止六個月，我們的所得稅開支分別約為人民幣4.1百萬元及約人民幣3.4百萬元。

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2022年6月30日止六個月的約人民幣26.0百萬元減少約29.9%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣18.2百萬元，而我們的報告期內純利率則由截至2022年6月30日止六個月的約20.6%減少至截至2023年6月30日止六個月的約12.2%。

物業及設備

物業及設備主要包括電氣設備和租賃裝修，由2022年12月31日的人民幣21.1百萬元增加至2023年6月30日的人民幣57.8百萬元。該等增加主要是由於寫字樓及產業園運營管理分部業務啟動，長期待攤費用增加。

投資物業

投資物業包括位於中國的持作出售或出租的一項住宅物業、多項商業物業。投資物業由2022年12月31日的約人民幣2.8百萬元增加至2023年6月30日的約人民幣261.4百萬元，主要歸因於本集團新增寫字樓及產業園運營管理業務。

其他無形資產

我們於2023年6月30日確認其他無形資產約人民幣6.6百萬元，主要包括收購中能集團的客戶關係約人民幣5.4百萬元。客戶關係的可使用年期有限及按成本減累計攤銷列賬。經計及物業管理服務續新模式的過往經驗，攤銷乃使用直線法於其預期可使用年限（10年）計算。

商譽

商譽乃於2020年我們收購中能集團所產生，導致確認商譽約人民幣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2022年12月31日的約人民幣113.9百萬元增加至2023年6月30日的約人民幣147.2百萬元，主要是由於受國內房地產行業環境影響，與此相關的業務回款速度減緩。

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、向員工作出的墊款以及代表住戶支付的與公用事業有關的款項。本集團的預付款項、按金及其他應收款項由2022年12月31日的約人民幣26.8百萬元增加至2023年6月30日的約人民幣33.5百萬元。

貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們於正常業務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2022年12月31日的約人民幣25.5百萬元增加至2023年6月30日的約人民幣27.9百萬元，主要是由於業務規模增長帶來的採購規模的擴大。

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2022年12月31日的約人民幣84.7百萬元增加至2023年6月30日的約人民幣114.2百萬元，主要是應付購置物業、廠房及設備的款項。

合約負債

本集團的合約負債來自本集團已收客戶的物業管理服務預付款項，而本集團尚未提供相關服務。於2022年12月31日及2023年6月30日，本集團的合約負債分別為約人民幣32.4百萬元及約人民幣44.1百萬元。

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。我們的應付稅項由2022年12月31日的約人民幣8.0百萬元減少至2023年6月30日的約人民幣7.6百萬元，主要是由於報告期間支付稅項。

租賃負債

於2023年6月30日，本集團的流動租賃負債為人民幣4.8百萬元（於2022年12月31日：無）。本集團於2023年6月30日的非流動租賃負債為人民幣252.8百萬元（於2022年12月31日：無）。主要由於寫字樓及產業園運營管理業務的開展。

流動資金及資本資源

我們的現金及銀行結餘由2022年12月31日的約人民幣248.2百萬元減少約人民幣41.7百萬元至2023年6月30日的約人民幣206.5百萬元，主要是由於購買銀行理財產品。我們的流動資產淨值由2022年12月31日的約人民幣260.6百萬元減少至2023年6月30日的約人民幣216.6百萬元。

質押資產

於2023年6月30日，本集團概無質押任何資產（於2022年12月31日：無）。

重大資產收購及出售

報告期間，除本公告所披露外，本集團並無收購或出售任何重大資產。

所持重大投資以及重大投資及資本資產的未來計劃

截至2023年6月30日止六個月，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。

槓桿比率

於2023年6月30日的槓桿比率（總負債／股東權益）約為1.7（於2022年12月31日為0.5）。

或然負債

於2023年6月30日，本集團並無任何未償還的擔保或其他重大或然負債（於2022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

本集團絕大部分業務在中國以人民幣進行。於2023年6月30日，以港元計值的銀行及現金結餘相等於約人民幣163.8百萬元，因此承受外匯風險。本集團目前並無對沖其外匯風險，但會持續監察外匯風險，且管理層會於對本集團造成重大影響時考慮對沖外匯風險。

僱員及福利政策

於2023年6月30日，本集團擁有940名僱員（於2022年12月31日：912名僱員）。截至2023年6月30日止六個月，本集團員工成本合計約為人民幣52.0百萬元（截至2022年6月30日止六個月：約人民幣51.0百萬元）。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。

未來前景

展望未來，本集團將繼續內生增長並專注於資產管理服務及商業運營服務。在資產管理服務、空置房、商業運營服務等方面制定並落實多項策略，實現服務產品的多元化、擴大公司地理分佈、市場份額及物業組合、實現規模經濟，從以下四個方面著手實現目標：(i)全面精益：以用戶為中心，圍繞戰略、市場、產品、運營、組織等，持續提升企業競爭；(ii)質量服務：不斷夯實基礎服務，保持高滿意度標桿服務質量；(iii)深化拓展：做實做厚區域濃度，持續深耕重點城市與核心業態；及(iv)延伸邊界：保持突破，持續深耕小區增值核心，打造高質量、專業化的增值產品。

公司始終秉承「創造美好福流生活」的願景，專注於房地產產業鏈服務和客戶價值創造，涵蓋物業服務、商業運營管理、大家居服務及寫字樓及產業園運營管理四大業務板塊，形成完整產業鏈多元成熟業務模式。從傳統物業公司轉型為專注城市資產運營，致力於提供用戶愉悅生活體驗，創造客戶資產價值的城市美好生活服務商。

其他事項

御璟租賃協議

於2022年11月4日，成都德商遠泓商業管理有限公司（「**德商遠泓**」）、成都德商永潤商業管理有限公司（「**德商永潤**」）及成都德恒鴻商業管理有限公司（「**德恒鴻**」）（作為租戶）（均為本公司之間接非全資附屬公司）分別與成都德商高欣置業有限公司（「**德商高欣**」）（作為業主）就若干位於中國成都市雙流區觀東三街158號6號樓物業的御璟租賃物業（「**該等御璟租賃物業**」）訂立三份租賃協議（「**該等御璟租賃協議**」），自2022年12月8日起（或自該等御璟租賃協議當中所載條件滿足後該等御璟租賃協議生效日期起，以較後者為準）至2037年8月7日止為期14年8個月（倘該等御璟租賃協議的生效日期遲於2022年12月8日，則可

予以延長)。於2023年1月4日，德商遠泓、德商永潤、德恒鴻及德商高欣訂立該等補充御環租賃協議，以將該等御環租賃協議生效(待達成其項下所述之條件後)之最後截止日期延長至2023年3月31日(或該等御環租賃協議訂約方可能書面協定之其他日期)。德商高欣由鄒康先生(本公司非執行董事及控股股東)及鄒健女士(本公司控股股東)最終控制。因此，德商高欣為鄒康先生及鄒健女士的聯繫人，故此根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。根據國際財務報告準則第16號，該等御環租賃協議項下該等御環租賃物業的租賃將確認為本集團的使用權資產，總金額約為人民幣157.0百萬元。因此，該等御環租賃協議項下進行的交易被視為上市規則第14.04(1)(a)條所載「交易」釋義所指的資產收購。由於該等御環租賃協議乃與本公司的關連人士德商高欣訂立，故根據上市規則第14A.81條，該等御環租賃協議項下各自之交易須合併為本公司一系列交易。由於基於本集團根據國際財務報告準則第16號確認的使用權資產價值計算，該等御環租賃協議項下按合併基準計算的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故該等御環租賃協議項下擬進行的交易構成(i)上市規則第14章項下本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章的公告、通函及股東批准規定；及(ii)本公司的關連交易，故須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。有關該等御環租賃協議及其項下進行的交易，請見本公司日期為2022年11月4日、2022年11月28日、2022年12月15日、2023年1月4日、2023年1月17日及2023年2月8日之公告以及日期為2023年3月3日的通函。截至本公告日期，該等御環租賃協議已完成。

成都金牛區興科中路物業租賃協議

於2023年6月14日，成都德商新泓道商業管理有限公司(本公司之非全資附屬公司)(作為租戶)、成都協勇倉儲有限公司(作為業主)與任開均先生(作為擔保人)就位於成都市金牛區興科中路3號的三號樓第二層及第四層至第十三層的物業訂立租賃協議，自2023年6月10日起至2034年6月9日止為期11年。於該租賃協議項下租賃期內應付之租金總額約為人民幣55.1百萬元(不包括物業管理費以及電費、水費及冷氣費等其他公共設施收費)。有關詳情，請參見本公司日期為2023年6月14日之公告。

成都武侯區武科西一路物業租賃協議

於2023年6月26日，四川匯通錦鴻商業管理有限公司(本公司之非全資附屬公司)(作為承租人)與四川高登環球商業管理有限公司(作為出租人)就位於成都市武侯區武科西一路85號鼎晟·時代(又稱鼎晟國際)三棟第一層至第十層的物業訂立租賃協議，自2023年6月21日起至2035年6月20日止為期12年。該租賃協議項下12年租賃期內應付之租金總額約為人民幣49,950,856元(不包括物業管理費及其他收費)。有關詳情，請參見本公司日期為2023年6月26日之公告。

認購理財產品

於2023年6月29日，本公司之間接全資附屬公司成都晟城城市管理服務有限公司(「**成都晟城**」)與成都農村商業銀行股份有限公司訂立協議並認購理財產品人民幣30,000,000元。認購資金來自於本集團的剩餘現金儲備。有關詳情，請參見本公司日期為2023年6月29日之公告。

組織章程大綱及細則

截至2023年6月30日止六個月期間，本公司組織章程大綱及細則(「**章程**」)作出修訂情況如下：

2023年3月28日，董事會建議對章程作出若干修訂，以使其符合開曼群島適用法律及上市規則的修訂，特別是於2022年1月1日生效的關於核心的股東保障水平的上市規則附錄三。該修訂於2023年6月21日召開的本公司股東週年大會上獲得股東批准。有關詳情，請參見本公司日期為2023年3月28日之公告及2023年4月26日之通函。

報告期間後事項

本集團於報告期間後亦發生以下事項：

法律訴訟

董事會近期已獲(1)成都德商，本公司的間接全資附屬公司)及(2)成都福朗物業服務有限公司(「**成都福朗**」，本公司的非全資附屬公司)告知，成都德商及成都福朗(各為原告)近期已分別提請民事訴訟。本集團目前正就相關法律訴訟尋求法律建議，並將積極主動行使其權利。由於法律訴訟仍處於初期階段，本集團將密切監察上述法律訴訟對本集團的影響。截至本公告日期，董事會確認上述法律訴訟對本集團的日常營運及財務狀況並無任何重大影響，且本公司目前的業務及營運仍屬正常穩定。有關詳情，請參加本公司日期為2023年8月22日之公告。

訂立注資及合作協議

於2023年8月25日，成都德商及成都晟城(均為本公司之間接全資附屬公司)與成都空港產業興城投資發展有限公司(「**成都空港產業興城**」)訂立注資及合作協議(「**注資及合作協議**」)，據此，成都德商及成都空港產業興城同意按照人民幣1元/註冊資本以現金方式對成都晟城進行注資，以將成都晟城的註冊資本由人民幣4百萬元增加至人民幣10百萬元(「**注資**」)。訂立注資及合作協議的訂約方的主要目的是從事商業資產運營(包括但不限於前端規劃、招商租賃以及項目營銷及推廣)、物業管理(包括但不限於現場服務、工程前期介入及檢驗)、長租公寓運營(包括但不限於產品設計、運營策劃、租賃及運營)及大家居業務(包括但不限於產品設計、施工、批量精裝修、軟裝)等。成都德商及成都空港產業興城向成都晟城注資將導致本集團於成都晟城的股權百分比減少。因此，成都晟城將於注資完成後不再為本公司的附屬公司，且其財務業績將不再綜合入賬至本集團的綜合財務報表。有關詳情，請參閱本公司日期為2023年8月25日之公告。

投資位於四川天府新區的數字創意基地項目

於2023年8月28日，本公司與四川天府新區管理委員會及青島數智無鋒科技有限公司（「青島無鋒」）訂立關於數字創意基地項目的投資服務協議，據此，本公司及青島無鋒擬在四川天府新區成都直管區聯合投資數字創意基地項目（「本項目」），本項目前期規劃面積約2萬平方米，定位於打造「全國重要的電娛直播產業基地」。有關詳情，請參閱本公司日期為2023年8月28日之公告。

除上文所披露者外，於2023年6月30日後直至本公告日期概無影響本公司或其任何附屬公司的重大事項。

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。自本公司股份於2021年12月17日在聯交所主板上市起，本公司已採納上市規則附錄14所載企業管治守則的原則及守則條文，並於整個報告期間遵守適用守則條文，下文所述偏離守則條文第C.2.1條除外。

張志成先生在周尤波先生於2022年3月2日辭任本公司行政總裁後，於同日獲委任為本公司行政總裁。因此，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，張志成先生（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十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**」）。

本公司已就截至2023年6月30日止六個月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2023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

截至2023年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司或綜合聯屬實體概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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，包括審閱截至2023年6月30日止六個月的中期財務資料。

刊登中期業績及2023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資料的本集團截至2023年6月30日止六個月的中期報告寄發予股東，並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	上市規則附錄十四所載《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、澳門及台灣地區
「本公司」	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
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	已交付或將可交付的物業的合約建築面積，我們已就相關物業開始提供物業管理服務
「本集團」、「我們」或「我們的」	指	本公司及其不時的附屬公司及合併聯屬實體，或倘文義另有指明，就本公司成為其現有附屬公司及合併聯屬實體的控股公司之前的期間而言，指該等附屬公司及合併聯屬實體，猶如該等附屬公司及合併聯屬實體於有關時間即為本公司的附屬公司及合併聯屬實體
「港元」	指	香港法定貨幣

「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市日期」	指	2021年12月17日，即本公司股份於聯交所上市日期
「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2023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
張志成先生

香港，2023年8月30日

於本公告日期，執行董事為張志成先生、熊建秋女士、萬虹女士、柳軍先生及邵家楨先生，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。