

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2021年6月30日止六個月
未經審核中期業績公告**

財務摘要

- 本報告期間的收入為約人民幣456.4百萬元，較2020年中期增加67.9%。
- 本報告期間的毛利潤為約人民幣165.5百萬元，較2020年中期增加90.9%。
- 本報告期間的毛利率為36.3%，較2020年中期增加4.4%。
- 本報告期間的利潤為約人民幣72.6百萬元，較2020年中期增加81.5%。
- 本報告期間每股基本盈利為每股人民幣0.09元，較2020年中期增加80.0%。
- 董事會不建議就本報告期間派付中期股息。

德信服务集团有限公司(「本集團」或「德信服務」)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」)截至2021年6月30日止六個月(「本報告期間」)的未經審核綜合中期業績及與2020年同期(「2020年中期」)的比較數據。本中期業績已由本公司審計委員會審閱。

中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	456,432	271,850
銷售成本		<u>(290,901)</u>	<u>(185,147)</u>
毛利		165,531	86,703
銷售及營銷開支		(4,277)	(2,857)
行政開支		(69,563)	(34,690)
金融資產減值虧損淨額		(2,729)	(3,472)
其他收入		3,715	3,799
其他收益淨額		<u>236</u>	<u>1,808</u>
經營利潤		92,913	51,291
融資收入		990	2,075
融資成本		(113)	(1,788)
融資收入淨額	6	<u>877</u>	<u>287</u>
所得稅前利潤		93,790	51,578
所得稅開支	7	<u>(21,164)</u>	<u>(11,598)</u>
年內利潤		<u>72,626</u>	<u>39,980</u>
以下各方應佔利潤及全面收益總額：			
— 本公司擁有人		65,146	37,564
— 非控股權益		<u>7,480</u>	<u>2,416</u>
		<u>72,626</u>	<u>39,980</u>
每股盈利(以每股人民幣表示)			
— 每股基本及攤薄盈利	8	<u>0.09</u>	<u>0.05</u>

中期簡明綜合資產負債表

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		12,053	13,327
無形資產		2,004	2,015
遞延所得稅資產		6,668	7,442
於聯營公司的投資		1,470	1,470
		<u>22,195</u>	<u>24,254</u>
流動資產			
存貨		7,722	7,647
貿易及其他應收款項以及預付款項	9	274,439	180,048
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		—	3,540
現金及現金等價物		254,129	229,212
受限制現金		242	242
		<u>536,532</u>	<u>420,689</u>
資產總值		<u>558,727</u>	<u>444,943</u>
權益			
本公司擁有人應佔股本及儲備			
股本	12	—	—
儲備		(167)	(167)
保留收益		141,183	76,037
		<u>141,016</u>	<u>75,870</u>
非控股權益		<u>20,038</u>	<u>12,558</u>
權益總額		<u>161,054</u>	<u>88,428</u>

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
租賃負債		<u>2,053</u>	<u>2,626</u>
流動負債			
租賃負債		2,437	2,925
貿易及其他應付款項	10	241,764	207,269
合約負債		131,182	111,845
即期所得稅負債		<u>20,237</u>	<u>31,850</u>
		<u>395,620</u>	<u>353,889</u>
負債總額		<u>397,673</u>	<u>356,515</u>
權益及負債總額		<u>558,727</u>	<u>444,943</u>

中期簡明綜合財務資料附註

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。本公司及其附屬公司(「**本集團**」)主要在中華人民共和國(「**中國**」)從事物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務(「**上市業務**」)。

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。

除非另有說明，本中期簡明綜合財務資料乃以人民幣(「**人民幣**」)呈報。本中期簡明綜合財務資料已於2021年8月23日獲董事會批准刊發。

本中期簡明綜合財務資料尚未進行審核。

2 編製基準

截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

本中期簡明綜合財務資料應與根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製的本公司日期為2021年6月30日的會計師報告及本公司於截至2021年6月30日止六個月作出的任何公告一併閱讀。

3 會計政策

除下文所載採納的新訂及經修訂準則外，所採納之會計政策與截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度編製本公司會計師報告所採納者一致。

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、利率基準改革
國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則
第4號及國際財務報告準則第16號修訂本

採納所披露的該等準則、準則修訂及詮釋並無對本集團的業績或財務狀況產生重大影響。

(b) 於2021年1月1日開始之財政期間尚未生效且本集團未提早採納之新訂準則及修訂本

		於以下日期或之後 開始的年度生效
香港會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號的修訂	概念框架之提述	2022年1月1日
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號的修訂	有償合約 — 履行合約之成本	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則2018至2020年週期之年度改進	2022年1月1日
經修訂會計指引第5號	共同控制合併之合併會計法	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表之呈列 — 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業間資產出售或投入	待釐定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本的影響。採納該等新訂及經修訂準則及詮釋預期不會對本集團的業績或財務狀況產生重大影響。

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本公司執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

截至2021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均位於中國。因此，截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團的所有收益來自中國。

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國。

5 收益

於報告期間確認的收益：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶的收益：		
物業管理服務	242,255	165,669
非業主增值服務	109,340	68,129
社區增值服務	104,837	38,052
	<u>456,432</u>	<u>271,850</u>
收益確認的時間		
於某一時間段	393,259	254,691
於某一時間點	63,173	17,159
	<u>456,432</u>	<u>271,850</u>

6 融資收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
銀行存款利息收入	990	487
關聯方利息收入	—	1,588
	<u>990</u>	<u>2,075</u>
融資成本		
借款利息開支	—	(1,615)
租賃負債利息開支	(113)	(173)
	<u>(113)</u>	<u>(1,788)</u>
融資收入淨額	<u>877</u>	<u>287</u>

7 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅	20,390	11,101
遞延所得稅	774	497
	<u>21,164</u>	<u>11,598</u>

中國企業所得稅

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，自2018年至2021年11月可享受15%的優惠所得稅稅率。

香港所得稅

香港利得稅稅率為16.5%。由於本集團並無產生自香港的應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備。

中國股息預扣所得稅

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。

海外所得稅

本公司是於開曼群島註冊成立的一家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。

8 每股盈利

每股基本盈利乃以本公司擁有人應佔溢利除以截至2021年及2020年6月30日止六個月已發行普通股加權平均數計算。於釐定截至2021年及2020年6月30日止六個月已發行普通股加權平均數時，於本公司註冊成立及資本化發行日期(附註12)已發行的普通股被視作已於2020年1月1日發行，由於本公司已於當時註冊成立。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	65,146	37,564
普通股加權平均數(千股)	<u>750,000</u>	<u>750,000</u>
期內本公司擁有人應佔利潤的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元表示)	<u>0.09</u>	<u>0.05</u>

截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團並無任何已發行在外潛在普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

9 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於2021年	於2020年
	6月30日 人民幣千元 (未經審核)	12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項，扣除撥備(附註(a))	207,689	129,481
其他應收款項，扣除撥備	38,032	25,957
預付款項	<u>28,718</u>	<u>24,610</u>
貿易及其他應收款項以及預付款項	<u>274,439</u>	<u>180,048</u>

(a) 貿易應收款項主要來自物業管理服務收入。

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。

基於確認日期的貿易應收款項總額的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至180天	157,916	90,180
181至365天	29,708	11,035
1至2年	14,909	19,255
2至3年	16,605	18,910
3至4年	3,063	2,678
4年以上	3,808	4,027
	<u>226,009</u>	<u>146,085</u>

10 貿易及其他應付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	74,165	62,331
其他應付款項	<u>167,599</u>	<u>144,938</u>
	<u>241,764</u>	<u>207,269</u>

(a) 於確認日期，貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	68,118	58,996
1至2年	3,946	1,996
2至3年	1,496	843
超過3年	605	496
	<u>74,165</u>	<u>62,331</u>

11 股息

董事會不建議派付截至2021年6月30日止六個月的中期股息(截至2020年6月30日止六個月：零)。

12 股本

	普通股數目	普通股面值 港元	等同普通股面值 人民幣千元
法定：			
於2020年10月22日(註冊成立日期)	38,000,000	380,000	334
添置	<u>4,962,000,000</u>	<u>49,620,000</u>	<u>43,613</u>
法定普通股	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>43,947</u>
已發行：			
於2020年10月22日(註冊成立日期)	1,000	10	—
添置	<u>53</u>	<u>1</u>	<u>—</u>
於2021年6月30日及2020年12月31日	<u>1,053</u>	<u>11</u>	<u>—</u>

於註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。

根據股東於2021年6月21日通過的書面決議案，本公司的法定股本由380,000港元增至50,000,000港元，分為5,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

(i) 資本化發行

根據股東於2021年6月21日通過的書面決議案，待本公司的股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬金額7,499,989.47港元撥充資本，方法為動用該金額按面值繳足合共749,998,947股股份，從而向於通過有關決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時各自於本公司的股權比例配發及發行該等股份。

(ii) 本公司的上市

於2021年7月15日，本公司因完成全球發售按每股3.06港元的價格合共發行250,000,000股普通股（「全球發售」）。

於2021年8月11日行使與全球發售有關的超額配股權後，按每股3.06港元的價格發行16,851,000股股份。

於資本化發行、全球發售及行使超額配股權完成後，本公司已發行股份總數增至1,016,851,000股股份。

管理層討論及分析

整體概覽

深耕於長三角地區。多年來，我們紮根於浙江省幾處重要市場地位的長江三角州地區，我們已將業務成功拓展至長江三角洲地區及中華人民共和國（「中國」）其他地區具有高增長潛力的城市。截至2020年12月31日，本集團的在管建築面積（「**建築面積**」）約為24.9百萬平方米，在總部位於長江三角洲地區的物業管理服務百強企業中排名第13，在總部位於浙江省的物業服務百強企業中排名第4。2021年上半年，我們管理規模獲得了持續的增長。截至2021年6月30日，我們在長三角及浙江省的在管建築面積約為27.0百萬平方米，在管項目數量198個。就綜合實力而言獲中指研究院（「**中指院**」）認可為中國物業服務百強企業TOP25，先後成功入圍「2021年『中國物業服務企業潛力獨角獸』」、「中國物業服務企業品牌價值100強」和「華東物業服務企業品牌價值30強」。

我們的主要業務包括物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務。我們秉承「做你的生活知己」的理念，努力通過多元物業與服務組合，使得我們的收入結構持續改善，經營效益穩步提升。於本報告期間，本集團收入約為人民幣456.4百萬元，較2020年中期增加67.9%。本報告期間的利潤約為人民幣72.6百萬元，較2020年中期增加81.5%。

強大的集團支持和獨立業務發展能力。我們擁有強大的業務開發能力，憑借我們與德信集團緊密而廣泛的合作推動了我們的發展，為我們的持續增長奠定了基礎。另一方面，我們於第三方物業開發商的業務方面同樣取得卓越的成績，最大程度地發揮我們現有的業務運營的潛在協同效應。於本報告期間，為取得獨立第三方物業開發商的業務，我們已採取以市場導向的方法，亦已投入了大量資源並已經總部及區域層面成立專門的投拓部門來執行投拓戰略，預計將能夠把握行業的未來機遇和擴大獨立第三方的合作。截至2021年6月30日，我們已訂立合約項目279個，覆蓋了37城市，合約面積約43.3百萬平方米，主要分佈在新一線以及二線城市，如西安、成都、武漢等中心城市，未來隨着項目陸續開展，會在基礎物業以及增值服務上帶來更強勁的營收動能。憑藉良好的質量與市

場口碑，於2021年上半年，我們快速擴大物業管理服務組合，通過內生擴展與獨立第三方外拓相結合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，以及多樣化的業務範圍。

下表載列截至所示日期我們的物業管理合約建築面積及在管建築面積：

	截至2021年6月30日				截至2020年12月31日			
	簽約項目		在管項目		簽約項目		在管項目	
	項目數量	建築面積	項目數量	建築面積	項目數量	建築面積	項目數量	建築面積
截至報告期初	241	38,032	175	24,905	201	31,113	144	20,652
新訂約	39	5,533	30	3,340	53	9,082	44	6,416
收購	—	—	—	—	—	—	—	—
終止	1	244	1	244	13	2,163	13	2,163
截至報告期末	<u>279</u>	<u>43,321</u>	<u>204</u>	<u>28,001</u>	<u>241</u>	<u>38,032</u>	<u>175</u>	<u>24,905</u>

多元物業及服務組合。由於我們所管理的大多數住宅物業定位於具有升級居住需求的中高端客戶，因此，我們專注於提供能夠滿足該等物業業主需求的優質物業管理服務。我們也將業務延伸至非住宅。2021年上半年，我們持續豐富我們的非住宅物業組合，且截至2021年6月30日，我們新增加了13個非住宅項目，此後，我們進一步將服務延伸至產業園區及市政設施。

提高管理效能的智能社區解決方案。住建部於若干其他部門於2020年聯合發佈《關於推動物業服務企業加快發展線上線下生活服務的意見》。我們通過我們的附屬公司杭州悉爾科技有限公司提供智能社區解決方案，提供(i)訪客、車輛通行、秩序維護及能源管理方面的社區管理工具；及(ii)數據處理能力，以將業務經營過程中收集的數據轉化為可用分析及改善客戶生活體驗的信息，減少我們對人工的依賴。此外，樓宇管理系統能夠實時監控能源消耗水平，使我們能夠及時發現我們業務經營中的能源浪費，優化公共資源使用及節約能源。圍繞服務區域的生活、娛樂、頤養、環境、安全、舒適、便捷為主題，繼續研發「德信生活APP」，利用信息科技能力構建「智慧知己服務體系」。該體系通過設備智能化、線上移動化、實時動態化、數字可視化的「四化」技術手段，核心把控智慧品控、智慧服務、智慧物聯、智慧數據，完善「四智」建設，實現降低人力成本，提升服務質量的目的，進一步增強業主滿意度。於本報告期間，我們訂約的管理之物業的開發商已向我們購買的智能社區解決方案收入約人民幣24.5百萬元，較2020年中期增長7.9%。

經驗豐富的專業管理團隊。我們繼續強化「樹正氣走正道做正品」的企業文化，從高層團隊到基層管理者都用實際行動踐行服務的使命。針對新入職項目員工開展雛鷹計劃，獵鷹計劃，戰鷹計劃，雄鷹計劃等一系列培訓計劃，旨在提升我們的基層和基礎服務能力。

另外，在行業快速發展的趨勢下，德信服務不斷進行科技創新和人才升級，以確保擁有多元化的人才為客戶提供更好的服務。我們始終把人才作為最寶貴的財富並提供豐富多元的學習資源，因此無論是實習生、職場新生或是專業人士，均可以充分培養自己聚焦未來的專業技能和職業素養，在德信服務擁有一段非凡的職場旅程。德信服務與廈門大學等高等院校簽署校企合作協議，通過與更多院校的合作，拓展學生視野，致力於培養具備複合型知識體系與能力、高素質高層次的傑出人才。

展望與戰略

展望2021年下半年，由於資本力量的推動和行業集中化加速，規模擴增依然是行業發展的重要主題。通過深化科技應用推進智慧化建設工作，提升服務質量，優化集約成本，也是企業提高盈利空間的重要舉措。

城市深耕戰略，提升區域項目覆蓋密度

我們將持續深耕浙江省市場，進一步擴大在長三角市場的影響力。具體而言，我們將在杭州、溫州、金華等已有較多項目的城市，發揮市場化運營能力強的優勢，參與更多二手項目的招投標，提高區域的管理密度。同時在長三角區域內已進駐城市的周邊地、縣進行滲透和下沉，打開新的市場空間。我們還計劃向經濟發展迅速、城鎮化加快的中心城市進行持續擴張，如鄭州、武漢、西安等。

戰略佈局特色業態，提升產品服務力

作為一家物業服務市場化運營領先的品牌企業，德信服務已成功進入住宅、商業寫字樓、城市公建、產業園、學校、醫院等多元化業態項目。我們將秉承「做你的生活知己」服務理念，進一步升級住宅的服務標準，並在商業寫字樓、城市公建場館等具有較高利潤率的細分業態領域，建立更專業的服務體系、商業運營體系，培育具有競爭力的運營能力。通過打造優質標桿項目，提升客戶滿意度，擴大品牌知名度。

升級科技服務水平，應對疫情防控反覆

我們將在下半年加大物業科技化的投入力度，我們計劃推出「德信生活家」應用程序改善業務流程和提升用戶體驗，並同步實現運營管理的降本增效。我們的子公司悉爾科技也將進一步升級其智慧園區解決方案的產品，利用AI技術以及智能硬件設備完善非接觸式服務標準，如紅外遠程測溫、掃碼通行，應對疫情防控常態化的管理需求。

發力增值服務板塊，培育新興業務線

在社區增值服務方面，本集團將圍繞業主高頻生活需求，促進智慧生活服務業務創新，來保持公司的盈利能力。我們計劃發揮服務集團旗下國家級高新技術企業的技術優勢，為開發商和政府提供包括硬件和軟件在內的智慧社區綜合解決方案，成為未來智慧生活的方案解決商、服務提供商和項目實施商；同時憑借我們與物業開發商的緊密聯繫及對業主的熟悉程度，擴展物業銷售及協銷服務；以及我們將整合供應鏈資源，根據客戶的需求，打造一站式用戶綜合服務平台，形成覆蓋業主生活的多元化服務體系。

財務回顧

收入

於本報告期間，本集團實現收入約人民幣456.4百萬元(2020年中期：人民幣271.9百萬元)，較2020年中期增加67.9%。本集團的收入來自三條主要業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表載列於所示年度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			
	2021年		2020年	
	(人民幣千元，百分比除外)			
物業管理服務	242,255	53.0%	165,669	60.9%
非業主增值服務	109,340	24.0%	68,129	25.1%
社區增值服務	104,837	23.0%	38,052	14.0%
總計	456,432	100.0%	271,850	100.0%

物業管理服務

於本報告期間，物業管理服務收入達約人民幣242.3百萬元，較2020年中期約人民幣165.7百萬元增加46.2%。截至2021年6月30日，本集團總在管建築面積約28.0百萬平方米，較2020年中期的約22.5百萬平方米增加約5.5百萬平方米，增長率為24.4%。該增長主要歸因於德信集團交付項目的增加，以及獨立第三方的業務增加。

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2021年6月30日，我們有125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18.2百萬平方米。

下表載列截至所示日期我們按物業類型劃分的在管總建築面積明細：

	截至6月30日止六個月					
	2021年			2020年		
	建築面積	收入	佔比	建築面積	收入	佔比
	千平方米	人民幣千元		千平方米	人民幣千元	
德信集團所開發物業	6,350	62,514	25.8%	5,320	43,475	26.2%
聯合開發物業	3,412	40,375	16.7%	2,366	19,767	12.0%
由獨立第三方開發的物業	<u>18,239</u>	<u>139,366</u>	<u>57.5%</u>	<u>14,862</u>	<u>102,427</u>	<u>61.8%</u>
總計	<u>28,001</u>	<u>242,255</u>	<u>100%</u>	<u>22,548</u>	<u>165,669</u>	<u>100%</u>

我們的地理分佈

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。根據中指院的數據，2019年長江三角洲地區及浙江省的平均住宅物業管理費分別為每月每平方米人民幣2.3元及人民幣2.5元，均高於2020年國家水平（每月每平方米2.1元人民幣）。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。

下表載列截至所示日期我們按區域劃分的在管總建築面積：

	截至6月30日止六個月					
	2021年			2020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	18,623	183,669	75.8%	14,267	111,858	67.5%
長江三角洲地區 (不包括浙江省)	8,394	53,753	22.2%	7,096	49,341	29.8%
其他地區	984	4,833	2.0%	1,185	4,470	2.7%
總計	28,001	242,255	100%	22,548	165,669	100%

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：

	截至6月30日止六個月					
	2021年			2020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
住宅	20,426	166,548	68.7%	17,008	113,026	68.2%
非住宅	7,575	75,707	31.3%	5,540	52,643	31.8%
合計	28,001	242,255	100.0%	22,548	165,669	100.0%

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)房檢房修服務;及(iv)商業諮詢服務。於本報告期間內,非業主增值服務收入約人民幣109.3百萬元,較2020年中期增長60.5%,此乃由於:(1)增值服務業務增加,如向非業主提供的案場服務及前介服務;及(2)自2020年下半年向新啟動的商業綜合體及服務式公寓的經營者提供有關物業管理和運營的諮詢服務,令本報告期間的非業主增值服務收入增加。

社區資源增值服務

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。該等服務主要包括(i)智能社區解決方案;(ii)物業銷售及協銷服務;(iii)公共區域增值服務;(iv)會所服務;(v)美居服務;及(vi)社區零售和家居服務。於本報告期間,社區增值服務收入達約人民幣104.8百萬元,較2020年中期約人民幣38.1百萬元增加175.1%。該增長主要由於我們自2020年下半年開展公寓物業銷售及協銷售業務,且我們由於團隊成熟,取得較大的增長;同時我們的美居業務收入於報告期間有所增加。

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。本報告期間,本集團的銷售成本為約人民幣290.9百萬元,較2020年中期增加57.2%。銷售成本增長率略低於收入增長率,主要因為經營成本管控持續進行,並有效降低成本。

毛利及毛利率

基於以上原因，本集團本報告期間的毛利為約人民幣165.5百萬元，較2020年中期約人民幣86.7百萬元大幅增長90.9%。毛利率由2020年中期的31.9%增至本報告期間的36.3%。

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日止六個月	
	2021年	2020年
物業管理服務	27.4%	25.3%
非業主增值服務	41.7%	41.8%
社區增值服務	51.2%	43.0%
總計	36.3%	31.9%

本集團2020年中期的毛利率上升4.4%，主要由於(i)我們在管建築面積增加所產生的規模經濟有所增加；(ii)社區增值服務的毛利有所增加；以及(iii)我們成功實施成本控制措施，管理效率有所提高。

我們的物業管理服務毛利率上升2.1%，主要由於我們新交付的在管物業的月均物業管理費增加，以及我們的規模經濟及成本控制措施提升了效率。

社區增值服務毛利率增長8.2%，其主要是由於我們將購買和轉售服務模式升級為基於佣金的服務模式，這大大降低了我們提供此類服務的成本。

其他收入

其他收入由2020年中期的約人民幣3.8百萬元減至本報告期間的約人民幣3.7百萬元，主要由於獲授的政府補助減少。

其他收益淨額

於本報告期間，本集團錄得其他收益淨額約人民幣0.2百萬元(2020年中期：約人民幣1.8百萬元)，主要由於本報告期間，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值收益減少。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由2020年中期的約人民幣2.9百萬元增加48.3%至本報告期間的約人民幣4.3百萬元，主要由於(i)業務規模擴大導致我們僱用的員工人數增加；及(ii)支付予銷售支持和營銷人員的費用隨著收入增長和業務擴張而增加。

行政開支

本集團的行政開支由2020年中期的約人民幣34.7百萬元增加100.6%至本報告期間的約人民幣69.6百萬元。主要由於(i)僱員福利開支增加；及(ii)於本報告期間就上市確認上市開支人民幣12.4百萬元。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由2020年中期的約人民幣3.5百萬元減少至報告期間的人民幣2.7百萬元，主要由於我們加強了物業管理服務、案場服務以及前介服務產生的長期貿易應收賬款的追收工作。

融資收入淨額

本集團的融資收入淨額由2020年中期的約人民幣0.3百萬元，增加至本報告期間人民幣0.9百萬元，增幅200.0%。該增加主要是由於銀行存款利息收入增加所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2020年中期的約人民幣11.6百萬元大幅增加82.8%至本報告期間的約人民幣21.2百萬元，所得稅率為22.6% (2020年中期：22.5%)，基本與去年相比，比較平穩。

利潤

基於上述原因，本集團本報告期間的利潤淨額約為人民幣72.6百萬元，較2020年中期的約人民幣40.0百萬元增長81.5%。淨利潤率為15.9%，較2020年中期的14.7%增加1.2%，本公司擁有人應佔利潤由2020年中期的約人民幣37.6百萬元增加約73.1%至本報告期間的約人民幣65.1百萬元。

本公司的每股基本及攤薄盈利為每股股份人民幣0.09元。

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2021年6月30日達人民幣254.1百萬元，較2020年12月31日人民幣229.5百萬元增加10.7%。

截至2021年6月30日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為1.4倍(2020年12月31日：1.2倍)。截至2021年6月30日，本集團並無任何銀行借款，且資本負債比率(借款總額除以權益總額)為零。

貿易及其他應收款項以及預付款項

截至2021年6月30日，貿易及其他應收款項以及預付款項為人民幣274.4百萬元，較截至2020年12月31日的人民幣180.0百萬元增長52.4%，主要由於本集團業務規模擴張及業務增長所致。

貿易及其他應付款項

截至2021年6月30日，貿易及其他應付款項為人民幣241.8百萬元，較截至2020年12月31日的人民幣207.3百萬元增長16.6%，主要由於在管建築面積增加導致本集團業務規模擴張及將更多服務分包予獨立第三方服務提供商所致。

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2021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2021年6月30日，資本承擔為零。

或然負債及抵押資產

截至2021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

本報告期間，本集團並無作出任何重大投資，亦無其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

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，本集團並無任何其他重大投資或收購資本資產的未來計劃。

本報告期末後重大事項

本公司於2021年7月15日(或「上市日期」)成功在香港聯合交易所有限公司(「港交所」)主板上市。於上市日期，本公司250,000,000股股份各以全球發售的形式按每股3.06港元發行。於2021年8月11日，超額配股權已獲獨家全球協調人(代表國際包銷商)部分行使，以要求本公司按發售價每股3.06港元配發及發行本公司16,851,000股額外股份。本公司的上述所有股份於發行時在各方面與本公司的其他已發行股份享有同等地位。

僱員及薪酬政策

截至2021年6月30日，本集團共有2,801名僱員(2020年12月31日：3,054名僱員)。

本集團已採納一套根據僱員表現釐定僱員薪酬的制度。我們專注於持續提升我們的僱員技能，本集團通過向僱員提供具競爭力的薪酬結構和激勵計劃激勵我們的員工。僱員培訓方面，本集團根據僱員的職位及專長為其提供持續及系統的培訓，以提升其對物業管理及相關領域未來專業知識。

全球發售所得款項用途

本公司股份自上市日期起在港交所主板上市。扣除上市費用後，本公司收到的全球發售(超額配股權獲部分行使後)所得款項淨額約為763.5百萬港元。

誠如本公司日期為2021年6月29日的招股章程（「招股章程」）所披露，下表載列所得款項淨額的擬定動用情況明細：

用途	佔總額的百分比 (概約)	所得款項淨額 百萬港元	動用所得款項的 預期時間表
1. 擴大我們的業務規模及通過多渠道提高市場份額	65%	496.0	2024年12月之前
2. 多元化及擴展我們的服務產品	10%	76.4	2024年12月之前
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	10%	76.4	2024年12月之前
4. 完善人力資源管理並提升企業文化	5%	38.3	2024年12月之前
5. 營運資金及其他一般公司目的	10%	76.4	2024年12月之前
總計	100%	763.5	

所得款項淨額已及將根據招股章程所述用途動用，且所得款項用途並無重大變動或遞延。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

本公司的股份於上市日期在港交所上市，且超額配股權於2021年8月11日獲部分行使。除上述披露外，自上市日至本公告日，本公司及其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

中期股息

董事會不建議就本報告期派付中期股息。

企業管治

本公司認識到，良好的企業管治對於加強本公司的管理及維護股東整體利益至關重要。本公司已採納《上市規則》附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）的守則條文，作為管治其企業管治常規的守則。

由於本公司股份於截至2021年6月30日尚未在港交所上市，企業管治守則於本報告期間內並不適用於本公司。

董事會將繼續審查及監督本公司的常規活動，以保持企業管治的高標準，並於日後的公告及財務報告內披露其遵守企業管治守則的情況。

證券交易標準守則

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**」）作為董事及本公司高級管理層買賣本公司證券的行為守則，有關董事及高級管理層由於身在其位，可能掌握有關本公司證券的內幕消息。

本公司的股份於上市日期在港交所上市。經詳細問詢後，所有董事確認於截至上市日至本公告，彼等已遵守標準守則。

審閱財務報表

審計委員會

本公司審計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本報告期間的財務報告事項，包括審閱本集團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。

核數師

本集團本報告期間之中期業績尚未經審核，惟已由本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》」進行審閱。

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.shengquanwuye.com)。本公司本報告期間的中期報告載有《上市規則》附錄十六所規定的全部資料，將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
胡一平

中國杭州，2021年8月23日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事胡一平先生、唐俊杰先生及朱曉莉女士，以及獨立非執行董事賈生華先生、芮萌先生及楊熙先生。