

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12月31日止年度的未經審核年度業績公告

本集團受新型冠狀病毒 (COVID-19) 疫情爆發的影響，核數師須執行的部分審核程序無法在本公告日期前完成。本公告所載截至2021年12月31日止年度的未經審核業績尚未根據上市規則第13.49(2)條的規定經核數師同意。本公告中的未經審核年度業績已由本公司審核委員會審閱及同意並獲得董事會批准。

業績摘要

- 截至2021年12月31日止年度，總收入約為人民幣870.4百萬元，同比約增長25.7%。
- 截至2021年12月31日止年度，本集團毛利約人民幣299.1百萬元，較於2020年同期的人民幣235.8百萬元，同比增長約26.8%。
- 截至2021年12月31日止年度，本公司年內溢利為人民幣111.9百萬元，同比增長5.7%。
- 截至2021年12月31日，本集團在管建築面積為31.1百萬平方米，同比增長24.9%，本集團合約建築面積為46.4百萬平方米，同比增長21.9%。
- 董事會建議宣派末期股息每股0.059港元。

德信服务集团有限公司(「本公司」)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12月31日止年度(「報告期間」)的未經審核綜合年度業績連同截至2020年12月31日止年度的經審核比較數字如下：

未經審核年度業績

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
收入	4	870,422	692,319
銷售成本	5	<u>(571,340)</u>	<u>(456,562)</u>
毛利		<u>299,082</u>	<u>235,757</u>
銷售及營銷開支	5	(14,111)	(7,914)
行政開支	5	(143,322)	(97,746)
金融資產減值撥回／(虧損)淨額		1,241	(2,656)
其他收入	6	14,494	6,432
其他(虧損)／收益淨額	7	<u>(11,583)</u>	<u>1,917</u>
經營利潤		145,801	135,790
融資收入		3,782	2,779
融資成本		(598)	(2,248)
融資收入淨額	8	<u>3,184</u>	<u>531</u>
所得稅前利潤		148,985	136,321
所得稅開支	9	<u>(37,126)</u>	<u>(30,514)</u>
年內利潤		<u>111,859</u>	<u>105,807</u>
以下各方應佔利潤及全面收益總額：			
— 本公司擁有人		100,031	97,190
— 非控股權益		<u>11,828</u>	<u>8,617</u>
		<u>111,859</u>	<u>105,807</u>
每股盈利(以每股人民幣元表示)			
— 每股基本及攤薄盈利	11	<u>0.115</u>	<u>0.136</u>

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備及使用權資產		11,673	13,327
無形資產		2,403	2,015
遞延所得稅資產		5,619	7,442
於聯營公司的投資		2,450	1,470
貿易及其他應收款項以及預付款項	12	<u>5,880</u>	<u>—</u>
		<u>28,025</u>	<u>24,254</u>
流動資產			
存貨		8,349	7,647
貿易及其他應收款項以及預付款項	12	450,138	180,048
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		—	3,540
受限制現金		250,851	242
現金及現金等價物		<u>499,983</u>	<u>229,212</u>
		<u>1,209,321</u>	<u>420,689</u>
資產總值		<u><u>1,237,346</u></u>	<u><u>444,943</u></u>
權益			
股本	13	8,462	—
儲備		661,611	(167)
保留收益		<u>167,393</u>	<u>76,037</u>
		837,466	75,870
非控股權益		<u>24,554</u>	<u>12,558</u>
權益總額		<u><u>862,020</u></u>	<u><u>88,428</u></u>

	於12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
負債		
非流動負債		
租賃負債	<u>569</u>	<u>2,626</u>
流動負債		
租賃負債	3,420	2,925
貿易及其他應付款項	14 246,562	207,269
合約負債	107,753	111,845
即期所得稅負債	<u>17,022</u>	<u>31,850</u>
	<u>374,757</u>	<u>353,889</u>
負債總額	<u>375,326</u>	<u>356,515</u>
權益及負債總額	<u>1,237,346</u>	<u>444,943</u>

綜合財務報表附註

1 一般資料

德信服务集团有限公司(「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。

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，該等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈報。

2 主要會計政策概要

本附註列載編製該等綜合財務報表時所採納的主要會計政策。除另有說明者外，該等政策已於所有呈報年度貫徹應用。該等綜合財務報表適用於由本公司及其附屬公司組成之本集團。

2.1 編製基準

(a) 遵循香港財務報告準則及香港公司條例

本集團之綜合財務報表乃根據香港財務報告準則及香港公司條例第622章的披露規定而編製。

(b) 歷史成本慣例

該等綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，通過重估按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(按公允價值計量)進行修訂。

(c) 本集團採納的準則修訂本

本集團就2021年1月1日開始的年度報告期間首次採納下列準則及修訂本：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則 利率基準改革 — 第二階段
第39號、香港財務報告準則第7號、
香港財務報告準則第4號及香港財務報告
準則第16號(修訂本)

本集團已評估採納本年度首次生效的該等經修訂準則及詮釋的影響。採納該等經修訂準則及詮釋並未對本集團的業績及財務部分造成任何重大影響。

(d) 尚未採納的新訂準則及詮釋

下列新訂準則、準則修訂本及詮釋已經頒佈，惟僅於自2022年1月1日或之後開始的會計期間生效，本集團尚未提前採納：

		自下列日期或之後 開始的年度期間生效
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途 前所得款項	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號、香港會計 準則第16號及香港會計準則 第37號(修訂本)	狹窄範圍修訂	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約 — 履行合約之成本	2022年1月1日
香港財務報告準則2018–2020年週期 之年度改進	香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號 及香港會計準則第41號的 修訂	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4號(修訂本)	臨時豁免採納香港財務報告 準則第9號的意向	2023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
香港財務報告準則第17號(修訂本)	香港財務報告準則第17號的 修訂	2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策之披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及 負債相關的遞延稅項	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表之呈報 — 按定期 貸款(載有按要求償還的 條款)的借款人分類	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 企業之間的資產出售或投入	待定

上述新訂準則及對現行準則的修訂自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，在編製該等綜合財務報表時並未採納。預計該等修訂不會對本集團當前或未來報告期間的綜合財務報表以及可預見的未來交易產生重大影響。

3. 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年及2020年12月31日止年度，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12月31日止年度，本集團的所有收益均來自中國（2020年12月31日：相同）。

4 收益

收益主要包括物業管理服務及相關增值服務所得款項。本集團截至2021年及2020年12月31日止年度按類別劃分的收益分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
來自客戶的收益：		
物業管理服務	507,083	370,415
非業主增值服務	180,914	178,781
社區增值服務	182,425	143,123
	<u>870,422</u>	<u>692,319</u>
收益確認的時間		
於某一時間段	764,910	606,492
於某一時間點	105,512	85,827
	<u>870,422</u>	<u>692,319</u>

截至2021年及2020年12月31日止年度，來自最終控股股東控制的實體以及最終控股股東的合營企業及聯營公司的收益分別佔本集團收益的29%及31%。除最終控股股東控制的實體及最終控股股東的合營企業及聯營公司外，本集團擁有大量客戶，截至2021年12月31日止年度，概無任何客戶貢獻本集團收益的10%或以上。

5 開支(按性質劃分)

計入銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
僱員福利開支	273,441	195,709
安保支出	168,035	127,483
綠化及清潔開支	109,831	96,865
已使用原材料及消耗品	63,438	25,314
維護成本	24,645	18,874
水電費	18,480	13,012
辦公室開支	14,217	13,275
上市費用	13,123	12,285
折舊及攤銷費用	9,668	8,010
差旅及招待費用	8,183	3,956
稅項及其他徵費	4,680	4,427
社區活動開支	4,432	4,651
核數師酬金	2,800	—
停車位銷售成本	—	24,832
其他	13,800	13,529
	<u>728,773</u>	<u>562,222</u>

6 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
政府補貼(附註(a))	12,530	5,708
增值稅抵扣	1,964	724
	<u>14,494</u>	<u>6,432</u>

(a) 政府補貼主要包括當地政府給予的財政補貼。

7 其他(虧損)/收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
匯兌虧損	(12,504)	—
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的 公允價值收益淨額	280	2,548
其他	641	(631)
	<u>(11,583)</u>	<u>1,917</u>

8 融資收入淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
融資收入：		
銀行存款利息收入	3,782	1,191
關聯方利息收入	—	1,588
	<u>3,782</u>	<u>2,779</u>
融資成本：		
借款利息開支	(369)	(1,930)
租賃負債利息開支	(229)	(318)
	<u>(598)</u>	<u>(2,248)</u>
融資收入淨額	<u><u>3,184</u></u>	<u><u>531</u></u>

9 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	35,303	27,401
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	1,823	3,113
	<u>37,126</u>	<u>30,514</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%，獲得優惠稅收待遇者除外，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2021年12月至2024年11月可享受15%的優惠稅率。

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，由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且符合由中國內地與香港所訂立的稅務條約安排的規定，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盈利，故本集團並無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。

10 股息

本公司董事會建議自股份溢價賬中派付末期股息每股普通股0.059港元，合共約59,994,209港元。末期股息的派付須待(i)本集團截至2021年12月31日止年度之經審核年度業績於審核程序完成後將於所有重大方面與本公告所載未經審核年度業績一致；及(ii)股東在本公司於2022年舉行的股東周年大會上批准後，方可作實。於2021年12月31日，該等財務報表並無將該應付股息反應為負債。

11 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12月31日止年度已發行普通股加權平均數計算。於釐定截至2021年及2020年12月31日止年度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13)已發行的普通股被視作已於2020年1月1日發行，猶如本公司已於當時註冊成立。

	截至12月31日止年度	
	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	100,031	97,190
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>873,378</u>	<u>712,251</u>
年內本公司股東應佔利潤的每股基本盈利(以每股人民幣元表示)	<u><u>0.115</u></u>	<u><u>0.136</u></u>

截至2021年及2020年12月31日止年度，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。

12 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項 (附註(a))	180,531	129,481
其他應收款項	242,043	25,957
預付款項	33,444	24,610
	<u>456,018</u>	<u>180,048</u>
減：貿易及其他應收款項以及預付款項之非流動部分	<u>(5,880)</u>	<u>—</u>
貿易及其他應收款項以及預付款項之流動部分	<u><u>450,138</u></u>	<u><u>180,048</u></u>

(a) 貿易應收款項主要來自物業管理服務的收入及諮詢服務。

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2021年及2020年12月31日，基於發票日期或合約條款的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
0至180天	152,289	90,180
181至365天	9,589	11,035
1至2年	21,974	19,255
2至3年	5,418	18,910
3至4年	5,664	2,678
4年以上	4,045	4,027
	<u><u>198,979</u></u>	<u><u>146,085</u></u>

13 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)(附註(a))	38,000,000	380,000	334
增加法定股份(附註(b))	<u>4,962,000,000</u>	<u>49,620,000</u>	<u>43,613</u>
於2020年及2021年12月31日	<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)(附註(a))	1,000	10	—
添置(附註(c))	<u>53</u>	<u>1</u>	<u>—</u>
於2020年12月31日	<u>1,053</u>	<u>11</u>	<u>—</u>
於2021年1月1日	1,053	11	—
發行與資本化發行有關的股份(附註(d))	749,998,947	7,499,989	6,241
發行與本公司上市有關的股份(附註(e))	<u>266,851,000</u>	<u>2,668,510</u>	<u>2,221</u>
於2021年12月31日(未經審核)	<u>1,016,851,000</u>	<u>10,168,510</u>	<u>8,462</u>

- (a) 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。於本公司註冊成立後，按面值向當時的股東發行1,000股。
- (b) 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。
- (c) 於2020年12月30日，本公司以現金代價1港元向創智國際有限公司發行53股，本公司的法定普通股數量增加1,053股，每股面值0.01港元。
- (d) 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(相當於人民幣6,242,000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。

(e) 本公司的上市

於2021年7月15日，本公司因完成全球發售（「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。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。發行總收益為816,564,000港元（相當於人民幣679,593,000元）。扣除包銷費用及其他資本化上市費用後，發行所得收益淨額為人民幣661,565,000元，其中人民幣2,221,000元入賬列為股本，而人民幣659,344,000元則入賬列為股份溢價。

14 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項 (附註(a))	87,002	62,331
其他應付款項	159,560	144,938
貿易及其他應付款項總額	<u>246,562</u>	<u>207,269</u>

(a) 基於確認日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	83,121	58,996
1至2年	3,281	1,996
2至3年	348	843
超過3年	252	496
	<u>87,002</u>	<u>62,331</u>

15 報告期後發生的事件

於2021年12月21日，本集團訂立一份框架協議，以收購第三方公司杭州凱川投資管理有限公司（「杭州凱川」）之39.2%股權，代價為人民幣5,880,000元。本集團已於2021年12月預付所有代價。截至2022年3月30日，該交易尚未完成。於收購完成後，杭州凱川將成為本集團之合資企業。

主席報告

本人謹代表董事會提呈本集團2021年度全年業績報告。

萬物皆流變，無物常駐形，2021年是充滿變革與機遇的一年，既有資本的動盪，又有行業的新生，激烈的規模競爭對物管企業的自主拓展能力提出了更高要求，也激勵物管企業不斷探索差異化發展道路。物業行業作為「打通最後一公里」的關鍵性服務行業，更在這一年的「黑雲壓城」中迎新求變，不斷凸顯服務價值，隨著相關配套政策進一步引導企業向「物業+生活服務」模式轉型，我們也持續創新，不斷拓寬產業邊界，積極培育業務核心增長點。

這一年，我們多方發力，持續擴張。2021年，伴隨著行業動盪，物業企業「去地產化」獨立發展已成常態，物業管理行業的獨立性持續增強，我們始終堅持有質擴張的市場發展戰略，發揮強勁的市場開發能力，通過參與招投標、合資合作等方式獲取優質的第三方項目；千帆競發，百舸爭流，在我們的合作生態圈中，包括優質的地產開發商、商業運營商、資產管理商，以及地方城市投資建設方，與他們的戰略合作既有利於形成業態互補、強強聯合的雙贏局面，也有利於我們把握市場機會，進一步提高所在區域的市場份額。截止2021年12月31日，我們簽約建築面積4,636萬平方米，在管建築面積達到3,111萬平方米，當年新增在管建築面積中，來自第三方的佔比達到71%，使得本集團繼續保持行業內市場化運營能力突出的鮮明特色。

這一年，我們堅守初心，行穩致遠。秉承「以客戶為中心」的服務理念，凝心聚力，馳而不息，構建物業管理全生命週期的一體化服務體系，推動物業管理服務朝著標準化精細化方向發展，為業主提供超出預期的服務品質。螺螄殼裡做道場，方寸之間做騰挪，圍繞社區治理和服務創新這一主題，我們與南京鼓樓區熱河南路街道達成服務老舊小區的合作，在智慧社區、城市服務領域持續深耕；此外，我們不斷提高非住宅物業板塊的服務力，與TIBA荷蘭國家管家學院(The International Butler Academy)簽署了合作協議；

同時，推出高端服務品牌「DOTHINK SPACE」助力商辦寫字樓保值增值。2021年，本集團在中指院組織的中國物業百強評測中，排名提升至第25位。憑藉高質量的服務力和品牌力，我們作為官方指定物業服務提供商，成功簽約杭州2022年第19屆亞運會。

這一年，我們精耕守望，迎新求變。貼近生活、服務生活，是行業變化的新導向。業主需求日益精細化，物業服務潤物細無聲，在當前「促消費擴內需」和「物業服務+生活服務」的政策大背景下，社區增值服務空間廣闊，我們相信，應變、創新才能創造價值，本集團通過創新業務模式打造了「15分鐘生活圈」，圍繞人的全生命週期中的核心訴求，契合國家新政的期望，在生活端佈局新零售、裝修美居、資產管理等服務，同時我們還結合老幼群體在住宅場景的需求，試點探索幼托、養老相關業務模式。通過打造線上線下聯動的服務新生態，整合更多品牌商家和服務資源，強化供應商的鏈接關係，豐富服務上下游鏈條，加強平台的生態延展，為業主家庭帶來更便捷的體驗。

這一年，我們突破瓶頸，砥礪前行。好風憑藉力，扶搖上青雲，依託大數據建設，我們建立了智慧社區服務體系，並試點場景化應用。我們的「知己」大數據中心正在推進物聯網平台的建設，已在園區安防提升、樓宇能耗管理、設備設施運行狀態監測等方面，實現了工作效率的提升和運營成本的集約；我們還在疫情起伏反覆階段推出了無接觸配送機器人的服務，獲得了業主的高度評價。同時，我們已經深度參與到浙江未來社區建設中，在杭州、溫州等地的多個住宅項目呈現科技便捷服務場景，將指日可待。此外，「碳中和」「碳達峰」將成為近年內的社會主題和進步趨勢，借助科技賦能，我們將主動參與節能降耗技術的應用創新，並打造雙碳服務示範場景。

沒有人是孤島，每個人都是大陸的一片。針對於未來物業服務的需求，我們認為「關係」是連接人與這個世界的紐帶。「關係」不僅是構建美好生活的基礎和前提，也是推動物業服務向著全維度、全資產、全週期的方向升級過程的鑰匙。基於關係的洞察，我們煥新升級了德信服務品牌體系，打造獨有的品牌符號—UI+，以進一步清晰市場形象，我們從人與空間、人與生活、人與人、人與未來的關係四重維度進行產業鏈佈局，提出了「未來城市生活關係服務商」的發展願景。

此外，在國家提出「碳達峰」「碳中和」的政策背景下，我們在行業內率先響應政策要求，推出了第一本碳中和白皮書，並提出了「T.H.I.N.K物業碳中和管理體系」，通過Technology-技術賦能、Health-健康生活、Intelligence-智慧大腦、Neutral-生態補償、Knowledge-知識宣貫五大板塊，對行業全生命週期的運營管理提供碳中和轉型行動思路。

未來展望

沉舟側畔千帆過，病樹前頭萬木春。新徵程將重新定義新發展，隨著相關配套政策進一步引導企業向「物業+生活服務」模式轉型，物業與生活的關係也將進一步重塑。在「未來城市生活關係服務商」的戰略願景中，我們將物業服務的內生動力錘鍊厚重，持續創新，不斷拓寬產業邊界，積極培育業務核心增長點，著力將本集團打造成高質量發展、穩健持續增長的「未來城市生活關係服務商」，為成為中國領先的物業服務管理提供商之一的中長期目標而不斷奮鬥。

德信服务集团有限公司

董事長

胡一平

管理層討論及分析

經營回顧

本集團的業務模式

本集團擁有三條業務線，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務及；及(iii)社區增值服務，構成提供給客戶的綜合服務產品，涵蓋整個物業管理價值鏈。

- **物業管理服務。**本集團向物業開發商、業主及住戶提供一系列的物業管理服務。本集團的物業管理服務主要包括住宅及非住宅物業的(i)秩序維護服務；(ii)清潔服務；(iii)綠化服務；及(iv)公共區域設施維修保養服務。
- **非業主增值服務。**本集團向非業主(主要包括物業開發商)提供全方位的物業相關業務解決方案。本集團的非業主增值服務主要包括(i)提供有關案場服務；(ii)前介服務；(iii)提供房檢房修服務；及(iv)提供商業諮詢服務。
- **社區增值服務。**本集團還為業主和住戶提供各種社區增值服務，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。

我們認為物業管理服務業務線乃本集團產生收入、擴大業務規模及增加業主及住戶社區增值服務客戶群體的基礎。本集團的非業主增值服務有助於本集團儘早接觸物業開發項目以及與物業開發商建立及培養業務關係，從而提升本集團的競爭優勢，確保獲得物業管理服務訂約。本集團的社區增值服務業務線有助於增強本集團與客戶的關係，提升客戶滿意度及忠誠度。我們認為本集團的三條業務線將繼續助力本集團獲得更大市場份額及擴大在中國的業務範圍。

物業管理服務

本集團堅持快速擴大管理面積的戰略目標，實現合約建築面積和在管建築面積的快速增長。截至2021年12月31日止年度，本集團的合約建築面積約為46.4百萬平方米，合約項目數量309個，分別較截至2020年12月31日止年度增長21.9%及28.2%；截至2021年12月31日止年度，本集團錄得收入的在管建築面積達到約31.1百萬平方米，在管項目數量為233個，分別較截至2020年12月31日止年度增長約24.9%及33.1%。

下表載列截至所示年度我們的物業管理合約建築面積及在管建築面積：

	截至12月31日止年度 2021年				截至12月31日止年度 2020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) (未經審核)	項目數量	建築面積 (千平方米) (未經審核)	項目數量	建築面積 (千平方米) (經審核)	項目數量	建築面積 (千平方米) (經審核)
截至期初	241	38,032	175	24,905	201	31,113	144	20,652
新訂約	80	10,531	49	5,994	53	9,082	44	6,416
儲備轉化	—	—	21	2,411	—	—	—	—
終止	(12)	(2,200)	(12)	(2,200)	(13)	(2,163)	(13)	(2,163)
截至期末	<u>309</u>	<u>46,363</u>	<u>233</u>	<u>31,110</u>	<u>241</u>	<u>38,032</u>	<u>175</u>	<u>24,905</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2021年12月31日止年度，我們有147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20.6百萬平方米。

下表載列截至所示年度我們按物業類型劃分的在管總建築面積明細：

	截止2021年12月31日			截止2020年12月31日		
	在管面積	收入	佔比	在管面積	收入	佔比
	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
德信集團所開發物業	6,884	138,664	27.4	5,639	98,822	26.7
聯合開發物業	3,660	100,610	19.8	3,115	54,997	14.8
由獨立第三方物業開發商開發的物業	20,566	267,809	52.8	16,151	216,596	58.5
	31,110	507,083	100.0	24,905	370,415	100.0

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。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2021年12月31日止年度，我們的地理分佈已擴展至中國38座城市。

下表載列截至所示年度我們按區域劃分的在管總建築面積：

	截止2021年12月31日			截止2020年12月31日		
	在管面積	收入	佔比	在管面積	收入	佔比
	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
浙江	19,679	383,898	75.7	17,159	264,690	71.5
長三角	9,393	110,742	21.8	7,228	95,920	25.9
其他	2,038	12,443	2.5	518	9,805	2.6
	31,110	507,083	100.0	24,905	370,415	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。截至2021年12月31日，我們新增加了38個非住宅項目。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年度的在管總建築面積：

	截止2021年12月31日			截止2020年12月31日		
	在管面積	收入	佔比	在管面積	收入	佔比
	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
住宅	22,655	359,120	70.8	18,894	252,100	68.1
非住宅	8,455	147,963	29.2	6,011	118,315	31.9
	31,110	507,083	100.0	24,905	370,415	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180.9百萬元，較2020年同期增長1.2%，基本保持穩定。

	截至2021年12月31日		截至2020年12月31日	
	收入	佔比	收入	佔比
	人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
案場服務	88,077	48.7	89,571	50.1
前介服務	54,366	30.1	68,129	38.1
房驗房修服務	12,013	6.6	13,205	7.4
商業諮詢服務	26,458	14.6	7,876	4.4
	<u>180,914</u>	<u>100.0</u>	<u>178,781</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。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)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。

於本報告期間，社區增值服務收入達約人民幣182.4百萬元，較2020年同期約人民幣143.1百萬元增加27.5%。該增長主要由於我們的美居服務和社區零售及家居服務業務收入於報告期間有所增加。

	截至2021年12月31日		截至2020年12月31日	
	止年度		止年度	
	收入	佔比	收入	佔比
	人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
智能社區解決方案	48,632	26.6	49,216	34.4
物業銷售及協銷服務	54,467	29.9	50,437	35.2
社區資源增值服務	19,661	10.8	16,324	11.4
會所服務	12,984	7.1	12,373	8.6
美居服務	23,781	13.0	6,351	4.4
社區零售和家居服務	22,900	12.6	8,422	6.0
	<u>182,425</u>	<u>100.0</u>	<u>143,123</u>	<u>100.0</u>

財務回顧

收入

於本報告期間，本集團實現收入約人民幣870.4百萬元，較2020年同期人民幣692.3百萬元，增加25.7%。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2021年12月31日		截至2020年12月31日		變動
	收入	佔比	收入	佔比	
	人民幣		人民幣		
	千元	%	千元	%	
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	
物業管理服務	507,083	58.2	370,415	53.5	36.9%
非業主增值服務	180,914	20.8	178,781	25.8	1.2%
社區增值服務	182,425	21.0	143,123	20.7	27.5%
	<u>870,422</u>	<u>100.0</u>	<u>692,319</u>	<u>100.0</u>	<u>25.7%</u>

物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。截至2021年12月31日止年度，物業管理服務收入達到約人民幣507.1百萬元，佔本集團總收入的58.2%。有關收入增長得益於在管建築面積快速增長，此乃由於本集團交付項目的增加及其致力於擴大第三方客戶基礎所致。來自社區資源增值服務收入增加主要由於我們的美居和社區零售及家居生活類業務業務收入增加。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括員工成本、分包費用、綠化及園藝成本、水電開支、稅項及附加費等。2021年，本集團的銷售成本約人民幣571.3百萬元，較2020年同期的約人民幣456.6百萬元增長約25.1%。銷售成本的增加主要由於本集團的業務規模正在高速增長。

毛利及毛利率

2021年，本集團的毛利約人民幣299.1百萬元，較2020年同期約人民幣235.8百萬元，增幅約26.8%。2021年，本集團的毛利率為34.4%，較2020年同期的34.1%，提升約0.3個百分點，主要原因是規模效益帶來的毛利提高。

下表載列於所示年度按業務分佈劃分的毛利率：

	截至2021年 12月31日 止年度 毛利率 %	截至2020年 12月31日 止年度 毛利率 %	變動
物業管理服務	26.4	26.3	0.1%
非業主增值服務	42.3	42.0	0.3%
社區增值服務	48.6	44.2	4.4%
	<u>34.4</u>	<u>34.1</u>	<u>0.3%</u>

當中，我們的社區增值服務毛利率增長4.4個百分比，其主要是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。

銷售及營銷開支

2021年，本集團的銷售及營銷開支約人民幣14.1百萬元，較2020年同期的約人民幣7.9百萬元增加約78.5%，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

2021年，本集團的行政開支約人民幣143.3百萬元，較2020年同期的約人民幣97.7百萬元增加約46.7%，主要由於業務擴充而導致的開支增加所致。

金融資產減值撥回／(虧損)淨額

2021年，本集團的金融資產減值撥回淨額約為1.2百萬元，而2020年同期為減值虧損淨額約人民幣2.7百萬元。減值虧損淨額之有關變動乃撥回其他應收款項之虧損撥備人民幣3.0百萬元，部分截至2021年12月31日止年度至貿易應收款項之減值虧損撥備人民幣1.8百萬元被抵銷。

其他收入

2021年，本集團的其他收入及收益約人民幣14.5百萬元，較2020年同期的約人民幣6.4百萬元增加約126.6%。該增加乃主要由於獲授的政府補助增加。

其他(虧損)／收益淨額

2021年，本集團錄得其他虧損淨額約人民幣11.6百萬元，較2020年同期的其他收益淨額約人民幣1.9百萬元減少約人民幣13.5百萬元，主要由於本期間錄得匯兌虧損的影響。

融資收入淨額

2021年，本集團的融資收入淨額約人民幣3.2百萬元，較2020年同期的約人民幣0.5百萬元增加約人民幣2.7百萬元，增加540%，主要由於銀行利息收入增加所致。

所得稅開支

2021年，本集團所得稅開支約人民幣37.1百萬元，較2020年同期的約人民幣30.5百萬元增加約21.6%，所得稅開支增加乃主要是由於稅前利潤增加所致。

年內利潤

基於上述原因，本集團2021年的利潤淨額約為人民幣111.9百萬元，較2020年同期的約人民幣105.8百萬元增加約5.8%。淨利潤率為12.9%，較2020年同期的15.3%下降2.4%。本公司的每股基本及攤薄盈利為每股股份人民幣0.115元。

貿易及其他應收款項以及預付款項

截至2021年12月31日，貿易及其他應收款項以及預付款項為人民幣456.0百萬元，較截至2020年12月31日的人民幣180.0百萬元增長153.3%，主要由於報告期間之貿易應收款項增加及業務拓展所致。

貿易及其他應付款項

截至2021年12月31日，貿易及其他應付款項約為人民幣246.6百萬元，較截至2020年12月31日的約為人民幣207.3百萬元增長約為人民幣39.3百萬元或19.0%，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。

流動資金及資本資源

本集團奉行審慎的庫務管理政策，積極管理其流動資金狀況並具備足夠的備用銀行授信額度，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及部分募集資金。本集團的現金及現金等價物以及受限資金於2021年12月31日止為約人民幣750.8百萬元，較2020年同期人民幣229.5百萬元增加人民幣521.3百萬元，增長227.1%。

截至2021年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為3.2倍(2020年12月31日：1.2倍)。流動比率的增加主要是因為募集資金的收入、貿易及其他應收款項以及預付款項的增加。截至2021年12月31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(2020年12月31日：零)。

外匯風險

本集團的絕大部分資產、收入和支出均以人民幣計值，部分現金及現金等價物、受限資金以港幣及美元計值，且並無重大資產、收入和支出以其他貨幣計值。截至2021年12月31日，本集團並未訂立協議或採購工具以對沖本集團之匯率風險。本集團透過密切監察外匯匯率變動管理外匯風險，必要時亦會考慮對衝重大外匯敞口。

資本承擔

截至2021年12月31日，本集團概無任何資本承擔。

或有負債

截至2021年12月31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。

資產抵押

截至2021年12月31日，本集團概無抵押其任何資產（2020年：無）。

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。

僱員及薪酬政策

截至2021年12月31日，本集團共有2,908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，我們向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、酌情花紅、績效工資及年終分紅。本集團亦為僱員繳納社會保險，包括醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金。截至2021年12月31日止年度，本集團的僱員薪金福利開支總額約為人民幣273.4百萬元（2020年12月31日：人民幣195.7百萬元）。

我們亦專注於持續提升我們的僱員技能，根據僱員的職位及專長為其提供持續系統性的培訓，以提升其對物業管理及相關領域未來專業知識。於2021年12月31日，本集團共計為員工提供課堂培訓、專業講座約8,913堂次，累計培訓人數約47,736人次。

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：

	佔所得款項 總淨額 百分比	所得款項 淨額 百萬港元	截至2021年 12月31日止 年度的所得 款項實際 用途 百萬港元	於2021年 12月31日 未動用 金額 百萬港元	動用所得款項 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	19.2	476.8	2024年12月之前
2. 多元化及擴展我們的服務產品	10%	76.4	0.0	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	1.6	74.8	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	3.0	35.3	2024年12月之前
5. 營運資金及其他一般公司目的	10%	76.4	6.9	69.5	2024年12月之前
總計	100%	763.5	30.7	732.8	

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。

其他資料

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司的股份於上市日期在聯交所上市，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。

末期股息

董事會已建議派發截至2021年12月31日止年度的末期股息每股股份0.059港元（「**末期股息**」），合共約59,994,209港元，預計將於2022年7月29日或之前分派予股東。

末期股息的派付須待(i)本集團截至2021年12月31日止年度之經審核年度業績於審核程序完成後將於所有重大方面與本公告所載未經審核年度業績一致；及(ii)股東於2022年舉行的股東周年大會（「**股東周年大會**」）上批准後，方可作實。2021年股東周年大會日期、結賬日期、符合資格出席2021年股東周年大會及收取末期股息的記錄日期將於適當時候公佈。

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十四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。

自上市日期起直至2021年12月31日整個期間，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察本公司的慣例，以遵守企業管治守則及維持本公司高水準的企業管治常規，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。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所證券《上市規則》附錄十所載的「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，自上市日期起直至2021年12月31日止整個期間，彼等已遵守標準守則。

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。

審核委員會

本公司根據《上市規則》第3.21條及企業管治守則成立審核委員會並訂明其書面職權範圍。審核委員會包括3名成員，即獨立非執行董事賈生華先生、芮萌先生以及楊熙先生。芮萌先生獲委任為審核委員會主席並具有《上市規則》第3.10(2)條所要求的適當專業資格或相關財務管理專長。

審閱未經審核年度業績

由於(i)在近期爆發的COVID-19疫情中，本集團若干管理層人員及僱員被安排接受檢疫；及(ii)為進行審核，自第三方獲得若干外部確認及與若干第三方進行面談均遭延遲，故截至2021年12月31日止年度之年度業績的若干審核程序尚未完成。本公告所呈列截至2021年12月31日止年度之未經審核年度業績尚未與本公司核數師普華永道會計師事務達成一致意見。有關截至2021年12月31日止年度之經審核業績的公告將於根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則完成審核程序後作出。本公告所載截至2021年12月31日止年度之未經審核年度業績已由審核委員會審閱並同意。

進一步公佈

本集團受新型冠狀病毒 (COVID-19) 疫情的影響，核數師須執行的部分審核程序無法在本公告日期前完成。本公告所載截至2021年12月31日止年度的未經審計業績尚未根據上市規則第13.49(2)條下的規定與核數師協定同意。在審核過程完成後，本公司將根據核數師的同意，就截止2021年12月31日的年度審核業績以及與本公告中包含的未經審核的年度業績的重大差異 (如有) 發佈進一步公告。此外，如果在完成審核過程中有其他重大進展，本公司將在必要時發佈進一步公告，包括一經確認後的審核程序的預計完成日期。

刊發未經審核年度業績及年報

本未經審核年度業績公告於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.dexinfuwu.com)刊發。載有上市規則規定所有資料之本公司截至2021年12月31日止年度之年報將於適當時候寄發予本公司股東並於上述網站上刊發。本公司將就(i)與本公司核數師協定截至2021年12月31日止年度之經審核業績以及與本公告所載未經審核年度業績相比較的重大差異 (如有)；(ii)本公司將舉行應屆股東周年大會的建議日期，及(iii)確定股東出席股東周年大會並於會上投票資格的安排 (包括本公司將停止暫停辦理股份過戶登記手續的期間) 另行刊發公告。此外，如有其他與完成審核程序有關的重大進展，本公司將於必要時另行刊發公告。

審核委員會已審閱並同意本集團所採納的會計原則及慣例，並討論財務報告事項及內部控制系統，包括審閱本集團截至2021年12月31日止年度之未經審核綜合業績。

本報告所載本集團截至2021年12月31日止年度之財務資料之審核程序尚未全面完成。因此，本報告所載未經審核業績尚未按照上市規則第13.49(2)條的規定與審計師達成一致，並可能會有調整。本公司之股東及潛在投資者於買賣本公司證券時應謹慎行事。

承董事會命
德信服务集团有限公司
董事長
胡一平

香港，2022年3月30日

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