

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日止年度的業績公告

茲提述德信服务集团有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)日期分別為2022年3月25日，2022年3月30日，2022年4月26日及2022年5月13日之公告，內容有關(其中包括)延遲刊發2021年經審核全年業績公告、截至2021年12月31日止年度的未經審核全年業績公告、更換核數師及進一步延遲刊發經審核全年業績公告及年報(統稱「該等公告」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

經審核全年業績

董事會欣然宣佈，核數師中匯安達會計師事務所有限公司(「中匯安達」)已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)完成對本集團截至2021年12月31日止年度的全年業績的審核。

未經審核與經審核全年業績之重大差異

由於未經審核業績公告所載之財務資料於其刊發日期尚未經中匯安達審核及同意，且未對有關財務資料作出後續調整，故股東及本公司潛在投資者務請留意截至2021年12月31日止年度之未經審核全年業績與2021年經審核全年業績之若干差異。下文載列根據上市規則第13.49(3)(ii)(b)條，該等財務資料之間存在重大差異之主要詳情及原因。

	未經審核業績 公告之披露 人民幣千元 (未經審核)	本公告之披露 人民幣千元 (經審核)	差額 人民幣千元	附註
收入	870,422	870,422	—	
銷售成本	<u>(571,340)</u>	<u>(571,340)</u>	—	
毛利	299,082	299,082	—	
其他收入	14,494	14,494	—	
其他(虧損)/收益 — 淨額	(11,583)	(11,583)	—	
銷售及營銷開支	(14,111)	(14,111)	—	
行政開支	(143,322)	(146,322)	3,000	(iii)
貿易及其他應收款項之減值 撥回/(減值虧損)	<u>1,241</u>	<u>682</u>	559	(i)
經營利潤	<u>145,801</u>	<u>142,242</u>	3,559	
利息收入	3,782	3,782	—	
融資成本	<u>(598)</u>	<u>(598)</u>	—	
融資收入/(成本)淨額	<u>3,184</u>	<u>3,184</u>	—	
除稅前利潤	148,985	145,426	3,559	
所得稅開支	<u>(37,126)</u>	<u>(35,376)</u>	(1,750)	(ii)
年內利潤及全面收益總額	<u><u>111,859</u></u>	<u><u>110,050</u></u>	1,809	
以下各方應佔年內利潤及全面收益總額：				
本公司擁有人	100,031	98,222	1,809	
非控股權益	<u>11,828</u>	<u>11,828</u>	—	
	<u><u>111,859</u></u>	<u><u>110,050</u></u>	1,809	
每股盈利				
— 基本及攤薄(人民幣元)	0.115	0.118	(0.003)	

	未經審核業績 公告之披露 人民幣千元 (未經審核)	本公告之披露 人民幣千元 (經審核)	差額 人民幣千元	附註
非流動資產				
物業、廠房及設備及使用權資產	11,673	11,673	—	
無形資產	2,403	2,403	—	
遞延所得稅資產	5,619	7,369	(1,750)	(ii)
於聯營公司的投資	2,450	2,450	—	
其他應收款項及預付款項	5,880	5,880	—	
	<u>28,025</u>	<u>29,775</u>	(1,750)	
流動資產				
存貨	8,349	8,349	—	
貿易及其他應收款項以及預付款項	450,138	449,579	559	(i)
已抵押銀行存款	250,851	250,851	—	
現金及現金等價物	499,983	499,983	—	
	<u>1,209,321</u>	<u>1,208,762</u>	559	
流動負債				
貿易及其他應付款項	246,562	249,562	3,000	(iii)
合約負債	107,753	107,753	—	
租賃負債	3,420	3,420	—	
即期所得稅負債	17,022	17,022	—	
	<u>374,757</u>	<u>377,757</u>	3,000	
流動資產淨值	<u>834,564</u>	<u>831,005</u>	3,559	
總資產減流動負債	<u>862,589</u>	<u>860,780</u>	1,809	

	未經審核業績 公告之披露 人民幣千元 (未經審核)	本公告之披露 人民幣千元 (經審核)	差額 人民幣千元	附註
非流動負債				
租賃負債 — 非流動	<u>569</u>	<u>569</u>	—	
	<u>569</u>	<u>569</u>	—	
資產淨值	<u>862,020</u>	<u>860,211</u>	1,809	
資本及儲備				
股本	8,462	8,462	—	
儲備	<u>829,004</u>	<u>827,195</u>	1,809	
本公司擁有人應佔權益	837,466	835,657	1,809	
非控股權益	<u>24,554</u>	<u>24,554</u>	—	
權益總額	<u>862,020</u>	<u>860,211</u>	1,809	

- (i) 差額指對撥回貿易及其他應收款項之減值虧損淨額作出之調整。
- (ii) 差額指就遞延稅項對撥回貿易及其他應收款項之減值虧損淨額以及本公司中國附屬公司之稅項虧損作出之調整。
- (iii) 差額指對中匯安達年度審核費用作出之調整。

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈，本集團截至2021年12月31日止年度（「報告期間」）的綜合年度業績，連同截至2020年12月31日止年度的經審核比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	5	870,422	692,319
銷售成本		<u>(571,340)</u>	<u>(456,562)</u>
毛利		<u>299,082</u>	<u>235,757</u>
其他收入	6	14,494	6,432
其他（虧損）／收益 — 淨額	7	(11,583)	1,917
銷售及營銷開支		(14,111)	(7,914)
行政開支		(146,322)	(97,746)
貿易及其他應收款項之減值撥回／（減值虧損）		<u>682</u>	<u>(2,656)</u>
經營利潤		142,242	135,790
利息收入		3,782	2,779
融資成本		<u>(598)</u>	<u>(2,248)</u>
融資收入／（成本）淨額	8	<u>3,184</u>	<u>531</u>
除稅前利潤		145,426	136,321
所得稅開支	9	<u>(35,376)</u>	<u>(30,514)</u>
年內利潤及全面收益總額	10	<u>110,050</u>	<u>105,807</u>
以下各方應佔年內利潤及全面收益總額：			
— 本公司擁有人		98,222	97,190
— 非控股權益		<u>11,828</u>	<u>8,617</u>
		<u>110,050</u>	<u>105,807</u>
每股盈利			
— 基本及攤薄（人民幣元）	12	<u>0.118</u>	<u>0.136</u>

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
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		7,369	7,442
於聯營公司的投資		2,450	1,470
其他應收款項以及預付款項	13	5,880	—
		<u>29,775</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	13	449,579	180,048
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		—	3,540
已抵押銀行存款		250,851	242
現金及現金等價物		499,983	229,212
		<u>1,208,762</u>	<u>420,689</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	249,562	207,269
合約負債		107,753	111,845
租賃負債		3,420	2,925
即期所得稅負債		17,022	31,850
		<u>377,757</u>	<u>353,889</u>
流動資產淨值		<u>831,005</u>	<u>66,800</u>
總資產減流動負債		<u>860,780</u>	<u>91,054</u>

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		<u>569</u>	<u>2,626</u>
		<u>569</u>	<u>2,626</u>
資產淨值		<u><u>860,211</u></u>	<u><u>88,428</u></u>
資本及儲備			
股本	15	8,462	—
儲備		<u>827,195</u>	<u>75,870</u>
本公司擁有人應佔權益		835,657	75,870
非控股權益		<u>24,554</u>	<u>12,558</u>
權益總額		<u><u>860,211</u></u>	<u><u>88,428</u></u>

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

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。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。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」)。

綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈報。人民幣為本公司及本公司附屬公司之功能貨幣。

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港聯合交易所有限公司及香港公司條例要求之適用披露編製。

該等綜合財務報表乃根據歷史成本法而編製，並經重估於各報告期末的按公允價值計量的按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的價值而作修訂。

2 呈報基準

在下文所述重組(「重組」)完成前，上市業務主要由德信盛全物業服務有限公司(「盛全物業」)及其附屬公司，以及若干由胡先生在中國控制的同系附屬公司所經營(「上市業務」)。上市業務一直由胡先生控制。

在重組完成前，盛全物業還持有若干從事與上市業務無關的其他業務(「除外業務」)的附屬公司。上市業務和除外業務由不同的管理團隊獨立運營和管理。

為籌備股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(「上市」)，本公司已進行重組，據此，從事上市業務並由胡先生控制的集團公司被轉讓予本公司。重組涉及以下主要步驟：

- (a) 於2020年8月及9月，盛全物業自胡先生控制的實體收購若干從事上市業務的同系附屬公司，總代價為人民幣72,665,000元。
- (b) 於2020年9月，盛全物業向胡先生控制的實體出售若干從事除外業務的附屬公司，總代價為人民幣7,596,000元。
- (c) 於2020年10月21日，盛全物業的股東之一將其於盛全物業7.5%的股權轉讓予一名首次公開發售前投資者。於有關轉讓完成後，盛全物業由胡先生所控制的一家公司間接持有74.3%，25.7%由其他兩名股東持有。

- (d) 本公司於2020年10月22日於開曼群島註冊成立，由盛富國際有限公司（「**盛富國際**」，一家由胡先生控制的實體）持有74.3%，而剩餘25.7%的權益由其他兩名股東持有。
- (e) 盛平國際有限公司（「**盛平國際**」）於2020年10月26日於英屬維爾京群島註冊成立，並由本公司持有。
- (f) 於2020年11月2日，盛全控股（香港）有限公司（「**盛全香港**」）由盛平國際在香港註冊成立。
- (g) 於2020年11月1日，智大曉瑞（香港）有限公司（「**智大曉瑞**」）（一家由另一名首次公開發售前投資者控制的實體）同意向盛全物業注資8,900,000港元（相當於約人民幣7,508,000元），以換取其5%的股權。
- (h) 浙江盛全科技有限公司（「**盛全科技**」）於2020年11月16日註冊成立，並由盛全香港持有。
- (i) 於2020年11月16日，盛全科技自盛全物業當時股東收購其95%的股權，代價為人民幣55,800,000元。交易完成後，盛全物業由盛全科技擁有95%，由智大曉瑞擁有5%。
- (j) 於2020年12月30日，本公司收購智大曉瑞的直接控股公司，以發行本公司5%的股份作為交換。於該等股權轉讓完成後，本公司間接擁有盛全物業100%的股權，而本公司由盛富國際擁有70.6%。

於上述重組步驟完成後，本公司成為本集團現時旗下附屬公司的控股公司。

緊接重組前及緊隨重組後，上市業務主要由盛全物業及其附屬公司，以及若干由胡先生最終控制的同系附屬公司開展。上市業務一直由胡先生最終控制。根據重組，上市業務被轉讓予本公司並由其持有。本公司於重組前並無涉足任何其他業務，故不符合企業的定義。重組僅為上市業務的重組，不涉及管理層變動，且上市業務的最終擁有人維持不變。本集團以上市業務於兩個呈列年度的賬面值呈列。

3 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納由香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈、與其營運有關及於2021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（「**香港財務報告準則**」）。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年度及過往年度本集團的會計政策、本集團財務報表的呈列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。應用此等新訂香港財務報告準則將不會對本集團的財務報表產生重大影響。

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）。

5 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。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
來自客戶合約的收入：		
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>

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2020年及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。

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2021年及2020年12月31日止年度的所有收入均來自中國。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入確認的時間		
隨時間	764,910	606,492
某一時間點	<u>105,512</u>	<u>85,827</u>
	<u>870,422</u>	<u>692,319</u>

未履行的履約義務

就物業管理服務及非業主增值服務而言，本集團按月確認相等於有權開票金額的收入，該金額直接對應本集團迄今對客戶履約的價值。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

就社區增值服務而言，其乃於短期內提供，期限通常不到一年，本集團已選擇可行權宜方法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

6 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
政府補貼 (附註(a))	12,530	5,708
增值稅抵扣	<u>1,964</u>	<u>724</u>
	<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	2020年 人民幣千元
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	—	2,548
其他	921	(631)
	<u>(11,583)</u>	<u>1,917</u>

8 融資收入/(成本)淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
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>
	<u>3,184</u>	<u>531</u>

9 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅(「企業所得稅」) — 年內撥備	35,303	27,401
遞延稅項	73	3,113
	<u>35,376</u>	<u>30,514</u>

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。

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。

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2021年12月至2024年11月可享受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。

所得稅開支與按適用稅率計算之除稅前利潤乘積的對賬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>145,426</u>	<u>136,321</u>
按適用所得稅稅率25%計算的稅項	36,356	34,080
適用於本集團旗下若干公司的優惠所得稅稅率	(1,622)	(3,050)
毋須課稅收入及不可扣稅開支的稅務影響	3,775	(516)
動用先前尚未確認的稅項虧損	<u>(3,133)</u>	<u>—</u>
	<u><u>35,376</u></u>	<u><u>30,514</u></u>

10 年內利潤及全面收益總額

本集團年內利潤乃經扣除以下各項後列賬：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
核數師薪酬	3,000	—
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	10,688	7,855
無形資產攤銷	554	155
上市開支	13,123	12,285
貿易及其他應收款項(撥回)／減值虧損	(682)	2,656
出售物業、廠房及設備之虧損／撇銷物業、廠房及設備	31	—
員工成本(包括董事酬金)：		
工資、薪金及花紅	224,482	166,985
社會保險開支及住房福利(附註(i))	35,572	17,273
其他僱員福利	13,387	11,451
員工成本總額	<u>273,441</u>	<u>195,709</u>

附註：

- (i) 本集團中國附屬公司的僱員須參加地方市政府實施和運營的界定供款退休計劃。本集團中國附屬公司向該計劃供款，為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照僱員薪金的某一百分比計算。

截至2020年12月31日止年度的其他僱員福利減少，主要是因為受到2019年新型冠狀病毒(「COVID-19」)的影響，人力資源和社會保障部及地方市政部門發佈社保減免政策，豁免社會保險。

11 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59,994,000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；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映為負債。

12 每股盈利

年內每股基本盈利乃以本公司擁有人應佔年內溢利約人民幣98,222,000元(2020年：人民幣97,190,000元)及年內已發行股份加權平均數約873,040,255股(2020年：716,582,598股)計算。

於釐定截至2021年及2020年12月31日止年度之已發行普通股加權平均數時，截至本公司註冊成立日期已發行普通股及相應資本化發行(附註15)之712,249,712股股份被視為於2020年1月1日發行，猶如本公司屆時已經註冊成立。37,749,288股普通股被視為於2020年11月20日(第三方投資者向盛全物業注資的日期)發行(附註2(g))。

由於截至2021年及2020年12月31日止年度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。

13 貿易及其他應收款項以及預付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期：		
貿易應收款項		
— 關聯方(附註(a))	29,945	26,162
— 第三方(附註(a))	169,034	119,923
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(17,642)</u>	<u>(16,604)</u>
	<u>181,337</u>	<u>129,481</u>
其他應收款項		
— 按金	79,975	12,416
— 代表業主之付款	27,476	20,462
— 其他	1,324	553
減：其他應收款項減值撥備	<u>(5,056)</u>	<u>(7,474)</u>
	<u>103,719</u>	<u>25,957</u>
預付款項		
— 存貨預付款項	19,204	17,485
— 上市開支預付款項	—	3,462
— 其他預付款項	<u>8,361</u>	<u>3,663</u>
	<u>27,565</u>	<u>24,610</u>
應收貸款	137,656	—
減：應收貸款減值撥備	<u>(698)</u>	<u>—</u>
	<u>136,958</u>	<u>—</u>
	<u>449,579</u>	<u>180,048</u>
非即期：		
— 第三方	<u>5,880</u>	<u>—</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2020年及2021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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至180天	145,674	90,180
181至365天	7,127	11,035
1至2年	30,987	19,255
2至3年	5,481	18,910
3至4年	5,664	2,678
4年以上	4,046	4,027
	<u>198,979</u>	<u>146,085</u>

14 貿易及其他應付款項

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 關聯方	(a)	25	105
— 第三方		<u>86,977</u>	<u>62,226</u>
		<u>87,002</u>	<u>62,331</u>
其他應付款項			
— 按金		35,143	28,137
— 暫時向／代業主收取的金額		79,336	57,990
— 應付關聯方款項		740	338
— 應付非控股權益款項		1,172	1,172
— 上市開支應付款項		1,231	11,207
— 應計薪資		24,428	30,759
— 其他應付稅項		15,116	13,262
— 其他應計開支		5,394	2,073
		<u>162,560</u>	<u>144,938</u>
		<u>249,562</u>	<u>207,269</u>

附註：

(a) 基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	72,841	58,996
1年後但2年內	13,075	1,996
2年後但3年內	1,022	843
超過3年	64	496
	<u>87,002</u>	<u>62,331</u>

15 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2020年10月22日（註冊成立日期）、2020年12 月31日及2021年1月1日(a)	38,000,000	380,000	334
添置(b)	<u>4,962,000,000</u>	<u>49,620,000</u>	<u>43,613</u>
於2021年12月31日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>43,947</u>
已發行及繳足：			
於2020年10月22日（註冊成立日期）(a)	1,000	10	—
添置(c)	<u>53</u>	<u>1</u>	<u>—</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	1,053	11	—
於2021年6月21日資本化發行(d)	749,998,947	7,499,989	6,241
本公司的上市(e)	<u>266,851,000</u>	<u>2,668,510</u>	<u>2,221</u>
於2021年12月31日	<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股股份。
- (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股股份，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。

16 財務擔保合同

於2021年12月29日，本公司的間接全資附屬公司上海栩全商貿有限公司（「上海栩全」）與本公司的業務合作夥伴及獨立第三方杭州瑞揚供應鏈管理有限公司（「杭州瑞揚」）訂立擔保協議，據此，上海栩全須就杭州瑞揚向平安銀行股份有限公司杭州分行（「平安銀行」）借入的人民幣496百萬元提供擔保，並就此向杭州瑞揚收取8%的擔保費。

於2021年12月29日及2022年1月6日，上海栩全與平安銀行訂立3份質押合同，以分別質押總價值人民幣300百萬元及204.5百萬元的存款證。於2021年12月及2022年1月，上海栩全向平安銀行分別質押總價值為人民幣250.6百萬元及人民幣504.5百萬元的存款證，以為杭州瑞揚提供金額為人民幣496百萬元的質押擔保。上海栩全將收取質押合同總金額的合共10.1%作為收入（包括質押合同所產生每年2.1%的利息收入以及擔保協議所產生每年8%的擔保費）。財務擔保合同於2022年1月（杭州瑞揚發行票據及借貸開始月份）生效。有關財務擔保合同之詳情，請查閱日期為2022年4月22日之公告。

截至本公告日期，上海栩全以平安銀行為受益人提供的所有擔保均獲解除。

17 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。截至本公告日期，該交易已完成。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。

俗話說「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，激烈的企業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。截至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，當中年內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」及「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(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提供(i)有關案場服務；(ii)前介服務；(iii)房檢房修服務；及(iv)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、擴大業務規模及擴大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) (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)	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	%
	(經審核)	(經審核)	(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	%
	(經審核)	(經審核)	(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日止年度，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	%
	(經審核)	(經審核)	(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	%
	(經審核)	(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	%
	(經審核)	(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	%	
	(經審核)	(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%
	870,422	100.0	692,319	100.0	25.7%

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78.3%，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146.3百萬元，較2020年同期的約人民幣97.7百萬元增加約49.7%，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人民幣0.7百萬元，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1.7百萬元，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1.0百萬元被抵銷。

其他收入

2021年，本集團的其他收入約人民幣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，主要由於報告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35.4百萬元，較2020年同期的約人民幣30.5百萬元增加約16.1%，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110.1百萬元，較2020年同期的約人民幣105.8百萬元增加約4.1%。淨利潤率為12.6%，較2020年同期的15.3%下降2.7%。本公司的每股基本及攤薄盈利為每股股份人民幣0.118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449.6百萬元，較截至2020年12月31日的人民幣180.0百萬元增長149.8%，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249.6百萬元，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42.3百萬元或20.4%，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本公司於2021年7月15日的全球發售（「全球發售」）的部分所得款項。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12月31日的人民幣229.5百萬元增加人民幣521.3百萬元或增長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或其他金融機構借款，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)。截至2021年12月31日，本集團並無任何未使用銀行及其他金融機構融資(2020年12月31日：無)。

外匯風險

本集團的絕大部分資產、收入和支出均以人民幣(「人民幣」)計值，部分現金及現金等價物、受限資金以港幣(「港幣」)及美元(「美元」)計值，且並無重大資產、收入和支出以其他貨幣計值。除前述者外，本集團於截至2021年12月31日止年度並無其他重大直接外匯波動風險。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，本集團概無任何已訂約但並無計提撥備之資本承擔。

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

除受限現金人民幣250,851,000元外，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(任何公允價值達到或超過其總資產的5%的投資)，亦無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，自上市日期至本公告日期，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59,994,000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股東於2022年舉行的股東周年大會（「**2021年度股東周年大會**」）上批准後，方可作實。

股東周年大會

即將召開的2021年度股東周年大會將於2022年7月6日（星期三）舉行，其通告及所有其他相關文件將於2022年6月發佈並寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

(a) 確定股東有權出席2021年度股東周年大會並於會上投票

為確定股東有權出席2021年度股東周年大會並於會上投票，本公司將於2022年6月30日（星期四）至2022年7月6日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，在此期間，將不會進行任何股份轉讓。為符合資格出席2021年度股東周年大會並進行投票，所有過戶文件及相關股票須於2022年6月29日（星期三）下午4時30分前送交本公司香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

(b) 確定有權收取建議末期股息

本公司將於2022年7月18日(星期一)至2022年7月19日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記,在此期間,將不會登記任何本公司股份轉讓。為符合資格收取建議末期股息,本公司股份之未登記持有人應確保所有過戶表格及相關股票須於2022年7月15日(星期五)下午4時30分前送交本公司香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司登記,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

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提升企業價值和問責制度。本公司的企業管治常規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。

自上市日期起直至本公告日期整個期間,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,自上市日期起直至本公告日期止整個期間,彼等已遵守標準守則。

標準守則亦適用於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（「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。審核委員會已審閱並與管理層討論本集團所採納的會計原則與慣例及審計、內部控制及財務報告事宜，以及本公司企業管治政策及常規。審核委員會亦已審閱並與管理層討論本集團截至2021年12月31日止年度之經審核綜合財務報表。

中匯安達的工作範圍

初步業績公告內所載列關於本集團截至2021年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及當中之相關附註之數字，本集團核數師中匯安達認為與本集團於本年度之經審核綜合財務報表所載金額一致。中匯安達就此進行的工作並不構成一項鑒證業務，因此中匯安達並無對初步業績公告發表任何意見或核證結論。

於聯交所及本公司網站刊發年度業績及年度報告

本年度業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.dexinfuwu.com)。年度報告將適時寄發予本公司股東，並將於聯交所及本公司網站上可供查閱。

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5月27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。