

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2022年6月30日止六個月  
未經審核中期業績公告**

**財務摘要**

- 截至2022年6月30日止六個月（「報告期間」）的收入為約人民幣485.1百萬元，較2021年同期（「2021年中期」）增加6.3%。
- 報告期間的毛利潤為約人民幣154.1百萬元，較2021年中期下降6.9%。
- 報告期間的毛利率為31.8%，較2021年中期下降4.5%。
- 報告期間的利潤為約人民幣88.6百萬元，較2021年中期增加22.0%。
- 報告期間每股盈利為約每股人民幣0.084元，較2021年中期下降3.4%。
- 董事會不建議就報告期間派付中期股息。

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及與2021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。

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	485,148	456,432
銷售成本		<u>(331,024)</u>	<u>(290,901)</u>
毛利		154,124	165,531
其他收入	5	18,068	3,715
其他收益淨額	6	3,742	236
應佔聯營公司業績		(4)	—
應佔一間合營企業業績		(1)	—
銷售及營銷開支		(6,997)	(4,277)
行政開支		(58,668)	(69,563)
貿易及其他應收款項之減值虧損		<u>(5,597)</u>	<u>(2,729)</u>
經營利潤		<u>104,667</u>	<u>92,913</u>
利息收入		8,955	990
融資成本		<u>(783)</u>	<u>(113)</u>
融資收入淨額	7	<u>8,172</u>	<u>877</u>
除稅前利潤		112,839	93,790
所得稅開支	8	<u>(24,238)</u>	<u>(21,164)</u>
期內利潤及全面收益總額	9	<u><u>88,601</u></u>	<u><u>72,626</u></u>

		截至6月30日止六個月	
		2022年	2021年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
以下各方應佔期內利潤及全面收益總額：			
本公司擁有人		85,395	65,146
非控股權益		<u>3,206</u>	<u>7,480</u>
		<u>88,601</u>	<u>72,626</u>
每股盈利			
— 基本及攤薄(人民幣元)	11	<u>0.084</u>	<u>0.087</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

		2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備以及使用權資產		11,569	11,673
無形資產		2,449	2,403
遞延所得稅資產		8,741	7,369
於聯營公司的投資		8,816	2,450
於一間合營企業的投資		249	—
其他應收款項及預付款項	12	1,000	5,880
		<u>32,824</u>	<u>29,775</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		8,579	8,349
貿易及其他應收款項以及預付款項	12	523,053	449,579
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		1,000	—
已抵押銀行存款		242	250,851
現金及現金等價物		826,643	499,983
		<u>1,359,517</u>	<u>1,208,762</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	256,520	249,562
合約負債		136,871	107,753
銀行借款		47,000	—
租賃負債		2,927	3,420
即期所得稅負債		31,404	17,022
		<u>474,722</u>	<u>377,757</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>884,795</u>	<u>831,005</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>917,619</u>	<u>860,780</u>

		2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		<u>1,605</u>	<u>569</u>
		<u>1,605</u>	<u>569</u>
資產淨值		<u>916,014</u>	<u>860,211</u>
資本及儲備			
股本	15	8,462	8,462
儲備		<u>891,131</u>	<u>827,195</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>899,593</u>	835,657
非控股權益		<u>16,421</u>	<u>24,554</u>
權益總額		<u>916,014</u>	<u>860,211</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

### 1. 一般資料

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2021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2021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

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2022年1月1日開始的會計期間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。應用此等新訂香港財務報告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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約收益：		
物業管理服務	285,191	242,255
非業主增值服務	100,842	109,340
社區增值服務	99,115	104,837
	<u>485,148</u>	<u>456,432</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2022年及2021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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收益確認的時間		
隨時間	439,861	393,259
某一時間點	45,287	63,173
	<u>485,148</u>	<u>456,432</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2022年及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位於中國。因此，截至2022年及2021年6月30日止六個月，本集團的所有收益均來自中國。

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團所有的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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
政府補貼(附註)	2,838	2,831
增值稅抵扣	933	884
財務擔保合約收入	14,297	—
	<u>18,068</u>	<u>3,715</u>

附註：政府補助主要包括地方政府授予的財政資助。

## 6. 其他收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
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	—	279
確認財務擔保合約	(30,000)	—
取消確認財務擔保合約	30,000	—
匯兌收益	2,419	—
其他	1,323	(43)
	<u>3,742</u>	<u>236</u>



## 7. 融資收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>融資收入</b>		
銀行存款利息收入	5,558	990
借款利息收入	3,397	—
	<u>8,955</u>	<u>990</u>
<b>融資成本</b>		
借款利息開支	(711)	—
租賃負債利息開支	(72)	(113)
	<u>(783)</u>	<u>(113)</u>
	<u>8,172</u>	<u>877</u>

## 8. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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	25,610	20,390
遞延稅項：	<u>(1,372)</u>	<u>774</u>
	<u>24,238</u>	<u>21,164</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、詮釋及慣例對期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2021年及2022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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
董事薪酬	1,138	871
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	5,276	4,340
無形資產攤銷	241	374
上市開支	—	12,364
出售物業、廠房及設備之虧損／撤銷物業、廠房及設備	1	—

## 10. 股息

截至2021年12月31日止年度每股普通股0.059港元（相當於人民幣0.048元）之末期股息（合共約59,994,000港元（相當於約人民幣51,543,000元））獲本公司股東於2022年7月6日舉行之股東週年大會上批准。

董事不建議派付截至2022年6月30日止六個月的中期股息（截至2021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溢利約人民幣85,395,000元（2021年：人民幣65,146,000元）及期內已發行股份加權平均數約1,016,851,000股（2021年：750,000,000股）計算。

於釐定截至2022年及2021年6月30日止六個月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749,998,947股股份被視為於2021年1月1日發行，猶如本公司當時已經註冊成立。

由於截至2022年及2021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盈利。

## 12. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>即期：</b>			
貿易應收款項			
— 關聯方	(a)	120,258	29,945
— 第三方	(a)	241,019	169,034
		<u>361,277</u>	198,979
減：貿易應收款項減值撥備		<u>(21,423)</u>	(17,642)
		<u>339,854</u>	181,337
其他應收款項			
— 按金		75,121	79,975
— 代表業主之付款		48,294	27,476
— 其他		5,947	1,324
減：其他應收款項減值撥備		<u>(5,942)</u>	(5,056)
		<u>123,420</u>	103,719
預付款項			
— 存貨預付款項		19,574	19,204
— 其他預付款項		9,264	8,361
		<u>28,838</u>	27,565
應收貸款		32,569	137,656
減：應收貸款減值撥備		<u>(1,628)</u>	(698)
		<u>30,941</u>	136,958
		<u>523,053</u>	449,579
<b>非即期：</b>			
— 第三方		<u>1,000</u>	5,880

附註：

- (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2022年6月30日及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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至180天	248,973	145,674
181至365天	62,995	7,127
1至2年	33,591	30,987
2至3年	6,565	5,481
3至4年	5,287	5,664
4年以上	3,866	4,046
	<u>361,277</u>	<u>198,979</u>

### 13. 貿易及其他應付款項

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	(a)		
— 關聯方		7	25
— 第三方		<u>87,689</u>	<u>86,977</u>
		<u>87,696</u>	<u>87,002</u>
其他應付款項			
— 按金		35,604	35,143
— 暫時向業主／代業主收取的金額		99,900	79,336
— 應付關聯方款項		1,295	740
— 應付非控股權益款項		1,307	1,172
— 上市開支應付款項		—	1,231
— 應計薪資		11,688	24,428
— 其他應付稅項		16,502	15,116
— 其他應計開支		<u>2,528</u>	<u>5,394</u>
		<u>168,824</u>	<u>162,560</u>
		<u>256,520</u>	<u>249,562</u>

附註：

(a) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	83,551	72,841
1年後但2年內	3,173	13,075
2年後但3年內	853	1,022
超過3年	119	64
	<u>87,696</u>	<u>87,002</u>

#### 14. 財務擔保合約

於2021年12月29日，本公司間接全資附屬公司上海栩全商貿有限公司(「上海栩全」)與本公司業務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，上海栩全將為杭州瑞揚從平安銀行股份有限公司杭州分行(「平安銀行」)借入的金額人民幣496百萬元提供擔保，並向杭州瑞揚收取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份質押合約，分別質押總價值為人民幣300百萬元及人民幣204.5百萬元的存單。於2021年12月及2022年1月，上海栩全向平安銀行質押總價值分別為人民幣250.6百萬元及人民幣504.5百萬元的存單。為了透過質押就金額人民幣496百萬元向杭州瑞揚提供擔保，上海栩全將收取質押合約總額的10.1%作為收入(包括質押合約產生的2.1%年利息收入及擔保協議產生的8%年擔保費)。財務擔保合約於2022年1月(即杭州瑞揚開票及開始借款時)生效。

於截至2022年6月30日止六個月，上海栩全為平安銀行提供的所有擔保均獲解除。

## 15. 股本

	普通股數目	普通股面值	等同金額 人民幣千元
<b>法定：</b>			
本公司每股面值0.01港元的股份			
於2021年1月1日	38,000,000	380,000	334
添置(附註(a))	<u>4,962,000,000</u>	<u>49,620,000</u>	<u>43,613</u>
於2021年12月31日及2022年6月30日	<u><u>5,000,000,000</u></u>	<u><u>50,000,000</u></u>	<u><u>43,947</u></u>
<b>已發行及繳足：</b>			
於2021年1月1日	1,053	11	—
於2021年6月21日資本化發行(附註(b))	749,998,947	7,499,989	6,241
本公司的上市(附註(c))	<u>266,851,000</u>	<u>2,668,510</u>	<u>2,221</u>
於2021年12月31日及2022年6月30日	<u><u>1,016,851,000</u></u>	<u><u>10,168,510</u></u>	<u><u>8,462</u></u>

### 附註：

- (a) 根據本公司股東於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。
- (b) 根據本公司股東於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6,241,000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。
- (c) 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. 報告期後事項

### 主要及持續關連交易

於2022年6月9日，本公司與德信中国控股有限公司訂立《車位租售業務代理服務框架協議》，據此，本集團將就目標車位向德信中國集團提供車位銷售及租賃業務獨家代理服務，以協助車位物業銷售及租賃活動。

### 回購股份

於2022年7月15日、2022年7月19日、2022年7月20日、2022年7月21日及2022年7月25日，本公司分別回購11,105,000股股份、2,921,000股股份、4,676,000股股份、3,783,000股股份及4,905,000股股份。為收購股份而支付的總金額約為81,782,000港元（相當於人民幣69,819,000元）並已從股本及股份溢價賬中扣除。

## 主席報告

本人謹代表董事會提呈本集團截至2022年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

風雲不改凌雲志，振衣濯足展襟懷。2022年前6個月，經濟形勢風雲激盪，不少行業走到了「換擋減速」的時代拐點。當前環境下如何保證服務質量不下滑，企業發展不斷檔，是全行業面臨的挑戰。面對發展與穩定的「時代之問」，公司上市一週年以來，堅持發展主軸不動搖，不斷迭代服務品質，強化穩健發展，以實力奏響時代強音，以「穩健」書寫企業發展新格局，以信心應萬變，以迎變謀發展，以堅守礪能力。

艱難方顯勇毅，磨礪始得玉成。這半年，在行業發生劇烈變化的背景下，公司依然對物業服務的行業前景長期看好，並充滿信心。全體員工堅定不移的以信心錨定價值底盤，持續迸發出無堅不摧的強大合力。我們以「清風拂山崗，明月照大江」的戰略定力，通過積極地組織變革和運營提效等措施，不斷適應市場波動，按照公司經營預算的目標堅實前行。在市場拓展上，公司持續深耕長三角核心城市群，織密市場網絡，聚集效應進一步提升。隨著武漢、成都、蘇州等城市新交付項目的接管，成功入駐新區域市場。在今年前6個月，公司繼續保持市場化運營能力的優勢，通過市場化公開競爭獲取的第三方項目不斷增多，並且在商辦、產辦、和城市服務等新型業態積極佈局發力，實現多元發展。



征程萬里風正勁，重任千鈞再奮蹄。於報告期間內，公司積極迎新求變，擁抱變革。順應行業發展趨勢，不斷精研服務力，推出了一系列新服務、新科技、新產品。通過服務體系迭代升級，提升服務滿意度我們打造了知己社區的「凍顏計劃」、也為商辦業態打造了專屬UI管家標準等特色服務。圍繞社區15分鐘生活圈的主題，公司在社區零售、資產運營、房屋美居等增值業務上進一步夯實業務基礎，以高質量的多元發展，實現企業「營收、規模、品牌」三元共生，遞進增長的新格局。今年上半年，公司經歷了上海兩個半月的疫情大考驗和浙江杭州、衢州、金華和安徽合肥等地的階段性應急封控。但是，我們成功做到在管項目中沒有出現一起疫情擴散，沒有一個小區在隔離期間出現重大服務問題。

越是風高浪急，越要保持戰略定力。面對市場的波動，一方面，我們充滿信心將毫不動搖地專注於物業服務的主業，進一步錘鍊內生動力，拓展產業發展邊界，增強企業發展韌性，提高企業應對危機的能力。另一方面，也要主動謀劃，直面降本增效的挑戰，加強成本控制，提升企業運行效率。同時不斷增強客戶黏度，提升服務品質，培育鐵桿粉絲。

百尺竿頭思更進，策馬揚鞭自奮蹄。面對快速變化的時代，我們依然相信，隨著中國城市化的進一步深入，物業服務行業依然是一個極具發展潛力和蓬勃動力的行業。接下來，德信服務將繼續秉持「未來城市生活關係服務商」的企業願景，在戰略上繼續深耕服務主業，做好品質提升，保住存量做大增量，做好項目聚焦，增強空間效益。同時積極發力新業態，利用合理的傳輸機制，梳理產品線，打造新的業務增長點，形成品牌化的產品線。以信心回答行業之問，以迎變回答時代之問，以堅守回答市場之問，為成為中國領先的物業服務提供商之一的中長期目標不斷奮鬥。

## 管理層討論及分析

德信服务是浙江省領先的綜合性物業管理服務提供商。2022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2022中國物業服務百強企業TOP24。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、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

於報告期間，本集團實現收入約人民幣485.1百萬元（2021年中期：人民幣456.4百萬元），較2021年中期增加6.3%。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			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	佔比	人民幣千元	佔比
物業管理服務	285,191	58.8%	242,255	53.0%
非業主增值服務	100,842	20.8%	109,340	24.0%
社區增值服務	99,115	20.4%	104,837	23.0%
<b>總計</b>	<b>485,148</b>	<b>100.0%</b>	<b>456,432</b>	<b>100.0%</b>

## 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285.2百萬元，較2021年中期約人民幣242.3百萬元增加17.7%。於2022年6月30日，我們的總在管建築面積約32.6百萬平方米，較2021年中期的約28.0百萬平方米增加約4.6百萬平方米，增長率為16.4%。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。

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的變化：

	截至6月30日止六個月							
	2022年				2021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	309	46,363	233	31,110	241	38,032	175	24,905
新訂約	21	1,967	14	1,385	39	5,533	30	3,340
儲備轉化	0	0	6	480	—	—	—	—
終止	(4)	(332)	(4)	(332)	(1)	(244)	(1)	(244)
<b>截至期末</b>	<b>326</b>	<b>47,998</b>	<b>249</b>	<b>32,643</b>	<b>279</b>	<b>43,321</b>	<b>204</b>	<b>28,001</b>

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2022年6月30日，我們有160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21.8百萬平方米。

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					
	2022年		佔比	2021年		佔比
建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	建築面積 千平方米		收入 人民幣千元		
德信集團所開發物業	7,059	76,158	26.7%	6,350	62,514	25.8%
聯合開發物業	3,791	45,623	16.0%	3,412	40,375	16.7%
獨立第三方物業開發 商開發物業	21,793	163,410	57.3%	18,239	139,366	57.5%
<b>總計</b>	<b>32,643</b>	<b>285,191</b>	<b>100.0%</b>	<b>28,001</b>	<b>242,255</b>	<b>100.0%</b>

### 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，使得我們在物業行業更具競爭力。截至2022年6月30日，我們的地理分佈已擴展至中國38座城市。

下表載列截至所示日期我們按區域劃分的在管總建築面積：

	截至6月30日					
	2022年		佔比	2021年		佔比
建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	建築面積 千平方米		收入 人民幣千元		
浙江省	20,605	215,652	75.6%	18,623	183,669	75.8%
長江三角洲地區 (不包括浙江省)	9,714	62,189	21.8%	8,394	53,753	22.2%
其他地區	2,324	7,350	2.6%	984	4,833	2.0%
<b>總計</b>	<b>32,643</b>	<b>285,191</b>	<b>100.0%</b>	<b>28,001</b>	<b>242,255</b>	<b>100.0%</b>

## 在管物業組合

儘管我們在管的大部分源自住宅物業，我們於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					
	2022年		佔比	2021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
住宅物業	23,482	202,548	71.0%	20,426	166,548	68.7%
非住宅物業	<u>9,161</u>	<u>82,643</u>	<u>29.0%</u>	<u>7,575</u>	<u>75,707</u>	<u>31.3%</u>
合計	<u><u>32,643</u></u>	<u><u>285,191</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>28,001</u></u>	<u><u>242,255</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)房檢房修服務；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100.8百萬元，較2021年中期下降7.8%，此乃由於受中國房地產市場的周期影響，合作地產開發商的服務需求減少。

## 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)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。於報告期間，社區增值服務收入達約人民幣99.1百萬元，較2021年中期約人民幣104.8百萬元下降5.4%。該下降主要由於受疫情的影響，業主的服務需求減少。

## 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。於報告期間，本集團的銷售成本為約人民幣331.0百萬元，較2021年中期增加13.8%。銷售成本增長主要為：(1)本期內在管面積和業務規模擴大，伴隨成本的增長；及(2)隨着疫情的持續，我們在保潔、秩序及安全方面投入了更多的成本。

## 毛利及毛利率

基於以上原因，本集團於報告期間的毛利為約人民幣154.1百萬元，較2021年中期約人民幣165.5百萬元下降6.9%。毛利率由2021年中期的36.3%下降至報告期間的31.8%。

下表載列我們於所示期內按業務分部劃分的毛利率：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
物業管理服務	25.1%	27.4%
非業主增值服務	40.6%	41.7%
社區增值服務	42.0%	51.2%
總計	<u>31.8%</u>	<u>36.3%</u>

本集團的毛利率受基礎物業服務、社區增值服務和非業主增值服務三大板塊組合的毛利率共同影響。本集團的毛利率由2021年中期的36.3%下降至本幫期間的31.8%。

### **其他收入**

其他收入由2021年中期的約人民幣3.7百萬元增至報告期間的約人民幣18.1百萬元，主要由於我們為第三方提供擔保取得了利息收入。

### **其他收益淨額**

於報告期間，本集團錄得其他淨收益約人民幣3.7百萬元（2021年中期：約人民幣0.2百萬元），主要由於報告期間外匯收益增加。

### **銷售及營銷開支**

本集團的銷售及營銷開支由2021年中期的約人民幣4.3百萬元增加62.8%至報告期間的約人民幣7.0百萬元，主要由於1)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，及2)為公司品牌建設投入了更多的銷售及營銷開支。

### **行政開支**

本集團的行政開支由2021年中期的約人民幣69.6百萬元下降15.7%至報告期間的約人民幣58.7百萬元。主要由於上市開支減少。

### **貿易及其他應收款項之減值虧損**

貿易及其他應收款項之減值虧損由2021年中期的約人民幣2.7百萬元增加至報告期間的人民幣5.6百萬元，主要由於我們計提的壞賬撥備增加所致。

### **融資收入淨額**

本集團的融資收入淨額由2021年中期的約人民幣0.9百萬元，增加至報告期間人民幣8.2百萬元，增幅811.1%。該增加主要是由於銀行存款利息及借款利息收入增加所致。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由2021年中期的約人民幣21.2百萬元增加14.2%至報告期間的約人民幣24.2百萬元。實際所得稅率為21.5% (2021年中期：22.6%)，基本與去年相比，下降1.1%。

## 利潤

基於上述原因，本集團於報告期間的利潤淨額約為人民幣88.6百萬元，較2021年中期的約人民幣72.6百萬元增長22.0%。淨利潤率為18.3%，較2021年中期的15.9%增加2.4%。本公司擁有人應佔利潤由2021年中期的約人民幣65.1百萬元增加約31.2%至報告期間的約人民幣85.4百萬元。

本公司的每股基本及攤薄盈利為每股股份人民幣0.084元 (2021年中期：每股股份人民幣0.087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2022年6月30日達人民幣826.9百萬元，較2021年12月31日人民幣750.8百萬元增加10.1%。

截至2022年6月30日，本集團的流動比率(流動資產/流動負債)為2.9倍(2021年12月31日：3.2倍)。

截至2022年6月30日，本集團銀行借款47.0百萬元(2021年12月31日為零)，且資本負債比率(借款總額除以權益總額)為0.05(2021年12月31日為零)。

## 貿易及其他應收款項以及預付款項

截至2022年6月30日，貿易及其他應收款項以及預付款項為人民幣523.1百萬元，較截至2021年12月31日的人民幣449.6百萬元增長16.3%，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2022年6月30日，貿易及其他應付款項為人民幣256.5百萬元，較截至2021年12月31日的人民幣249.6百萬元增長2.8%，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。

## 全球發售所得款項用途

本公司股份自2021年7月15日（下稱「上市日期」）起在香港聯合交易所有限公司（下稱「聯交所」）主板上市。本公司收到的首次公開發售（下稱「全球發售」）所得款項淨額約為694.6百萬元，已發行的新普通股股數為1,000,000,000股。2021年7月15日，本公司亦收到763.5百萬元所得款項淨額總額，因全面行使超額配股權而發行的額外普通股股數為16,851,000股。約763.5百萬元的全體發售所得款項總淨額擬用於本公司2021年6月29日的招股說明書（下稱「招股說明書」）所披露的用途和金額（根據實際所得款項淨額按比例調整），具體如下：

用途	所得款項 淨額 百萬港元	於2022年	於報告期間	於2022年	未動用所得款項 預計使用時間表
		1月1日 尚未動用 百萬港元	內已動用 百萬港元	6月30日 尚未動用 百萬港元	
1. 通過多渠道擴充業務規模及 提高市場份額	496.0	476.8	49.6	427.2	2024年12月前
2. 多元化及擴展服務產品	76.4	76.4	24.2	52.2	2024年12月前
3. 投資信息技術和內部管理系統， 以此改善服務質量和客戶體驗	76.4	74.8	3.6	71.2	2024年12月前
4. 完善人力資源管理並提升企業文化	38.3	35.3	22.2	13.1	2024年12月前
5. 營運資金和其他一般企業用途	76.4	69.5	34.3	35.2	2024年12月前
合計	<u>763.5</u>	<u>732.8</u>	<u>133.9</u>	<u>598.9</u>	

## 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2022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2022年6月30日，本集團並無重大資本承擔。

## 或然負債及抵押資產

截至2022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

於報告期間，本集團訂立一份協議，以向德清虹祥企業管理合夥企業(有限公司)收購杭州悉爾科技有限公司持有的26.9%股權，代價為人民幣33.3百萬元。截止2022年6月30日，已完成該交易。

## 重大投資的未來計劃

於2022年6月9日，本公司與德信中國控股有限公司訂立《車位租售業務代理服務框架協議》，據此，本集團將就目標車位向德信中國集團提供車位銷售及租賃業務獨家代理服務，以協助車位物業銷售及租賃活動。

## 報告期末後重大事項

除簡明綜合財務報表附註16所披露者外，本公司、其附屬公司或聯營公司於報告期末後並無任何重大事項。

## 僱員及薪酬政策

截至2022年6月30日，本集團共有2,644名僱員(2021年12月31日：2,908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。

## 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。

## 購買、贖回或出售本公司的上市證券

本公司的股份於2021年7月15日在港交所上市，且超額配股權於2021年8月11日獲部分行使。因此，截至2022年6月30日，本公司及其附屬公司概無購買、贖回或出售其任何上市證券。於2022年7月15日、2022年7月19日、2022年7月20日、2022年7月21日及2022年7月25日，本公司分別回購11,105,000股股份、2,921,000股股份、4,676,000股股份、3,783,000股股份及4,905,000股股份。為收購股份而支付的總金額約為81,782,000港元（相當於人民幣69,819,000元）並已從股本及股份溢價賬中扣除。於本公告日期，所有已購回股份尚未被註銷。

## 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。

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。

## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.shengquanwuye.com](http://www.shengquanwuye.com))。本公司於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，將於2022年9月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，2022年8月25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。