

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2023年6月30日止六個月

中期業績公告

財務摘要

- 截至2023年6月30日止六個月（「報告期間」）的收入約為人民幣458.0百萬元，較2022年同期約為人民幣485.1百萬元（「2022年中期」）下降5.6%。
- 報告期間的毛利潤約為人民幣129.2百萬元，較2022年中期約為人民幣154.1百萬元下降16.2%。
- 報告期間的毛利率為28.2%，較2022年中期31.8%下降3.6%。
- 報告期間的利潤約為人民幣63.3百萬元，較2022年中期約為人民幣88.6百萬元下降28.6%。
- 截至2023年6月30日，本集團在管面積約36.2百萬平方米，較截至2022年6月30日約32.6百萬平方米增長約11.0%。
- 董事會宣佈中期報告期內不派付股息（2022年中期：無）。

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2022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2023年6月30日止六個月

| | 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) |
| 收入 | 3 | 458,022 | 485,148 |
| 銷售成本 | | <u>(328,847)</u> | <u>(331,024)</u> |
| 毛利 | | 129,175 | 154,124 |
| 其他收入 | 5 | 9,053 | 18,068 |
| 其他收益淨額 | 6 | 197 | 3,742 |
| 應佔聯營公司業績 | | (791) | (4) |
| 應佔一間合營企業業績 | | — | (1) |
| 銷售及營銷開支 | | (8,141) | (6,997) |
| 行政開支 | | (50,125) | (58,668) |
| 貿易及其他應收款項之減值虧損 | | <u>(10,156)</u> | <u>(5,597)</u> |
| 經營利潤 | | <u>69,212</u> | <u>104,667</u> |
| 利息收入 | | 12,142 | 8,955 |
| 融資成本 | | <u>(1,198)</u> | <u>(783)</u> |
| 融資收入淨額 | 7 | <u>10,944</u> | <u>8,172</u> |
| 除稅前利潤 | | 80,156 | 112,839 |
| 所得稅開支 | 8 | <u>(16,901)</u> | <u>(24,238)</u> |
| 期內利潤及全面收益總額 | 9 | <u><u>63,255</u></u> | <u><u>88,601</u></u> |

| | | 截至6月30日止六個月 | |
|--------------------|----|---------------|---------------|
| | | 2023年 | 2022年 |
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | | (未經審核) | (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 | | 63,015 | 85,395 |
| 非控股權益 | | <u>240</u> | <u>3,206</u> |
| | | <u>63,255</u> | <u>88,601</u> |
| 每股盈利 | | | |
| — 基本及攤薄(人民幣元) | 11 | <u>0.065</u> | <u>0.084</u> |

簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

| | 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) |
|-----------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備以及使用權資產 | | 9,130 | 10,876 |
| 無形資產 | | 3,036 | 2,978 |
| 遞延所得稅資產 | | 8,725 | 8,730 |
| 於聯營公司的投資 | | 523 | 2,809 |
| 應收貸款及其他應收款項 | 12 | <u>315,000</u> | <u>315,000</u> |
| | | <u>336,414</u> | <u>340,393</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 6,777 | 7,949 |
| 貿易及其他應收款項以及預付款項 | 12 | 836,040 | 756,692 |
| 現金及現金等價物 | | <u>196,820</u> | <u>209,855</u> |
| | | <u>1,039,637</u> | <u>974,496</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 13 | 356,109 | 329,246 |
| 合約負債 | | 154,123 | 107,353 |
| 借款 | | 27,000 | 55,000 |
| 租賃負債 | | 1,208 | 1,190 |
| 即期所得稅負債 | | <u>45,955</u> | <u>39,878</u> |
| | | <u>584,395</u> | <u>532,667</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>455,242</u> | <u>441,829</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>791,656</u> | <u>782,222</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 | | | |
| 租賃負債 | | <u>540</u> | <u>1,026</u> |
| | | <u>540</u> | <u>1,026</u> |
| 資產淨值 | | <u><u>791,116</u></u> | <u><u>781,196</u></u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 14 | 7,969 | 8,115 |
| 儲備 | | <u>766,255</u> | <u>756,429</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 774,224 | 764,544 |
| 非控股權益 | | <u>16,892</u> | <u>16,652</u> |
| 權益總額 | | <u><u>791,116</u></u> | <u><u>781,196</u></u> |

簡明綜合財務報表附註

截至2023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」及聯交所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2022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2022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2023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 | |
|-----------|--------------------------|--------------------------|
| | 2023年 人民幣千元 (未經審核) | 2022年 人民幣千元 (未經審核) |
| 來自客戶合約收益： | | |
| 物業管理服務 | 341,844 | 285,191 |
| 非業主增值服務 | 59,801 | 100,842 |
| 社區增值服務 | 56,377 | 99,115 |
| | <u>458,022</u> | <u>485,148</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2023年及2022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 | |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| | 2023年 人民幣千元 (未經審核) | 2022年 人民幣千元 (未經審核) |
| 收益確認的時間 | | |
| 隨時間 | 433,083 | 439,861 |
| 某一時間點 | 24,939 | 45,287 |
| | <u>458,022</u> | <u>485,148</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2023年及2022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2023年及2022年6月30日止六個月，本集團的所有收益均來自中國。

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團的所有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 | |
|----------|--------------------------|--------------------------|
| | 2023年 人民幣千元 (未經審核) | 2022年 人民幣千元 (未經審核) |
| 政府補助(附註) | 8,848 | 2,838 |
| 增值稅抵扣 | 205 | 933 |
| 財務擔保合約收入 | — | 14,297 |
| | <u>9,053</u> | <u>18,068</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 | |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2023年 人民幣千元 (未經審核) | 2022年 人民幣千元 (未經審核) |
| 確認財務擔保合約 | — | (30,000) |
| 取消確認財務擔保合約 | — | 30,000 |
| 匯兌(虧損)/收益 | (302) | 2,419 |
| 出售一間聯營公司之虧損 | (11) | — |
| 其他 | 510 | 1,323 |
| | <u>197</u> | <u>3,742</u> |

7. 融資收入淨額

| | 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) |
| 融資收入 | | |
| 銀行存款利息收入 | 150 | 5,558 |
| 借款利息收入 | 11,992 | 3,397 |
| | <u>12,142</u> | <u>8,955</u> |
| 融資成本 | | |
| 借款利息開支 | (1,132) | (711) |
| 租賃負債利息開支 | (66) | (72) |
| | <u>(1,198)</u> | <u>(783)</u> |
| | <u>10,944</u> | <u>8,172</u> |

8. 所得稅開支

| | 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) |
| 即期稅項 — 中國企業所得稅(「企業所得稅」)： | | |
| — 期內撥備 | 16,891 | 25,610 |
| 遞延稅項 | 10 | (1,372) |
| | <u>16,901</u> | <u>24,238</u> |

本公司是一家於開曼群島註冊成立的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2022年及2023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 | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2023年 人民幣千元 (未經審核) | 2022年 人民幣千元 (未經審核) |
| 董事薪酬 | 1,494 | 1,138 |
| 物業、廠房及設備以及使用權資產折舊 | 4,654 | 5,276 |
| 無形資產攤銷 | 274 | 241 |
| 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

董事會宣佈中期報告期內不派付股息（2022年中期：無）。

11. 每股盈利

報告期間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63,015,000元（2022年：人民幣85,395,000元）及報告期間內已發行股份加權平均數約963,744,000股（2022年：1,016,851,000股）計算。

由於截至2023年及2022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

| | | 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>附註</i> | | |
| 即期： | | | |
| 貿易應收款項 | | | |
| — 關聯方 | <i>(a)</i> | 97,447 | 111,510 |
| — 第三方 | <i>(a)</i> | <u>316,366</u> | <u>258,777</u> |
| | | 413,813 | 370,287 |
| 減：貿易應收款項減值撥備 | | <u>(27,967)</u> | <u>(25,208)</u> |
| | | <u>385,846</u> | <u>345,079</u> |
| 其他應收款項 | | | |
| — 按金 | | 271,367 | 268,424 |
| — 代表業主之付款 | | 83,887 | 59,200 |
| — 其他 | | 44,610 | 46,098 |
| 減：其他應收款項減值撥備 | | <u>(12,334)</u> | <u>(4,920)</u> |
| | | <u>387,530</u> | <u>368,802</u> |
| 預付款項 | | | |
| — 存貨預付款項 | | 21,375 | 21,265 |
| — 其他預付款項 | | <u>41,289</u> | <u>19,844</u> |
| | | <u>62,664</u> | <u>41,109</u> |
| 應收貸款 | | | |
| | | <u>—</u> | <u>1,702</u> |
| | | <u>—</u> | <u>1,702</u> |
| | | <u>836,040</u> | <u>756,692</u> |
| 非即期： | | | |
| 應收貸款 | <i>(b)</i> | <u>315,000</u> | <u>315,000</u> |

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2023年6月30日及2022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：

| | 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) |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 0至180天 | 197,679 | 237,110 |
| 181至365天 | 90,202 | 35,711 |
| 1至2年 | 71,918 | 70,706 |
| 2至3年 | 41,269 | 13,441 |
| 3至4年 | 8,219 | 7,419 |
| 4年以上 | 4,526 | 5,900 |
| | <u>413,813</u> | <u>370,287</u> |

- (b) 於2023年6月30日及2022年12月31日，借予第三方本金總額約人民幣315,000,000元之貸款由價值不低於人民幣630,000,000元之若干停車位抵押，按年利率8%計息及須於2024年12月償還。

13. 貿易及其他應付款項

| | 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) |
|------------------|-----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 貿易應付款項 | (a) | | |
| — 關聯方 | | 127 | 92 |
| — 第三方 | | <u>115,778</u> | <u>120,859</u> |
| | | <u>115,905</u> | <u>120,951</u> |
| 其他應付款項 | | | |
| — 按金 | | 36,934 | 31,468 |
| — 暫時向業主／代業主收取的金額 | | 151,860 | 136,035 |
| — 應付關聯方款項 | | 2,361 | 457 |
| — 應付非控股權益款項 | | 7,168 | 5,665 |
| — 應計薪資 | | 15,429 | 14,866 |
| — 其他應付稅項 | | 20,812 | 14,797 |
| — 其他應計開支 | | <u>5,640</u> | <u>5,007</u> |
| | | <u>240,204</u> | <u>208,295</u> |
| | | <u>356,109</u> | <u>329,246</u> |

附註：

(a) 貿易應付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年以內 | 109,923 | 111,601 |
| 1年後但2年內 | 3,619 | 6,129 |
| 2年後但3年內 | 1,709 | 2,775 |
| 超過3年 | 654 | 446 |
| | <u>115,905</u> | <u>120,951</u> |

14. 股本

| | 普通股數目 | 普通股面值 人民幣千元 | 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2022年1月1日、2022年12月31日、 2023年1月1日及2023年6月30日 | <u>5,000,000,000</u> | <u>50,000,000</u> | <u>43,947</u> |
| 已發行及繳足： | | | |
| 於2022年1月1日(經審核) | 1,016,851,000 | 10,168,510 | 8,462 |
| 回購及註銷股份(附註a) | <u>(37,990,000)</u> | <u>(379,900)</u> | <u>(347)</u> |
| 於2022年12月31日及2023年1月1日(經審核) | <u>978,861,000</u> | <u>9,788,610</u> | <u>8,115</u> |
| 註銷股份(附註a) | (8,100,000) | (81,000) | (73) |
| 回購及註銷股份(附註b) | <u>(8,253,000)</u> | <u>(82,530)</u> | <u>(73)</u> |
| 於2023年6月30日(未經審核) | <u>962,508,000</u> | <u>9,625,080</u> | <u>7,969</u> |

附註：

- (a) 截至2022年12月31日止年度，本集團回購合共46,090,000股於聯交所上市之普通股。回購該等普通股所支付的總金額約為人民幣119,908,000元。於2022年12月31日，於本報告期內回購的37,990,000股股份已被註銷。於註銷所回購之37,990,000股普通股後，本公司已發行股本按面值減少約人民幣347,000元，及回購該等已註銷股份所支付之溢價人民幣98,415,000元（包括交易成本）已從本公司股份溢價中扣除。餘下8,100,000股回購普通股隨後於2023年3月註銷。
- (b) 截至2023年6月30日止期間，本集團回購合共21,130,000股於聯交所上市之普通股。回購該等普通股所支付的總金額約為人民幣53,335,000元。於2023年6月30日，於本報告期內回購的8,253,000股股份已被註銷。於註銷所回購之8,253,000股普通股後，本公司已發行股本按面值減少約人民幣73,000元，及回購該等已註銷股份所支付之溢價人民幣20,902,000元（包括交易成本）已從本公司股份溢價中扣除。餘下12,877,000股回購普通股隨後於2023年7月註銷。

15. 報告期後事項

購回股份

於2023年5月15日及2023年5月16日，本公司分別回購7,787,000股及5,090,000股股份。購買股份所支付的總金額約為36,376,000港元（相當於人民幣32,360,000元）。於2023年7月14日，所有購回股份均已註銷，並從股本及股份溢價賬中扣除。

於報告日期後，本公司於2023年7月4日、2023年7月12日、2023年7月13日、2023年7月20日及2023年7月21日分別購回2,800,000股、2,047,000股、3,171,000股、1,655,000股及2,650,000股股份。購買股份所支付的總金額約為32,807,000港元（相當於人民幣28,836,000元）。於2023年8月17日，所有購回股份均已註銷，並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2023年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

這半年我們深耕已經佈局的城市，做強大本營，做實輻射圈，做穩外圍圈。截至2023年6月30日，集團在管面積3,623萬平方米，同比增長11.0%，保持了穩定。我們將更為主動探索貼近業主需求的特色定製化服務，隨著市場的發展和成熟，結合自身優勢，加快探索佈局新賽道，如IFM(綜合設備管理)、城市服務等。2023年來我們陸續中標了中部國際航空門戶樞紐——「湖北機場物流中心服務項目」、成功開拓了新業務場景——「杭州地鐵6號線、16號線物業服務」、簽約河南藝術職業學院，從大後勤方向切入高校服務領域。

抱樸守拙，行穩致遠。從行業的「理性回歸」中，我們積極響應政策，適度聚焦，持續深耕，提高服務質量，實現物業管理信息化、智能化和服務化，高質量推進未來社區建設，推動未來社區公共服務化的集成落地。在穿越週期中認知自我，打造重新出發的一個全新機會。上半年集團榮獲「中國上市物企企業穩健經營TOP5」的榮譽。自2014年以來，連續10年入選中國物業百強企業，百強排名上升到第22位。

精細化管控依舊是這半年來集團一大發展主題。我們注重「精總部、強區域、做實項目」的管理機制，逐步實現總部賦能，區域建設，項目響應的管理格局，加強扁平化管理提升人均效能。同時通過去年的科技賦能、落實全面預算管理體系，助力降本增效，已進一步提高集團管理運營效率。

聚焦行穩，回歸初心。好服務是讓我們贏得更多客戶的基石。不斷開展「金扳手和電梯safe」行動 — 為小區打造「最強心臟」，「最美回家路」— 讓業主回家路上步步所見皆為景等行動，讓我們的業主得到更多的服務感受。我們秉承「知己服務，有愛相伴」的品牌理念，在杭州亞運會倒計時100天之際，德信服務作為杭州亞運會、亞殘運會官方物業服務供應商，聯合中物智庫同步發佈《亞運金牌標準白皮書》，助力杭州城市大盛事。

百尺竿頭思更進，策馬揚鞭自奮蹄。越是風大浪大，越是要保持戰略定力。「不以規模論英雄，實現高質量發展」成為公司發展戰略，我們在平衡管理規模與服務質量的同時，積極探索更加適合自身特點的發展路徑，必然能夠走出一條路徑。我剛剛在6月從北京鳥巢騎行到杭州大蓮花，8天1,500多公里。騎行和企業經營一樣，當你上坡的時候感覺到困難重重，覺得目標遙不可及。但只要堅持，哪怕速度再慢都能到達頂點。

未來展望

立足當下，面對發展新週期的考驗，我們聚焦優勢領域，謀求穩健發展。

回歸服務本質。聚焦基礎物業管理的服務品質提升，增厚服務密度。聚焦增值服務中的核心優勢業務，做深服務濃度，釋放服務價值潛力。

回歸規模理性。堅持深耕長三角戰略，聚焦核心優質城市項目覆蓋密度。堅持獨立市場化發展，深挖存量市場、城市服務等藍海市場。

回歸管理增效。通過管理精細化及經營精益化提升效益、效率、效能。

回歸品牌價值。堅持五方共治體系下的社區治理能力建設，打造「里仁為美」的紅色物業治理品牌。強化品牌認同，增強用戶黏度，搶佔品牌價值高地。

劈波斬浪、同心聚力，必能向新而行！全力以赴，向春天！

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。2023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2023中國物業服務百強企業TOP22。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458.0百萬元（2022年中期：人民幣485.1百萬元），較2022年中期下降5.6%。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 | | | |
|-----------|----------------|-------------|----------------|----------------|
| | 2023年 | | 2022年 | |
| | 人民幣千元 | 佔比 | 人民幣千元 | 佔比 |
| 物業管理服務 | 341,844 | 74.6% | 285,191 | 58.8% |
| 非業主增值服務 | 59,801 | 13.1% | 100,842 | 20.8% |
| 社區增值服務 | 56,377 | 12.3% | 99,115 | 20.4% |
| 總計 | 458,022 | 100% | 485,148 | 100.00% |

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341.8百萬元，較2022年中期約人民幣285.2百萬元增加19.9%。於2023年6月30日，我們的總在管建築面積約36.2百萬平方米，較2022年中期的約32.6百萬平方米增加約3.6百萬平方米，增長率為11.0%。該增長主要歸因於德信中國控股有限公司（「**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 | | | | | | | |
|------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2023年 | | | | 2022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 | 317 | 48,699 | 255 | 34,543 | 309 | 46,363 | 233 | 31,110 |
| 新訂約 | 27 | 3,073 | 18 | 2,497 | 21 | 1,967 | 14 | 1,385 |
| 儲備轉化 | 0 | 0 | 12 | 1,950 | 0 | 0 | 6 | 480 |
| 終止 | (18) | (7,581) | (17) | (2,760) | (4) | (332) | (4) | (332) |
| 截至期末 | <u>326</u> | <u>44,191</u> | <u>268</u> | <u>36,230</u> | <u>326</u> | <u>47,998</u> | <u>249</u> | <u>32,643</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2023年6月30日，我們有163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36.2百萬平方米。

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 | | | | | |
|-----------|---------------|----------------|-------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2023年 | | | 2022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 |
| 德信集團所開發物業 | 10,050 | 91,290 | 26.7% | 7,059 | 76,158 | 26.7% |
| 聯合開發物業 | 3,550 | 65,910 | 19.3% | 3,791 | 45,623 | 16.0% |
| 獨立第三方物業 | 22,630 | 184,644 | 54.0% | 21,793 | 163,410 | 57.3% |
| 總計 | 36,230 | 341,844 | 100% | 32,643 | 285,191 | 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，使得我們在物業行業更具競爭力。截至2023年6月30日，我們的地理分佈已擴展至中國41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明細：

| | 截至6月30日 | | | | | |
|---------------------|---------------|----------------|-------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2023年 | | | 2022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 | 23,433 | 251,053 | 73.4% | 20,605 | 215,652 | 75.6% |
| 長江三角洲地區 (不包括浙江省) | 9,927 | 61,863 | 18.1% | 9,714 | 62,189 | 21.8% |
| 其他地區 | 2,870 | 28,928 | 8.5% | 2,324 | 7,350 | 2.6% |
| 總計 | 36,230 | 341,844 | 100% | 32,643 | 285,191 | 100.0% |

在管物業組合

儘管我們在管的大部分物業主要包括住宅物業，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類型非常豐富，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，我們將能繼續多元化我們管理的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 | | | | | |
|--------------|---------------|----------------|-------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2023年 | | 佔比 | 2022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 | | |
| 住宅物業 | 26,804 | 238,495 | 69.8% | 23,482 | 202,548 | 71.0% |
| 非住宅物業 | 9,426 | 103,349 | 30.2% | 9,161 | 82,643 | 29.0% |
| 合計 | <u>36,230</u> | <u>341,844</u> | <u>100%</u> | <u>32,643</u> | <u>285,191</u> | <u>100.0%</u> |

非業主增值服務

| | 截至2023年6月30日止六個月 | |
|--------|------------------|---------------|
| | 收入 人民幣千元 | 佔比 |
| 案場服務 | 37,746 | 63.1% |
| 前介服務 | 17,200 | 28.8% |
| 房驗房修服務 | <u>4,855</u> | <u>8.1%</u> |
| 合計 | <u>59,801</u> | <u>100.0%</u> |

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；及(iii)房檢房修服務。於報告期間內，非業主增值服務收入約人民幣59.8百萬元，較2022年中期下降40.7%，此乃由於受中國房地產市場的週期影響，合作地產開發商的服務需求減少。

社區增值服務

| | 截至2023年6月30日止六個月 | |
|-----------|------------------|---------------|
| | 收入 | 佔比 |
| | 人民幣千元 | |
| 智慧社區解決方案 | 4,604 | 8.2% |
| 物業銷售及協銷服務 | 9,448 | 16.8% |
| 社區資源增值服務 | 17,132 | 30.3% |
| 會所服務 | 1,286 | 2.3% |
| 美居服務 | 9,888 | 17.5% |
| 社區零售和家居服務 | 14,019 | 24.9% |
| | <u>56,377</u> | <u>100.0%</u> |
| 合計 | <u>56,377</u> | <u>100.0%</u> |

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。有關服務主要包括(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。於報告期間，社區增值服務收入達約人民幣56.4百萬元，較2022年中期約人民幣99.1百萬元下降43.1%。該下降主要由於經濟環境導致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，本集團的銷售成本約為人民幣328.8百萬元，較2022年中期下降0.7%。銷售成本下降主要為：整體收入規模的下降導致成本也隨之下降。

毛利及毛利率

基於以上原因，本集團於報告期間的毛利約為人民幣129.2百萬元，較2022年中期約人民幣154.1百萬元下降16.2%。毛利率由2022年中期的31.8%下降至報告期間的28.2%。

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 | |
|-----------|--------------|--------------|
| | 2023年 | 2022年 |
| 物業管理服務 | 25.1% | 25.1% |
| 非業主增值服務 | 35.1% | 40.6% |
| 社區增值服務 | 39.5% | 42.0% |
| 總計 | 28.2% | 31.8% |

本集團的毛利率受基礎物業管理服務、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2022年中期的31.8%下降至本報告期間的28.2%。

其他收入

其他收入由2022年中期的約人民幣18.1百萬元降至報告期間的約人民幣9.1百萬元，乃由於我們不再獲得財務擔保合約收入。

其他收益淨額

於報告期間，本集團錄得其他收益淨額約人民幣0.2百萬元（2022年中期：約人民幣3.7百萬元），主要由於受到匯兌損益的影響。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由2022年中期的約人民幣7.0百萬元增加16.3%至報告期間的約人民幣8.1百萬元，主要由於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2022年中期的約人民幣58.7百萬元下降14.6%至報告期間的約人民幣50.1百萬元。主要由於本集團調整組織框架、優化人員配置所致。

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2022年中期的約人民幣5.6百萬元增加至報告期間的人民幣10.2百萬元，主要由於本集團充分估計應收賬款的壞賬撥備所致。

融資收入淨額

本集團的融資收入淨額由2022年中期的約人民幣8.2百萬元，增加至報告期間人民幣10.9百萬元，增幅33.9%。該增加主要是由於向第三方提供借款而收取的利息增加所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2022年中期的約人民幣24.2百萬元下降30.3%至報告期間的約人民幣16.9百萬元。實際所得稅率為21.1% (2022年中期：21.5%)，基本與去年中期相比，下降0.4%。

期內利潤

基於上述原因，本集團於報告期間的利潤淨額約為人民幣63.3百萬元，較2022年中期的約人民幣88.6百萬元下降28.6%。淨利潤率為13.8%，較2022年中期的18.3%下降4.5%。本公司擁有人應佔利潤由2022年中期的約人民幣85.4百萬元下降約26.2%至報告期間的約人民幣63.0百萬元。

本公司於報告期間的每股基本及攤薄盈利為每股股份人民幣0.065元 (2022年中期：每股股份人民幣 0.084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2023年6月30日達人民幣196.8百萬元，較於2022年12月31日人民幣209.9百萬元減少6.2%。

截至2023年6月30日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為1.8倍(2022年12月31日：1.8倍)。

截至2023年6月30日，本集團借款為人民幣27.0百萬元(2022年12月31日：人民幣55.0百萬元)，且資本負債比率(借款總額除以權益總額)為0.03(2022年12月31日：0.07)。

貿易及其他應收款項以及預付款項

截至2023年6月30日，貿易及其他應收款項以及預付款項為人民幣836.0百萬元，較截至2022年12月31日的人民幣756.7百萬元增長10.5%，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2023年6月30日，貿易及其他應付款項為人民幣356.1百萬元，較截至2022年12月31日的人民幣329.2百萬元增長8.2%，主要由於本集團業務規模擴張及服務增長所致。

全球發售所得款項用途

本公司股份自2021年7月15日（「上市日期」）起在聯交所主板上市。所得款項淨額為763.5百萬港元。茲提述本公司日期為2022年12月16日的公告及本公司日期為2023年3月22日的補充公告（「該等公告」）。本公司日期為2021年6月29日之招股章程（「招股章程」）原表示，所得款項淨額約65.0%將用於透過多渠道擴大業務規模及增加市場份額，而用於此用途的所得款項淨額約為496.0百萬港元。原本擬作此用途的所得款項淨額426.6百萬港元的未使用部分當時並無由本集團立即使用。考慮將未使用的所得款項淨額分配用作押記資產（「押記資產」）（包括位於中國浙江省杭州市蕭山區德信空港城的停車位，經物業估值師估值的經評估市值約為人民幣630百萬元）擔保的貸款對本集團的商業利益，讓本集團能夠提高本集團暫時閑置資金及效率和效益，並帶來更好的投資回報。

下表載列於該等公告前的所得款項淨額分配、用途變更及用途變更後的修訂狀況：

| 用途 | 2022年12月 | | 於2023年 | | 截至2023年 | | 動用所得款項淨額的預期時間表 |
|----------------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------------|----------------|
| | 招股章程所披露所得款項淨額之計劃用途 百萬港元 | 16日對尚未動用所得款項淨額之經修訂分配 百萬港元 | 1月1日尚未動用所得款項淨額 百萬港元 | 於報告期內已動用所得款項淨額 百萬港元 | 6月30日未動用所得款項淨額 百萬港元 | 動用所得款項淨額的預期時間表 | |
| 1、擴大我們的業務規模及通過多渠道提高市場份額 | 496.0 | 83.7 | 83.7 | 0.0 | 83.7 | 2024年12月之前 | |
| 2、多元化及擴展我們的服務產品 | 76.4 | 7.1 | 7.1 | 7.1 | 0.0 | 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 | 76.4 | 70.2 | 66.9 | 3.9 | 63.0 | 2024年12月之前 | |
| 4、完善人力資源管理並提升企業文化 | 38.3 | 12.7 | 12.7 | 2.3 | 10.4 | 2024年12月之前 | |
| 5、營運資金及其他一般公司目的 | 76.4 | 7.5 | 4.3 | 4.3 | 0.0 | 2024年12月之前 | |
| 6、向借款人貸款 | 不適用 | 342.9 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | | |
| | <u>763.5</u> | <u>524.1</u> | <u>174.7</u> | <u>17.6</u> | <u>157.1</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2023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2023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2023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，以向四川育世物業管理有限公司出售聯營公司山東水發育德城市服務有限公司19%股權，代價為人民幣0.58百萬元。以向獨立第三方中昊天源置業有限公司出售聯營公司山東水發育德城市服務有限公司30%股權，代價為人民幣0.91百萬元。

重大投資的未來計劃

除本公告「全球發售所得款項用途」所披露者外，本公司於報告期末後並無任何重大投資的未來計劃。

報告期末後重大事項

除簡明綜合財務報表附註15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2023年6月30日，本集團共有2,592名僱員（2022年12月31日：2,815名僱員）。

截至2023年6月30日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣153.4百萬元。本集團僱員薪酬政策乃參考當地市場的薪酬標準、行業的整體薪酬標準、通脹水平、企業營運效率及僱員表現等因素而釐定。我們向僱員提供具有競爭力的薪酬待遇，本集團根據中國有關法規為中國內地僱員繳納社會保險，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。董事會將會不定時探討薪酬政策，包括薪酬水平及薪酬結構。本集團每年／季度對僱員進行一次績效考核，考核結果用作年度／季度薪金及晉升、評獎評優的評估。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、出售或贖回本公司的上市證券

截至2023年6月30日止六個月，本公司於聯交所按總代價60,397,360港元購回合共21,130,000股股份。於本公告日期，所有於報告期內回購的股份均已被註銷。

| 交易月份 | 購回股份總數 | 所支付 每股最高價 港元 | 所支付 每股最低價 港元 | 所支付總代價 港元 |
|------|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|
| 4月 | 8,253,000 | 2.94 | 2.74 | 24,021,700 |
| 5月 | <u>12,877,000</u> | 2.87 | 2.80 | <u>36,375,660</u> |
| 合計 | <u><u>21,130,000</u></u> | | | <u><u>60,397,360</u></u> |

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至2023年6月30日止六個月期間購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

中期股息

董事會宣佈中期報告期內不派付股息(2022年中期：無)。

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》附錄十四第二部分所載企業管治守則(「**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。截至2023年6月30日止六個月，本公司已遵守所有企業管治守則的守則條文。

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。

經本公司向所有董事作出特定查詢後，所有董事及其高級管理層確認於截至2023年6月30日止六個月期間，彼等已遵守標準守則。

審計委員會審閱財務報表

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，包括審閱本集團截至2023年6月30日止六個月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聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.dexinfuwu.com)。本公司於報告期間的中期報告載有《上市規則》所規定的全部資料，將於2023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，2023年8月21日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事胡一平先生、唐俊傑先生及鄭鵬女士，以及獨立非執行董事王永權博士、芮萌先生及楊熙先生。