

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12月31日止年度的年度業績公告

#### 財務摘要

- 截至2022年12月31日止年度，總收入為人民幣958.6百萬元，較2021年增加10.1%。
- 截至2022年12月31日止年度毛利潤為人民幣271.4百萬元，較2021年下降9.3%。
- 截至2022年12月31日止年度毛利率為28.3%，較2021年下降6.1%。
- 截至2022年12月31日止年度利潤為人民幣125.1百萬元，較2021年增加13.6%。
- 截至2022年12月31日止年度每股基本盈利為每股人民幣0.122元，較2021年上升3.4%。
- 截至2022年12月31日，本集團在管面積為34.5百萬平方米，較2021年12月31日增加11.0%。本集團合約面積為48.7百萬平方米，同比增長5.1%。
- 董事會不建議就截至2022年12月31日止年度派付任何末期股息(2021年：每股0.059港元)。

德信服务集团有限公司(「本集團」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」)截至2022年12月31日止年度(「本報告期間」)的綜合業績及與截至2021年12月31日止年度的比較數字。本年度業績已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

## 綜合全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	5	958,597	870,422
銷售成本		<u>(687,223)</u>	<u>(571,340)</u>
毛利		<u>271,374</u>	<u>299,082</u>
其他收入	6	34,711	14,494
其他收益／(虧損)淨額	7	6,523	(11,583)
銷售及營銷開支		(15,864)	(14,111)
行政開支		(136,041)	(146,322)
貿易及其他應收款項之(減值虧損)／減值撥回		(6,732)	682
應佔聯營公司業績		(131)	—
應佔一間合營企業業績		<u>27</u>	<u>—</u>
經營利潤		153,867	142,242
利息收入		10,783	3,782
融資成本		<u>(1,981)</u>	<u>(598)</u>
融資收入淨額	8	<u>8,802</u>	<u>3,184</u>
除稅前利潤		162,669	145,426
所得稅開支	9	<u>(37,609)</u>	<u>(35,376)</u>
年內利潤及全面收益總額	10	<u>125,060</u>	<u>110,050</u>
以下各方應佔年內利潤及全面收益總額：			
— 本公司擁有人		122,023	98,222
— 非控股權益		<u>3,037</u>	<u>11,828</u>
		<u>125,060</u>	<u>110,050</u>
每股盈利			
— 基本及攤薄(人民幣)	12	<u>0.122</u>	<u>0.118</u>

## 綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備及使用權資產		10,876	11,673
無形資產		2,978	2,403
遞延所得稅資產		8,730	7,369
於聯營公司的投資		2,809	2,450
貸款及其他應收款項	13	<u>315,000</u>	<u>5,880</u>
		<u>340,393</u>	<u>29,775</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		7,949	8,349
貿易及其他應收款項以及預付款項	13	756,692	449,579
已抵押銀行存款		—	250,851
現金及現金等價物		<u>209,855</u>	<u>499,983</u>
		<u>974,496</u>	<u>1,208,762</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	329,246	249,562
合約負債		107,353	107,753
借款		55,000	—
租賃負債		1,190	3,420
即期所得稅負債		<u>39,878</u>	<u>17,022</u>
		<u>532,667</u>	<u>377,757</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>441,829</u>	<u>831,005</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>782,222</u>	<u>860,780</u>

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		<u>1,026</u>	<u>569</u>
		<u>1,026</u>	<u>569</u>
資產淨值		<u><u>781,196</u></u>	<u><u>860,211</u></u>
資本及儲備			
股本	15	8,115	8,462
儲備		<u>756,429</u>	<u>827,195</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>764,544</u>	<u>835,657</u>
非控股權益		<u>16,652</u>	<u>24,554</u>
權益總額		<u><u>781,196</u></u>	<u><u>860,211</u></u>

## 綜合財務報表附註

截至2022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。

### 2. 呈報基準

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則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。

### 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頒佈、與其營運有關及於2022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2022年及2021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2022年12月31日及2021年12月31日止年度，本集團的所有收益均來自中國。

## 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。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
來自客戶合約的收入：		
物業管理服務	609,696	507,083
非業主增值服務	188,978	180,914
社區增值服務	<u>159,923</u>	<u>182,425</u>
	<u><u>958,597</u></u>	<u><u>870,422</u></u>

截至2022年及2021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27%及29%。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2022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2022年及2021年12月31日止年度的所有收入均來自中國。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>收入確認的時間</b>		
隨時間	850,046	764,910
於某一時間點	<u>108,551</u>	<u>105,512</u>
	<u><b>958,597</b></u>	<u><b>870,422</b></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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
政府補貼(附註(a))	20,026	12,530
財務擔保合約收入	14,297	—
增值稅抵扣	<u>388</u>	<u>1,964</u>
	<u><b>34,711</b></u>	<u><b>14,494</b></u>

(a) 政府補助主要包括地方政府授予的財政資助。

## 7 其他收益／(虧損)淨額

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
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／(虧損)	3,622	(12,504)
出售一間附屬公司的收益	4,273	—
其他(虧損)／收益	(1,372)	921
	<u>6,523</u>	<u>(11,583)</u>

## 8 融資收入淨額

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>融資收入：</b>		
應收貸款利息收入	5,011	—
銀行存款利息收入	5,772	3,782
	<u>10,783</u>	<u>3,782</u>
<b>融資成本：</b>		
借款利息開支	(1,873)	(369)
租賃負債利息開支	(108)	(229)
	<u>(1,981)</u>	<u>(598)</u>
	<u>8,802</u>	<u>3,184</u>

## 9 所得稅開支

	2022年 人民幣千元	2021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	39,125	35,303
遞延稅項	(1,516)	73
	<u>37,609</u>	<u>35,376</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。

## 10. 年內利潤及全面收益總額

本集團年內利潤乃經扣除／（計入）以下各項後列賬：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
核數師薪酬	2,700	3,000
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	7,793	10,688
無形資產攤銷	628	554
上市開支	7,419	13,123
貿易及其他應收款項之減值虧損／減值（撥回）	6,732	(682)
出售物業、廠房及設備之虧損／撇銷物業、廠房及設備	39	31
員工成本（包括董事酬金）：		
工資、薪金及花紅	245,280	224,482
社會保險開支及住房福利（附註(i)）	46,851	35,572
其他僱員福利	12,875	13,387
	<hr/>	<hr/>
員工成本總額	<b>305,006</b>	<b>273,441</b>

附註：

- (i) 本集團中國附屬公司的僱員須參與由當地市政府管理及營辦的界定供款計劃。本集團中國附屬公司向該計劃供款，為僱員的退休福利撥資。供款根據當地市政府協定的僱員薪金的特定百分比計算。本集團的中國附屬公司及其僱員須按月作出供款。本集團對界定供款計劃的責任僅為向該計劃作出所需供款。根據界定供款計劃，並無沒收供款以供減少未來年度的現有供款水平。

除上述年度供款外，本集團概無其他重大責任支付與該等計劃有關的退休福利。

## 11 股息

截至2021年12月31日止年度的末期股息為每股普通股0.059港元（相當於人民幣0.048元），總額約為59,994,000港元（相當於約人民幣51,769,000元），已於2022年7月6日的股東週年大會上獲本公司股東批准。

董事不建議就截至2022年12月31日止年度派付任何股息。

## 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122,023,000元（2021年：人民幣98,222,000元）及年內已發行股份加權平均數約1,001,234,899股（2021年：873,040,255股）計算。

於釐定截至2021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之712,249,712股股份被視為於2020年1月1日發行，猶如本公司當時已經註冊成立。37,749,288股普通股被視為於2020年11月20日（第三方投資者向本公司間接全資附屬公司德信盛全物業服務有限公司（前稱盛全物業服務股份有限公司）注資的日期）發行。

由於截至2022年及2021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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>即期：</b>		
貿易應收款項		
— 關聯方(附註(a))	111,510	29,945
— 第三方(附註(a))	258,777	169,034
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(25,208)</u>	<u>(17,642)</u>
	<u>345,079</u>	<u>181,337</u>
其他應收款項		
— 按金	268,424	79,975
— 代表業主之付款	59,200	27,476
— 其他	46,098	1,324
減：其他應收款項減值撥備	<u>(4,920)</u>	<u>(5,056)</u>
	<u>368,802</u>	<u>103,719</u>
預付款項		
— 存貨預付款項	21,265	19,204
— 其他預付款項	<u>19,844</u>	<u>8,361</u>
	<u>41,109</u>	<u>27,565</u>
應收貸款	1,702	137,656
減：應收貸款減值撥備	<u>—</u>	<u>(698)</u>
	<u>1,702</u>	<u>136,958</u>
	<u>756,692</u>	<u>449,579</u>
<b>非即期：</b>		
應收貸款(附註(b))	<u>315,000</u>	<u>—</u>
預付款項		
— 第三方	<u>—</u>	<u>5,880</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。

- (b) 於2022年12月31日，向第三方提供本金總額約人民幣315,000,000元的貸款由價值不低於人民幣630,000,000元的若干停車場車位作抵押，按年利率8%計息及應於2024年12月償還。

於2022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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
0至180天	237,110	145,674
181至365天	35,711	7,127
1至2年	70,706	30,987
2至3年	13,441	5,481
3至4年	7,419	5,664
4年以上	5,900	4,046
	<u>370,287</u>	<u>198,979</u>

#### 14. 貿易及其他應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方	92	25
— 第三方	120,859	86,977
	<u>120,951</u>	<u>87,002</u>
其他應付款項		
— 按金	31,468	35,143
— 暫時向／代業主收取的金額	136,035	79,336
— 應付關聯方款項	457	740
— 應付非控股權益款項	5,665	1,172
— 上市開支應付款項	—	1,231
— 應計薪資	14,866	24,428
— 其他應付稅項	14,797	15,116
— 其他應計開支	5,007	5,394
	<u>208,295</u>	<u>162,560</u>
	<u>329,246</u>	<u>249,562</u>

貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	111,601	72,841
1年後但2年內	6,129	13,075
2年後但3年內	2,775	1,022
超過3年	446	64
	<u>120,951</u>	<u>87,002</u>

## 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(a)	<u>4,962,000,000</u>	<u>49,620,000</u>	<u>43,613</u>
於2021年12月31日、2022年1月1日及 2022年12月31日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>43,947</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(b)	749,998,947	7,499,989	6,241
本公司的上市(c)	<u>266,851,000</u>	<u>2,668,510</u>	<u>2,221</u>
於2021年12月31日	<b>1,016,851,000</b>	<b>10,168,510</b>	<b>8,462</b>
回購及註銷股份(d)	<u>(37,990,000)</u>	<u>(379,900)</u>	<u>(347)</u>
於2022年12月31日	<u><b>978,861,000</b></u>	<u><b>9,788,610</b></u>	<u><b>8,115</b></u>

(a) 根據本公司股東(「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本公司全球發售(「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。

- (c) 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。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。
- (d) 於截至2022年12月31日止年度，本集團回購合共46,090,000股於聯交所上市的普通股。為回購此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，本報告期內回購的37,990,000股已被註銷。於註銷所購回的37,990,000股普通股後，本公司的已發行股本按面值減少約人民幣347,000元，而購回此等已註銷股份的已付溢價人民幣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股已回購普通股隨後於2023年3月註銷。

## 16 財務擔保合約

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三份質押合同，以分別質押總價值人民幣300百萬元及人民幣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）。財務擔保合約於2022年1月（於杭州瑞揚發行票據及借貸開始發生的月份）生效。

截至2022年12月31日止年度，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 報告期後事件

截至2022年12月31日，於報告期末後本集團概無發生重大事件。

## 主席報告

本人謹代表董事會提呈本集團截至2022年12月31日止年度（「報告期間」）業績報告。

2022年對於整個物業行業都是在抵抗中成長的一年，過去一年，疫情貫穿全年，經濟形勢從疫情中復甦但震盪不斷。受關聯行業波動，物業行業進入發展新週期。回首過去的一年，我們積極迎新求變，穩中求進，尋求高質量發展，碩果纍纍。集團連續第九年入選由中國指數研究院評定的「中國物業服務百強企業」，並且排名上升到第24位；在華東區域物業服務市場保持領先地位。

**艱難方顯勇毅，磨礪始得玉成。**2022年，集團保持戰略定力，加強管理精進與提質增效，營收規模實現持續穩步增長，發展韌性持續顯現。

集團年內新交付一批優質項目，尤其是在廣州、成都等一線、新一線城市完成了首個入駐項目的順利交付，全年成功擁抱2萬多名新業主入夥。截至2022年12月31日，集團在管面積3,454萬平方米，同比增長約11.0%。我們進一步深耕長三角，織密市場網絡，提升區域密度實現集約化管理，堅定佈局核心經濟帶為主的中心城市，為集團繼續高質量發展增強確定性。集團進一步發揮通過市場化競爭獲取項目的競爭優勢，截至2022年12月31日，在管面積中來自獨立第三方開發商所開發物業佔比達64.8%。集團成功接管一系列城市代表性、地標性項目，2022杭州亞運會足球比賽場地 — 杭州市上城區體育中心，國家中部航空樞紐 — 湖北武漢天河國際機場航空物流中心，國家二級博物館 — 浙江湖州博物館。

集團持續發力非住服務板塊，進行差異化業務結構佈局，提升盈利能力。打造的高端服務品牌「德信space」，為一批城市優質商業寫字樓、產業園提供專業化服務。如北京大學杭州雙創示範基地、杭州余杭區重點樓宇 — 星運鯤鵬中心，參與項目的資產運營管理，進一步提升項目服務附加值，延伸服務產業鏈。集團積極佈局城市服務，參與城市更新、實現老舊小區綜合提升改造，服務了杭州的吉如家園和湖州面積逾52萬平方米的民盛花園、民富花園、民和花園等項目。與此同時，我們還在山東荷澤成功接管呂陵鎮城鄉服務一體化項目，創新服務試點。

集團積極踐行企業社會責任。應對全年新冠疫情波動，推出知己守護四大暖心舉措。面對突如其來的上海封城，年底疫情管控政策調整，集團從基層員工到管理者都堅守服務一線，提供應急援助和暖心服務，保障數萬戶業主家庭健康平安。集團作為杭州亞運官方物業服務供應商保持了強烈的社會責任感，集團企業精神與亞運精神高度契合，成功舉辦湖州德清莫干山竹海馬拉松賽事，踐行低碳環保與亞運會「綠色、智能、節約、文明」的理念。在亞運會（「亞運會」）籌備期間，集團提供了環境、安全、工程、客服等維度服務，全方位保障杭州亞運會，助推亞運會氛圍營造。集團堅持黨建引領，將基層黨建與服務群眾相結合，推動「紅色物業」試點建設。成功孕育「4V黨建構建知己社區」黨建品牌，創建杭州余杭區首個紅色物業陣地贊成贊城小區，構築的「紅管家服務日」模式成為浙江金華「金華日報」頭版報道的紅色典型。集團發動員工培育黨員志願者團隊，積極參與社會公益。聯合浙江省婦女兒童基金會與德信藍公益打造「童享藍天」計劃，並為浙江省淳安縣困境兒童進行結對幫扶；聯合杭州余杭區民政局參與「點亮西部五鎮困境和農



村留守兒童微心願活動」，幫扶杭州瓶窯鎮留守兒童。與湖州學院攜手，創立湖州學院教育發展基金會，為廣大學子提供更多優質機會。

天時人事日相催，冬至陽生春又來。2022年，我們聚焦主營業務發展，創新服務場景，加強企業服務力打造，不斷夯實服務品質，持續提升業主滿意度與幸福感。

集團通過「一城一示範」、「品質官計劃」等行動不斷優化業主體驗，提升服務品質與業主滿意度。積極響應杭州市政府十大民生實事之一的「美好家園」創建，成功打造德信早安、德信臻園等一批美好家園示範小區；在杭州、溫州、金華、合肥等多地，集團成功創建一批市級優秀住宅項目，引領當地服務品質標桿。

客戶需求成為增值服務縱深發展的主軸。集團通過社區客群分析，實現業主資源與增值服務產品精準對接，加強「15分鐘社區生活圈」的建設。在美居裝修業務上，通過與產業鏈頭部公司合作，推出門窗系統改造、收納櫃定製等業務，獲得新交付住宅業主的歡迎。在社區零售業務上，持續優化商業模式與供應鏈，實現新零售平台——桔鄰甄選的2.0版本升級，嫁接更多優質資源提升社區覆蓋度，打造一系列社區爆款產品。

精細化管控成為新形勢下集團一大發展主題。我們以「激活一線、強化現場」為目標，做到管理減負，打造總部、區域、項目三級協同管理機制，實現總部賦能，區域建設，項目響應的管理格局，同時堅持科技賦能助力降本增效。集團落實全面預算管理體系，對現有集團四格系統、知己雲平台、NC Cloud財務系統等多個線上平台的打通融合，提高集團管理運營效率。

## 未來展望

2023年，行業發展危險與機遇同在，面對市場動盪，集團堅持看好行業發展價值，提出四大聚焦戰略，謀求高質量發展。在提升業主滿意度的同時，持續打造企業發展的利潤支柱。

第一，聚焦基礎物業管理的服務力提升，以業主滿意度為核，回歸「品質為基」的發展主線，在品質管理上不斷精益求精，促進服務產品升級。同時聚焦增值服務核心業務單元建設，夯實多元業務格局，持續打磨已經發展成型的業務線，做實企業第二增長曲線。

第二，聚焦核心市場，堅持「深耕長三角，佈局全國中心城市」的發展戰略，著力提升核心城市項目覆蓋密度。堅持在市場外拓中求發展，發揮獨立第三方市場化運營優勢，為規模增長與利潤產生提供強勁動力。

第三，聚焦核心利潤，聚精會神做大營業收入，在滿足業主需求的基礎上促進業務升級，提升盈利能力，做到既增收又增利，夯實企業發展韌性。同時，集團將緊跟市場發展趨勢，聚焦競爭力的培養，著重培養商辦服務、綠化管養等專業化子公司，通過專業能力的提升，激活新的利潤增長點；

第四，聚焦管理精進，推進組織變革與科技賦能，降低管理成本。堅持通過管理提升效益，推進扁平化管理，提升業務決策靈敏度、與響應度和人效水平。

**犯其至難而圖其至遠。**在過冬迎春之際，我們更要堅持通過管理提升效益，也要追求有質量的發展，不斷提高服務質量以及項目品質的同時，積極開展經營創新業務，在「利潤是根本，市場是手段，服務是產品，品質是口碑」的戰略指引下，促進業務單元突破創新，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」。2023年，在經營環境變化的當下，德信服務將篤行不怠，既不負當下，又不懼明天。

**德信服務集團有限公司**

**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(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和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和培養業務關係，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

2022年，本集團堅持未來城市生活關係服務商的戰略願景，實現合約建築面積（「**建築面積**」）和在管建築面積的快速增長，不斷拓寬在管面積增長。截至2022年，我們的總在管建築面積約34.5百萬平方米，較2021年約31.1百萬平方米增加約3.4百萬平方米，增長率為11.0%。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				截至12月31日止年度			
	2022年		2021年		2021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	50	11,061	34	4,211	80	10,531	49	5,994
儲備轉化	0	0	21	2,761	0	0	21	2,411
收購	0	0	0	0	0	0	0	0
終止	(42)	(8,726)	(33)	(3,539)	(12)	(2,200)	(12)	(2,200)
<b>截至期末</b>	<b>317</b>	<b>48,698</b>	<b>255</b>	<b>34,543</b>	<b>309</b>	<b>46,363</b>	<b>233</b>	<b>31,110</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12月31日，我們有159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22.4百萬平方米。

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：

	2022年		截至12月31日			
	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	8,655	208,419	34.2%	6,884	138,664	27.4%
聯合開發物業	3,502	90,030	14.8%	3,660	100,610	19.8%
獨立第三方物業	22,386	311,247	51.0%	20,566	267,809	52.8%
<b>總計</b>	<b>34,543</b>	<b>609,696</b>	<b>100.0%</b>	<b>31,110</b>	<b>507,083</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，使得我們更具物業競爭力。截至2022年12月31日止年度，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：

	截至12月31日					
	2022年			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
浙江省	21,142	452,936	74.3%	19,679	383,898	75.7%
長江三角洲地區 (不包括浙江省)	10,137	132,719	21.8%	9,393	110,742	21.8%
其他地區	3,264	24,041	3.9%	2,038	12,443	2.5%
<b>總計</b>	<b>34,543</b>	<b>609,696</b>	<b>100.0%</b>	<b>31,110</b>	<b>507,083</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12月31日					
	2022年			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	25,545	428,510	70.3%	22,655	359,120	70.8%
非住宅物業	8,998	181,186	29.7%	8,455	147,963	29.2%
<b>合計</b>	<b>34,543</b>	<b>609,696</b>	<b>100.0%</b>	<b>31,110</b>	<b>507,083</b>	<b>100.0%</b>

## 非業主增值服務

截至2022年12月31日止年度，非業主增值服務收入人民幣189.0百萬元，較截至2021年12月31日止年度增長4.5%，此乃由於房地產行業持續下行，但非業主增值服務較基礎物業服務有較高的毛利空間，本集團謹慎考量合作方回款率因素，以維持本報告期內非業主增值服務業務收入較去年同期有所增長。

	截至2022年12月31日 止年度		截至2021年12月31日 止年度	
	收入 人民幣千元	佔比	收入 人民幣千元	佔比
案場服務	114,191	60.4%	88,077	48.7%
前介服務	48,762	25.8%	54,366	30.1%
房驗房修服務	8,984	4.8%	12,013	6.6%
商業諮詢服務	17,041	9.0%	26,458	14.6%
	<u>188,978</u>	<u>100.0%</u>	<u>180,914</u>	<u>100.0%</u>

## 社區資源增值服務

就社區增值服務而言，我們的客戶主要包括業主、住戶以及物業開發商，我們為其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。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人民幣159.9百萬元，較2021年人民幣182.4百萬元下降12.3%。



	截至2022年12月31日		截至2021年12月31日	
	收入	佔比	收入	佔比
	止年度		止年度	
	人民幣千元		人民幣千元	
智能社區解決方案	28,807	18.0%	48,632	26.6%
物業銷售及協銷服務	25,974	16.3%	54,467	29.9%
社區資源增值服務	30,893	19.2%	19,661	10.8%
會所服務	12,484	7.8%	12,984	7.1%
美居服務	25,654	16.0%	23,781	13.0%
社區零售和家居服務	36,111	22.7%	22,900	12.6%
	<b>159,923</b>	<b>100.0%</b>	<b>182,425</b>	<b>100.0%</b>

智能社區解決方案是我們通過滿足彼等對物業管理的特定需求定製軟件，向住宅物業及非住宅物業開發商提供智能社區解決方案。受年內地產行業環境影響，來自新增合約較去年同期減少。截至2022年12月31日止年度，智能社區解決方案收入達人民幣28.8百萬元，較截至2021年12月31日止年度人民幣48.6百萬元下降人民幣19.8百萬元。

物業銷售及協銷服務主要包括向物業開發商及業主提供物業銷售及協銷服務，協助物業開發商向居住於我們在管物業的業主及住戶推銷房產物業，受年內地產行業環境影響，市場交易規模縮減，房產服務收入下降，我們從事的停車場銷售服務亦受到影響。截至2022年12月31日止年度，物業銷售及協銷服務收入達人民幣26.0百萬元，較截至2021年12月31日止年度人民幣54.5百萬元下降人民幣28.5百萬元。

社區資源增值服務主要包括我們向業主提供的若干增值服務，協助業主出租公共區域及公共設施於第三方，本集團進一步挖掘社區資源價值，並增強戰略供方的合作，不斷提升社區資源利用率。截至2022年12月31日止年度，社區資源增值服務收入達人民幣30.9百萬元，較截至2021年12月31日止年度人民幣19.7百萬元增加人民幣11.2百萬元。

社區零售和家居服務主要圍繞業主及住戶不斷變化的需求而開展，本集團通過附屬公司桔鄰為業主及住戶提供清潔、維修保養、社區商業等服務。截至2022年12月31日止年度，社區零售和家居服務收入達人民幣36.1百萬元，較截至2021年12月31日止年度人民幣22.9百萬元增加人民幣13.2百萬元。本集團主要聚焦業主所需的季節性產品，不斷提升服務質量，使業主及住戶的生活更加舒適便捷，其中到家服務用戶覆蓋率和單戶產值均有提升。

## 財務回顧

### 收入

於本報告期間，本集團實現收入人民幣958.6百萬元（2021年度：人民幣870.4百萬元），較2021年增加10.1%。其收入增長主要由於本集團業務擴張及在管面積增加所致。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12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	佔比	人民幣千元	佔比
物業管理服務	609,696	63.6%	507,083	58.2%
非業主增值服務	188,978	19.7%	180,914	20.8%
社區增值服務	159,923	16.7%	182,425	21.0%
<b>總計</b>	<b>958,597</b>	<b>100.0%</b>	<b>870,422</b>	<b>100.0%</b>

物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。截至2022年12月31日止年度，物業管理服務收入達到人民幣609.7百萬元，佔本集團總收入的63.6%。有關收入增長得益於在管建築面積快速增長。本集團深化聚焦浙江省及長三角地區發展戰略，致力於擴大第三方客戶基礎服務。

## 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。截至2022年12月31日止年度，本集團的銷售成本為人民幣687.2百萬元，較2021年增加20.3%。此乃由於本集團為進一步提高市場份額及服務質量，和業務增長所致。

## 毛利及毛利率

基於以上原因，本集團本報告期間的毛利為人民幣271.4百萬元，較2021年人民幣299.1百萬元下降9.3%。毛利率由2021年的34.4%下降至本報告期間的28.3%。

下表載列我們於期間按業務分部劃分的毛利率：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2021年	變動
物業管理服務	25.1%	26.4%	-1.3%
非業主增值服務	35.3%	42.3%	-7.0%
社區增值服務	32.1%	48.6%	-16.5%
<b>總計</b>	<b>28.3%</b>	<b>34.4%</b>	<b>-6.1%</b>

本集團2022年度毛利率下降6.1%，主要受國內房地產行業環境下滑物業管理服務收取的平均物業管理費率、在管面積地理集中度及成本控制能力的影響。

非業主增值服務毛利率由上一年度42.3%下降至本年度35.3%，主要受國內房地產行業環境影響，我們付出更多的服務成本，導致此部分的整體毛利率下降。

社區資源增值服務毛利率由上一年度48.6%下降至本年度32.1%，該部分毛利率下降主要受新冠疫情的反覆，國內房地產行業下滑以及商業市場對服務的整體需求放緩，需要投入更多的成本以獲取收益，因此導致社區資源增值服務毛利率下降。

## 銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支增加，由2021年的人民幣14.1百萬元增加12.4%至本報告期間的人民幣15.9百萬元。

## 行政開支

本集團的行政開支由2021年的人民幣146.3百萬元減少7.0%至本報告期間的人民幣136.0百萬元。主要由於我們調整組織框架，優化人員配置，節約成本開支。

## 貿易及其他應收款項減值虧損淨額

貿易及其他應收款項減值虧損淨額由2021年的減值虧損撥回人民幣0.7百萬元增加至報告期間的減值虧損人民幣6.7百萬元，減值淨額增加主要由於考慮年內地產行業持續下行導致的信用風險變化因素，本集團出於謹慎性原則，針對關聯方應收款項較去年同期計提更多減值撥備。

## 其他收入

其他收入由2021年的人民幣14.5百萬元增至本報告期間的人民幣34.7百萬元，主要由於我們取得政府補助收入增加及為了保證股東利益而獲得的擔保合同利息增加。

## 其他收益淨額

於本報告期間，本集團錄得其他收益淨額人民幣6.5百萬元(2021年：其他虧損淨額人民幣11.6百萬元)，主要由於本報告期間匯兌收益(2021年虧損)及出售附屬公司收益影響。

## 融資收入淨額

本集團的融資收入淨額由2021年的人民幣3.2百萬元，增加至本報告期間人民幣8.8百萬元，增幅176.4%。該增加主要是由於銀行存款利息收入和應收貸款的應收利息增加所致。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由2021年的人民幣35.4百萬元大幅增加6.3%至本報告期間的人民幣37.6百萬元，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，本集團本報告期間的利潤淨額為人民幣125.1百萬元，較2021年的人民幣110.1百萬元增長13.6%。淨利潤率為13.0%，較2021年增加0.4%。

本公司的每股基本及攤薄盈利為每股股份人民幣0.122元。

## 貿易及其他應收款項以及預付款項

截至2022年12月31日，貿易及其他應收款項以及預付款項為人民幣756.7百萬元，較截至2021年12月31日的人民幣449.6百萬元增長人民幣307.1百萬元。

截至2022年12月31日，貿易應收款項人民幣345.1百萬元，較截至2021年12月31日的人民幣181.3百萬元增長人民幣163.8百萬元。貿易應收款項的增加主要由於年內集團業務規模擴大所致。

截至2022年12月31日，其他應收款項人民幣368.8百萬元，較截至2021年12月31日的人民幣103.7百萬元增長人民幣265.1百萬元。其他應收款項的增加主要由於本集團向德信中國控股有限公司及其附屬公司（「德信中國集團」）支付保證金以獲取停車位的獨家租售權。有關交易的詳情，請查閱本公司日期為2022年9月16日之通函。

## 貿易及其他應付款項

貿易應付款主要為日常業務過程中購買商品或服務而應付的款項，包括對外勞務、材料及能源的採購。其他應付款包括暫時代收款、已收保證金及其他應付開支。於2022年12月31日，本集團貿易及其他應付款項人民幣329.2百萬元，較2021年12月31日的人民幣249.6百萬元增長31.9%，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，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12月31日達人民幣209.9百萬元，較2021年12月31日現金及現金等價物以及受限資金為人民幣750.8百萬元減少72.1%。

截至2022年12月31日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）為1.8倍（2021年12月31日：3.2倍）。

截至2022年12月31日，本集團銀行借款人民幣55.0百萬元（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0.07（2021年12月31日為零）。

## 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12月31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。

## 或然負債及抵押資產

截至2022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。

## 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2021年12月21日，杭州駿德(本公司全資附屬公司)、德清信瀚及杭州凱川訂立股權轉讓協議，杭州駿德同意向德清信瀚收購杭州凱川的39.2%股本連同人民幣9.8百萬元的股東貸款，總代價為人民幣15.7百萬元，該事項於2022年4月7日就轉讓杭州凱川的股權進行登記。於2022年10月26日，杭州駿德(本公司全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，杭州駿德同意向一名獨立第三方出售其於杭州凱川的權益，代價為人民幣5.88百萬元。於2022年12月31日，股東貸款已悉數償還及出售已經完成。

於2022年10月20日，德信盛全物業服務有限公司將擁有杭州融運商務服務有限公司100%股權以人民幣1.0百萬元金額轉讓給德信控股集團有限公司。於2022年12月31日，已完成該交易。

## 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

截至2022年12月31日，本公司、其附屬公司及聯營公司並無任何期末後重大事項。

## 僱員及薪酬政策

截至2022年12月31日，本集團有2,815名僱員(2021年12月31日：2,908名僱員)。

截止2022年12月31日止年度，本集團的員工成本約為人民幣305.0百萬元。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。

本集團共識人才標準，定期為僱員制定全面的內部員工培訓計劃，培訓組織形式通過線上與線下融合，滿足員工不同學習場景下的需求。線上通過學習地圖設置覆蓋從基層到高層的崗位學習課程，並借助移動學習平台、視訊會議等工具滿足不同時間、空間的學習需求。線下圍繞各類關鍵人才特訓營，基於人才盤點與崗位能力模型，通過訓戰結合的形式快速培養符合公司業務發展的各類人才，並形成「盤點 — 流動 — 發展」的動態機制。為擴大後備人才隊伍，本集團與浙江樹人大學等院校建立定向培養合作，儲備新生代人才。在新員工入職培訓和儲備人才培養過程中，指派經驗豐富的員工擔任導師，為其提供定製的培訓和輔導，保障了基層員工的履職能力，提升了各級管理幹部的管理水準，為本集團業務發展提供了及時有效的支撐。此外，本集團已建立職業安全和衛生制度，實施GB/T45001-2020/ISO 45001：2018職業健康安全管理体系及定期向僱員提供工作場所安全培訓，以提高工作安全意識。

### 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現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（包括位於中國浙江省杭州市蕭山區德信空港城的停車位，經物業估值師使用市場法（「押記資產」）（其比較位於抵押資產鄰近地區的類似物業的近期市場憑證）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	招股章程所披露所得款項淨額之計劃用途 港幣百萬元	於2022年1月1日尚未動用 港幣百萬元	2022年		截至2022年12月31日尚未動用所得款項 港幣百萬元	動用所得款項預期時間表
			2022年12月16日尚未動用所得款項淨額 港幣百萬元	2022年12月16日對尚未動用所得款項淨額之修訂分配 港幣百萬元		
1、擴大我們的業務規模及通過多渠道提高市場份額	496.0	476.8	426.6	83.7	83.7	2024年12月之前
2、多元化及擴展我們的服務產品	76.4	76.4	7.1	7.1	7.1	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	74.8	70.2	70.2	66.9	2024年12月之前
4、完善人力資源管理並提升企業文化	38.3	35.3	12.7	12.7	12.7	2024年12月之前
5、營運資金及其他一般公司目的	76.4	69.5	7.5	7.5	4.3	2024年12月之前
6、向借款人貸款	0	0	0	342.9	0	
	<u>763.5</u>	<u>732.8</u>	<u>524.1</u>	<u>524.1</u>	<u>174.7</u>	

考慮(i)將未使用的所得款項淨額分配用作貸款(抵押)對本集團的商業利益將使本集團能夠提高本集團暫時閑置資金的效率及效益，並帶來更好的投資回報；(ii)押記資產的價值遠遠超過貸款的本金價值；(iii)考慮對借款人進行的盡職審查及險評估；及(iv)該等公告提及的其他因素，董事會認為該等建議變更所得款項淨額用途屬公平合理，符合本公司及股東整體的最佳利益。

董事會亦確認將實施強化內部監控措施，以確保本集團的現金流量狀況得到密切監察，及招股章程所載本公司的業務性質並無重大變化。

### **車位租售業務代理服務**

於2022年6月9日，本公司與德信中國訂立車位租售業務代理服務框架協議（「**車位租售業務代理服務框架協議**」），據此，本集團將向德信中國集團就目標車位提供車位銷售及租賃業務獨家代理服務（「**車位租售業務代理服務**」）。

車位租售業務代理服務框架協議的初始期限自2022年10月11日的股東特別大會審議及批准之日起至2024年12月31日止，其於遵守上市規則第14A章的規定以及所有其他適用法律及法規的前提下，可由訂約各方共同協定的方式續期。

截至2022年12月31日止年度，根據車位租售業務代理服務框架協議收取有關車位租售業務代理服務的收入金額為人民幣8百萬元。此外於本年度本公司向德信中國支付車位租售代理保證金人民幣250萬元。

有關截至2022年12月31日止年度以及截至2024年12月31日止兩個年度各年的車位租售業務代理服務框架協議的年度收取本公司車位租售代理保證金上限分別為人民幣250百萬元、人民幣300百萬元及人民幣300百萬元。因此，根據租售業務代理服務框架協議，截至2022年12月31日止年度收取有關車位租售業務代理服務保證金的金額並無超過車位租售業務代理服務框架協議中截至2022年12月31日止年度之年度上限。有關交易的詳情，請查閱本公司日期為2022年6月9日之公告及本公司日期為2022年9月16日之通函。

### **與杭州瑞揚訂立的貸款協議**

於2022年12月16日，上海栩全商貿有限公司（為本公司的間接全資附屬公司）（作為貸款人）與杭州瑞揚供應鏈管理有限公司（為本公司的業務夥伴及一名獨立第三方）（作為借款人）訂立貸款協議。根據貸款協議，貸款人同意向借款人墊付本金額最高人民幣315百萬元的貸款，按年利率8%計息並由抵押資產質押。有關貸款的詳情，請查閱本公司日期為2022年12月16日及2023年3月22日的公告。

## 其他資料

### 末期股息

董事會不建議就截至2022年12月31日止年度派付末期股息。

### 股東週年大會

本公司即將召開的2022年度股東週年大會將於2023年5月24日(星期三)舉行，其通告及所有其他相關文件將於2023年4月發佈並寄發予股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席將於2023年5月24日(星期三)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東身分，本公司將於2023年5月19日(星期五)至2023年5月24日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於2023年5月18日(星期四)下午4時30分前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

### 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聯交所上市，及於截至2022年12月31日止年度，本公司於聯交所按總代價136,974,650港元購回合共46,090,000股股份。於本公告日期，所有於2022年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)
7月	27,390,000	3.05	2.94	81,782,250
9月	10,600,000	3.00	2.95	31,702,400
12月	<u>8,100,000</u>	2.90	2.90	<u>23,490,000</u>
合計	<u>46,090,000</u>			<u>136,974,650</u>

## 持續關連交易及關連交易

持續關連交易已由獨立非執行董事審閱。獨立非執行董事確認持續關連交易：

- a) 於本集團之一般及日常業務過程中訂立；
- b) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- c) 按公平合理及符合股東之整體利益之條款及條件訂立。

本公司已聘用核數師（「核數師」），遵照香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則第3000號（經修訂）「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，並參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，對上述持續關連交易作出報告。

根據上市規則第14A.56條，核數師已就上述持續關連交易發出無保留意見的函件，並附載其發現和結論及確認並無注意到與該等已披露的持續關連交易有關的事項。

## 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2022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，惟偏離守則條文第C.5.3條及第D.1.2條除外。根據守則條文第C.5.3條，董事會例會應至少提前14天通知，以便全體董事有機會參加。根據守則條文第D.1.2條，管理層應每月向董事會所有成員提供最新資訊，對發行人的業績、狀況及前景作出平衡及可理解的評估，並提供充分的詳細資料，使董事會作為一個整體及各董事能夠履行彼等於規則3.08及第13章項下的職責。董事會確認有關偏離守則條文乃無意為之並將

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2022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。

### **由審核委員會審閱年度業績**

於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即芮萌先生、賈生華先生及楊熙先生。審核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，包括審閱本集團的簡明綜合年度業績，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。核數師或審核委員會對本公司採納的會計政策並無意見分歧。

### **核數師的工作範圍**

初步公告所載截至2022年12月31日止年度的本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及其相關附註的財務數字，已獲核數師中匯安達會計師事務所有限公司（「中匯安達」）與本集團該年度綜合財務報表所列金額比較。中匯安達在這方面開展的工作並不構成香港會計師公會發布的《香港審計準則》、《香港審查業務準則》或《香港鑑證業務準則》的鑑證約定，因此中匯安達未就本公告作出任何保證。

## 刊發年度業績公告及年報

本年度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.dexinfuwu.com](http://www.dexinfuwu.com))。本公司本報告期間的年度報告載有《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  
主席兼執行董事  
胡一平

中國杭州，2023年3月24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。