

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。



Desun Real Estate Investment Services Group Co., Ltd.

德商產投服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2270)

**截至2022年6月30日止六個月的
中期業績公告**

財務摘要

本集團整體收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣105.7百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣126.0百萬元(升幅約人民幣20.3百萬元或約19.2%)。根據我們的物業管理服務，(i)住宅物業管理服務收益於截至2022年6月30日止六個月約為人民幣32.1百萬元，較2021年同期的約人民幣21.2百萬元，增加約51.6%；及(ii)非住宅物業管理服務收益於截至2022年6月30日止六個月約為人民幣34.9百萬元，較2021年同期的約人民幣33.8百萬元，增加約3.0%。根據我們的增值服務，(i)非業主增值服務收益於截至2022年6月30日止六個月約為人民幣48.0百萬元，較2021年同期的約人民幣39.8百萬元，增加約20.4%；及(ii)業主增值服務收益於截至2022年6月30日止六個月約為人民幣11.0百萬元，與2021年同期錄得的約人民幣10.9百萬元水平相當。

於截至2022年6月30日止六個月毛利約為人民幣44.4百萬元，較2021年同期的約人民幣42.7百萬元，增加約4.0%。於截至2022年6月30日止六個月毛利率約為35.2%，較2021年同期的約40.4%，同比減少約5.1個百分點。

於截至2022年6月30日止六個月除稅後利潤約為人民幣26.0百萬元，較2021年同期的約人民幣12.6百萬元，增加約105.4%。

董事會欣然公佈本集團報告期間的未經審核簡明綜合中期業績，連同2021年同期之比較數字如下：

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) |
| 收益 | 4 | 126,008 | 105,741 |
| 銷售成本 | | <u>(81,626)</u> | <u>(63,063)</u> |
| 毛利 | | 44,382 | 42,678 |
| 其他收入及收益 | 4 | 9,109 | 3,409 |
| 行政開支 | | (22,692) | (27,356) |
| 貿易應收款項減值虧損撥備淨額 | 6 | (256) | (553) |
| 其他應收款項減值虧損撥備淨額 | 6 | (167) | (1,178) |
| 其他開支 | | (257) | (912) |
| 利息開支 | 5 | <u>(12)</u> | <u>(100)</u> |

續／…

簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

| | 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) |
|----------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業及設備 | 10 | 161 | 144 |
| 投資物業 | 10 | 1,234 | 1,330 |
| 使用權資產 | 10 | 355 | 155 |
| 商譽 | | 9,179 | 9,179 |
| 其他無形資產 | 10 | 7,976 | 8,427 |
| 遞延稅項資產 | | 1,260 | 674 |
| 非流動資產總值 | | <u>20,165</u> | <u>19,909</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 940 | 741 |
| 貿易應收款項 | 11 | 118,644 | 89,686 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 12 | 18,232 | 11,487 |
| 現金及現金等價物 | | 254,482 | 251,063 |
| 流動資產總值 | | <u>392,298</u> | <u>352,977</u> |
| 流動負債 | | | |
| 合約負債 | | 25,343 | 24,622 |
| 貿易應付款項 | 13 | 25,177 | 17,743 |
| 其他應付款項及應計費用 | 14 | 64,802 | 70,130 |
| 租賃負債 | | 360 | 122 |
| 應付稅項 | | 6,516 | 9,458 |
| 流動負債總額 | | <u>122,198</u> | <u>122,075</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>270,100</u> | <u>230,902</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>290,265</u> | <u>250,811</u> |

續/...

| | | 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 | | | |
| 合約負債 | | 410 | 580 |
| 遞延稅項負債 | | 931 | 988 |
| | | <u>1,341</u> | <u>1,568</u> |
| 非流動負債總額 | | 1,341 | 1,568 |
| | | <u>288,924</u> | <u>249,243</u> |
| 資產淨值 | | 288,924 | 249,243 |
| 權益 | | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | | |
| 已發行資本 | 15 | 389 | 381 |
| 儲備 | | 287,887 | 248,625 |
| | | <u>288,276</u> | <u>249,006</u> |
| 非控股權益 | | 648 | 237 |
| | | <u>288,924</u> | <u>249,243</u> |
| 總權益 | | 288,924 | 249,243 |

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

截至2022年6月30日止六個月(「**本期間**」)的中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號**中期財務報告**編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表應包括的所有資料及披露事項，並應與本集團截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

2. 會計政策變動

編製中期簡明綜合財務資料時所採納的會計政策，與編製本集團截至2021年12月31日止年度之年度綜合財務報表所採納者一致，惟就本期間財務資料首次採納的國際財務報告準則第3號(修訂本)、國際財務報告準則第16號(修訂本)、國際會計準則第16號(修訂本)、國際會計準則第37號(修訂本)及**國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進**除外。

本集團已評估採納該等修訂本及年度改進的影響，並認為該等修訂本及年度改進對本集團的財務狀況及表現並無任何重大財務影響。

3. 經營分部資料

本集團主要從事提供物業管理服務及增值服務。就資源分配及表現評估而言，向本集團主要經營決策者匯報之資料，側重於本集團之整體經營業績，因為本集團之資源已整合且並無可獲得的分散經營分部資料。因此，並無呈列經營分部資料。

地區資料

於本期間，本集團於同一地理位置經營，因其所有收益均在中華人民共和國(「**中國**」)產生，而其所有長期資產／資本支出均位於中國／在中國產生。因此，概無呈列其他地區資料。

有關一名主要客戶的資料

於本期間，與客戶的合約收益約人民幣40,935,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣39,163,000元)乃來自向本公司最終控股股東擁有控制權或共同控制權，並有重大影響力的公司(統稱為「**同系實體**」)及於本期間及截至2021年6月30日止六個月對本集團的總收益貢獻10%或以上的同系實體提供之服務。

4. 收益、其他收入及收益

收益

與客戶的合約收益之分析如下：

| | 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) |
| 服務類型 | | |
| 住宅物業管理服務 | 32,149 | 21,201 |
| 非住宅物業管理服務 | 34,879 | 33,849 |
| | <u>67,028</u> | <u>55,050</u> |
| | | |
| 向下列各方提供增值服務： | | |
| 非業主 | 47,952 | 39,838 |
| 業主 | 11,028 | 10,853 |
| | <u>58,980</u> | <u>50,691</u> |
| | | |
| 與客戶的合約收益總額 | <u>126,008</u> | <u>105,741</u> |

與客戶的合約收益的分類收益資料

| | 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) |
| 收益確認時間 | | |
| 隨時間轉移服務 | 112,010 | 92,753 |
| 於某一時點轉移服務 | 13,998 | 12,988 |
| | <u>126,008</u> | <u>105,741</u> |

其他收入及收益

其他收入及收益的分析如下：

| | 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) |
| 其他收入 | | |
| 政府補助 | 73 | 80 |
| 其他增值稅進項抵扣 | 121 | 441 |
| 銀行利息收入 | 2,099 | 1,769 |
| 其他 | 213 | 944 |
| | <u>2,506</u> | <u>3,234</u> |
| 收益 | | |
| 與提早終止租賃有關的收益 | — | 175 |
| 外匯收益淨額 | 6,603 | — |
| | <u>6,603</u> | <u>175</u> |
| | <u>9,109</u> | <u>3,409</u> |

5. 利息開支

本集團的利息開支分析如下：

| | 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) |
| 租賃負債的利息 | <u>12</u> | <u>100</u> |

6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤於扣除／(計入)下列各項後得出：

| | 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) |
| 已提供服務的成本 | <u>81,626</u> | <u>63,063</u> |
| 貿易應收款項減值虧損撥備淨額 | 256 | 553 |
| 預付款項、按金及其他應收款項減值虧損撥備淨額 | 167 | 1,178 |
| 股本結算購股權開支 | 1,684 | 2,705 |
| 上市開支 | — | 7,317 |
| 核數師薪酬 | 500 | — |
| 外匯收益淨額 | <u>(6,603)</u> | <u>—</u> |

7. 所得稅

本集團於本期間及截至2021年6月30日止六個月企業所得稅開支的主要組成部分如下：

| | 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 — 中國內地 | | |
| 期內支出 | 5,072 | 3,739 |
| 過往期間超額撥備 | (298) | (179) |
| 遞延稅項 | <u>(643)</u> | <u>(217)</u> |
| 期間稅項支出總額 | <u>4,131</u> | <u>3,343</u> |

本公司於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為一家獲豁免有限公司，因此毋須就於開曼群島開展的業務繳納所得稅。

由於本集團於本期間及截至2021年6月30日止六個月並無自香港產生或於香港賺得的應評課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

除下述若干附屬公司外，本集團的中國附屬公司本期間及截至2021年6月30日止六個月的應課稅利潤已按25%的法定稅率計提中國企業所得稅撥備。

根據關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知，本集團的若干位於四川省且從事鼓勵類業務（物業服務管理）的附屬公司享受15%的優惠企業所得稅稅率。根據《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》（財稅發[2020]第23號），稅務優惠待遇延長至2030年12月31日。

此外，於本期間及截至2021年6月30日止六個月，若干位於中國的附屬公司符合小型微利企業的資格，因此享有20%的優惠所得稅稅率。

8. 股息

於2022年8月29日舉行的董事會會議上，董事會不建議派付任何中期股息（截至2021年6月30日止六個月：無）。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按母公司擁有人應佔本期間利潤除以普通股加權平均數計算。每股攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔本期間利潤除以將所有攤薄潛在普通股轉換為普通股而將予發行的普通股加權平均數計算。該等利潤及股份數據於下表呈列：

| | 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) |
| 盈利 | | |
| 用於計算每股基本盈利的母公司普通權益持有人應佔利潤 | <u>25,796</u> | <u>12,573</u> |
| | | 股份數目 |
| 股份 | | |
| 計算每股基本盈利而發行在外的普通股加權平均數 | 613,031,822 | 450,000,000 |
| 攤薄的影響 | | |
| — 購股權 | <u>3,758,829</u> | <u>1,513,211</u> |
| 計算每股攤薄盈利而發行在外的普通股加權平均數 | <u>616,790,651</u> | <u>451,513,211</u> |

10. 物業及設備、投資物業、使用權資產及其他無形資產

| | 物業及設備 人民幣千元 | 投資物業 人民幣千元 | 使用權資產 人民幣千元 | 其他無形資產 人民幣千元 |
|---------------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|
| 於2022年1月1日的賬面值 (經審核) | 144 | 1,330 | 155 | 8,427 |
| 添置 | 42 | — | 555 | 223 |
| 期內折舊／攤銷撥備 | (25) | (96) | (355) | (674) |
| 於2022年6月30日的賬面值 (未經審核) | <u>161</u> | <u>1,234</u> | <u>355</u> | <u>7,976</u> |

11. 貿易應收款項

| | 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) |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 應收以下各方貿易應收款項： | | |
| 關聯方 | 80,413 | 64,252 |
| 第三方 | <u>42,097</u> | <u>29,043</u> |
| 減值 | (3,866) | (3,609) |
| | <u>118,644</u> | <u>89,686</u> |

於各報告期末，根據繳款通知發出日期及扣除貿易應收款項減值撥備後貿易應收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年內 | 113,025 | 85,484 |
| 1至2年 | 4,738 | 3,809 |
| 2至3年 | 838 | 303 |
| 3年以上 | <u>43</u> | <u>90</u> |
| | <u>118,644</u> | <u>89,686</u> |

12. 預付款項、按金及其他應收款項

| | | 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) |
|-------------|-----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 應收關聯方款項 | | 1,036 | — |
| 按金 | (a) | 3,886 | 3,079 |
| 向員工作出的墊款 | | 1,549 | 340 |
| 應收住戶的物業管理成本 | | 2,659 | 1,553 |
| 代表住戶作出的付款 | (b) | 1,637 | 1,120 |
| 在途現金 | | 2,458 | 1,116 |
| 其他應收款項 | | 2,799 | 2,923 |
| 應收利息 | | 199 | — |
| 預付開支 | | 4,289 | 3,469 |
| | | <u>20,512</u> | <u>13,600</u> |
| 減值撥備 | | <u>(2,280)</u> | <u>(2,113)</u> |
| | | <u>18,232</u> | <u>11,487</u> |

附註：

(a) 該款項主要指就履約及項目投標保證金支付的可退還按金。

(b) 該款項指代表住戶就水電服務供應商所提供的服務向水電服務供應商支付的款項。

13. 貿易應付款項

於各報告期末，基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

| | 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) |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 3個月內 | 17,447 | 14,775 |
| 3至12個月 | 6,093 | 1,646 |
| 1年以上 | 1,637 | 1,322 |
| | <u>25,177</u> | <u>17,743</u> |

貿易應付款項並不計息，一般按90日的期限結算。

14. 其他應付款項及應計費用

| | | 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) |
|-------------|-----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 應付關聯方款項 | | 5,017 | 2,561 |
| 代收社區住戶的款項 | (a) | 12,982 | 12,941 |
| 應付工資及社會保險 | | 27,518 | 26,767 |
| 已收按金 | | 6,362 | 5,952 |
| 其他應付稅項 | | 5,003 | 6,038 |
| 其他應付款項及應計開支 | | 7,920 | 15,871 |
| | | <u>64,802</u> | <u>70,130</u> |

附註：

(a) 該等款項主要指就支付水電費代收業主及租戶的墊款。

15. 股本

| | 2022年 6月30日 | 2021年 12月31日 |
|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| 普通股數目 | | |
| 法定每股面值0.0001美元的普通股 | 2,000,000,000 | 2,000,000,000 |
| 已發行及繳足的每股面值0.0001美元的普通股 | <u>613,328,000</u> | <u>600,000,000</u> |
| | <u>613,328,000</u> | <u>600,000,000</u> |
| | | |
| | 2022年 6月30日 人民幣元 | 2021年 12月31日 人民幣元 |
| 金額 | | |
| 已發行及繳足的每股面值0.0001美元的普通股 | <u>389,939</u> | <u>381,939</u> |
| 相當於約(人民幣千元) | <u>389</u> | <u>381</u> |

本期間本集團的已發行股本變動概要如下：

| | 附註 | 已發行 股份數目 | 已發行股本 人民幣 |
|-------------|-----|---------------------------|-----------------------|
| 於2022年1月1日 | | 600,000,000 | 381,939 |
| 行使超額配股權 | (a) | <u>13,328,000</u> | <u>8,000</u> |
| 於2022年6月30日 | | <u><u>613,328,000</u></u> | <u><u>389,939</u></u> |

附註：

- (a) 於2022年1月6日，本公司因超額配股權獲行使而按每股1.11港元的認購價進一步發行13,328,000股每股面值0.0001美元的普通股，錄得股份溢價約人民幣12,084,000元，相當於扣除股份發行成本前本公司普通股認購價與面值之間的差額。

管理層討論及分析

行業回顧

2022年是「十四五」規劃的第二年。具體而言，在「十四五」規劃綱要中，明確提出要進一步提高物業管理行業發展水平、服務質量、覆蓋面及規範化。於2022年2月，國務院頒佈《「十四五」國家老齡事業發展和養老服務體系規劃的通知》，據此，在「十四五」規劃期間，中國將建立應對人口老齡化問題的國家戰略總體制度框架，進一步完善居家社區機構相協調、醫養康養相結合的養老服務體系，初步形成全社會積極應對人口老齡化問題的格局。規劃支持物業企業與社區養老服務機構合作，提供居家養老服務；指導物業企業將保潔服務範圍從公共區域擴大到老年人家庭；組織指導物業企業、零售服務商和社會工作服務機構拓展養老服務。

於2022年2月，北京發佈《關於開展「物業服務+養老服務」試點工作的通知》。雲南發佈《雲南省「十四五」托育發展規劃（徵求意見稿）》。上海發佈《上海市促進養老托育服務高質量發展實施方案》。廣州發佈《廣州市物業專項維修資金管理辦法》以規範物業維修基金的管理。廣東發佈《關於進一步促進城鎮老舊小區改造規範化提升質量和效果的通知》。深圳發佈《深圳市社區居民委員會代行住宅區業主委員會職責管理辦法（試行）（徵求意見稿）》以徵求社會各界的意見。杭州發佈《杭州市物業管理委員會組建運行實施辦法（試行）》。於2022年5月，成都市政府辦公廳發佈《關於加快推進養老服務發展若干措施》，進一步強調物業公司的價值。

於2022年5月，住房城鄉建設部辦公廳與國家郵政局辦公室聯合發佈《關於做好疫情防控期間寄遞服務保障工作的通知》，該通知將物業服務企業納入當地疫情防控體系。其後，北京市住房和城鄉建設委員會發佈《關於進一步加強住宅物業服務項目疫情防控中從業人員防護的通知》，將北京市住宅物業服務項目的疫情防控工作納入社區防控體系。

於2022年6月，中國出台了一系列兒童保育政策。住房城鄉建設部辦公廳發佈《城市兒童友好空間建設導則(試行)》(徵求意見稿)，從三個層面推動城市兒童友好空間的建設，即市、區及社區。國家衛生健康委員會國家衛生健康委人口家庭司召開了關愛兒童工作推進會，要求實現「十四五」規劃每千人口托幼能力目標，加快實施國家托幼建設規劃，組織開展全國嬰幼兒托幼服務示範城市建設。預期上述強有力的政策支持將為物業管理行業的發展提供所需的動力和機遇，這將有利於本集團的業務發展及運營。

業務回顧

本集團是一家位於中國四川省成都市的物業管理服務和商業運營一體化服務提供商，自2010年起，提供一系列多元化服務，滿足各類物業客戶的不同需求，包括住宅物業、街區等商業物業、工業產業園及寫字樓。我們切合房地產產業鏈客戶的需求，提供全面的物業管理和增值服務，涵蓋市場調研、招商、售樓處管理、質量保證和維護以及商業運營服務，以實現物業的資產價值。我們於2021年在「中國物業服務百強企業」排名第54位，並於同年獲中國指數研究院評為「中國高端物業服務領先企業」之一。我們於2021年11月再次獲中國指數研究院評為「2021西部區域物業服務市場地位領先企業」。

我們已經並計劃繼續在系統性工作流程和技術上投入大量資源，以支持我們的增長戰略、提高生產力及為客戶帶來更好的體驗。我們已建立一個能夠很好執行我們增長戰略的可擴展平台，專注於：(i)滿足追求創造更優質生活方式的住戶不斷增長的物業服務需求；(ii)為街區及其他商業業主創造資產價值；及(iii)為企業改善工業產業園及寫字樓的運營環境。我們良好的經營業績記錄使我們能夠充分把握四川省前景誘人且不斷發展的物業服務行業。

截至2022年6月30日，本集團實現收益約人民幣126.0百萬元，較2021年同期增長約19.2%；毛利約人民幣44.4百萬元，較2021年同期增加約4.0%；毛利率約為35.2%，較2021年同期的約40.4%同比減少約5.1個百分點。本集團截至2022年6月30日止六個月的除稅後純利約為人民幣26.0百萬元，較2021年同期約人民幣12.6百萬元增加約105.4%。

於2022年6月30日，我們於中國管理42項物業，在管總建築面積約6.2百萬平方米，較2021年同期約人民幣4.9百萬平方米增加約28.3%。

物業管理服務及增值服務

本集團通過管理和運營四大板塊物業為客戶提供服務 — (i)住宅物業管理服務；(ii)非住宅物業管理服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)業主增值服務。

物業管理服務

本集團提供管理服務，包括(i)於交付物業前向物業開發商，及(ii)就已售出及已交付物業向業主、業委會或住戶提供的安保、清潔、綠化及園藝服務以及維修保養服務。截至2022年6月30日，本集團管理42項物業，在管總建築面積約為6.2百萬平方米，其中大部分物業位於成都。

我們管理的物業組合涵蓋住宅物業及非住宅物業。非住宅物業主要包括寫字樓、商場及街區以及工業產業園。報告期間內，我們的大部分物業管理服務收益來自於非住宅物業的管理，這將在不久的將來繼續佔據我們收益來源的很大一部分。

下表載列於所示日期我們在管物業數目及建築面積以及我們已簽約管理的物業數目及相關合約建築面積。

| | 於6月30日 | |
|-----------------------------|----------|---------|
| | 2022年 | 2021年 |
| 我們已簽約管理的物業數目 ⁽¹⁾ | 65 | 55 |
| 合約建築面積(千平方米) | 10,785.0 | 8,275.4 |
| 在管物業數目 ⁽²⁾ | 42 | 34 |
| 在管建築面積(千平方米) | 6,247.0 | 4,870.9 |

附註：

- (1) 指我們已訂立相關經營物業管理服務協議的所有物業，除在管物業外，亦可能包括尚未交付予我們進行物業管理的物業。
- (2) 指已交付予我們進行物業管理的物業。

下表列示於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務收益及在管建築面積：

| | 截至2022年6月30日止六個月 | | | | 截至2021年6月30日止六個月 | | | |
|-------|------------------|-----------|--------------------|-------------------|------------------|-----------|--------------------|-------------------|
| | 收益 人民幣千元 | 收益佔比 % | 在管建築 面積 千平方米 | 在管建築 面積佔比 % | 收益 人民幣千元 | 收益佔比 % | 在管建築 面積 千平方米 | 在管建築 面積佔比 % |
| 住宅物業 | 32,149 | 48.0 | 3,059.0 | 49.0 | 21,201 | 38.5 | 2,301.0 | 47.2 |
| 非住宅物業 | 34,879 | 52.0 | 3,187.9 | 51.0 | 33,849 | 61.5 | 2,569.9 | 52.8 |
| 寫字樓 | 16,115 | 24.0 | 249.4 | 4.0 | 17,714 | 32.2 | 298.9 | 6.1 |
| 商場及街區 | 11,419 | 17.0 | 1,637.3 | 26.2 | 9,997 | 18.2 | 1,544.7 | 31.7 |
| 工業產業園 | 7,345 | 11.0 | 1,301.2 | 20.8 | 6,138 | 11.1 | 726.3 | 14.9 |
| 總計 | 67,028 | 100.0 | 6,247.0 | 100.0 | 55,050 | 100.0 | 4,870.9 | 100.0 |

增值服務

本集團向業主及非業主提供增值服務。業主增值服務主要包括(i)業主資產類服務，包括房地產代理服務及資產管理服務；(ii)向業主提供的商業運營服務；(iii)物業資源管理服務，包括於住宅社區、商業物業及工業產業園進行廣告推廣；(iv)家居裝飾服務；及(v)綜合生活服務，包括社區團購及旅遊代理服務。

另外，我們亦向非業主(主要包括物業開發商及街區及其他商業物業的租戶)提供各種增值服務。該等服務包括(i)前期及協銷服務；(ii)資產管理服務；及(iii)商業運營服務。

財務回顧

收益

我們的收益來自於(i)住宅物業管理服務；(ii)非住宅物業管理服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)業主增值服務。

下表載列於所示期間按業務線劃分的收益：

| | 截至2022年6月30日 | | 截至2021年6月30日 | | 變動 | |
|-------------|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------|-------------|
| | 止六個月 | | 止六個月 | | | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 物業管理服務 | 67,028 | 53.2 | 55,050 | 52.1 | 11,978 | 21.8 |
| — 住宅物業管理服務 | 32,149 | 25.5 | 21,201 | 20.1 | 10,948 | 51.6 |
| — 非住宅物業管理服務 | 34,879 | 27.7 | 33,849 | 32.0 | 1,030 | 3.0 |
| 增值服務 | 58,980 | 46.8 | 50,691 | 47.9 | 8,289 | 16.4 |
| — 非業主 | 47,952 | 38.0 | 39,838 | 37.7 | 8,114 | 20.4 |
| — 業主 | 11,028 | 8.8 | 10,853 | 10.2 | 175 | 1.6 |
| 總計 | <u>126,008</u> | <u>100.0</u> | <u>105,741</u> | <u>100.0</u> | <u>20,267</u> | <u>19.2</u> |

整體收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣105.7百萬元增加約人民幣20.3百萬元或約19.2%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣126.0百萬元，有關增加主要是由於(i)本集團業務的內生增長導致整體在管建築面積增加；(ii)在管住宅物業建築面積增加及逐步交付住宅物業，導致物業管理服務產生的收益增加；(iii)德商集團推出新項目導致前期及協銷服務增加；及(iv)提供的室內設計、裝修服務及美居服務增加所致。本集團的在管建築面積由2021年6月30日約4.9百萬平方米增加約28.3%至2022年6月30日約6.2百萬平方米，而物業管理項目數由34增加至42。

物業管理服務

物業管理服務主要包括(i)向住宅物業提供安保、清潔、綠化及園藝、維修保養服務；及(ii)向非住宅物業(例如商場及購物街、工業產業園及寫字樓)提供安保、清潔、綠化及園藝及停車場管理服務、零售及維修服務的物業管理服務費。

- **住宅物業管理服務收益。**住宅物業管理服務收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣21.2百萬元增加約51.6%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣32.1百萬元，主要歸因於截至2022年6月30日止六個月隨著相關物業發展項目接近完工，交付的住宅物業數目增加，因此本集團可開始對該等新交付的物業提供的物業管理服務收取服務費，從而導致收益增加。
- **非住宅物業管理服務收益。**非住宅物業管理服務收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣33.8百萬元增加約3.0%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣34.9百萬元，主要歸因於(i)由於我們的業務擴張以及商業物業及購物街、工業產業園均新增物業管理服務項目，非住宅物業的物業管理總建築面積由2021年6月30日的約2.6百萬平方米增加至2022年6月30日的約3.2百萬平方米；及(ii)由於2019冠狀病毒病疫情在中國逐步得到控制及行業逐步復甦，整體經營環境改善及業務全面開展。鑒於

以上及結合我們商業項目升級改造服務提升，引致截至2022年6月30日止六個月我們管理的商業物業及購物街的出租率上升。

增值服務

增值服務的收益主要來自於兩個類別，包括(i)非業主增值服務以及(ii)業主及租戶增值服務，截至2022年6月30日止六個月分別約為人民幣48.0百萬元及約人民幣11.0百萬元。

- **非業主增值服務收益。**非業主增值服務收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣39.8百萬元增加約20.4%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣48.0百萬元，主要由於(i)德商集團自2021年下半年起推出新項目，導致來自前期及協銷服務的收益增加；及(ii)截至2022年6月30日止六個月提供的室內設計、裝修服務及美居服務增加。
- **業主增值服務收益。**業主增值服務收益維持相對穩定，於截至2021年6月30日止六個月及截至2022年6月30日止六個月分別為約人民幣10.9百萬元及約人民幣11.0百萬元，原因是我們維持業主增值服務的業務規模及營運。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)能源費；(iv)折舊及攤銷；(v)食堂成本；(vi)維護成本；(vii)租金；及(viii)主要包括保險費開支及諮詢費等其他成本。

我們的銷售成本由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣63.1百萬元增加約29.4%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣81.6百萬元，主要是由於(i)由於在管總建築面積增加，分包成本由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣16.8百萬元增至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣24.3百萬元；及(ii)由於平均薪金增加及為吸引人才加入本集團而提供更優的薪酬待遇，員工成本由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣32.0百萬元增至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣35.4百萬元。

毛利及毛利率

下表載列於所示期間按業務線劃分的本集團毛利及毛利率：

| | 截至6月30日止六個月 | | | | | |
|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|--------------|------------|
| | 2022年 | | 2021年 | | 變動 | |
| | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 人民幣千元 | % |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 物業管理服務 | 19,628 | 29.3 | 18,976 | 34.5 | 652 | 3.4 |
| — 住宅物業管理服務 | 10,824 | 33.7 | 8,540 | 40.3 | 2,284 | 26.7 |
| — 非住宅物業管理服務 | 8,804 | 25.2 | 10,436 | 30.8 | (1,632) | (15.6) |
| 增值服務 | 24,754 | 42.0 | 23,702 | 46.8 | 1,052 | 4.4 |
| — 非業主 | 21,280 | 44.4 | 20,165 | 50.6 | 1,115 | 5.5 |
| — 業主 | 3,474 | 31.5 | 3,537 | 32.6 | (63) | (1.8) |
| 總計 | <u>44,382</u> | <u>35.2</u> | <u>42,678</u> | <u>40.4</u> | <u>1,704</u> | <u>4.0</u> |

我們的整體毛利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣42.7百萬元增加約人民幣1.7百萬元或約4.0%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣44.4百萬元，而我們的毛利率則由截至2021年6月30日止六個月的約40.4%下降至截至2022年6月30日止六個月的約35.2%。

物業管理服務

我們物業管理服務的毛利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣19.0百萬元增加約人民幣0.7百萬元或約3.4%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣19.6百萬元，而毛利率則由截至2021年6月30日止六個月的約34.5%下降至截至2022年6月30日止六個月的約29.3%。

- **住宅物業管理服務**。我們住宅物業管理服務的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約40.4%下降至截至2022年6月30日止六個月的約33.7%，主要由於(i)於截至2022年

6月30日止六個月，因在管建築面積增加導致所產生的分包成本增加；及(ii)截至2022年6月30日止六個月，我們僱員的平均薪金增加。

- **非住宅物業管理服務**。我們非住宅物業管理服務的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約30.7%下降至截至2022年6月30日止六個月的約25.2%，主要由於(i)分包成本及僱員成本增加；及(ii)因進一步提高所提供非住宅物業管理服務的質量導致材料成本、項目維護成本及能源成本增加。

增值服務

我們增值服務的毛利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣23.7百萬元增加約人民幣1.1百萬元或約4.4%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣24.8百萬元，而毛利率則由截至2021年6月30日止六個月的約46.8%下降至截至2022年6月30日止六個月的約42.0%。

- **非業主增值服務**。我們非業主增值服務的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約50.6%下降至截至2022年6月30日止六個月的約44.4%，主要由於(i)截至2022年6月30日止六個月，我們僱員的平均薪金增加；及(ii)隨著我們美居服務業務的擴張，截至2022年6月30日止六個月本集團承接的若干新美居服務項目毛利率相對較低，這因而降低了上述期間非業主增值服務的整體毛利率。
- **業主增值服務**。我們業主增值服務的毛利率保持相對穩定，截至2021年6月30日止六個月錄得約32.6%，2022年同期約為31.5%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括政府補助、利息收入及按公平值計入損益的金融資產的公平值收益。其他收入及收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣3.4百萬元增加約人民幣5.7百萬元或約167.2%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣9.1百萬元，主要歸因於匯兌差額收益由截至2021年6月30日止六個月的零增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣6.6百萬元及銀行利息收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1.8百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣2.1百萬元。

行政開支

我們的行政開支主要包括勞務成本、業務招待開支、辦公開支、員工宿舍及辦公場所開支、推廣開支、交通費用、稅項開支、特別服務開支、折舊及攤銷、租賃開支以及其他。本集團行政開支由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣27.4百萬元減少約人民幣4.7百萬元或約17.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣22.7百萬元，主要是由於截至2022年6月30日止六個月所收取的上市開支減少。

其他開支

我們的其他開支由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣0.9百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣0.3百萬元，主要是由於於截至2021年12月31日止年度終止展廳租賃，本集團於截至2021年6月30日止六個月產生租賃開支，但於上述終止後於截至2022年6月30日止六個月並無產生租賃開支。

利息開支

我們於截至2021年及2022年6月30日止六個月產生的利息開支分別為約人民幣0.1百萬元及約人民幣0.01百萬元。

所得稅前利潤

報告期間本集團的所得稅前利潤由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣16.0百萬元增加約人民幣14.1百萬元或約88.3%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣30.1百萬元，主要是由於上述原因導致相關期間錄得的收益及所產生的開支發生變動。

所得稅開支

截至2021年及2022年6月30日止六個月，我們的所得稅開支分別約為人民幣3.3百萬元及約人民幣4.1百萬元。

報告期間利潤

由於上述所討論的變動，我們的期內純利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣12.6百萬元增加約105.4%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣26.0百萬元，而我們的期內純利率則由截至2021年6月30日止六個月的約12.0%增加至截至2022年6月30日止六個月的約20.6%。

物業及設備

物業及設備主要包括電氣設備和租賃裝修，由2021年12月31日的人民幣144,000元增加至2022年6月30日的人民幣161,000元。

投資物業

投資物業包括位於中國的持作出售但並未出租的一項住宅物業及一項商業物業。投資物業由2021年12月31日的約人民幣1.3百萬元減少至2022年6月30日的約人民幣1.2百萬元，主要歸因於截至2022年6月30日止六個月的折舊支出撥備。

使用權資產

使用權資產主要是指我們租來用於辦公用途的寫字樓。使用權資產由2021年12月31日的約人民幣0.2百萬元增加至2022年6月30日的約人民幣0.4百萬元，乃歸因於已租賃寫字樓建築面積增加。

其他無形資產

我們於2022年6月30日確認其他無形資產約人民幣8.0百萬元，主要包括收購中能集團的客戶關係約人民幣7.6百萬元。

商譽

商譽乃於2020年我們收購中能集團所產生，導致確認商譽約人民幣9.2百萬元。

貿易應收款項

貿易應收款項主要來源於物業管理服務及若干增值服務。本集團的貿易應收款項由2021年12月31日的約人民幣89.7百萬元增加至2022年6月30日的約人民幣118.6百萬元，主要是由於(i)向德商集團提供的非業主增值服務大幅增加；(ii)交付的建築面積增加導致向業主方收取的貿易應收款項增加；及(iii)我們的業務營運擴張使得承接的項目數量增加。

預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項主要包括就履約及項目投標保證金支付的按金、向員工作出的墊款以及代表住戶支付的與公用事業有關的款項。本集團的預付款項、按金及其他應收款項由2021年12月31日的約人民幣11.5百萬元增加至2022年6月30日的約人民幣18.2百萬元，主要是由於應收關聯方款項、向員工作出的墊款、應收住戶的物業管理成本及在途現金增加。

貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們於正常業務過程中從供應商處獲得的商品及服務的付款義務。貿易應付款項主要包括清潔費、材料費、維護費、分包費及建設費。本集團的貿易應付款項由2021年12月31日的約人民幣17.7百萬元增加至2022年6月30日的約人民幣25.2百萬元，主要是由於將秩序維護及清潔服務(我們物業管理服務的一部分)分包予獨立秩序服務供應商，而非由我們的員工提供，以更好地控制我們的服務成本，由此導致報告期間應付分包費有所增加。

其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括應付工資、水電費、其他稅項、代表住戶的預收款項、應付代價及已收按金。其他應付款項及應計費用由2021年12月31日的約人民幣70.1百萬元減少至2022年6月30日的約人民幣64.8百萬元，主要是由於截至2022年6月30日止六個月結算應付上市開支所致。

合約負債

本集團的合約負債來自本集團已收客戶的物業管理服務預付款項，而本集團尚未提供相關服務。於2021年12月31日及2022年6月30日，本集團的合約負債分別維持穩定於約人民幣25.2百萬元及約人民幣25.8百萬元。

應付稅項

本集團的應付稅項主要包括應付中國企業所得稅。我們的應付稅項由2021年12月31日的約人民幣9.5百萬元減少至2022年6月30日的約人民幣6.5百萬元，主要是由於報告期間支付稅項。

租賃負債

本集團的流動租賃負債由2021年12月31日的人民幣122,000元增加至2022年6月30日的人民幣360,000元。本集團於2021年12月31日及2022年6月30日錄得的非流動租賃負債為零。

流動資金及資本資源

我們的現金及銀行結餘由2021年12月31日的約人民幣251.1百萬元增加約人民幣3.4百萬元至2022年6月30日的約人民幣254.5百萬元，主要是由於提供物業管理服務及增值服務收取的服務費、自客戶收回尚未收回的物業管理費、銀行存款收取的利息及全球發售項下根據獨家全球協調人(代表包銷商)行使超額配股權發行發售股份收取的所得款項淨額所致，上述款項部分被我們業務運營產生的付款(例如材料成本)、上市開支付款及僱員薪酬付款及稅項開支所抵銷。我們的流動資產淨值由2021年12月31日的約人民幣230.9百萬元增加至2022年6月30日的約人民幣270.1百萬元。我們的流動比率約為3.21倍(於2021年12月31日：約2.89倍)。於2022年6月30日，我們沒有任何借款。

質押資產

於2022年6月30日，本集團概無質押任何資產(於2021年12月31日：無)。

重大資產收購及出售

報告期間，本集團並無收購或出售任何重大資產。

所持重大投資以及重大投資及資本資產的未來計劃

截至2022年6月30日止六個月，本集團無進行任何重大投資，且於截至本公告日期，本集團亦無其他重大投資或添置資本資產的計劃。

資本負債比率

於2022年6月30日的資產負債比率(租賃負債總和除以權益總額)約為0.12%(於2021年12月31日：約0.05%)。

或然負債

於2022年6月30日，本集團並無任何未償還的擔保或其他重大或然負債(於2021年12月31日：無)。

庫務政策

我們在管理相關部門的過程以及開展業務、會計及存檔過程中始終遵守我們的庫務政策。我們致力於維護整體財務安全，並保持強勁的現金狀況及健康的債務狀況以及強大的還款能力。為保持穩健的財務狀況，我們建立了長期、中期及短期的資金管理制度。我們通過全面、合理、專業的考核機制及制定年度及月度資金計劃，建立了紀律嚴明的資金管理主體，有效管理市場風險。倘因戰略擴張等因素出現新的資金需求，將及時安排外部融資予以滿足。

外匯風險

本集團絕大部分業務在中國以人民幣進行。於2022年6月30日，以港元計值的銀行及現金結餘相等於約人民幣172.2百萬元，因此承受外匯風險。本集團目前並無對沖其外匯風險，但會持續監察外匯風險，且管理層會於對本集團造成重大影響時考慮對沖外匯風險。

僱員及福利政策

於2022年6月30日，本集團擁有約838名僱員（於2021年12月31日：約958名僱員）。截至2022年6月30日止六個月，本集團員工成本合計約為人民幣35.4百萬元（截至2021年6月30日止六個月：約人民幣32.0百萬元）。僱員薪酬乃根據僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢釐定。本集團定期檢討薪酬政策及計劃，並將作出必要調整以符合行業薪酬水平。本集團亦為僱員提供各種系統及廣泛的培訓計劃。本集團的僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務運營的關鍵領域，為本集團現有不同級別的僱員提供持續培訓，以精進和強化僱員技能。

未來前景

我們的目標是成為中國西部地區(i)中高端住宅物業及(ii)街區及其他商業物業的領先物業服務提供商。展望未來，我們準備繼續內生增長及通過適當的收購實現增長。我們計劃有選擇地收購、投資或與優勢互補或具有目標經營規模和盈利能力的物業管理及商業物業運營服務提供商建立合營企業。我們相信，有關戰略投資及收購有助於我們(i)實現服務產品的多元化；(ii)擴大我們的地理分佈、市場份額及物業組合；及(iii)實現規模經濟。我們將主要考慮為中高端住宅物業以及街區及其他商業物業運營商提供物業管理服務，並參考他們的在管建築面積和財務表現對他們進行評估。

此外，我們將繼續依託我們廣泛的服務，高效的資源配置，創新的服務解決方案及多樣的增值服務，實現卓越的客戶滿意度。為此，我們擬繼續(i)優化我們客戶的住宅物業增值服務；及(ii)為物業開發商提供裝修服務，包括銷售案場裝修。我們相信這些舉措將豐富我們的客戶體驗，並增強他們對本公司的忠誠度。我們亦擬通過提供解決方案以滿足他們的業務需求及推廣工業產業園及寫字樓的增值服務，推廣非住宅物業的增值服務。

我們亦致力於通過部署信息技術改善客戶體驗和提高運營效率。

最後，我們將繼續投資我們的人力資本，以吸引及挽留各個層面的優秀員工。

報告期間後事項

除本公告其他地方詳述的事項外，本集團於報告期間後亦發生以下事項：

於2022年7月12日，(i)張強先生(「張先生」)不再擔任執行董事一職；及(ii)吳達先生(「吳先生」)不再擔任執行董事一職，惟將於本集團擔任其他職務。同日，柳軍先生及邵家楨先生已分別獲任命為執行董事，自2022年7月12日起生效。

於2022年7月12日，成都德商(本公司之間接全資附屬公司)與成都華商房屋開發有限公司訂立意向書，據此，成都德商可向成都華商租賃位於成都之樓宇之若干樓層。進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年7月12日的公告。

於2022年7月27日，本公司因柳軍先生、邵家楨先生、熊建秋女士及萬虹女士行使彼等於首次公開發售前購股權計劃項下的首次公開發售前購股權而配發及發行合共3,465,600股股份。進一步詳情將載於本公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告。

除上文所披露者外，於本公告日期，於2022年6月30日後及直至本公告日期概無影響本公司或其任何附屬公司的重大事項。

遵守企業管治守則

董事會致力維持高水準的企業管治。董事會相信，高水準的企業管治乃為本集團提供框架以保障本公司股東權益、提升企業價值、制定其業務策略及政策以及提高透明度及問責性所必需。

本公司的企業管治常規乃基於企業管治守則所載的原則。自本公司股份於2021年12月17日在聯交所主板上市起，本公司已採納上市規則附錄14所載企業管治守則的原則及守則條文，並於整個報告期間遵守適用守則條文，下文所述偏離守則條文第C.2.1條除外。

張志成先生在周尤波先生於2022年3月2日辭任本公司行政總裁後，於同日獲委任為本公司行政總裁。因此，張志成先生同時擔任董事會主席兼行政總裁，此舉偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條，即主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，董事會相信，張志成先生（其曾指導本集團在2021年12月完成首次公開發售）於房地產及物業管理行業的豐富經驗與知識，連同管理層的支持，將為本集團提供穩定貫徹的領導。因此，董事會認為在此情況下，偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條屬恰當。

遵守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上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）作為其董事及僱員進行證券交易的行為守則（「**證券交易守則**」）。

本公司已就截至2022年6月30日止六個月董事有否遵守標準守則所規定標準向全體董事作出特定查詢，而全體董事確認，上述整個期間彼等已遵守標準守則及證券交易守則。

中期股息

董事會不建議派付截至2022年6月30日止六個月的任何中期股息。

購買、出售或贖回上市證券

截至2022年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司或綜合聯屬實體概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

上市所得款項淨額的用途

本公司股份於2021年12月17日以全球發售方式在聯交所主板上市，扣除專業費用、包銷佣金和其他相關上市開支後，籌集全球發售(包括超額配股權的部分行使)總所得款項淨額約176.2百萬港元(「所得款項淨額」)。如招股章程所述，首次公開發售所得款項的擬定用途載列如下：

| 所得款項淨額的擬定用途 | 所得款項淨額的分配 | 佔總所得款項淨額百分比 | 直至2022年6月30日已動用的所得款項淨額 | 於2022年6月30日的未動用所得款項淨額結餘 | 動用未動用所得款項淨額的擬定時間表 |
|---------------------------------------|-----------|-------------|------------------------|-------------------------|-------------------|
| (i) 戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業管理和商業運營業務 | 105.7百萬港元 | 60% | — | 105.7百萬港元 | 於上市後約兩年內 |
| (ii) 投資信息技術系統及支撐信息技術系統的人力資源 | 35.2百萬港元 | 20% | — | 35.2百萬港元 | |
| • 升級及開發本集團內部信息技術系統 | | | | | |
| o 財務運營中心升級 | 1.8百萬港元 | 1% | — | 1.8百萬港元 | 2022年12月 |
| o 物業管理系統升級，包括管理繳費系統、運營系統、營銷系統及資源管理系統 | 3.5百萬港元 | 2% | — | 3.5百萬港元 | 2023年12月 |
| o 雲基礎設施升級 | 3.5百萬港元 | 2% | — | 3.5百萬港元 | 2023年12月 |
| • 升級及開發業務運營系統 | | | | | |
| o 物聯網系統升級，包括設施及設備智能管理系統、智能泊車系統及客戶管理系統 | 8.8百萬港元 | 5% | — | 8.8百萬港元 | 2024年9月 |
| o BI數字運營中心開發 | 10.2百萬港元 | 5.8% | — | 10.2百萬港元 | 2023年9月 |
| o 人工智能商業運營服務系統及硬件開發 | 7.4百萬港元 | 4.2% | — | 7.4百萬港元 | 2024年6月 |
| (iii) 招募及培養人才(包括我們主要業務所需的管理人員及專業人士) | 17.6百萬港元 | 10% | — | 17.6百萬港元 | 於上市後約兩年內 |
| (iv) 營運資金及一般公司用途 | 17.6百萬港元 | 10% | 0.2百萬港元 | 17.4百萬港元 | 於上市後約兩年內 |

本集團將遵照招股章程所載擬定目的動用首次公開發售所得款項淨額。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即嚴洪先生、陳滌先生及方利強先生。審核委員會主席為嚴洪先生。

審核委員會已連同管理層審閱本集團採納的會計原則及常規，並已討論內部控制及財務報告事宜，包括審閱截至2022年6月30日止六個月的中期財務資料。

刊登中期業績及2022年中期報告

本公告於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.desunhui.com)刊登，而本公司將於適當時候將載有上市規則所規定的一切資料的本集團截至2022年6月30日止六個月的中期報告寄發予股東，並分別在聯交所及本公司網站刊登。

釋義

於本公告，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|----------|---|--|
| 「審核委員會」 | 指 | 董事會審核委員會 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「行政總裁」 | 指 | 本公司行政總裁 |
| 「企業管治守則」 | 指 | 上市規則附錄十四所載《企業管治守則》 |
| 「成都德商」 | 指 | 成都德商產投物業服務有限公司(於成立時原稱成都德商投資管理有限公司)，於2010年3月12日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「財務總監」 | 指 | 本公司的財務總監 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公告及僅供地域參考而言，除非文義另有所指，本公告中「中國」不包括香港、澳門及台灣地區 |
| 「本公司」 | 指 | 德商產投服務集團有限公司(前稱為Desun Real Estate Investment Services Limited)，於2020年12月10日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司 |
| 「德商集團」 | 指 | 鄒康先生擁有控制權或聯合控制權並有重大影響的公司 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「建築面積」 | 指 | 建築面積 |

| | | |
|------------------|---|--|
| 「在管建築面積」 | 指 | 已交付或將可交付的物業的合約建築面積，我們已就相關物業開始提供物業管理服務 |
| 「全球發售」 | 指 | 股份的香港公開發售及國際發售 |
| 「本集團」、「我們」或「我們的」 | 指 | 本公司及其不時的附屬公司及合併聯屬實體，或倘文義另有指明，就本公司成為其現有附屬公司及合併聯屬實體的控股公司之前的期間而言，指該等附屬公司及合併聯屬實體，猶如該等附屬公司及合併聯屬實體於有關時間即為本公司的附屬公司及合併聯屬實體 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣 |
| 「上市」 | 指 | 股份於聯交所主板上市 |
| 「上市日期」 | 指 | 2021年12月17日，即本公司股份於聯交所上市日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂或補充 |
| 「首次公開發售前購股權計劃」 | 指 | 於2021年4月27日生效的本公司首次公開發售前購股權計劃 |
| 「招股章程」 | 指 | 本公司日期為2021年11月30日的招股章程 |
| 「報告期間」 | 指 | 截至2022年6月30日止六個月 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「美國」 | 指 | 美利堅合眾國，其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區 |
| 「業主增值服務」 | 指 | 包括提供予業主及租戶的增值服務 |
| 「中能」 | 指 | 成都中能物業管理有限責任公司，於2006年5月16日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「中能集團」 | 指 | 中能及其附屬公司 |

承董事會命
德商產投服務集團有限公司
 董事長、行政總裁兼執行董事
張志成先生

香港，2022年8月29日

於本公告日期，執行董事為張志成先生、熊建秋女士、萬虹女士、柳軍先生及邵家楨先生，非執行董事為鄒康先生，以及獨立非執行董事為方利強先生、陳滌先生及嚴洪先生。