

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12月31日止年度的年度業績公告

#### 財務摘要

- 截至2023年12月31日止年度，收入為人民幣955.6百萬元，較2022年下降0.3%。
- 截至2023年12月31日止年度毛利潤為人民幣226.0百萬元，較2022年下降16.7%。
- 截至2023年12月31日止年度毛利率為23.7%，較2022年下降4.7%。
- 截至2023年12月31日止年度利潤為人民幣62.5百萬元，較2022年下降50.0%。
- 截至2023年12月31日止年度每股基本盈利為每股人民幣0.065元，較2022年下降46.7%。
- 截至2023年12月31日，本集團在管建築面積為39.2百萬平方米，較2022年12月31日增加13.6%。本集團合約建築面積為44.7百萬平方米，同比下降8.2%。
- 董事會不建議就截至2023年12月31日止年度派付任何末期股息(2022年：無)。

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2023年12月31日止年度(「本報告期間」)的綜合年度業績及截至2022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2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	5	955,580	958,597
銷售成本		<u>(729,541)</u>	<u>(687,223)</u>
毛利		226,039	271,374
其他收入	6	14,917	34,711
其他收益淨額	7	50	6,523
銷售及營銷開支		(13,773)	(15,864)
行政開支		(130,479)	(136,041)
貿易及其他應收款項之減值虧損		(30,534)	(6,732)
應佔聯營公司業績		(813)	(131)
應佔一間合營企業業績		—	27
經營利潤		<u>65,407</u>	<u>153,867</u>
利息收入		23,311	10,783
融資成本		<u>(1,508)</u>	<u>(1,981)</u>
融資收入淨額	8	<u>21,803</u>	<u>8,802</u>
除稅前利潤		87,210	162,669
所得稅開支	9	<u>(24,713)</u>	<u>(37,609)</u>
年內利潤及全面收益總額	10	<u><u>62,497</u></u>	<u><u>125,060</u></u>
以下各方應佔年內利潤及全面收益總額：			
本公司擁有人		61,767	122,023
非控股權益		<u>730</u>	<u>3,037</u>
		<u><u>62,497</u></u>	<u><u>125,060</u></u>
每股盈利			
— 基本及攤薄(人民幣元)	12	<u><u>0.065</u></u>	<u><u>0.122</u></u>

## 綜合財務狀況表

於2023年12月31日

		2023年 12月31日 附註 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備以及使用權資產		11,265	10,876
無形資產		3,333	2,978
遞延所得稅資產		14,200	8,730
於聯營公司的投資		501	2,809
貸款及其他應收款項	13	—	315,000
		<u>29,299</u>	<u>340,393</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		15,363	7,949
貿易及其他應收款項以及預付款項	13	1,150,259	756,692
現金及現金等價物		229,728	209,855
		<u>1,395,350</u>	<u>974,496</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	430,744	329,246
合約負債		150,995	107,353
借款		17,000	55,000
租賃負債		1,091	1,190
即期所得稅負債		55,769	39,878
		<u>655,599</u>	<u>532,667</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>739,751</u>	<u>441,829</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>769,050</u>	<u>782,222</u>

		2023年 12月31日 附註 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
借款		10,000	—
租賃負債		<u>17</u>	<u>1,026</u>
		<u>10,017</u>	<u>1,026</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>759,033</b></u>	<u>781,196</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	7,738	8,115
儲備		<u>735,028</u>	<u>756,429</u>
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>742,766</b>	764,544
非控股權益		<u>16,267</u>	<u>16,652</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>759,033</b></u>	<u>781,196</u>

## 綜合財務報表附註

截至2023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2023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2023年及2022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2023年12月31日及2022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。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>來自客戶合約的收益：</b>		
物業管理服務	740,845	609,696
非業主增值服務	106,090	188,978
社區增值服務	108,645	159,923
	<u>955,580</u>	<u>958,597</u>

截至2023年及2022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12%及27%。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2023年及2022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2023年及2022年12月31日止年度的所有收益均來自中國。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>收益確認的時間</b>		
隨時間	911,109	850,046
於某一時間點	<u>44,471</u>	<u>108,551</u>
	<u><b>955,580</b></u>	<u><b>958,597</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益，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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
政府補貼(附註)	14,111	20,026
財務擔保合約收入	—	14,297
增值稅抵扣	<u>806</u>	<u>388</u>
	<u><b>14,917</b></u>	<u><b>34,711</b></u>

附註：政府補助主要包括地方政府授予的財政資助。

## 7 其他收益淨額

	2023年 人民幣千元	2022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(虧損)/收益	(540)	3,622
出售附屬公司的收益	—	4,273
註銷登記附屬公司的虧損	(175)	—
出售聯營公司的收益	774	—
出售物業、廠房及設備之虧損/撇銷物業、廠房及設備	(55)	(39)
其他收益/(虧損)	46	(1,333)
	<u>50</u>	<u>6,523</u>

## 8 融資收入淨額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
融資收入		
應收貸款利息收入	23,023	5,011
銀行存款利息收入	288	5,772
	<u>23,311</u>	<u>10,783</u>
融資成本		
借款利息開支	(1,399)	(1,873)
租賃負債利息開支	(109)	(108)
	<u>(1,508)</u>	<u>(1,981)</u>
	<u>21,803</u>	<u>8,802</u>

## 9 所得稅開支

	2023年 人民幣千元	2022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	30,183	39,125
遞延稅項	<u>(5,470)</u>	<u>(1,516)</u>
	<u>24,713</u>	<u>37,609</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以下各項後列賬：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
核數師薪酬	2,454	2,700
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	6,963	7,793
無形資產攤銷	438	628
貿易及其他應收款項之減值虧損	30,534	6,732
出售物業、廠房及設備之虧損／撇銷物業、廠房及設備	55	39
員工成本(包括董事酬金)：		
工資、薪金及花紅	253,664	245,280
社會保險開支及住房福利(附註(i))	40,895	46,851
其他僱員福利	6,727	12,875
員工成本總額	301,286	305,006

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

於截至2023年12月31日止年度，並無派發或建議派發任何股息，且自報告期末起亦無建議派發任何股息(2022年：無)。

## 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61,767,000元(2022年：人民幣122,023,000元)及年內已發行股份加權平均數約950,837,808股(2022年：1,001,234,899股)計算。

由於截至2023年及2022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

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>即期：</b>			
貿易應收款項	(a)		
— 關聯方		95,968	111,510
— 第三方		321,142	258,777
減：貿易應收款項減值撥備		<u>(38,139)</u>	<u>(25,208)</u>
		<u>378,971</u>	<u>345,079</u>
其他應收款項			
— 按金		271,482	268,424
— 代表業主之付款	(b)	93,612	59,200
— 其他		42,255	46,098
減：其他應收款項減值撥備		<u>(13,407)</u>	<u>(4,920)</u>
		<u>393,942</u>	<u>368,802</u>
預付款項			
— 存貨預付款項		19,276	21,265
— 其他預付款項		17,611	19,844
		<u>36,887</u>	<u>41,109</u>
應收貸款			
	(c)(d)	<u>340,459</u>	<u>1,702</u>
		<u>340,459</u>	<u>1,702</u>
		<u>1,150,259</u>	<u>756,692</u>
<b>非即期：</b>			
應收貸款	(d)	<u>—</u>	<u>315,000</u>

- (a) 貿易應收款項主要來自向業主提供的物業管理服務收入及非業主增值服務。物業管理服務收入乃根據相關服務協議的條款收取。住戶應於發出繳款通知書後支付到期的物業管理服務的服務收入。

於2023年及2022年12月31日，基於減值前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 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0至180天	199,338	237,110
181至365天	44,145	35,711
1至2年	99,277	70,706
2至3年	60,268	13,441
3至4年	10,389	7,419
4年以上	3,693	5,900
	<u>417,110</u>	<u>370,287</u>

- (b) 結餘主要為代業主支付物業的公用事業費用。
- (c) 於2023年12月31日，借予第三方本金總額約人民幣25,459,000元之貸款為無抵押、按年利率10%計息及須於一年內償還。
- (d) 於2023年及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600,000,000元的若干車位作抵押、按年利率5% (於2023年7月1日前：8%) 計息及應於2024年12月償還。

## 14 貿易及其他應付款項

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項	(a)		
— 關聯方		4,891	92
— 第三方		173,660	120,859
		<u>178,551</u>	<u>120,951</u>
其他應付款項			
— 按金	(c)	43,088	31,468
— 暫時向／代業主收取的金額		153,482	136,035
— 應付關聯方款項	(b)	3,972	457
— 應付非控股權益款項	(b)	1,555	5,665
— 應計薪資		18,335	14,866
— 其他應付稅項		21,390	14,797
— 其他應計開支		10,371	5,007
		<u>252,193</u>	<u>208,295</u>
		<u>430,744</u>	<u>329,246</u>

附註：

(a) 貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	171,246	111,601
1年後但2年內	5,059	6,129
2年後但3年內	1,277	2,775
超過3年	969	446
	<u>178,551</u>	<u>120,951</u>

(b) 應付關聯方及非控股權益款項為無抵押、免息及按要求償還。

(c) 該等款項主要為向業主收取的水電費，以便支付給有關服務提供商，以及向承租人收取的租金費用，以便退還業主。

## 15 股本

	普通股數目	普通股面值	等同金額 人民幣千元
法定：			
本公司每股面值0.01港元的股份			
於2022年1月1日、2022年12月31日、 2023年1月1日及2023年12月31日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>43,947</u>
已發行及繳足：			
於2022年1月1日	1,016,851,000	10,168,510	8,462
購回及註銷股份(附註a)	<u>(37,990,000)</u>	<u>(379,900)</u>	<u>(347)</u>
於2022年12月31日	978,861,000	9,788,610	8,115
註銷股份(附註a)	(8,100,000)	(81,000)	(73)
購回及註銷股份(附註b)	<u>(33,453,000)</u>	<u>(334,530)</u>	<u>(304)</u>
於2023年12月31日	<u>937,308,000</u>	<u>9,373,080</u>	<u>7,738</u>

### 附註：

- (a) 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，過往報告期內回購的37,990,000股股份已被註銷。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。
- (b) 於截至2023年12月31日止年度，本集團回購及註銷合共33,453,000股於聯交所上市的普通股。回購該等普通股所支付的總金額約為人民幣83,545,000元。本公司已發行股本按面值減少約人民幣304,000元，而回購該等已註銷股份所支付的溢價人民幣83,241,000元(包括交易成本)已從本公司股份溢價中扣除。

## 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

本公司與德信中國控股有限公司（「德信中國」）於2023年8月24日就(1)收購目標車位及(2)酒店物業控股公司之股權收購訂立主要及關連交易。根據於2024年3月13日舉行的股東特別大會，該等交易已獲本公司獨立股東批准。該等交易須待獲得德信中國獨立股東批准後，方告完成。

## 獨立核數師報告摘要

中匯安達會計師事務所有限公司已就本集團截至2023年12月31日止年度之經審核綜合財務報表發表保留意見，摘錄如下：

### 保留意見

吾等認為，除本報告「保留意見的基礎」一節所述事項可能產生之影響外，綜合財務報表已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實而中肯地反映 貴集團於2023年12月31日的綜合財務狀況及截至2023年12月31日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 保留意見的基準

**與德信中國控股有限公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司（「德信中國」）有關的貿易應收款項、其他應收款項及按金**

於2023年12月31日，德信中國貿易應收款項及其他應收款項分別約人民幣92,718,000元及人民幣1,407,000元。此外，於2023年12月31日，已付德信中國的按金為人民幣250,000,000元。於2023年8月， 貴集團與德信中國訂立協議，以總現金代價人民幣301,435,000元向德信中國收購若干車位及一家公司的股權（「交易」）。於交易完成後，德信中國將向 貴集團退還按金人民幣250,000,000元或該按金及應收款項將以現金代價抵銷。根據於2024年3月13日舉行的股東特別大會，交易已獲 貴公司獨立股東批准。然而，交易須待於股東大會上獲得德信中國獨立股東批准後，方告完成，而於本報告日期，股東大會的會議日期尚未確定。

由於德信中國的獨立股東是否批准交易存在不確定性及缺乏證據支持德信中國的財務能力，故吾等無法獲得充足適當的審計憑證以使吾等信納於2023年12月31日應收德信中國的未償還貿易及其他應收款項約人民幣79,687,000元及人民幣1,362,000元和按金人民幣250,000,000元的可收回性。吾等亦無法採納其他令人信納的審核程序，以釐定是否適當就相關預期信貸虧損人民幣1,019,000元計提撥備。對該等數字的任何調整或會對 貴集團於本年度的財務表現及 貴集團於2023年12月31的財務狀況產生後續影響。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則（「**香港審核準則**」）進行審核。吾等於該等準則項下的責任於本報告核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任部份作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則（「**守則**」），吾等獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證能充足及適當地為吾等的保留意見提供基礎。

## 董事會及審核委員會對保留意見之意見

董事會及審核委員會注意到，本公司於截至2023年12月31日止年度之綜合財務報表受本公司獨立核數師（「獨立核數師」）中匯安達會計師事務所有限公司根據獨立核數師報告（「獨立核數師報告」）「獨立核數師報告摘錄」一節中「保留意見的基準」一節所載基準出具之保留意見（「保留意見」）所規限。

由於截至2023年12月31日止年度之未決保留意見可能會對本集團於截至2023年12月31日止年度之財務表現以及綜合財務報表中的相關披露產生影響，故董事會及審核委員會並未根據保留意見發表有別於獨立核數師之意見。

本集團將透過積極關注德信中國獨立股東批准交易的情況，旨在及時解決未決之保留意見。就此而言，德信中國管理層已通知本公司，德信中國就交易召開股東大會的籌備工作正在進行中，且德信中國將努力儘快召開股東大會。本公司亦留意到德信中國近期於2024年3月21日刊發針對其提出的法律訴訟的公告，惟注意到聆訊於2024年6月方予以安排。本公司將於交易有重大進展時向股東提供最新資訊，並於適當情況下採取有力措施保護本公司的權利，以收回德信中國應付的款項。然而，管理層現時無法就德信中國股東大會有關交易的結果發表具體意見，該結果將由獨立股東於德信中國將予召開之股東大會上投票決定。

## 主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會提呈本集團截止2023年12月31日止十二個月的業績。

2023年，註定是難忘的一年：經濟調整與房地產行業週期性振盪，物管行業迎來空前的挑戰；同時隨著疫情放開，消費復甦，人們對居住安全和追求美好生活的嚮往愈發強烈；縱觀全年，物業從業人員的默默付出，使我們看到了眾多平凡而精彩的美好。

無論行業如何變化，本集團依然堅持客戶至上的初心，走自主發展的道路，努力穿越週期波動，以組織創新，運營提效、服務為本和外拓之活，穩健中謀發展，發展中求突破。

本集團作為第19屆亞運會和第4屆亞殘運會的官方合作供應商，成功保障了亞運場館的設備維護和賽事舉辦，獲得了亞組委頒發的優質服務證書。2023年度，本集團收入達人民幣955.6百萬元同2022年同期持平。正由於本集團穩健的業績表現和受官方認可的優質服務，本集團榮獲中國指數研究院評定的「2023年中國物業服務百強企業」第22位，在華東區域物業服務市場保持領先地位。

## 舟至中流催帆競，擊楫勇進破浪行。

年內，我們錨定獨立自主、求新向上方向，堅持有質量的發展，聚焦內生動力，構建穩健、韌勁的物業服務板塊磐石底色。在服務品質護航下，物業基礎服務收入達到人民幣740.8百萬元，較2022年同比增長21.5%。通過精耕浙江、高密度覆蓋非住宅及中高端戰場、協同國企合資合作，蹄疾步穩地優化經營賽道。在本集團「現金先於利潤，利潤先於規模」戰略指引下，依靠韌勁和強大的內生力獲得增量。年內，服務力持續升級，在商務服務和公共服務等領域不斷突破，以「物業+運營」的服務延展，支撐未來發展；高端全新運營服務體系與未來社區建設雙樣板的市場格局正穩步打開，構築集團業務轉型升級的核心引擎。

## 丹青妙手舒畫卷，山河萬里起宏圖。

本集團堅持聚集物業服務本質，多元化業務協同發展，鼓勵基礎物業服務與業主民生服務融合，在「美好生好服務商」的戰略願景中，奮力出圈，凝心聚力，業主的滿意度不斷攀升。截止2023年12月31日，本集團在管面積達到39.2百萬平方米，合約面積達到44.7百萬平方米，囊括高新科技園、地鐵、高端城市標誌園區、景區等全新業態。從基礎物業服務到智能安防、會議接待及國賓辦公化會議服務；從普通綠化養護到世界賽事一級綠化養護標準；從單一管理到招商、策劃運營、城市空間服務的全產業鏈現代化服務發展；為實現品質為堅，服務升級奠定堅實基礎。

**一枝一葉總關情，一點一滴見初心。**

把握紅色時代脈搏，轉變服務觀念，圍繞人全生命週期核心訴求，持續打造15分鐘生活圈。圍繞「知己服務有愛相伴」的品牌主張，集團聚焦營造更為豐富的生活場景，我們以「好看、好玩、好用心」的客戶視角，打造全新的「知己生活中心」，將傳統客服前台進行空間升級，融入文化藝術、學習辦公、產品體驗、親子互動等功能，提升園區生活氛圍。以「知己送春風」持續建設15分鐘社區生活圈，將「幸福市集」來到業主的家門口，讓家門口成為流量池；以直播帶貨，前置管家配送，文化與物業服務粘合；以輕資產更輕，效益更好的賦能合作，融合發展新章法。我們秉承物業紅色黨建引領，以敬畏之心合力共建美好家園、紅色家園，支撐業務的穩健運營。2023年我們積極創建美好家園，榮獲浙江省紅色物業稱號，多項目獲得省級園林居住小區和市級物業管理示範小區評定。

**未來展望**

**歇馬憑雲宿，揚帆截海行。**

2024年，行業發展與機遇並行，集團始終秉承以人為本的理念，應變求新，蓄勢待發。秉承「客戶需求是服務的起點」，結合UI+4S服務關係的運營體系，品質築基，服務提效；內生服務產業迭代升級，基於強鏈、延鏈、補鏈的產業多元化組合服務，開啟新年新篇章。

我們堅持區域市場深耕和服務領域聚焦發展，傾力於生活和辦公智慧場景營造，打造AM（資產服務）、PM（物業管理）、IFM（綜合設施管理）的創新服務體系，重塑價值；我們堅持圍繞尊重客戶、強化組織賦能，信賴基層員工，文化滋養和履行社會責任為己任，夯實組織，迸發動力；我們堅持科技創新，新科技應用迸發新質生產力，由新質生產力創造有價值的回報；我們堅持培養城市公共服務的創新升級，實現高質量發展；我們堅持探索服務邊界，致力於成為空間服務美學的創行者，智慧建築場景的建營者和共贏價值平台的構建者。

我們相信道阻且長，行則將至，圍繞業主和員工實現美好生活的願想不斷努力；我們看見同甘共苦，砥礪前行，信心滿滿，服務向善，勇毅前行；我們期待共享榮光，築夢未來，創造有質的權益回報，實現股東價值持續增長。

## 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)社區資源增值服務，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

2023年，本集團堅持未來城市生活關係服務商的戰略願景，實現在管建築面積的穩定增長，不斷拓寬在管面積。截至2023年，我們的總在管建築面積約39.2百萬平方米，較2022年約34.5百萬平方米增加約4.7百萬平方米，增長率為13.6%。該增長主要歸因於德信中國交付項目的增加，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 2023年				截至12月31日止年度 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)
截至年初	317	48,698	255	34,543	309	46,363	233	31,110
新訂約	55	5,965	38	4,249	50	11,061	34	4,211
儲備轉化	0	0	41	5,555	0	0	21	2,761
收購	0	0	0	0	0	0	0	0
終止	(39)	(9,961)	(37)	(5,104)	(42)	(8,726)	(33)	(3,539)
截至年末	<u>333</u>	<u>44,702</u>	<u>297</u>	<u>39,243</u>	<u>317</u>	<u>48,698</u>	<u>255</u>	<u>34,543</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12月31日，我們有161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12月31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
德信中國所開發物業	13,163	259,028	35.0%	8,655	208,419	34.2%
聯合開發物業	4,320	104,466	14.1%	3,502	90,030	14.8%
獨立第三方物業	21,760	377,351	50.9%	22,386	311,247	51.0%
總計	<u>39,243</u>	<u>740,845</u>	<u>100.0%</u>	<u>34,543</u>	<u>609,696</u>	<u>100.0%</u>

### 我們的地理位置

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2023年12月31日止年度，我們的地理分佈於中國40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					
	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	25,183	541,394	73.1%	21,142	452,936	74.3%
長江三角洲地區 (不包括浙江省)	8,575	126,147	17.0%	10,137	132,719	21.8%
其他地區	5,485	73,304	9.9%	3,264	24,041	3.9%
總計	<u>39,243</u>	<u>740,845</u>	<u>100.0%</u>	<u>34,543</u>	<u>609,696</u>	<u>100.0%</u>

## 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					
	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	29,752	483,625	65.3%	25,545	428,510	70.3%
非住宅物業	9,491	257,220	34.7%	8,998	181,186	29.7%
合計	<u>39,243</u>	<u>740,845</u>	<u>100.0%</u>	<u>34,543</u>	<u>609,696</u>	<u>100.0%</u>

## 非業主增值服務

截至2023年12月31日止年度，非業主增值服務收入人民幣106.1百萬元，較截至2022年12月31日止年度下降43.9%，此乃由於房地產行業持續下行所致。相關非業主增值服務需求減少業務收入明顯下滑。

	截至2023年12月31日		截至2022年12月31日	
	收入 人民幣千元	佔比 %	收入 人民幣千元	佔比 %
案場服務	61,465	57.9%	114,191	60.4%
前介服務	37,614	35.5%	48,762	25.8%
房驗房修服務	6,917	6.5%	8,984	4.8%
商業諮詢服務	94	0.1%	17,041	9.0%
	<u>106,090</u>	<u>100.0%</u>	<u>188,978</u>	<u>100.0%</u>

## 社區增值服務

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)社區資源增值服務；(iv)會所服務；(v)美居服務；及(vi)社區零售和家居服務。於本報告期間，社區增值服務收入達人民幣108.6百萬元，較2022年人民幣160.0百萬元下降32.1%。

	截至2023年12月31日		截至2022年12月31日	
	收入	佔比	收入	佔比
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
智能社區解決方案	11,080	10.2%	28,807	18.0%
物業銷售及協銷服務	9,675	8.9%	25,974	16.3%
社區資源增值服務	31,641	29.1%	30,893	19.2%
會所服務	2,338	2.2%	12,484	7.8%
美居服務	25,131	23.1%	25,654	16.0%
社區零售和家居服務	28,780	26.5%	36,111	22.7%
	<b>108,645</b>	<b>100.0%</b>	<b>159,923</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有所下降。截至2023年12月31日止年度，智能社區解決方案收入達人民幣11.1百萬元，較截至2022年12月31日止年度人民幣28.8百萬元下降人民幣17.7百萬元。

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

2023年12月31日止年度，物業銷售及協銷服務收入達人民幣9.7百萬元，較截至2022年12月31日止年度人民幣26.0百萬元下降人民幣16.3百萬元。

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，本集團持續挖掘社區資源價值，並增強戰略供方的合作，不斷提升社區資源利用率。截至2023年12月31日止年度，社區資源增值服務收入達人民幣31.6百萬元，較截至2022年12月31日止年度人民幣30.9百萬元增加人民幣0.7百萬元。

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杭州桔鄰生活服務有限公司為業主及住戶提供清潔、維修保養、社區商業等服務。截至2023年12月31日止年度，社區零售和家居服務收入達人民幣28.8百萬元，較截至2022年12月31日止年度人民幣36.1百萬元下降人民幣7.3百萬元。

## 財務回顧

### 收入

於本報告期間，本集團實現收入人民幣955.6百萬元（2022年度：人民幣958.6百萬元），較2022年下降0.3%。其收入下降主要由於本集團業務非業主增值服務及社區資源增值服務的下降所致。

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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	佔比%	人民幣千元	佔比%
物業管理服務	740,845	77.5%	609,696	63.6%
非業主增值服務	106,090	11.1%	188,978	19.7%
社區增值服務	108,645	11.4%	159,923	16.7%
總計	<u>955,580</u>	<u>100.0%</u>	<u>958,597</u>	<u>100.0%</u>

物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。截至2023年12月31日止年度，物業管理服務收入達到人民幣740.8百萬元，較2022年增加人民幣131.1百萬元。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2023年12月31日止年度，本集團的銷售成本為人民幣729.5百萬元，較2022年增加人民幣42.3百萬元。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226.0百萬元，較2022年人民幣271.4百萬元下降人民幣45.4百萬元。毛利率由2022年的28.3%下降至本報告期間的23.7%。

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		變動
	2023年	2022年	
物業管理服務	23.4%	25.1%	-1.7%
非業主增值服務	16.6%	35.3%	-18.7%
社區增值服務	32.3%	32.1%	+0.2%
	<u>23.7%</u>	<u>28.3%</u>	<u>-4.7%</u>
總計	<u>23.7%</u>	<u>28.3%</u>	<u>-4.7%</u>

本集團2023年度毛利率下降4.7%，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35.3%下降至本年度16.6%，反映報告期內我們付出更多的服務成本導致此部分的整體毛利率下降以及非業主增值服務的運營不及預期。

社區增值服務毛利率由上一年度32.1%增加至本年度32.3%，該部分毛利率較去年保持平穩。

### **銷售及營銷開支**

本集團的銷售及營銷開支增加，由2022年的人民幣15.9百萬元下降13.2%至本報告期間的人民幣13.8百萬元。

### **行政開支**

本集團的行政開支由2022年的人民幣136.0百萬元減少人民幣5.5百萬元至本報告期間的人民幣130.5百萬元。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**

貿易及其他應收款項減值虧損由2022年的人民幣6.7百萬元轉變為本報告期間的人民幣30.5百萬元，減值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，針對第三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2022年的人民幣34.7百萬元下降至本報告期間的人民幣15.0百萬元，減少主要由於我們不再獲得財務擔保合約收入。

### **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0.05百萬元（2022年：人民幣6.5百萬元），減少主要由於本報告期間匯兌差額影響。

### **融資收入淨額**

本集團的融資收入淨額由2022年的人民幣8.8百萬元，增加至本報告期間人民幣21.8百萬元，增加人民幣13.0百萬元。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年的人民幣37.6百萬元下降34.3%至本報告期間的人民幣24.7百萬元。

## 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62.5百萬元，較2022年的人民幣125.1百萬元下降50.0%。淨利潤率為6.5%，較2022年下降6.5%。

本公司的每股基本及攤薄盈利為每股股份人民幣0.065元。

## 貿易及其他應收款項以及預付款項

截至2023年12月31日，貿易及其他應收款項以及預付款項為人民幣1,150.3百萬元，較截至2022年12月31日的人民幣756.7百萬元增長人民幣393.6百萬元。

截至2023年12月31日，貿易應收款項人民幣379.0百萬元，較截至2022年12月31日的人民幣345.1百萬元增長人民幣33.9百萬元。其他應收款項人民幣393.9百萬元，較截至2022年12月31日的人民幣368.8百萬元增長人民幣25.1百萬元，主要由於本集團業務規模擴張及基礎物業服務增長所致。應收貸款由2022年人民幣1.7百萬元增加至2023年人民幣340.5百萬元，主要是第三方應收貸款人民幣3.15億元於2024年底到期。

## 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2023年12月31日，本集團貿易及其他應付款項人民幣430.7百萬元，較2022年12月31日的人民幣329.2百萬元增長30.8%，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。

## 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12月31日達人民幣229.7百萬元，較2022年12月31日現金及現金等價物為人民幣209.9百萬元增加9.5%。

截至2023年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為2.1倍(2022年12月31日：1.8倍)。

截至2023年12月31日，本集團借款人民幣27.0百萬元(2022年12月31日為人民幣55.0百萬元)，且資本負債比率(借款總額除以權益總額)為0.04(2022年12月31日為0.07)。

## 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2023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2023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

於本報告期間，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。於2023年12月31日，已完成該交易。

於本報告期間，德信盛全物業服務有限公司(本公司間接全資附屬公司)將擁有樂清市城德城市服務有限公司49%股權以代價人民幣0.78百萬元轉讓給樂清市城市發展集團有限公司。於2023年12月31日，已完成該交易。

於2023年8月24日，本公司間接全資附屬公司杭州駿德商業運營管理有限公司分別與以下各方訂立四份地下車位使用權轉讓協議：(i)杭州德昇置業有限公司，代價為人民幣52,825,000元，(ii)杭州德銀置業有限公司，代價為人民幣21,450,000元，(iii)杭州凱樂企業管理有限公司(德信中國之間接全資附屬公司)，代價為人民幣17,160,000元，及(iv)杭州空港置業有限公司，代價為人民幣120,000,000元(統稱「收購目標車位」)。該等地下車位使用權轉讓協議項下擬進行的交易已於2024年3月13日於股東特別大會上獲批准。於本公告日期，交易尚未完成。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年8月24日、2024年2月23日及2024年3月13日的公告。

於2023年8月24日，本公司間接全資附屬公司德信盛全物業服務有限公司(盛全物業)與德清莫干山德信影視城開發有限公司(德信影視城)及德清莫干山瑞璟置業有限公司(德清莫干山瑞璟)訂立股權轉讓協議，據此，盛全物業有條件同意購買而德信影視城有條件同意出售德清莫干山瑞璟之100%股權，代價為人民幣90,000,000元(「收購股權」)。德清莫干山瑞璟之主要資產為莫干山雲谷德信開元名庭酒店(位於中國浙江省湖州市德清縣莫干山鎮三莫線66號)。於收購股權完成之後，德清莫干山瑞璟將成為本公司的間接全資

附屬公司，其財務業績將併入本公司的綜合財務報表。股權轉讓協議項下擬進行之交易已於2024年3月13日之股東特別大會上獲得批准通過。於截至本公告日期，交易尚未完成。

## 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

於2024年3月13日，本公司舉行股東特別大會，股東於會上批准若干地下車位使用權轉讓協議項下擬進行的交易及股權轉讓協議項下擬進行之交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年8月24日及2024年3月13日之公告以及本公司日期為2024年2月23日之通函。

於2024年3月13日，本公司再次舉行股東特別大會，股東於會上批准重續持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年12月15日之公告以及本公司日期為2024年2月23日之通函。

除本公告所披露者外，於2023年12月31日之後及直至本公告日期，本集團並無任何重大事項。

## 僱員及薪酬政策

截至2023年12月31日，本集團有2,942名僱員（2022年12月31日：2,815名僱員）。其中男女僱員人數分類為1,490及1,452（分別佔50.6%及49.4%）名，本集團整體員工人數保持穩定。

截至2023年12月31日止年度，本集團的員工成本約為人民幣301.3百萬元。本集團把創建高效能組織和學習型組織，作為公司長期發展戰略的重要組成部分。

在高效能組織建設方面，本集團明確以「精組織、強協同」為組織建設導向，推進組織精簡瘦身，提高組織輕盈度。基於強總部建設、精城市公司發展和有效落地項目群模式，提升職能與項目的協同力，一切以項目需求為中心，高效解決問題。同時在人才建設層面以「人效管控、高韌複合、多經賦能、價值激勵」為核心導向，通過人才選用上提升人才標準，從數量上合理管控，質量上高韌複合。任用人才堅持三個原則：有自驅認識意識的人、有複合發展能力的人、以項目經營管理目標為使命的人。通過人才育留上激發價值創造，在項目基礎管理外，強調多經賦能與價值創造，有效使用企業內部人才活水資源，適配崗位需求，建立「高價值高績效」機制驅動高質量人才。

在學習型組織建設方面，本集團通過職業發展通道建設使僱員的學習和發展朝著既促進公司整體目標的實現，又促進個人能力和職業發展的方向邁進，使本集團和僱員共同發展，達到雙贏。本年度，本集團開展執行《2023年德信盛全培訓計劃》，從「關鍵人才梯隊培養」、「員工職業技能提升培訓」、「知識庫建設」等重點培訓項目的實施進行人才培養。以「721」學習模式開展儲備人才梯隊培養，將課堂學習、學員互助、實踐鍛鍊相結合，促進能力提升與行動轉化。本年度，集團通過「自培」、「外送」雙模式，全面提升員工職業技能，成功申報獲批2家分公司企業自主職業技能認定資質，並全面開展物業管理師等僱員職業技能等級提升工作，提升了集團高級人才結構佔比。同時，在知識庫建設方面，通過內部沉澱與迭代，提升知識庫質量，借助「德信大學」線上學習平台，擴大知識庫傳播面和提升學習效率。此外，本集團持續貫徹職業安全與衛生制度，根據GB/T45001-2020/ISO 45001:2018職業健康安全管理體系要求，定期向僱員提供工作場所安全培訓，強化員工安全意識。

## 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(「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。於2022年12月16日，本公司間接全資附屬公司上海栩全商貿有限公司(「貸款人」，作為貸款人)與本公司的一名業務夥伴及獨立第三方杭州瑞揚供應鏈管理有限公司(「借款人」，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為人民幣315百萬元之貸款，按年利率8%計息，並以押記資產(定義見下文)作抵押。貸款人將使用本公司自2021年以來尚未動用的所得款項淨額向借款人提供貸款。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。此外，使用所有已動用所得款項淨額的預期時間表已延長至2024年12月或之前。有關進一步資料，請查閱本公司日期為2022年12月16日及2023年3月22日之公告。

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		於2023年 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	截至2023年 12月31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
	招股章程 所披露 所得款項 淨額之 計劃用途 百萬港元	對尚未動用 所得款項 淨額之 經修訂分配 百萬港元				
1、擴大我們的業務規模及通過多渠道提高市場份額	496.0	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	6.4	60.5	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	4.9	7.8	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	2024年12月之前
	<u>763.5</u>	<u>524.1</u>	<u>174.7</u>	<u>22.7</u>	<u>152.0</u>	

## 其他資料

### 末期股息

董事會不建議就截至2023年12月31日止年度派付末期股息(2022年: 無)。

### 股東週年大會

本公司即將召開的2023年度股東週年大會(「股東週年大會」)將於2024年5月29日(星期三)舉行，其通告及所有其他相關文件將於2024年4月發佈並寄發予股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東身份，本公司將於2024年5月24日(星期五)至2024年5月29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2024年5月23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

截至2023年12月31日止年度，本公司於聯交所按總代價93,204,500港元購回合共33,453,000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 港幣	所支付 每股最低價 港幣	所支付 總代價 港幣
4月	8,253,000	2.94	2.74	24,021,700
5月	12,877,000	2.87	2.69	36,375,660
7月	<u>12,323,000</u>	2.70	2.60	<u>32,807,140</u>
合計	<u>33,453,000</u>			<u>93,204,500</u>

## 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C1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。

茲提述本公司日期為2023年8月3日之公告，本公司於公告中補充本公司2022年年報所載企業管治報告之若干資料，並解釋本公司如何因應若干違反上市規則的記錄而改善其內部控制系統。董事會已對公告中所披露之風險管理及內部控制程序進行審查，並認為該等系統於防止違反類似性質的上市規則行為方面仍然有效。於截至2023年12月31日止年度的本公司年報將載列就加強內部控制措施所進行工作之進一步詳情。

除上文所述外，於截至2023年12月31日止年度，本公司已遵守企業管治守則中載列的所有適用守則條文。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄C3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，於截至2023年12月31日止年度內，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、王永權博士及楊熙先生。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2023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佈的《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D2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，2024年3月27日

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