

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2024年6月30日止六個月 的中期業績公告

財務摘要

- 截至2024年6月30日止六個月（「報告期間」）的收入約為人民幣473.2百萬元，較2023年同期約為人民幣458.0百萬元（「2023年中期」）上漲3.3%。
- 報告期間的毛利潤約為人民幣101.5百萬元，較2023年中期約為人民幣129.2百萬元下降21.4%。
- 報告期間的毛利率為21.5%，較2023年中期28.2%下降6.7%。
- 報告期間的利潤約為人民幣42.5百萬元，較2023年中期約為人民幣63.3百萬元下降32.8%。
- 截至2024年6月30日止六個月每股基本盈利為每股人民幣0.045元，較2023年中期下降30.8%。
- 截至2024年6月30日，本集團在管建築面積為39.6百萬平方米，較2023年6月30日增加9.2%。本集團合約建築面積為44.9百萬平方米，同比增加1.5%。
- 董事會不建議就報告期間派付任何中期股息（2023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連同2023年相應期間的比較數據。本中期業績已由本公司審核委員會審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	473,228	458,022
銷售成本		<u>(371,697)</u>	<u>(328,847)</u>
毛利		101,531	129,175
其他收入	5	1,354	9,053
其他收益淨額	6	667	197
銷售及營銷開支		(5,908)	(8,141)
行政開支		(39,748)	(50,125)
貿易及其他應收款項之減值虧損		(10,964)	(10,156)
應佔聯營公司業績		(145)	(791)
應佔一間合營企業業績		<u>(4)</u>	<u>—</u>
經營利潤		<u>46,783</u>	<u>69,212</u>
利息收入		9,629	12,142
融資成本		<u>(573)</u>	<u>(1,198)</u>
融資收入淨額	7	<u>9,056</u>	<u>10,944</u>
除稅前利潤		55,839	80,156
所得稅開支	8	<u>(13,355)</u>	<u>(16,901)</u>
期內利潤及全面收益總額	9	<u><u>42,484</u></u>	<u><u>63,255</u></u>

		截至6月30日止六個月	
		2024年	2023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		42,169	63,015
非控股權益		<u>315</u>	<u>240</u>
		<u>42,484</u>	<u>63,255</u>
每股盈利			
— 基本及攤薄(人民幣元)	11	<u>0.045</u>	<u>0.065</u>

簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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		9,692	11,265
無形資產		3,456	3,333
遞延所得稅資產		16,942	14,200
於聯營公司的投資		356	501
於一間合營企業的投資		496	—
		<u>30,942</u>	<u>29,299</u>
流動資產			
存貨		17,748	15,363
貿易及其他應收款項以及預付款項	12	1,261,169	1,150,259
現金及現金等價物		202,098	229,728
		<u>1,481,015</u>	<u>1,395,350</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	491,218	430,744
合約負債		164,799	150,995
借款		17,000	17,000
租賃負債		2,085	1,091
即期所得稅負債		61,408	55,769
		<u>736,510</u>	<u>655,599</u>
流動資產淨值		<u>744,505</u>	<u>739,751</u>
總資產減流動負債		<u>775,447</u>	<u>769,050</u>
非流動負債			
借款		10,000	10,000
租賃負債		23	17
		<u>10,023</u>	<u>10,017</u>
資產淨值		<u>765,424</u>	<u>759,033</u>

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	14	7,564	7,738
儲備		<u>742,095</u>	<u>735,028</u>
本公司擁有人應佔權益		749,659	742,766
非控股權益		<u>15,765</u>	<u>16,267</u>
權益總額		<u><u>765,424</u></u>	<u><u>759,033</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至2024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2023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2023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2024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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約收益：		
物業管理服務	413,438	341,844
非業主增值服務	19,835	59,801
社區增值服務	39,955	56,377
	<u>473,228</u>	<u>458,022</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2024年及2023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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收益確認的時間		
隨時間	452,535	433,083
某一時間點	20,693	24,939
	<u>473,228</u>	<u>458,022</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2024年及2023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2024年及2023年6月30日止六個月，本集團的所有收益均來自中國。

於2024年6月30日及2023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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助(附註)	1,141	8,848
增值稅抵扣	<u>213</u>	<u>205</u>
	<u>1,354</u>	<u>9,053</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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
匯兌虧損	(894)	(302)
出售一間聯營公司之虧損	—	(11)
其他	<u>1,561</u>	<u>510</u>
	<u>667</u>	<u>197</u>

7. 融資收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
銀行存款利息收入	251	150
借款利息收入	<u>9,378</u>	<u>11,992</u>
	<u>9,629</u>	<u>12,142</u>
融資成本		
借款利息開支	(473)	(1,132)
租賃負債利息開支	<u>(100)</u>	<u>(66)</u>
	<u>(573)</u>	<u>(1,198)</u>
	<u>9,056</u>	<u>10,944</u>

8. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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	16,096	16,891
遞延稅項	<u>(2,741)</u>	<u>10</u>
	<u>13,355</u>	<u>16,901</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，於2023年及2024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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
董事薪酬	1,797	1,494
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	5,394	4,654
無形資產攤銷	291	274
出售物業、廠房及設備之虧損／撤銷物業、廠房及設備	60	—

10. 股息

董事會不建議派付截至2024年6月30日止六個月之中期股息（截至2023年6月30日止六個月：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利潤約人民幣42,169,000元（2023年：人民幣63,015,000元）及報告期間內已發行股份加權平均數約930,360,000股（2023年：963,744,000股）計算。

由於截至2024年及2023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虧損。

12. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期：		
貿易應收款項 (附註(a))		
— 關聯方	93,619	95,968
— 第三方	<u>414,592</u>	<u>321,142</u>
	508,211	417,110
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(46,500)</u>	<u>(38,139)</u>
	<u>461,711</u>	<u>378,971</u>
其他應收款項		
— 按金	269,468	271,482
— 代表業主之付款	115,471	93,612
— 其他	57,507	42,255
減：其他應收款項減值撥備	<u>(16,010)</u>	<u>(13,407)</u>
	<u>426,436</u>	<u>393,942</u>
預付款項		
— 存貨預付款項	17,748	19,276
— 其他預付款項	<u>30,805</u>	<u>17,611</u>
	<u>48,553</u>	<u>36,887</u>
應收貸款 (附註(b))	<u>324,469</u>	<u>340,459</u>
	<u>324,469</u>	<u>340,459</u>
	<u><u>1,261,169</u></u>	<u><u>1,150,259</u></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2024年6月30日及2023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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至180天	219,371	199,338
181至365天	127,463	44,145
1至2年	69,261	99,277
2至3年	65,416	60,268
3至4年	13,626	10,389
4年以上	13,074	3,693
	<u>508,211</u>	<u>417,110</u>

- (b) 於2024年6月30日及2023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600,000,000元之若干停車位抵押，按年利率5%（於2023年7月1日之前：8%）計息及須於2024年12月償還。

13. 貿易及其他應付款項

		2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
貿易應付款項	(a)		
— 關聯方		91	4,891
— 第三方		<u>195,492</u>	<u>173,660</u>
		<u>195,583</u>	<u>178,551</u>
其他應付款項			
— 按金		45,557	43,088
— 暫時向業主／代業主收取的金額	(c)	189,400	153,482
— 應付關聯方款項	(b)	4,240	3,972
— 應付非控股權益款項	(b)	1,619	1,555
— 應計薪資		13,429	18,335
— 其他應付稅項		24,471	21,390
— 其他應計開支		<u>16,919</u>	<u>10,371</u>
		<u>295,635</u>	<u>252,193</u>
		<u>491,218</u>	<u>430,744</u>

附註：

(a) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	185,950	171,246
1年後但2年內	3,435	5,059
2年後但3年內	4,563	1,277
超過3年	<u>1,635</u>	<u>969</u>
	<u>195,583</u>	<u>178,551</u>

(b) 應付關聯方及非控股權益款項為無擔保、免息及按要求償還。

(c) 該等款項主要指向業主收取的將支付予相關服務供應商的公用事業費，以及向承租人收取的退還予業主的租金。

14. 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2023年1月1日、2023年12月31日、 2024年1月1日及2024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2023年1月1日	978,861,000	9,788,610	8,115
註銷股份	(8,100,000)	(81,000)	(73)
回購及註銷股份 (附註a)	<u>(33,453,000)</u>	<u>(334,530)</u>	<u>(304)</u>
於2023年12月31日及2024年1月1日	937,308,000	9,373,080	7,738
回購及註銷股份 (附註b)	<u>(19,427,000)</u>	<u>(194,270)</u>	<u>(174)</u>
於2024年6月30日	<u>917,881,000</u>	<u>9,178,810</u>	<u>7,564</u>

附註：

- (a) 截至2023年12月31日止年度，本集團回購及註銷合共33,453,000股於聯交所上市之普通股。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，及回購該等已註銷股份所支付之溢價人民幣83,241,000元（包括交易成本）已從本公司股份溢價中扣除。
- (b) 截至2024年6月30日止期間，本集團回購及註銷合共19,427,000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35,276,000元。本公司已發行股本按面值減少約人民幣174,000元，及回購該等已註銷股份所支付之溢價人民幣35,102,000元（包括交易成本）已從本公司股份溢價中扣除。

15. 報告期後事項

於2024年6月30日之後及直至本公告日期，本集團並無任何重大事項。

主席報告

本人謹代表董事會提呈本集團截至2024年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

2024年上半年，國內經濟發展進入新常態，地產行業繼續經歷周期性震蕩，促使物業行業加速收入結構轉換與獨立自主轉型。新形勢下，高質量發展正取代單一的規模擴張，企業間競爭已轉向產品力與服務力的競爭。面對行業價值重塑的挑戰，在穩健經營的戰略目標引領下，本集團以客戶需求為中心，堅持獨立發展、精益運營、品質築基和創新增效，持續提升核心競爭力，實現戰略有定力，管理有毅力，執行有韌性。正由於本集團穩健的業績表現，2024年上半年，集團連續11年入選中國指數研究院評定的「2024年中國物業服務百強企業」，排名刷新至第20位。

壯志凌雲展新篇，獨立前行譜華章

本集團始終堅持獨立化發展，核心業務保持增長勢頭。2024年上半年完成項目保障工作，繼續推進「深耕長三角，佈局全國重點城市」的市場戰略，報告期內首入天津，並進一步鞏固重點區域的市場佔有率提升，實現業務的深度發展。第三方市場拓展表現優秀，重點佈局非住領域，管理業態進一步多元化。與一批地方國企、龍頭企業進行資源互補的業務合作探索。比如高端商服品牌「世普聯行」與衢江交投合作，接管了衢州CBD科教產業園、保稅倉、汽車車站等項目，助力城市服務能級提升，共塑城市形象新窗口。

精益求精成偉業，細致入微見真章

本集團保持穩健良好的經營勢頭，深化合規管理內控體系，促進經營質量提升。按照「現金先於利潤，利潤先於規模」的原則，對低質量項目進行主動調整，持續細化運營顆粒度管理，優化項目運營成本結構，強化現金流動態監控與項目全生命周期預算管控。2024年上半年本集團加速組織結構調整，通過管理扁平化、業財一體化、項目組團化等變革舉措，促進項目人均效能和管理決策效率的提升，保證業務毛利率的穩定。持續強化企業內控管理措施落地，優化信息披露流程提升透明度，連續第5年獲評浙江省物業服務企業最高信用等級AAA級。

品質如磐春滿園，口碑載道勢如虹

本集團立足客戶視角洞悉需求，「知己送春風」年度品質行動持續優化服務體驗，工單響應及時率、處理滿意度等核心指標進一步提升，並獲評中指院《中國城市物業服務滿意度優秀企業》金華、合肥TOP5。本集團持續推動社區治理模式創新實踐。接管2年多的二手住宅項目上海恒力錦滄於報告期間成功實現物業費提價27%，業主滿意度連續2年名列本集團前茅。在上海普陀區真如打造的「天匯治理聯合體錯峰共享停車」模式，成為物業參與破解城市治理難題的典型案列，獲上海普陀區新聞辦等官微專題報道。金華市級紅色物業項目麗州一品頗具特色的「圓桌議事會」社區議事機制，被浙江省委組織部作為治理典範專題報道。

創新潮涌勢如虹，服務多元開新局

本集團打造產業鏈持續創新，推動向更廣泛、更整合的現代服務轉型。我們將高端商辦服務品牌「世普聯行」進行了品牌升級，大力打造在綜合設施管理領域內的服務專業化特色。一方面在新能源領域進行前瞻性佈局，包括光伏儲能、智能充電方案實施，另一方面積極開展定位諮詢、營銷策劃、品牌招商、產業引入、租售運營等服務新產品，並在義烏世航廣場項目率先進行市場化運作的落地。在住宅項目，我們緊跟國家政策導向，通過開展自動零售櫃的布設、生鮮配送、鄰里團購等新興多樣化服務滿足業主生活需求，打造更為豐富的生活場景。

未來展望

跋山涉水不改一往無前，山高路遠但見風光無限。2024年下半年，本集團將在「以客戶為中心」的主旨下，沿著「穩中求進、有質發展」的戰略共識持續發力。繼續堅持走獨立自主的發展道路，堅持通過管理提升有效控本，深化組織變革的各項工作推進，加強現金流管理保障日常運營穩定；繼續探索服務邊界，推進新興業務的轉型實踐，加速向綜合性現代服務產業集團發展。

乘歷史大勢而上，走人間正道致遠。

管理層討論及分析

德信服務是浙江省領先的綜合性物業管理服務提供商。2024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2024中國物業服務百強企業TOP20。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、非業主增值服務及社區增值服務，全面涵蓋了整個物業管理價值鏈。

財務回顧

收入

於本報告期間，本集團實現收入人民幣473.2百萬元（2023年6月30日止6個月：人民幣458.0百萬元），較2023年6月30日止六個月增加3.3%。其收入增加主要由於本集團物業管理服務收入上漲所致。

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			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	佔比%	人民幣千元	佔比%
物業管理服務	413,438	87.4%	341,844	74.6%
非業主增值服務	19,835	4.2%	59,801	13.1%
社區增值服務	39,955	8.4%	56,377	12.3%
總計	473,228	100.0%	458,022	100.0%

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413.4百萬元，較2023年中期約人民幣341.8百萬元增加20.9%。於2024年6月30日，我們的總在管建築面積約39.6百萬平方米，較2023年中期的約36.2百萬平方米增加約3.3百萬平方米，增長率為9.2%。該增長主要歸因於德信中國控股有限公司（「**德信中國**」）交付項目的增加，以及獨立第三方的業務增加。

下表載列截至所示期內我們的物業管理合約建築面積及在管建築面積：

	截至6月30日止六個月 2024年				截至6月30日止六個月 2023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	333	44,702	297	39,243	317	48,699	255	34,543
新訂約	19	2,540	11	709	27	3,073	18	2,497
儲備轉化	0	0	11	2,002	0	0	12	1,950
終止	(23)	(2,391)	(22)	(2,391)	(18)	(7,581)	(17)	(2,760)
截至期末	329	44,851	297	39,563	326	44,191	268	36,230

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2024年6月30日，我們有160項在管物業由獨立第三方物業開發商開發，在管總建築面積約為21.1百萬平方米。

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			截至6月30日		
	2024年	2024年	佔比	2023年	2023年	佔比
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元		建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	
德信中國所開發物業	13,793	149,198	36.1%	10,050	91,290	26.7%
聯合開發物業	4,693	61,398	14.9%	3,550	65,910	19.3%
獨立第三方開發物業	21,077	202,842	49.0%	22,630	184,644	54.0%
總計	39,563	413,438	100.0%	36,230	341,844	100.0%

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2024年6月30日止六個月，我們的地理分佈於中國48座城市。

下表載列截至所示日期我們按區域劃分的在管總建築面積：

	截至6月30日					
	2024年		佔比	2023年		佔比
建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	建築面積 千平方米		收入 人民幣千元		
浙江省	26,064	304,742	73.7%	23,433	251,053	73.4%
長江三角洲地區 (不包括浙江省)	8,439	67,885	16.4%	9,927	61,863	18.1%
其他地區	5,060	40,811	9.9%	2,870	28,928	8.5%
總計	<u>39,563</u>	<u>413,438</u>	<u>100.0%</u>	<u>36,230</u>	<u>341,844</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6月30日					
	2024年		佔比	2023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	30,405	283,945	68.7%	26,804	238,495	69.8%
非住宅物業	9,158	129,493	31.3%	9,426	103,349	30.2%
合計	<u>39,563</u>	<u>413,438</u>	<u>100.0%</u>	<u>36,230</u>	<u>341,844</u>	<u>100.0%</u>

非業主增值服務

我們向非業主（主要包括物業開發商）提供系列增值服務。該等服務包括：(i)案場服務；(ii)前介服務；(iii)房驗房修服務及(iv)商業諮詢服務。於報告期間內，非業主增值服務收入約人民幣19.8百萬元，較2023年中期下降66.8%，此乃由於由於房地產行業持續下行，合作地產開發商的服務需求大幅減少。

	截至2024年6月30日		截至2023年6月30日	
	止六個月		止六個月	
	收入 人民幣千元	佔比 %	收入 人民幣千元	佔比 %
案場服務	13,147	66.3%	37,746	63.1%
前介服務	4,735	23.9%	17,200	28.8%
房驗房修服務	1,623	8.1%	4,855	8.1%
商業諮詢服務	330	1.7%	—	—
合計	<u>19,835</u>	<u>100.0%</u>	<u>59,801</u>	<u>100.0%</u>

社區增值服務

就社區增值服務而言，我們提供範圍廣泛的社區增值服務，使其生活更便捷，培養社區情感及歸屬感。我們社區增值服務的客戶主要包括業主、住戶以及物業開發商。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40.0百萬元，較2023年中期約人民幣56.4百萬元下降29.1%。

	截至2024年6月30日		截至2023年6月30日	
	止六個月		止六個月	
	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	9,380	23.5%	4,604	8.2%
物業銷售及協銷服務	507	1.3%	9,448	16.8%
社區資源增值服務	13,892	34.8%	17,132	30.3%
會所服務	815	2.0%	1,286	2.3%
美居服務	1,482	3.7%	9,888	17.5%
社區零售和家居服務	13,879	34.7%	14,019	24.9%
	<u>39,955</u>	<u>100.0%</u>	<u>56,377</u>	<u>100.0%</u>

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。截至2024年6月30日止六個月，智能社區解決方案收入達人民幣9.4百萬元，較截至2023年6月30日止六個月人民幣4.6百萬元增加人民幣4.8百萬元。

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，受期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2024年6月30日止六個月，物業銷售及協銷服務收入達人民幣0.5百萬元，較截至2023年6月30日止六個月人民幣9.4百萬元下降人民幣8.9百萬元。

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。截至2024年6月30日止六個月，社區資源增值服務收入達人民幣13.9百萬元，較截至2023年6月30日止六個月人民幣17.1百萬元下降人民幣3.2百萬元。

美居服務為我們提供從室內裝修設計到家具及家電採購及安裝的定制服務，我們從最初提供裝修相關服務，也協助第三方裝修服務提供商向業務推銷其服務。截至2024年6月30日止六個月，美居服務收入為人民幣1.5百萬元，較截至2023年6月30日止六個月人民幣9.9百萬元下降人民幣8.4百萬元。

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2024年6月30日止六個月，本集團的銷售成本為人民幣371.7百萬元，較2023年中期增加人民幣42.9百萬元。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101.5百萬元，較2023年中期人民幣129.2百萬元下降人民幣27.6百萬元。毛利率由2023年中期的28.2%下降至本報告期間的21.5%。

下表載列我們於期間按業務分部劃分的毛利率：

	截至6月30日止六個月		變動
	2024年	2023年	
物業管理服務	19.4%	25.1%	-5.7%
非業主增值服務	19.2%	35.1%	-15.9%
社區增值服務	44.0%	39.5%	4.5%
總計	21.5%	28.2%	-6.7%

本集團2024年6月30日止六個月毛利率下降6.7%，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2023年中期35.1%下降至本報告期內的19.2%，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2023年中期39.5%增加至本報告期的44.0%，該部分毛利率較2023年中期輕微上漲。

其他收入

其他收入由2023年中期的人民幣9.1百萬元下降至本報告期間的人民幣1.4百萬元，減少主要由於我們報告期間獲得的政府補助收入下降。

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0.7百萬元（2023年中期：人民幣0.2百萬元），增加主要由於本報告期間匯兌差額影響。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支下降，由2023年中期的人民幣8.1百萬元下降27.4%至本報告期間的人民幣5.9百萬元。

行政開支

本集團的行政開支由2023年中期的人民幣50.1百萬元減少人民幣10.4百萬元至本報告期間的人民幣39.7百萬元。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2023年中期的人民幣10.2百萬元轉變為本報告期間的人民幣11.0百萬元，減值增加主要由於考慮報告期間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，針對應收款項較2023年中期計提更多減值撥備。

融資收入淨額

本集團的融資收入淨額由2023年中期的人民幣10.9百萬元，下降至本報告期間人民幣9.1百萬元，下降人民幣1.9百萬元。該增加主要是由於向第三方提供借款而收取的利息下降所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2023年中期人民幣16.9百萬元下降21.0%至本報告期間的人民幣13.4百萬元。

期內利潤

基於上述原因，本集團本報告期間的利潤淨額為人民幣42.5百萬元，較2023年中期人民幣63.3百萬元下降32.8%。淨利潤率為9.0%，較2023年中期下降4.8%。

本公司的每股基本及攤薄盈利為每股股份人民幣0.045元。

貿易及其他應收款項以及預付款項

截至2024年6月30日，貿易及其他應收款項以及預付款項為人民幣1,261.2百萬元，較截至2023年12月31日的人民幣1,150.3百萬元增長人民幣110.9百萬元。

截至2024年6月30日，貿易應收款項人民幣461.7百萬元，較截至2023年12月31日的人民幣379.0百萬元增長人民幣82.7百萬元。其他應收款項人民幣426.4百萬元，較截至2023年12月31日的人民幣393.9百萬元增長人民幣32.5百萬元，主要由於本集團業務規模擴張及基礎物業服務增長所致。

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2024年6月30日，本集團貿易及其他應付款項人民幣491.2百萬元，較2023年12月31日的人民幣430.7百萬元增長14.0%，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2024年6月30日達人民幣202.1百萬元，較2023年12月31日現金及現金等價物為人民幣229.7百萬元下降12.0%。

截至2024年6月30日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為2.0倍(2023年12月31日：2.1倍)。

截至2024年6月30日，本集團借款人民幣27.0百萬元(2023年12月31日為人民幣27.0百萬元)，且資本負債比率(借款總額除以權益總額)為0.04(2023年12月31日：0.04)。

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2024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2024年6月30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2024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)杭州凱燊企業管理有限公司(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」)。

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。

截至本公告日期，股東已於本公司2024年3月13日的股東特別大會上批准收購目標車位及收購股權（「**主要及關連交易**」）。主要及關連交易將於（其中包括）德信中國取得必要批准後方告完成。基於最新公開可獲得資料，德信中國原訂於2024年6月12日舉行股東特別大會，以審議及批准地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議項下擬進行的交易。根據德信中國日期為2024年6月26日的公告，德信中國的上述股東特別大會已被取消。本公司將適時作出進一步公告以告知市場主要及關連交易的最新狀況。

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6月30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2024年6月30日，本集團有2,703名僱員（2023年12月31日：2,942名僱員）。截至2024年6月30日止六個月，本集團的員工總成本為人民幣145.3百萬元。本集團僱員薪酬政策是基於一系列關鍵因素制定的，包括但不限於地區薪酬水平、行業薪酬趨勢、經濟通脹狀況、公司運營效率以及員工的個人業績表現。

我們為員工提供具有吸引力的薪酬待遇，確保與市場標準保持一致。根據中國現行的法律法規，我們為中國內地的員工提供全面的社會保險覆蓋，涵蓋醫療、工傷、養老、生育、失業保險以及住房公積金等項目。

本集團董事會將定期對薪酬政策進行全面審查，以確保其與市場和業務發展保持同步，包括但不限於薪酬水平的調整和薪酬結構的優化。我們實施了定期的績效評估機制，每年／季度對員工的表現進行評估，評估結果將直接影響員工的薪酬調整、職位晉升以及年度評獎評優。

在員工發展和培訓領域，本集團採取了個性化和系統化的培訓方法，根據員工的具體崗位需求和專業技能，提供定製化的培訓計劃。這些培訓旨在加強員工對物業管理及相關領域的專業知識，提升其專業技能，以適應行業的快速發展和變化。

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。

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，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的效率和效益，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、用途變更及直至2024年6月30日的修訂狀況：

用途	2022年 12月16日		於2024年 1月1日尚未 動用所得 款項淨額 百萬港元	於報告期間 已動用所得 款項淨額 百萬港元	截止2024年 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
	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	1.3	82.4	2024年12月之前
2、多元化及擴展我們的服務產品	76.4	7.1	0.0	0.0	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	60.5	3.1	57.4	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	7.8	4.2	3.6	2024年12月之前
5、營運資金及其他一般公司目的	76.4	7.5	0.0	0.0	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>152.0</u>	<u>8.6</u>	<u>143.4</u>	

中期股息

董事會不建議就報告期間派付任何中期股息(2023年中期：無)。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

於報告期間，本公司於聯交所按總代價38,510,080港元購回合共19,427,000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
3月	3,781,000	2.00	2.00	7,562,000
4月	5,940,000	2.00	1.99	11,878,970
5月	<u>9,706,000</u>	2.00	1.81	<u>19,069,110</u>
合計	<u>19,427,000</u>			<u>38,510,080</u>

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於報告期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股，如有)。於2024年6月30日，本公司概無持有庫存股份。

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。

於截至2024年6月30日止六個月，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，彼等於報告期間已遵守標準守則。

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。

由審核委員會審閱財務報表

本公司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報告期間的財務報告事項，包括審閱本集團於報告期間的未經審核簡明綜合中期業績，並確認其已遵守所有適用的會計原則、準則和要求，並作出充分披露。

刊發未經審核中期業績公告及中期報告

本中期業績公告刊載於港交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.dexinfuwu.com)。本公司本報告期間的中期報告載有《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8月22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。