

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12月31日止年度的年度業績公告

##### 財務摘要

- 截至2024年12月31日止年度，收入為人民幣933.4百萬元，較2023年下降2.3%。
- 截至2024年12月31日止年度毛利潤為人民幣187.6百萬元，較2023年下降17.0%。
- 截至2024年12月31日止年度毛利率為20.1%，較2023年下降3.6%。
- 截至2024年12月31日止年度利潤為人民幣37.7百萬元，較2023年下降39.7%。
- 截至2024年12月31日止年度每股基本盈利為每股人民幣0.042元，較2023年下降35.4%。
- 截至2024年12月31日，本集團在管建築面積為39.1百萬平方米，較2023年12月31日下降0.4%。本集團合約建築面積為42.2百萬平方米，同比下降5.6%。
- 董事會不建議就截至2024年12月31日止年度派付任何末期股息(2023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2024年12月31日止年度(「本報告期間」)的綜合年度業績及截至2023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2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	5	933,423	955,580
銷售成本		(745,822)	(729,541)
毛利		187,601	226,039
其他收入	6	3,376	14,917
其他收益淨額	7	957	50
銷售及營銷開支		(10,697)	(13,773)
行政開支		(77,866)	(130,479)
貿易及其他應收款項之減值虧損		(36,219)	(30,534)
應收貸款之減值虧損		(21,422)	—
應佔聯營公司業績		(145)	(813)
應佔一間合營企業業績		(7)	—
經營利潤		45,578	65,407
利息收入		9,792	23,311
融資成本		(1,253)	(1,508)
融資收入淨額	8	8,539	21,803
除稅前利潤		54,117	87,210
所得稅開支	9	(16,443)	(24,713)
年內利潤及全面收益總額	10	37,674	62,497
以下各方應佔年內利潤及全面收益總額：			
本公司擁有人		38,473	61,767
非控股權益		(799)	730
		37,674	62,497
每股盈利			
— 基本及攤薄(人民幣元)	12	0.042	0.065

## 綜合財務狀況表

於2024年12月31日

		2024年 12月31日 附註 人民幣千元	2023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		7,501	11,265
無形資產		2,790	3,333
遞延所得稅資產		28,610	14,200
於聯營公司的投資		353	501
於一間合營企業的投資		493	—
		<u>39,747</u>	<u>29,299</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		21,734	15,363
貿易及其他應收款項以及預付款項	13	1,077,445	1,150,259
現金及現金等價物		202,181	229,728
		<u>1,301,360</u>	<u>1,395,350</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	409,237	430,744
合約負債		148,442	150,995
借款		7,000	17,000
租賃負債		175	1,091
即期所得稅負債		76,020	55,769
		<u>640,874</u>	<u>655,599</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>660,486</u>	<u>739,751</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>700,233</u>	<u>769,050</u>

		2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
借款		10,000	10,000
租賃負債		—	17
		<u>10,000</u>	<u>10,017</u>
<b>資產淨值</b>		<b><u>690,233</u></b>	<b><u>759,033</u></b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	7,564	7,738
儲備		<u>673,366</u>	<u>735,028</u>
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>680,930</b>	742,766
非控股權益		<u>9,303</u>	<u>16,267</u>
<b>權益總額</b>		<b><u>690,233</u></b>	<b><u>759,033</u></b>

# 綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 1 一般資料

德信服务集团有限公司（「**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 編製基準

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。

## 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2024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2024年及2023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2024年12月31日及2023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。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自客戶合約的收益：		
物業管理服務	832,370	740,845
非業主增值服務	38,688	106,090
社區增值服務	62,365	108,645
	<u>933,423</u>	<u>955,580</u>

截至2024年及2023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5%及12%。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2024年及2023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2024年及2023年12月31日止年度的所有收益均來自中國。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>收益確認的時間</b>		
隨時間	905,856	911,109
於某一時間點	<u>27,567</u>	<u>44,471</u>
	<u><b>933,423</b></u>	<u><b>955,580</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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
政府補貼(附註)	2,888	14,111
增值稅抵扣	<u>488</u>	<u>806</u>
	<u><b>3,376</b></u>	<u><b>14,917</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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
匯兌虧損	(1,383)	(540)
註銷登記附屬公司的虧損	—	(175)
出售聯營公司的收益	1,010	774
出售物業、廠房及設備之虧損／撇銷物業、廠房及設備	(24)	(55)
其他收益	1,354	46
	<u>957</u>	<u>50</u>

## 8 融資收入淨額

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
融資收入		
應收貸款利息收入	9,275	23,023
銀行存款利息收入	517	288
	<u>9,792</u>	<u>23,311</u>
融資成本		
借款利息開支	(1,095)	(1,399)
租賃負債利息開支	(158)	(109)
	<u>(1,253)</u>	<u>(1,508)</u>
	<u>8,539</u>	<u>21,803</u>

## 9 所得稅開支

	2024年 人民幣千元	2023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	30,853	30,183
遞延稅項：	<u>(14,410)</u>	<u>(5,470)</u>
	<u>16,443</u>	<u>24,713</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
核數師薪酬	2,537	2,454
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	8,826	6,963
無形資產攤銷	750	438
貿易及其他應收款項之減值虧損	57,641	30,534
出售物業、廠房及設備之虧損／撇銷物業、廠房及設備	24	55
員工成本(包括董事酬金)：		
工資、薪金及花紅	234,487	253,664
社會保險開支及住房福利(附註(i))	42,969	40,895
其他僱員福利	6,586	6,727
員工成本總額	<u>284,042</u>	<u>301,286</u>

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2024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(2023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38,473,000元(2023年：人民幣61,767,000元)及年內已發行股份加權平均數約920,092,615股(2023年：950,837,808股)計算。

由於截至2024年及2023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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>貿易應收款項</b>		
— 關聯方	111,014	95,968
— 第三方	395,262	321,142
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(76,141)</u>	<u>(38,139)</u>
	----- 430,135	----- 378,971
<b>其他應收款項</b>		
— 按金 (附註e)	269,950	271,482
— 代表業主之付款 (附註(b))	42,447	93,612
— 其他	48,801	42,255
減：其他應收款項減值撥備	<u>(11,624)</u>	<u>(13,407)</u>
	----- 349,574	----- 393,942
<b>預付款項</b>		
— 存貨預付款項	20,139	19,276
— 其他預付款項	<u>30,779</u>	<u>17,611</u>
	----- 50,918	----- 36,887
<b>應收貸款 (附註(c)(d))</b>	268,240	340,459
減：應收貸款減值撥備	<u>(21,422)</u>	<u>—</u>
	----- 246,818	----- 340,459
	<u>1,077,445</u>	<u>1,150,259</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2024年及2023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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
0至180天	223,164	199,338
181至365天	61,410	44,145
1至2年	120,911	99,277
2至3年	78,685	60,268
3至4年	14,025	10,389
4年以上	8,081	3,693
	<u>506,276</u>	<u>417,110</u>

- (b) 結餘主要為代業主支付物業的公用事業費用。
- (c) 於2024年12月31日，借予第三方本金總額約人民幣8,728,000元(2023年：人民幣25,459,000元)之貸款為無抵押、按年利率10%(2023年：10%)計息及須於一年內償還。
- (d) 於2024年12月31日，借予第三方本金總額約人民幣259,512,000元(2023年：人民幣315,000,000元)之貸款由若干停車位作抵押，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。由於借款人未能按照貸款協議按時履行還款責任，本公司已執行其權利將抵押資產變現，以保障本公司及其股東的利益。於2024年12月31日，借款人仍逾期未償還貸款協議項下約人民幣259,512,000元的款項。
- (e) 於2024年及2023年12月31日，已付德信中國控股有限公司(「德信中國」)按金人民幣250,000,000元，以取得截至2024年12月31日止若干停車位的獨家租售權及租售合作權。由於香港高等法院向德信中國發出清盤令，截至本公告日期，德信中國仍未退還按金。

## 14 貿易及其他應付款項

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項	(a)		
— 關聯方		381	4,891
— 第三方		195,061	173,660
		<u>195,442</u>	<u>178,551</u>
其他應付款項			
— 按金	(c)	41,541	43,088
— 暫時向／代業主收取的金額		110,651	153,482
— 應付關聯方款項	(b)	2,193	3,972
— 應付非控股權益款項	(b)	1,753	1,555
— 應計薪資		21,057	18,335
— 其他應付稅項		25,719	21,390
— 其他應計開支		10,881	10,371
		<u>213,795</u>	<u>252,193</u>
		<u>409,237</u>	<u>430,744</u>

附註：

(a) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	185,353	171,246
1年後但2年內	4,378	5,059
2年後但3年內	3,504	1,277
超過3年	2,207	969
	<u>195,442</u>	<u>178,551</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2023年1月1日、2023年12月31日、 2024年1月1日及2024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2023年1月1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	937,308,000	9,373,080	7,738
購回及註銷股份 (附註c)	<u>(19,427,000)</u>	<u>(194,270)</u>	<u>(174)</u>
於2024年12月31日	<u>917,881,000</u>	<u>9,178,810</u>	<u>7,564</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，本報告期內回購的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。
- (c) 截至2024年12月31日止年度，本集團回購合共54,745,000股於聯交所上市的普通股。回購該等普通股支付的總金額約為人民幣90,800,000元。於2024年12月31日，已註銷於本報告期內購回的19,427,000股股份。於註銷所購回的19,427,000股普通股後，本公司已發行股本按面值減少約人民幣174,000元，而購回該等已註銷股份所支付的溢價人民幣35,102,000元（包括交易成本）已從本公司股份溢價中扣除。

## 16 報告期後事件

於2025年3月28日，本集團與杭州瑞揚供應鏈管理有限公司（「**杭州瑞揚**」）訂立貸款協議的補充協議，收購若干停車位，該等額外停車位將用於按等額基準抵銷杭州瑞揚之到期未償還貸款。請參閱本公司日期為2025年3月28日之公告。

## 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2024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

本核數師(以下簡稱「吾等」)已審計德信服务集团有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於2024年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

吾等認為，除本報告「保留意見的基準」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2024年12月31日的綜合財務狀況及截至2024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2024年及2023年12月31日，貿易及其他應收款項以及預付款項包括已付德信中國的按金人民幣250,000,000元。由於德信中國於2024年6月11日被香港特別行政區高等法院頒令清盤，按金的可收回性存在不確定性。吾等亦無法採納其他令人信納的審核程序，以釐定是否計提任何減值撥備。

此外，於2023年12月31日計入綜合財務狀況表的貿易應收款項總賬面值約為人民幣14,465,000元，截至2023年12月31日止年度已確認減值虧損約人民幣72,000元。截至2024年12月31日止年度，已確認額外減值虧損約人民幣14,393,000元。由於吾等未能確定於2023年12月31日約人民幣14,465,000元的貿易應收款項總額的可收回性，吾等未能取得充足適當的審計憑證，以證明於本年度確認的貿易應收款項的相關減值虧損約人民幣14,393,000元是否應於上一年度確認。

對該等數字的任何調整或會對 貴集團於截至2024年及2023年12月31日止年度的財務表現及 貴集團於2024年及2023年12月31日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我們的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， 貴公司於截至2024年12月31日止年度之綜合財務報表受 貴公司獨立核數師（「**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2024年12月31日止年度之未決保留意見可能會對 貴集團於截至2024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。

審核委員會已嚴格審閱導致保留意見的事實及情況，並充分理解導致保留意見的原因，特別是德信中國自2024年6月起的清盤狀況，而此情況並非 貴公司所能控制。 貴公司管理層亦已根據最新情況評估與德信中國有關的尚未償還貿易應收款項、其他應收款項以及保證金的預期信貸虧損。

就有關已付德信中國的按金人民幣250,000,000元的保留意見而言， 貴集團未對與德信中國有關的保證金作出特定減值，原因為(i)清盤仍在進行中且董事無法預測債權人採取行動的時間及結果；(ii)於本年度業績公告日期，德信中國及其附屬公司的還款時間表並無重大進展；及(iii) 貴公司已根據當前情況就可能的債務追討程序諮詢法律顧問。基於上述情況， 貴公司管理層認為與德信中國有關的尚未償還保證金的收回時間及可能性並不確定，因此，未就此作出減值撥備。審核委員會已審閱有關事項，並與獨立核數師及董事會討論。經計及德信中國最新清盤狀況及股份暫停買賣，審核委員會並不反對獨立核數師就此提出的保留意見的基準。

根據公開資料，德信中國被香港高等法院頒令清盤，其股份自2024年6月11日起暫停在聯交所買賣。 貴公司管理層正密切監察德信中國的復牌進度，如屬必要， 貴公司將考慮提起法律訴訟以追討按金，解決保留意見中提出的關注事項。

就有關於2023年12月31日應收德信中國之貿易及其他應收款項之保留意見而言，由於缺乏支持德信中國財務能力之證據，獨立核數師無法確定其可收回性。於截至2024年12月31日止年度， 貴集團採納審慎之應收賬款管理。透過密切跟進逾期較久貿易應收款項之付款情況，已結清若干尚未償還貿易及其他應收款項。此外， 貴集團已就於2024年12月31日之尚未償還結餘計提預期信貸虧損撥備。由於已計提充足預期信貸虧損撥備，董事會認為，保留意見已獲解決，惟有關於本年度確認之預期信貸虧損約人民幣14,393,000元是否應於上一年度確認之確定性之保留意見除外，其預期將不會結轉至截至2025年12月31日止年度。

## 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至2024年12月31日止十二個月的業績。

受地產行業調整等多方面因素影響，當下的物業服務行業也在經歷深刻的震盪。縱有千般挑戰，回首依然精彩。2024年，德信服務集團以「穩健經營」為戰略錨點，朝著「價值深耕」的蛻變之路逆風前行。

### 穩中精進，錨定高質量航向

集團堅持戰略發展定力，根據年初的經營方向，有序推進管理項目的結構性調整，主動退出了一些低效運營項目。在外部經營環境複雜多變的背景下，持續優化經營質量，延續了業務毛利率處於平均水平以上的格局。集團較強的經營韌性也受到認可，連續第11年被評為「中國物業服務百強企業」，並躍升至第20位。集團始終堅持獨立市場化拓展，保持管理規模總體穩定。報告期內接管了杭州群賢府等優質二手住宅項目，形成了標桿樹口碑、深耕拓存量的成功經驗。在重點佈局的非住領域，通過建立與衢江交投的合作典範，在浙江衢州CBD科教產業園打造了以「空間運營+產業賦能」為特色的城市窗口服務標準，深化與地方龍頭企業的融合發展，推進合作創新。

### 底盤鞏固，管理增效穩利潤

集團高度重視內控合規體系的建設完善，履行及時披露義務，以風險防範為導向、合規管理監督為重點，全年例行開展審計內控巡查專項工作。在行業進入收縮調整的基調下，多措並舉提升管理質效。以主動調整的姿態追求更加扁平高效的管理架構，大力推進項目組團化管理，鄰近項目之間實現人財物以及專業資源共享，提升服務現場響應效率。

著眼於精細化管控，各經營單元按照全面預算目標開展日常經營管理，特別是嚴格落實現金流計劃管理。集團自主研發的信息化管理工具助推業財融合，以視窗看板的形式實時反應經營健康度水平，實現「決策層戰略聚焦、城市公司動態調控、基層執行精準直達」的三級穿透式管控，驅動決策效率與執行效能雙提升。

### **品質築基，定義服務價值標桿**

服務品質是立足之本。集團積極響應住建部「好房子好服務」號召，持續推進紅色物業建設，榮膺杭州市五星級物業服務企業認證。貫穿全年的「知己送春風」品質提升主題行動，通過歸家動線打造、指揮中心應急援助、四季繽紛景觀養護等措施，營造有服務溫度、有社群活力的鄰里空間。管理績效斐然，其中：德信臻園、印奧灣獲評杭州市物業管理優秀住宅小區，麗州一品獲評金華市美好家園小區，湖州春風裡、麗水元湖花苑獲評浙江省級紅色物業項目。

集團同時也聚焦於商辦領域的服務產品創新。2024年大熱的遊戲《黑神話：悟空》誕生於杭州象山藝術公社，我們有幸為遊戲科學杭州總部等一批文化藝術企業打造了數字文創園區服務新模式，並提供智慧安防、展覽保障等專業定製服務。在城市服務板塊，我們管理的良渚門戶公園項目獲評「國家3A級旅遊景區」，特別是針對6萬平方米橋下空間，創新試點「運動場所+錯峰停車」智慧運營模式，實現生態效益與城市功能雙提升。

## 創新驅動，創新服務生態邊界

集團以服務產業鏈延展為軸心，開闢賽道向新提質。高端商寫服務品牌「世普聯行」積極打造IFM領域服務專業化特色，整合節能技術向低碳服務生態延伸。通過在商業辦公項目鋪設分佈式光伏應用，構建「診斷 — 改造 — 運營」全週期低碳服務體系，推動商辦樓宇能源結構轉型。以22萬方TOD項目杭州德信中心綜合體為標桿實踐，開展光伏建築一體化改造，通過智能微電網實現光伏發電自發自用與儲能優化，顯著削減樓宇峰值用電負荷。在生活服務板塊，我們通過培養知己生活管家的勝任能力，鏈接家庭需求，推出了家政保潔、家電清洗、私家園林養護等定製服務產品，實現「業主需求 — 管家調度 — 到家服務」的服務閉環。

## 未來展望

### 風起於青萍之末，浪成於微瀾之間

在政府工作報告加快發展新質生產力的指導下，物業服務行業面臨前所未有的機遇與挑戰。2025年「杭州科技六小龍」出圈，作為本土物業服務企業，我們清晰地感受到新時代正呼嘯而來，也愈發感受到未來的行業競爭將取決於科技含金量。借助這座城市的發展勢能和資源機會，我們將積極融入人工智能的變革浪潮中，探索智能機器人在服務場景中的實際應用，孵化「AI技術+服務場景」的新產品。同時，集團也將大力推進管理變革創新，如利用AI大模型打造決策輔助工具，實現從經驗驅動到數據驅動的決策範式轉換，推動內部管理流程自動化、組織學習能力提升與知識沉澱，賦能人效提升。行業的每一次震盪都在重塑價值座標系，我們堅信：堅守服務本質、擁抱變革創新，方能在時代浪潮中行穩致遠。

## 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市場份額及擴大在中國的業務範圍。

## 物業管理服務

2024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2024年末，我們的總在管建築面積約39.1百萬平方米，較2023年約39.2百萬平方米下降約0.1百萬平方米。該下降主要系市場競爭加劇，公司在管面積略有縮減。

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 2024年				截至12月31日止年度 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)
截至年初	333	44,702	297	39,243	317	48,698	255	34,543
新訂約	23	2,913	19	2,158	55	5,965	38	4,249
儲備轉化	0	0	18	3,080	0	0	41	5,555
收購	0	0	0	0	0	0	0	0
終止	(53)	(5,462)	(51)	(5,392)	(39)	(9,961)	(37)	(5,104)
截至年末	<u>303</u>	<u>42,153</u>	<u>283</u>	<u>39,089</u>	<u>333</u>	<u>44,702</u>	<u>297</u>	<u>39,243</u>

我們物業管理服務的約一半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12月31日，我們有167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20.6百萬平方米。

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					
	2024年			2023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	13,916	300,481	36.1%	13,163	259,028	35.0%
聯合開發物業	4,562	124,732	15.0%	4,320	104,466	14.1%
獨立第三方物業	20,611	407,157	48.9%	21,760	377,351	50.9%
總計	<u>39,089</u>	<u>832,370</u>	<u>100.0%</u>	<u>39,243</u>	<u>740,845</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2024年12月31日止年度，我們的地理分佈已擴展至中國39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					
	2024年			2023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	25,969	613,462	73.7%	25,183	541,394	73.1%
長江三角洲地區 (不包括浙江省)	7,920	137,790	16.6%	8,575	126,147	17.0%
其他地區	5,200	81,118	9.7%	5,485	73,304	9.9%
總計	<u>39,089</u>	<u>832,370</u>	<u>100.0%</u>	<u>39,243</u>	<u>740,845</u>	<u>100.0%</u>

## 在管物業組合

儘管我們在管的大部分物業為住宅物業，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					
	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	31,302	577,455	69.4%	29,752	483,625	65.3%
非住宅物業	7,787	254,915	30.6%	9,491	257,220	34.7%
合計	<u>39,089</u>	<u>832,370</u>	<u>100.0%</u>	<u>39,243</u>	<u>740,845</u>	<u>100.0%</u>

## 非業主增值服務

截至2024年12月31日止年度，非業主增值服務收入人民幣38.7百萬元，較截至2023年12月31日止年度下降63.5%，此乃由於房地產行業持續之負面情緒所致。相關非業主增值服務需求減少，業務收入明顯下滑。

	截至2024年12月31日 止年度		截至2023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	22,692	58.7%	61,465	57.9%
前介服務	11,890	30.7%	37,614	35.5%
房驗房修服務	3,136	8.1%	6,917	6.5%
商業諮詢服務	970	2.5%	94	0.1%
	<u>38,688</u>	<u>100.0%</u>	<u>106,090</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62.4百萬元，較2023年人民幣108.6百萬元下降42.6%。

	截至2024年12月31日 止年度		截至2023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 %
智能社區解決方案	11,419	18.3%	11,080	10.2%
物業銷售及協銷服務	952	1.5%	9,675	8.9%
社區資源增值服務	26,468	42.5%	31,641	29.1%
會所服務	1,398	2.2%	2,338	2.2%
美居服務	1,925	3.1%	25,131	23.1%
社區零售和家居服務	20,203	32.4%	28,780	26.5%
	<u>62,365</u>	<u>100.0%</u>	<u>108,645</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12月31日止年度，智能社區解決方案收入達人民幣11.4百萬元，較截至2023年12月31日止年度人民幣11.1百萬元增加人民幣0.3百萬元，總體業務保持穩定。

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持續影

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12月31日止年度，物業銷售及協銷服務收入達人民幣1.0百萬元，較截至2023年12月31日止年度人民幣9.7百萬元下降人民幣8.7百萬元。

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12月31日止年度，社區資源增值服務收入達人民幣26.5百萬元，較截至2023年12月31日止年度人民幣31.6百萬元下降人民幣5.1百萬元。

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製服務，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主推銷其服務。截至2024年12月31日止年度，美居服務收入為人民幣1.9百萬元，較截至2023年12月31日止年度人民幣25.1百萬元下降92.3%主要系房地產市場持續下行，交付項目大幅下降，美居收入銳減。

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2024年12月31日止年度，社區零售和家居服務收入達人民幣20.2百萬元，較截至2023年12月31日止年度人民幣28.8百萬元下降人民幣8.6百萬元。

## 財務回顧

### 收入

於本報告期間，本集團實現收入人民幣933.4百萬元（2023年度：人民幣955.6百萬元），較2023年下降2.3%。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			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	佔比%	人民幣千元	佔比%
物業管理服務	832,370	89.2%	740,845	77.5%
非業主增值服務	38,688	4.1%	106,090	11.1%
社區增值服務	62,365	6.7%	108,645	11.4%
總計	<u>933,423</u>	<u>100.0%</u>	<u>955,580</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2024年12月31日止年度，物業管理服務收入達到人民幣832.4百萬元，較2023年增加人民幣91.5百萬元。有關收入增長得益於本集團深化聚焦浙江省發展戰略，致力於擴大客戶基礎服務。

### 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2024年12月31日止年度，本集團的銷售成本為人民幣745.8百萬元，較2023年增加人民幣16.28百萬元。此乃由於本集團為進一步提高市場份額及服務質量，和物業管理服務增長所致。

### 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187.6百萬元，較2023年人民幣226.0百萬元下降人民幣38.4百萬元。毛利率由2023年的23.7%下降至本報告期間的20.1%。

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
	2024年	2023年	
物業管理服務	18.2%	23.4%	-5.2%
非業主增值服務	23.5%	16.6%	6.9%
社區增值服務	43.9%	32.3%	11.6%
總計	20.1%	23.7%	-3.6%

本集團2024年度毛利率下降3.6%，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16.6%上漲至本年度23.5%。

社區增值服務毛利率由上一年度32.3%增加至本年度43.9%，主要因公司精簡組織架構，減少冗餘人力開支。

### 銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支增加，由2023年的人民幣13.8百萬元下降22.3%至本報告期間的人民幣10.7百萬元。

### 行政開支

本集團的行政開支由2023年的人民幣130.5百萬元減少人民幣52.6百萬元至本報告期間的人民幣77.9百萬元。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年的人民幣30.5百萬元轉變為本報告期間的人民幣36.2百萬元，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，針對關聯方應收款項較去年同期計提更多減值撥備。

## 應收貸款之減值虧損

應收貸款之減值虧損由0轉變為報告期間的人民幣21.4百萬元。減值增加乃由於借款人未能按照貸款協議按時履行還款責任所致。進一步詳情請參閱本公司日期為2025年3月28日之公告。

## 其他收入

其他收入由2023年的人民幣15.0百萬元下降至本報告期間的人民幣3.4百萬元，減少主要由於我們本年度取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1.0百萬元(2023年：人民幣0.05百萬元)，增加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2023年的人民幣21.8百萬元，下降至本報告期間人民幣8.5百萬元，下降人民幣13.3百萬元。該下降主要是由於向第三方提供應收借款而進行了利息免除。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由2023年的人民幣24.7百萬元下降33.5%至本報告期間的人民幣16.4百萬元。

## 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37.7百萬元，較2023年的人民幣62.5百萬元下降39.7%。淨利潤率為4.0%，較2023年下降2.5%。

本公司的每股基本及攤薄盈利為每股股份人民幣0.042元。

## 貿易及其他應收款項以及預付款項

截至2024年12月31日，貿易及其他應收款項以及預付款項為人民幣1,077.4百萬元，較截至2023年12月31日的人民幣1,150.3百萬元下降人民幣72.8百萬元。

截至2024年12月31日，貿易應收款項人民幣430.1百萬元，較截至2023年12月31日的人民幣379.0百萬元增長人民幣51.2百萬元。其他應收款項人民幣349.6百萬元，較截至2023年12月31日的人民幣393.9百萬元下降人民幣44.4百萬元，主要由於本集團管理業務規模縮減及貿易應收款項減值撥備增加所致。

### 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12月31日，本集團貿易及其他應付款項人民幣409.2百萬元，較2023年12月31日的人民幣430.7百萬元下降5.0%，主要源於報告期內物業管理面積減少引發的運營規模同步收窄。

### 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12月31日達人民幣202.2百萬元，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12月31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12月31日，本集團借款人民幣17.0百萬元(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0.02(2023年12月31日為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2024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2024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，以向德清栩馳企業管理合夥企業(有限合夥)收購杭州祥寓物業管理服務有限公司24.0%股權，代價為人民幣7.37百萬元。以向獨立第三方德清寓庭企業管理合夥企業(有限合夥)收購杭州祥寓物業管理服務有限公司8.0%股權，代價為人民幣2.46百萬元。於2024年12月31日，該交易未全部完成。

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)將擁有杭州蕭山七彩盛全物業服務有限公司49%股權以代價人民幣1.2百萬元轉讓給杭州七彩未來社區物業有限公司。於2024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日之本公司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2025年3月28日，本公司與杭州瑞揚供應鏈管理有限公司(「杭州瑞揚」)訂立貸款協議之補充協議，收購若干額外停車位的使用權，以抵銷日期為2022年12月16日之貸款協議項下之尚未償還貸款。進一步詳情請查閱本公司日期為2025年3月28日的公告。

除本公告所披露者外，於2024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2024年12月31日，本集團的在職員工總數維持在2,465名（2023年12月31日：2,942名僱員），其中男女僱員人數分別為1,262及1,203（分別佔51.2%及48.8%）名。在2024年度，即2024年1月1日至12月31日期間，本集團為員工支付的總成本為人民幣284.0百萬元。

2024年，本集團進行了重要的組織變革，通過實施扁平化管理和項目群管理模式，進一步優化了組織架構，減少了管理層級，提升了決策效率和信息流通速度。這一變革有效提高了組織的靈活性和響應速度，進一步實現提質增效。此次變革同步推動數字化管理工具升級，部署智能協同平台，實現流程審批時效顯著提升，為提質增效注入新動能。在新的管理模式下，員工的溝通協作更加順暢，團隊合作效率顯著提升，為集團的業務發展提供了更有力的支撐。

本集團的薪酬體系綜合考量了諸多關鍵要素，例如當地薪資水平、行業薪酬動態、經濟通脹情況、公司運營效能以及員工個人績效等，旨在構建科學合理的薪酬架構。我們致力於為員工提供與市場水平相匹配且富有競爭力的薪資待遇，確保在人才競爭中保持優勢。依據中國現行法律法規，我們為內地員工提供全面的社會保險保障，包括醫療、工傷、養老、生育、失業保險及住房公積金等，全方位守護員工權益。

集團董事會將定期對薪酬政策進行系統性覆盤，確保其與市場環境及業務發展同步演進，涵蓋薪資水平調整與薪酬結構優化等內容。此外，我們實施了定期績效評估體系，按年／季／月對員工工作表現進行綜合評定，評估結果將直接關聯員工薪資調整、職位晉升以及年度評優評先等事項。

在員工培訓和發展方面，本集團視員工為可持續發展的核心驅動力。秉持「專業化、職業化、年輕化」的人才發展理念，公司制定了明確的晉升機制，建立了縱向職級管理體系及Y型職業發展通道，通過晉升、輪崗、掛職等方式，為員工提供多元化職業發展平台。同時圍繞戰略導向、培養核心人才、賦能專業的目標，公司建立的培訓體系包括新員工入職培訓體系、崗位在職提升培訓體系、儲備人才梯隊培養體系、職業技能培訓體系等。常用的培訓形式包括線上直播、線下面授、混合學習、導師制、工作坊等，培訓活動包括現場實操、情景模擬、案例分析、拓展活動、標桿考察等。通過靈活多樣的方式及全面豐富的內容，為員工學習發展提供高效資源，創造充足機會。

## 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、2023年3月22日及2025年1月14日的公告（「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」或「杭州瑞揚」，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315百萬元的貸款（「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閒置資金及效率和效益，並帶來更好的投資回報。

有關進一步資料，請查閱本公司日期為2022年12月16日、2023年3月22日、2025年1月14日及2025年3月28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2024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	截止2024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 <sup>(附註)</sup>
	招股章程 所披露 所得款項 淨額之 計劃用途 百萬港元	12月16日 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	2026年6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	無
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	4.9	55.6	2026年6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	7.8	0.0	無
5、營運資金及其他一般公司目的	76.4	7.5	0.0	0.0	0.0	無
6、向借款人貸款	不適用	342.9	0.0	0.0	0.0	無
	<u>763.5</u>	<u>524.1</u>	<u>152.0</u>	<u>14.0</u>	<u>138.0</u>	

附註：動用尚未動用資金的預期時間表乃基於本集團對未來市場狀況的最佳估計。其可能根據當前及未來市場條件的發展而發生變化。

## 有關動用全球發售所得款項淨額預期時間表的最新情況

董事會謹此知會股東，於2024年12月31日尚未動用的全球發售所得款項淨額為約138.0百萬港元（「尚未動用所得款項淨額」）。經考慮下文「更新動用全球發售所得款項淨額預期時間表的原因」一段所載的原因，董事會議決將動用尚未動用所得款項淨額的預定期限由2024年12月31日延長至2026年6月30日。尚未動用所得款項淨額已存入持牌銀行的計息賬戶。w

### 更新動用全球發售所得款項淨額預期時間表的原因

招股章程及該等公告所披露的全球發售所得款項淨額的預期用途乃基於董事會於招股章程及該等公告的最後實際可行日期就當時的未來市場狀況及業務計劃作出的最佳估計。就此而言，根據董事會對當時物業管理行業趨勢以及全球及本地經濟狀況的持續評估，全球發售所得款項淨額的實際動用進度較預期緩慢。延遲的主要原因為房地產行業的週期性波動及物業管理行業前所未有的挑戰，導致本集團整體業務的擴張有所放緩。

尤其是，就分配至擴大我們的業務規模及通過多渠道提高市場份額的所得款項淨額而言，儘管本公司努力擴大符合本集團業務戰略的市場佔有率，惟鑑於市場的不確定性，本集團採取謹慎的擴張方式。本集團需要額外時間投資及收購與本集團業務互補的潛在目標。於本公告日期，本集團正在尋找合適的收購機會。

此外，就分配至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的所得款項淨額而言，本集團正在為相關投資尋找合適的系統，預計所需的時間將比原計劃長。

董事會認為，延長悉數動用所得款項淨額的預期時間將不會對本集團的現有業務及運營產生任何重大不利影響，並且符合本公司及股東的整體最佳利益。倘動用尚未動用所得款項淨額的時間表出現任何重大變化，本公司將適時刊發適當公告。

## 其他資料

### 末期股息

董事會不建議就截至2024年12月31日止年度派付末期股息(2023年：無)。

### 股東週年大會

本公司即將召開的2024年度股東週年大會(「股東週年大會」)將於2025年5月29日(星期四)舉行，其通告及所有其他相關文件將於2025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2025年5月26日(星期一)至2025年5月29日(星期四)(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2025年5月23日(星期五)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2024年12月31日止年度，本公司於聯交所按總代價98,800,500港元購回合共54,745,000股股份。於本公告日期，合共19,427,000股於報告期內回購的股份已被註銷。

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	2	7,562,000
4月	5,940,000	2	1.99	11,878,970
5月	9,706,000	2	1.81	19,069,110
10月	5,634,000	1.9	1.63	10,141,980
11月	19,204,000	2	1.55	33,309,130
12月	10,480,000	1.65	1.47	16,839,310
合計	<u>54,745,000</u>			<u>98,800,500</u>

除上文所披露外，於報告期內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括出售庫存股份<sup>(附註1)</sup>(如有))。於2024年12月31日，本公司概無持有任何庫存股份<sup>(附註1)</sup>。

## 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。董事會將繼續檢討及監督本公司的常規，以遵守準則並保持本公司高標準的企業管治常規。

附註1： 依據上市規則定義

## 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2024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2024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》所規定的全部相關資料，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，2025年3月28日

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