

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)

#### 有關2023年報之補充公告

茲提述德信服务集团有限公司(「本公司」)刊發的截至2023年12月31日止年度之年報(「2023年報」)。除另有界定外，本公告所用詞彙與2023年報所界定者具有相同涵義。

本公司謹此進一步提供以下資料：

#### 進行貸款的理由及裨益

於2022年，本地及全球經濟持續波動，中國新落成物業公寓數目呈下降趨勢，中國物業發展行業面臨重大不確定性，而中國利率持續下降。在該不確定的宏觀經濟環境下，本集團在尋求業務拓展的投資機會方面一直秉持審慎態度。截至2022年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣826.6百萬元，董事確認該金額遠超其動用現金的即時需求。董事會認為，通過訂立貸款協議，本集團可利用閑置現金產生額外收入，其潛在回報較其他可選項(如銀行存款或理財產品)更高。

杭州瑞揚曾經為本公司的業務夥伴及獨立第三方。杭州瑞揚已接洽本集團，要求為其營運提供財務支持，並表示願與本集團就若干商業房地產項目進行合作。經董事會評估杭州瑞揚償還貸款的能力以及物業估值師所報告的抵押資產的可得性及其價

值後，其認為杭州瑞揚無法履行其貸款償還責任的財務及信用風險較低且可控。本集團亦可能與杭州瑞揚取得更多業務合作機會。

董事會亦認為，貸款乃以經物業估值師確認的估值約人民幣630百萬元的抵押資產作擔保。

貸款人使用本公司之2021年未動用所得款項淨額向借款人提供貸款。本公司確保本集團有足夠的經營現金流量，並確保抵押資產的價值超過貸款的未償還本金額（至少以半年為基準），並有權根據貸款協議要求借款人將額外資產納入抵押資產，以確保本集團的資金得到足額擔保。

經考慮(a)誠如本公司截至2022年12月31日止12個月的年度報告所披露，於2022年6月30日，本集團現金狀況強健，現金及現金等價物約為人民幣826.6百萬元；(b)本集團於提供貸款後未來十二個月的預期財務狀況、財務表現及營運資金；(c)貸款乃由經評估市值約人民幣630百萬元的抵押資產作擔保；及(d)本公司為確保營運資金充足而採取的措施，董事認為，本公司於提供貸款後未來十二個月擁有充足營運資金。

基於上述理由，董事會認為，貸款協議的條款乃貸款人與借款人經公平磋商後按一般商業條款達致，屬公平合理，且符合本公司及其股東整體最佳利益。

### **授出貸款採用的業務策略**

董事會認為授出貸款不僅可為本集團帶來額外利息收入，亦可加強本集團與借款人的業務關係，從而為本集團帶來更多業務資源。

有關授出貸款的主要考量因素為來自提供貸款所得利息將高於閑置現金在銀行或其他金融機構的存款利息。此外，董事會亦考慮到貸款乃以估值約人民幣630百萬元（幾乎貸款本金的兩倍）的抵押資產作擔保。

此外，董事會認為，通過提供貸款，本集團與借款人之間可建立商譽。借款人與本公司的間接全資附屬公司杭州駿德已於2022年5月10日訂立採購協議，據此，借款人將於2022年5月至2024年5月向本集團提供美居產品。本公司相信貸款將鞏固本集團與借款人相關的業務關係。憑藉過往現有的合作以及本集團與借款人的財務關係，預期本集團可挖掘更多潛在客戶，有效配置及匹配資源以更好地服務現有或新客戶。對借款人進行風險評估後，本集團相信授出貸款符合本集團最大化股東價值的業務策略。

於2023年12月31日，並無就貸款計提應收貸款之重大減值或撇銷。

## 保留意見

誠如2023年報所披露，本公司於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為約人民幣79,687,000元及人民幣1,362,000元。本公司持續監察應收德信中國集團賬款且其已逐漸收回應收德信中國集團的未償還貿易應收款項。根據未償還貿易應收款項可收回性之當前狀態，預期本公司及本公司核數師（「核數師」）可能就可收回性極低之部分貿易應收款項作出減值，惟須視乎董事會轄下審核委員會之意見及截至2024年12月31日止年度未償還貿易應收款項可收回性之狀態而定。

## 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「借款人」或 「杭州瑞揚」	指	杭州瑞揚供應鏈管理有限公司，本公司之業務夥伴，及為一名獨立第三方
「抵押資產」	指	評估值共計約人民幣630百萬元的停車位，由借款人根據貸款協議將抵押予貸款人作為貸款的擔保

「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售(定義見本公司日期為2021年6月29日之招股章程)
「本集團」	指	本公司連同其不時之附屬公司
「杭州駿德」	指	杭州駿德商業運營管理有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的第三方，並非本公司的關連人士
「貸款人」或 「上海栩全」	指	上海栩全商貿有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「貸款」	指	貸款人根據貸款協議將向借款人墊付本金額不多於人民幣315百萬元的貸款
「貸款協議」	指	貸款人與借款人就貸款於2022年12月16日訂立的貸款協議
「所得款項淨額」	指	全球發售的所得款項淨額(包括部分行使其超額配股權收取的所得款項)，合計為763.5百萬港元
「物業估值師」	指	艾華迪評估諮詢有限公司，就抵押資產提供評估服務之獨立估值師
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

承董事會命  
德信服务集团有限公司  
主席  
胡一平

中國杭州，2025年1月14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。