

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2024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2024年12月31日止年度之年報(「2024年報」)。除另有界定外，本公告所用詞彙與2024年報所界定者具有相同涵義。

本公告提供2024年報的補充資料，內容有關截至2024年12月31日止年度本集團確認的貿易及其他應收款項及應收貸款的減值虧損。

貿易及其他應收款項及應收貸款的減值虧損

誠如2024年報第107頁所披露，本公司確認截至2024年12月31日止年度(i)貿易及其他應收款項之減值虧損約人民幣36.2百萬元，及(ii)應收貸款之減值虧損約人民幣21.4百萬元。

本集團截至2023年及2024年12月31日止兩個年度的貿易及其他應收款項及應收貸款的減值虧損明細呈列如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
減值虧損／(減值撥回)		
— 貿易應收款項	38,002 ^(附註)	15,738
— 其他應收款項	(1,783) ^(附註)	14,796
— 應收貸款	<u>21,422</u>	<u>—</u>
	<u>57,641</u>	<u>30,534</u>

附註：

截至2024年12月31日止年度確認貿易應收款項減值虧損撥備人民幣38.0百萬元，包括(i)應收德信中國的貿易及其他應收款項人民幣25.2百萬元及(ii)除德信中國以外的貿易及其他應收款項人民幣12.8百萬元。

截至2024年12月31日止年度其他應收款減值撥備撥回人民幣1.8百萬元，包括(i)應收德信中國其他應收款項減值虧損人民幣2.6百萬元及(ii)除德信中國以外的其他債務人減值撥備撥回人民幣4.3百萬元。

截至2024年12月31日止年度貿易及其他應收款項之減值虧損約人民幣36.2百萬元，主要包括(i)截至2024年12月31日止年度確認貿易應收款項之減值撥備人民幣38.0百萬元，及(ii)其他應收款項減值撥備撥回人民幣1.8百萬元。

導致於截至2024年12月31日止年度確認減值虧損的原因及情況

貿易及其他應收款項之減值虧損

關於貿易應收款項，於2024年12月31日，貿易應收款項的未償還餘額原金額約為人民幣506.3百萬元。根據本公司估值師進行的預期信貸虧損評估，本公司已計提減值虧損總額約人民幣76.1百萬元，佔2024年12月31日原貿易應收款項未償還餘額的15.0%。

關於其他應收款項，於2024年12月31日，貿易應收款項的未償還餘額原金額約為人民幣111.2百萬元(不包括按金人民幣250百萬元)。其他應收款項(不包括按金)包括代表業主支付的物業公用事業費用及其他款項。詳情請參閱2024年報綜合財務報表附註22。根據本公司估值師進行的預期信貸虧損評估，本公司已計提減值虧損總額約人民幣11.6百萬元，佔2024年12月31日原其他應收款項未償還餘額的10.5%。

應收貸款之減值虧損

應收貸款之減值虧損約人民幣21.4百萬元指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)與杭州瑞揚供應鏈管理有限公司(「**杭州瑞揚**」或「**借款人**」，作為借款人)於2022年12月16日訂立的貸款協議項下約人民幣21,422,000元的差額。根據貸款人與借款人的協商，由於借款人已償還貸款協議項下的本金人民幣55,488,000元；及尚未償還貸款人民幣259,512,000元。尚未償還貸款中，部分已透過(i)貸款人強制執行抵押資產(於2024年12月31日之評估價值為約人民幣139,050,000元)項下的停車位；及(ii)貸款人收購783個地下停車位(作為額外資產)(於2024年12月31日之評估價值為約人民幣99,040,000元)的使用權予以清償。於收購抵押資產項下的停車位及額外資產使用權後，貸款協議項下金額差額為約人民幣21,422,000元。本公司管理層決定就整筆差額計提減值撥備。

有關貸款交易的更新情況的詳情，請參閱年報第51至54頁及本公司日期為2025年3月28日「須予披露交易 — (1)有關貸款交易的最新資料 — 強制執行抵押資產及(2)訂立貸款協議的補充協議」的公告。

本公司對應收款項及按金減值撥備的評估

本公司採用以下方法評估截至2024年12月31日止財政年度應收款項及按金的減值撥備的必要性，主要由於債務人實體的可收回性及財務狀況存在差異。

基於債務人實體的可收回性：應收款項乃應收德信中國附屬公司(具體而言，為中國的項目公司)的款項。基於管理層對該等實體的了解及與之進行的磋商，本公司已評估無法收回的風險，並確認減值撥備。相比之下，按金乃由德信中國結欠，而德信中國目前正處於清盤階段。鑒於清盤程序涉及不確定因素，本公司無法確定能

否收回按金，而能否收回在很大程度上取決於本公司無法控制的清盤程序。由於按金為正式清盤程序的一部分，本公司僅能於清盤程序完成後方可對減值情況進行評估。董事將持續跟進德信中國的清盤程序，並評估其對本公司的影響。董事將評估與替代按金追回方案相關的財務風險及監管要求，在遵守監管規定的同時保障其財務利益。

基於債務人實體，難以提供審計文件：本公司難以提供與按金相關的若干審計文件。難以提供審計文件的主要原因乃由於所涉及的主體公司所致。鑒於按金乃由德信中國結欠，而德信中國目前正處於清盤階段，導致難以檢索相關審計記錄。因此，本公司無法向核數師提供按金所需的資料。與此相反，應收款項為應收德信中國位於中國境內的附屬公司的款項，而該等附屬公司並未處於清盤狀態。

減值評估

本公司已委聘於香港註冊的獨立估值師（「**估值師**」），其於估值及諮詢服務、風險管理、環境、社會及管治、企業及物業顧問方面擁有國際經驗。

獨立估值師就評估預期信貸虧損所採用的方法及採用該方法的原因

已委聘估值師根據國際財務報告準則第9號 — 金融工具概述的原則，評估貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損(ECL)。該準則規定使用ECL模型，該模型具有前瞻性，並結合歷史及前瞻性資料以估計潛在虧損。

估值師採用的預期信貸虧損方法涉及下列方法之一，視應收款項的性質及信貸狀況而定：

- i) 方法一：其主要適用於第三方貿易應收款項及其他短期到期且有足夠歷史交易數據的應收款項。在此方法下，實體通常使用撥備矩陣，根據賬齡歸類對應收款項進行分組，並將歷史違約率應用於各分組，並根據當前及前瞻性宏觀經濟狀況進行調整。結果為對信貸虧損進行前瞻性的風險調整估計，並系統地應用於整個應收款項組合。

- ii) 方法二：其主要適用於具有可得信用狀況資料的上市第三方貿易及其他應收款項。該方法的核心是評估交易對手方的信用度。估值包括三個關鍵參數：違約概率(PD)，估計交易對手方未能履行其財務責任的可能性；違約損失率(LGD)，估計在違約情況下可能損失的應收款項比例；以及違約風險敞口(EAD)，代表未償還應收款項結餘。該等組成部分用於預期信貸虧損 = 違約概率 x 違約損失率 x 違約風險敞口的公式中，以計算預期信貸虧損。此外，該方法整合前瞻性宏觀經濟資料，例如市場狀況的變化。所得的預期信貸虧損隨後使用應收款項的實際利率貼現至現值，確保減值同時反映時間價值及信用風險預期。
- iii) 方法三：其主要適用於德信中國的貿易及其他應收款項以及已拖欠的第三方貿易應收款項。此種計算預期信貸虧損的估值方法包含一系列可能的結果及其相關的信貸虧損估計。此方法首先估計違約概率(違約概率 = 100%)、違約損失率(LGD)及違約風險敞口(EAD)。所得的預期信貸虧損隨後使用應收款項的實際利率貼現至現值，確保減值同時反映時間價值及信用風險預期。

輸入數據及假設

預期信貸虧損的估值所採用的主要假設及輸入數據如下所示：

- 違約風險敞口：即截至估值日期的未償還應收款項結餘。各方法的違約風險敞口總額(不包括其他應收款項中的按金人民幣250百萬元)為：

方法一：人民幣430.45百萬元；

方法二：人民幣39.95百萬元；

方法三：人民幣147.06百萬元。

- 客戶信用評等與風險分類：應收款項根據交易對手方的信用狀況分類 — 透過內部風險分析或外部信用評級。各類別均有適當的違約概率。各方法所應用的違約概率範圍為：

方法一：3.46%至100.00%，基於各時間段的歷史交易數據得出的過渡率；

方法二：0.07%至4.10%，基於來自Capital IQ的交易對手方信用評級及來自穆迪2023年年度違約研究的相應違約概率；

方法三：100%，有明確證據顯示交易對手方不可能償還欠款，如破產或已採取法律追討行動。

- 賬齡分析：根據應收款項未償還的時間長短，將其歸類至時間段中。透過分析應收款項如何隨時間由一個時間段移至下一個時間段，我們可以計算出過渡率，代表應收款項逾期增加的可能性。該等過渡率隨後用於建立前瞻性違約概率(PD)矩陣，這對於估計預期信貸虧損至關重要。過渡率介乎14.27%至88.82%。
- 前瞻性調整：作出調整以反映經濟狀況的預期變化。調整會影響違約概率及潛在損失的嚴重性。應用於各方法的前瞻性調整為1.10，乃基於使用穆迪所有評級的加權平均違約概率、工業增加值(「**工業增加值**」)及採購經理指數(「**採購經理指數**」)作為主要宏觀經濟指標進行回歸分析，以得出前瞻性調整。
- 收回率：這是指倘發生違約，預期可收回的應收款項比例。各方法所應用的收回率為：

方法一：27.90%，基於次級債券收回率，來源於穆迪2023年年度違約研究；

方法二：27.90%，基於次級債券收回率，來源於穆迪2023年年度違約研究；

方法三：根據不同的情況，清算、訴訟、抵押品及現金收回的相應收回率分別為0.00%、52.40%、81.00%及100%。
- 收回時間：這是指違約後將收到現金流量的預期時間跨度。各方法所應用的收回時間為1.00年，乃基於管理層的估計。
- 貼現率：現金流量的預期短缺使用資產的實際利率進行貼現，以釐定減值的現值，反映出資金的時間價值。各方法所應用的貼現率均為4.15%，乃基於本公司的借貸成本率。

有關貿易及其他應收款項的輸入數據或假設出現重大變動的原因

於2024年，中國經濟持續低迷，尤其是房地產行業危機加深，導致信貸環境明顯惡化。因此，客戶延遲還款的情況大幅增加，對預期信貸虧損(ECL)評估所用的關鍵假設造成重大影響。具體而言：

違約風險敞口(EAD)：貿易應收款項的未償還結餘較上一年度大幅上升，主要由於客戶面對流動資金緊絀而延長付款週期及延遲結算所致。

違約概率(PD)：關聯方及私人第三方客戶的違約概率估計大幅增加，反映出受影響行業的金融狀況惡化的情況下，信貸風險提高。該重估乃基於最新的信用分析、觀察到的付款行為及前瞻性經濟指標的納入。

有關貿易及其他應收款項的行動計劃

誠如年報所披露，關於應收德信中國的貿易及其他應收款項的審核事項，鑑於已計提充足預期信貸虧損撥備，董事會認為，有關應收德信中國之貿易及其他應收款項之保留意見已獲解決，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。儘管如此，為盡量減少再次發生類似審核事項，本公司已制定若干行動計劃。

1. **跟進付款狀態：**本公司一直跟進長期逾期貿易應收款項。本公司自大多數客戶了解到彼等正在付款或尋求內部批准付款。

根據付款狀態，本公司將考慮採取下述的進一步行動。

2. **與具有長期未償還的貿易應收款項的客戶進行仲裁，如有必要，採取法律行動收回長期未償還貿易應收款項：**對於逾期一年以上的貿易應收款項，視乎客戶或所涉及項目的具體情況，本公司已委聘法律顧問研究成功提起法律訴訟的可能性及收回長期未償還貿易應收款項。倘與客戶磋商後，客戶顯然不會於合理時限內結清長期未償還貿易應收款項，且無法提供結算計劃，本公司將透過委聘獨立仲裁人發起仲裁程序，以達成雙方協定的應收款項解決方案。本公司尋求仲裁作為其主要爭議解決方法的原因是，物業管理行業，本集團的主要客戶是其主要業務資產，除非必要，否則採取對抗性行動並不符合本公司的利益。倘仲裁未能達成本公司可接受的解決方案，本集團將就如何最大限度地收回上述應收款項徵求法律意見後，對其客戶提起訴訟及／或仲裁程序。
3. **對以資產作抵押的協定結算方案的要求：**本集團將要求其長期未償還貿易應收款項的客戶就長期未償還應付款項提出結算方案，並承諾於不少於三年的期限內該等客戶將分階段結清所有未償還貿易及其他應付款項，並就採納及批准結算方案徵求其財務及法律顧問的意見，並獲其獨立非執行董事批准。根據磋商過程及到期金額，本公司亦可能要求提供資產抵押，以支持協定的結算方案，惟須遵守其他會計、稅務、法律及上市規則合規事宜。
4. **縮短信用期：**獨立於上述對1.至3.的行動，本公司將尋求修訂與其主要客戶之付款條款及信用期，以防止未償還貿易及其他應收款項進一步增加。
5. **監控德信中國及／或其附屬公司的信用風險：**本公司管理層密切監控影響德信中國及／或其附屬公司整體償債能力的德信中國清盤訴訟。另一方面，本公司亦已向付款歷史記錄不佳的客戶發送催款通知。本公司將繼續持續監控本集團的可收回性風險並定期審核付款歷史記錄不佳的客戶的結算方式，然後向該等客戶施加壓力以償還本集團的應收款項。

6. **設立債務催收部門：**自2024年起，本公司設立債務催收部門以執行其內部收債政策及避免壞賬，並在考慮特定客戶的財務狀況後與該等客戶制定回款計劃。
7. **替代解決方案：**倘上述措施未獲有效實施以收回到期未付款項，本公司將與具有長期未償還的貿易應收款項的客戶就回款計劃及替代結算方案進行磋商，以友好方式結清到期未付款項；如有必要，諮詢法律顧問並根據上述計劃採取法律行動。

有關應收貸款的行動計劃

鑒於預期信貸虧損已足夠，董事會將在向任何第三方提供貸款前，採取更審慎的信用風險評估方法。

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：

「額外資產」	指	783個地下停車位，於2024年12月31日之評估價值共計約人民幣99,040,000元
「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	於2024年12月31日之評估價值共計約人民幣139,050,000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
「本集團」	指	本公司連同其不時之附屬公司
「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
「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10月10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。