

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)

**(1) 須予披露之交易
向實體墊款；
及
(2) 自願公告
收購杭州凱川的39.2%權益**

(1) 須予披露之交易：向實體墊款

於2021年12月21日，本公司向該等借款人(截至提供該等貸款之日，均為獨立第三方)提供四筆貸款，本金總額為人民幣131,655,520元。

由於杭州凱川相關貸款均於2021年12月21日訂立，且該等貸款的該等借款人為杭州凱川或其股東，根據上市規則第14.22條，該等貸款作為一系列交易合併計算。由於提供杭州凱川相關貸款的其中一項適用百分比率超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故杭州凱川相關貸款構成上市規則第14章項下的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

此外，提供該等貸款構成本集團給予的財務資助，且截至提供該等貸款之日，本集團向該等借款人提供的該等貸款本金額超過上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率8%，故提供該等貸款亦須遵守上市規則第13.13條項下的一般披露責任的規定。

董事會近期知悉根據上市規則第14章將杭州凱川相關貸款作為本公司須予公佈交易予以公告的責任，以及根據上市規則第13.13條將提供該等貸款作為本集團給予的財務資助予以公告的規定。

鑒於違反上市規則之情形，本公司對未能及時披露提供該等貸款並遵守(其中包括)上市規則項下的披露規定深表遺憾。

(2) 收購杭州凱川的39.2%權益

於2021年12月21日，杭州駿德(本公司全資附屬公司)、德清信瀚及杭州凱川訂立股權轉讓協議，據此，杭州駿德同意向德清信瀚收購杭州凱川的39.2%股本連同股東貸款(即貸款二)，總代價為人民幣15.7百萬元。董事會欣然宣佈，股權轉讓協議所載的所有先決條件均已獲達成，並已於2022年4月7日就轉讓杭州凱川的股權進行登記。

緒言

於2021年12月21日，本公司向該等借款人提供四筆貸款，本金總額為人民幣131,655,520元。截至提供該等貸款之日，所有該等借款人均為獨立第三方。

由於貸款一、貸款二及貸款三(「杭州凱川相關貸款」)均於2021年12月21日訂立，且該等貸款的該等借款人為杭州凱川或其股東，該等貸款應視為由本集團與其他彼此關聯方訂立，並預計將於各自12個月期間內完成。因此，杭州凱川相關貸款根據上市規則第14.22條作為一系列交易合併計算。由於提供杭州凱川相關貸款的其中一

項適用百分比率(合併計算)超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故杭州凱川相關貸款構成上市規則第14章項下的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則的申報及公告規定。

此外，提供該等貸款構成本集團給予的財務資助，且截至提供該等貸款之日，本集團向該等借款人提供的該等貸款本金額超過上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率8%，故提供該等貸款亦須遵守上市規則第13.13條項下的一般披露責任。

據董事所知及所信，貸款四發放予與杭州凱川相關貸款項下該等借款人無關之獨立第三方。由於有關貸款四的適用百分比率均未超過5%，故貸款四並不構成上市規則第14章項下的須予公佈交易。

董事會近期知悉根據上市規則第14章將杭州凱川相關貸款作為本公司須予公佈交易予以公告的責任，以及根據上市規則第13.13條將提供該等貸款作為本集團給予的財務資助予以公告的規定。

鑒於違反上市規則之情形，本公司對未能及時披露提供該等貸款並遵守(其中包括)上市規則項下的上述披露規定深表遺憾。

截至本公告日期，所有該等貸款均獲悉數償還。

該等貸款詳情

該等貸款的主要條款概述如下：

	貸款一	貸款二	貸款三	貸款四
借款人	杭州凱川	杭州凱川	德清信瀚	德清達康
貸方	杭州駿德	杭州駿德	杭州駿德	盛全物業
訂立交易日期	2021年12月21日	2021年12月21日	2021年12月21日	2021年12月21日
本金額	人民幣117,567,000元	人民幣9,847,000元	人民幣6,120,000元	人民幣4,121,520元
年利率	7.2%	7.2%	7.2%	10%
到期日	2022年3月31日	2022年12月20日	2022年6月20日	2022年12月20日
當前狀態	悉數償還	悉數償還	悉數償還	悉數償還

對該等借款人的信用評估及釐定該等借款人應付利率的基準

該等貸款為無擔保且無抵押品。

於決定提供該等貸款時，本公司已對該等借款人進行盡職調查，且經考慮以下因素後，認為所進行的盡職調查工作足以評估該等借款人的信譽：

關於杭州凱川相關貸款：

- (1) 本公司已考慮與該等借款人之一杭州凱川之間先前存在的長期業務關係。杭州凱川自2018年以來一直為本集團的客戶，及其已繳足註冊資本總額為人民幣15百萬元；杭州凱川之一間附屬公司聘用本集團提供物業管理服務，而杭州凱川的主要業務活動為在陝西省渭南市投資建設一項商業物業。考慮到杭州凱川及其集團公司的業務活動，本公司認為，提供杭州凱川相關貸款表明本集團對杭州凱川的信心，並鞏固本集團與杭州凱川之間的業務關係；
- (2) 本公司通過杭州凱川結識德清信瀚（杭州凱川的主要股東）。德清信瀚（杭州凱川的主要股東）自2018年以來亦為陝西省渭南市商業地產開發項目的供應商，其中本集團與德清信瀚合作已超過3年；
- (3) 本公司已審閱對杭州凱川及德清信瀚進行的公開調查，並審閱杭州凱川所提供有關其財務業績的管理賬目，尤其是：
 - (i) 杭州凱川的繳足註冊資本為人民幣15百萬元，及於2021年11月，其綜合資產為人民幣29百萬元，所承接的渭南項目已竣工，目前正在出租商舖；據本公司所知，杭州凱川的還款記錄良好，且從公開可得的資料來看，其並未涉及訴訟，故董事並無理由質疑其流動資金狀況及杭州凱川償還貸款的能力；
 - (ii) 杭州凱川已同意本集團查閱有關其財務狀況的資料，以供本集團評估其任何借貸資金是否可能存在風險；及

(iii) 根據德清信瀚的管理賬目，其財務狀況穩健，並持一般有杭州凱川的80%股權。

本公司亦已考慮與杭州凱川維持良好的業務關係可能為本公司帶來的潛在利益。誠如上文所述，杭州凱川主要專注於建設營運一個位於陝西省渭南市商業商務區的商業地產綜合體，項目建築面積超過130,000平方米，將分多期開發，可容納3,000多家商戶。與杭州凱川合作讓本集團能夠就向該等商戶租賃商舖提供代理服務，且擬與杭州凱川合作符合本集團多元化發展以進軍商業物業管理領域的策略。與住宅物業相比，商業物業每平方米每月物業管理費一般更高，從而將提高本集團物業管理業務的整體利潤率。

德清達康及其控制人擁有多家公司，與德清達康的合作可使本集團將物業管理的地理覆蓋範圍擴大至浙江省湖州地區，並與德清達康合作拓展其在停車場銷售代理服務等方面的業務。

基於上述所開展的盡職調查工作及所提供的理由，亦考慮到本集團與杭州凱川及德清達康各自之間的長期業務關係，以及所發放的該等貸款屬短期性質，本公司認為在上述基礎上授出貸款一及貸款三將會產生商譽，並促進本集團與杭州凱川及德清信瀚之間的未來合作機會。

截至本公告日期，所有該等貸款均獲償還。

杭州凱川相關貸款的應付利息乃根據(其中包括)以下各項釐定：本集團與杭州凱川之間先前存在的業務關係、該等貸款為無抵押且無抵押品、在提供該等貸款時與中國人民銀行公佈的一年期貸款利率掛鈎的中國借貸市場的正常浮動貸款利率範圍為4%至8%，以及本集團未來有意繼續與杭州凱川進行業務合作。

關於貸款四，本公司已對德清達康及其最終實益擁有人進行查冊，並已審閱德清達康的公開可得財務資料。在考慮不要求德清達康提供擔保或抵押時，本公司已計及上文所述本集團與德清達康之間業務關係的持續時間，且該貸款屬於短期性質，故亦認為貸款四對本集團整體財務狀況而言並不重要。

貸款四項下的應付利息乃根據(其中包括)以下各項釐定：本集團與德清達康之間先前存在的業務關係、在提供該等貸款時與中國人民銀行公佈的一年期貸款利率掛鈎的中國借貸市場的正常浮動貸款利率範圍為4%至8%以及貸款四為無抵押。

此外，鑑於不要求杭州凱川提供擔保或抵押，故而本集團於2021年12月21日與杭州凱川訂立補充備忘錄(「**備忘錄**」)，以限制本集團因發放該等貸款而面臨的財務風險。根據備忘錄的條款，本集團有權(其中包括)要求於收到本集團通知後立即償還該等貸款，及杭州凱川應向本集團提供有關杭州凱川財務狀況的資料。

發放該等貸款的理由

於2021年底，本公司收到該等借款人的資金支持請求。雖然本公司並不從事放貸業務，但在本公司進行信用風險評估並考慮到上述理由後，認為該等借款人的信用風險可能較低且可控。本公司亦慮及本集團與杭州凱川之間的持續業務合作以及就該等貸款應收該等借款人的利息收入。由於本公司有多餘的閒置現金存放於銀行，董事會決定訂立該等貸款，利用閒置現金為本集團產生額外收入。經考慮(i)對該等借款人進行的盡職調查結果，(ii)本集團可能從與該等借款人的持續業務合作中獲得的利益，(iii)本集團可從該等貸款中收取的利息收入，(iv)本集團預期收取的年利率超過7%，及(v)根據本集團與杭州凱川簽立的備忘錄，本集團有權要求杭州凱川立即償還該等貸款及上述借款人已同意允許本集團審查其財務狀況，這令本集團的財務規劃具有靈活性及亦令本集團能夠監控其貸款資金的安全性，因此本公司認為發放該等貸款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體最佳利益。

本公司使用其內部資金(不包括本公司的2021年全球發售所得款項)向該等借款人提供該等貸款。於相關時間，本公司認為，提供該等貸款乃於本公司日常及一般業務過程中進行，及本公司並不知悉該等貸款將構成上市規則第14章項下的須予公佈交易，以及提供財務資助可能需根據上市規則第13章作出披露，主要是由於本集團員工並不熟悉上市規則所致。

鑒於違反上市規則之情形，本公司對未能及時披露該等貸款深表遺憾。為確保日後妥為遵守上市規則，本公司將即時採取下文所述的補救措施以保護本公司及股東之利益。

董事會認為，該等貸款的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

本集團收購杭州凱川的39.2%權益

以下有關本集團收購杭州凱川少數股東權益的資料乃自願作出，因為本次收購事項並不構成上市規則項下的須予公佈交易。

於2021年12月21日，杭州駿德(本公司全資附屬公司)、德清信瀚及杭州凱川訂立股權轉讓協議，據此，杭州駿德同意向德清信瀚收購杭州凱川的39.2%股本連同股東貸款(即貸款二)，總代價為人民幣15.7百萬元。董事會欣然宣佈，股權轉讓協議所載的所有先決條件均已獲達成，並已於2022年4月7日就轉讓杭州凱川的股權進行登記。

有關杭州凱川及德清信瀚的進一步詳情，請參閱下文「有關該等借款人的資料」。

本公司決定收購杭州凱川的39.2%權益，乃由於杭州凱川在陝西省渭南市承接一項商業地產項目，而通過參股杭州凱川，本集團預計將能實現業務目標，以將其客戶群多元化至商業物業領域，並增加收入來源。

有關本公司及本集團的資料

本公司及其附屬公司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。

有關該等借款人的資料

杭州凱川為一間在中國成立的有限責任公司，主要從事投資管理及諮詢業務。截至提供該等貸款之日，杭州凱川由德清信瀚持有80%股權及由張優軍持有20%股權。於收購事項後及截至本公告日期，杭州凱川由德清信瀚持有40.2%股權、由張優軍持有20%股權及由本集團持有39.2%股權。本公司與杭州凱川建立業務關係，而杭

州凱川聘用本集團提供物業管理服務。杭州凱川的主要業務活動為在陝西省渭南市投資建設一項商業物業，而本公司乃通過杭州凱川結識德清信瀚（杭州凱川的主要股東）。

德清信瀚為一間在中國成立的有限責任公司，主要從事企業管理服務。截至提供該等貸款之日，其由張幗瑛全資擁有。

德清達康為一間在中國成立的有限責任公司，主要從事企業管理諮詢、物業代理服務、物業顧問服務、物業估值服務及物業租賃服務業務。德清達康亦為本公司的供應商。截至提供該等貸款之日，其乃由何珊珊及倪利方等額擁有。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，何珊珊及倪利方均於物業管理行業擁有多年經驗，故董事認為，鑑於與德清達康或其最終實益擁有人的潛在業務合作，提供貸款四將整體對本集團有利。截至本公告日期，與德清達康或其最終實益擁有人的潛在業務合作尚未實現。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等借款人各自與杭州瑞揚供應鏈管理有限公司並無任何關係（業務或其他）。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至提供該等貸款之日，該等借款人各自及彼等各自最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士。

上市規則的涵義及本公司採取的補救措施

由於貸款一、貸款二及貸款三均於2021年12月21日訂立，且該等貸款的該等借款人為杭州凱川或其股東，該等貸款應視為本集團與其他彼此關聯方訂立且預計將於各自12個月期間內完成，因此杭州凱川相關貸款根據上市規則第14.22條作為一系列交易合併計算。由於提供杭州凱川相關貸款的其中一項適用百分比率（合併計算）超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故提供杭州凱川相關貸款構成上市規則第14章項下的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

根據上市規則第14.34條，於盡快確定股份交易、須予披露交易、主要交易、非常重大出售事項、非常重大收購事項、極端交易或反收購的條款後，上市發行人在各情況下必須盡快刊發公告。

根據上市規則第13.13條，倘給予某實體的有關墊款按上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率計算超逾8%，發行人必須在合理切實可行的情況下盡快公佈上市規則第13.15條所述的資料。此外，該等貸款構成本集團提供的財務資助，且截至提供該等貸款之日，本集團向該等借款人提供的該等貸款本金額超過上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率8%，故提供該等貸款亦須遵守上市規則第13.13條項下的一般披露責任的規定。

上述不合規的原因為本公司不熟悉相關上市規則規定，故於提供該等貸款的相關時間並未作出所規定的披露。

根據上市規則第3A.23(2)條，上市發行人在擬進行的可能構成須予公佈或關連交易之交易(包括股份發行及股份回購)時，須適時諮詢其合規顧問並於必要時尋求其意見。

由於本公司並不知悉適用於該等貸款的上市規則涵義，故本公司於訂立該等貸款時並未諮詢其合規顧問。

鑑於上述違反上市規則之情形，本公司對未能及時披露提供該等貸款並遵守上市規則項下的上述規定深表遺憾。

近期，本公司法律顧問向董事會及相關財務及法律部門人員提供培訓，以增強其對上市規則項下須予公佈交易規定的了解。

為確保未來妥為遵守上市規則，本公司正在加強本集團的內部控制措施，防止日後出現類似性質的不合規行為，以確保所有交易根據上市規則第13章及／或第14章予以披露，並已委任獨立內部控制顧問協助其進行此項工作。展望未來，本公司亦將積極讓其專業顧問(包括合規顧問及法律顧問)參與審查與第三方之間的重大合約，以防止出現類似性質的不合規行為。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「該等借款人」	指	杭州凱川、德清信瀚及德清達康
「本公司」	指	德信服务集团有限公司，一間於2020年10月22日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「德清達康」	指	德清達康企業管理有限公司，一間於中國成立之公司及一名獨立第三方
「德清信瀚」	指	德清信瀚企業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司及一名獨立第三方
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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並為本公司的間接全資附屬公司
「杭州凱川」	指	杭州凱川投資管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，其中本集團持有其39.2%股權
「杭州凱川相關貸款」	指	貸款一、貸款二及貸款三
「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司及其關連人士(定義見上市規則)概無關連的第三方(及倘第三方為法團，則該法團及其最終實益擁有人)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「貸款一」	指	本集團於2021年12月21日授予杭州凱川的貸款人民幣117,567,000元
「貸款二」	指	本集團於2021年12月21日授予杭州凱川的貸款人民幣9,847,000元
「貸款三」	指	本集團於2021年12月21日授予德清信瀚的貸款人民幣6,120,000元
「貸款四」	指	本集團於2021年12月21日授予德清達康的貸款人民幣4,121,520元
「該等貸款」	指	貸款一、貸款二、貸款三及貸款四
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「盛全物業」	指	德信盛全物業服務有限公司(前稱盛全物業服務股份有限公司)，一間於中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
德信服務集團有限公司
主席
胡一平

中國杭州，2022年10月11日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事胡一平先生、唐俊傑先生及朱曉莉女士，以及獨立非執行董事賈生華先生、芮萌先生及楊熙先生。