

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 —

貸款交易

及

(2) 更改全球發售所得款項用途

(1) 與杭州瑞揚訂立的貸款協議

於2022年12月16日，貸款人(為本公司的間接全資附屬公司)與借款人訂立貸款協議，據此，貸款人同意向借款人墊付本金額人民幣315百萬元之貸款，按年利率8%計息。根據貸款協議，借款人應向貸款人質押抵押資產。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，借款人及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條有關授予借款人的貸款的一項或多項適用百分比率超過5%，但概不超過25%，故貸款構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

此外，由於貸款的本金額超過第14.07(1)條界定的資產比率8%，故本公司須遵守第13.13條項下的一般披露責任，以公佈第13.15條規定的資料。

(2) 更改全球發售所得款項用途

招股章程最初指明，所得款項淨額約65.0%將用於多渠道拓展業務規模及提高市場份額，而將用於該用途之所得款項淨額約為496.0百萬港元。

COVID-19的持續影響限制拓展本集團業務規模及提高市場份額的進度。所得款項淨額中原先擬定用於該用途的尚未動用部分為426.6百萬港元，現時本集團無須即時使用該款項。經考慮配置所得款項淨額之尚未動用金額用作貸款(由抵押資產擔保)對本集團的商業利益，可讓本集團提高其暫時閒置資金的效率及效益而獲得更佳的投资回報，董事會認為，有關建議更改所得款項淨額用途屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

(1) 貸款協議

於2022年12月16日，貸款人(為本公司的間接全資附屬公司)與借款人訂立貸款協議，據此，貸款人同意向借款人墊付本金額最多為人民幣315百萬元之貸款，按年利率8%計息及由抵押資產作擔保。貸款協議的主要條款載列如下。

日期：	2022年12月16日
訂約方：	(i) 貸款人；及 (ii) 借款人。
本金額：	人民幣315百萬元
利率：	年利率8%，自貸款提取日期起每三個月支付一次 年利率8%乃貸款人與借款人經公平磋商後釐定。
年期：	自提取日期起為期兩(2)年。

- 先決條件：** 貸款將於滿足以下先決條件後可供借款人提取：
- (1) 貸款人及借款人完成有關貸款的所有必要批准，包括但不限於貸款人的合理信納；
 - (2) 貸款協議已被妥當執行並生效；及
 - (3) 物業估值師已完成對抵押資產的估值且有關估值的價值不應低於人民幣630百萬元。
- 還款：** 借款人須在期限的最後一日悉數償還貸款以及當時與貸款有關的其他未償還款項。所有餘下未償還本金結餘加上於期限最後一日未償還貸款應計利息須於該日償還。
- 倘發生違約：** 倘借款人未能償還貸款協議項下任何到期應付款項(包括利息)，除該款項外，借款人亦須支付相當於每日有關金額的0.05%的違約利息作為違約利息。倘借款人拖欠償還貸款協議項下的任何到期應付款項超過10個營業日，貸款人將有權行使其權利變現全部或任何部分抵押資產。
- 擔保：** 貸款乃以抵押資產作擔保。根據貸款協議，倘借款人拖欠償還貸款協議項下任何到期應付款項超過10個營業日，貸款人有權行使權利變現全部或任何部分抵押資產，且有關變現的所得款項須用於償還該逾期款項、違約利息。借款人將無條件地協助辦理變現抵押資產所涉及的相關產權轉讓及登記程序。

抵押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，經物業估值師使用市場法(其比較位於抵押資產鄰近地區的類似物業的近期市場憑證)估值的經評估市值約為人民幣630百萬元。

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明朗因素，而中國利率持續下降。在該不明朗的宏觀經濟環境下，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。有關本公司對借款人進行盡職調查及風險評估的進一步詳情，請參閱「有關貸款訂約方及抵押資產的資料 — 借款人」一節。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。經考慮到貸款以抵押資產作擔保，董事會認為貸款年利率8%屬公平合理及按一般商業條款訂立、符合市場慣例及對本集團有利。

貸款人將使用本公司之2021年未動用所得款項淨額向借款人提供貸款。請參閱本公告「更改全球發售所得款項用途」一節。本公司將確保本集團有足夠的經營現金流，並確保抵押資產的價值將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6月30日止六個月的中期報告所披露，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)誠如本公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告所披露，截至2022年6月30日，本集團的流動資產淨值約為人民幣884百萬元；(c)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；(d)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(e)本公司為確保營運資金充足而將採取的措施，董事認為，本公司於提供貸款後的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。

有關貸款訂約方及抵押資產的資料

借款人

茲提述該通函，據此，貸款人以本集團總額為人民幣504.5百萬元的存單作質押，以擔保平安銀行向借款人墊付的貸款。該擔保及質押項下的所有款項已自2022年4月起解除。截至本公告日期，借款人概無欠付本集團任何成員公司任何未償還款項，及本集團任何成員公司概無任何以杭州瑞揚為受益人之擔保或質押。

杭州瑞揚為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事供應鏈管理，由德清凱昇企業管理有限公司及魏強分別持有95%及5%股權；而德清凱昇企業管理有限公司由賴海萍持有。經董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，

魏強及賴海萍均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。本公司從2021年8月開始與杭州瑞揚建立業務關係，當時本公司與其簽訂一份戰略合作協議。杭州瑞揚亦為德信中國的供應商及獨立第三方。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至本公告日期，除杭州瑞揚為本公司的業務夥伴及作為持有本公司3.24%股權的有限合夥人投資一隻基金外，杭州瑞揚與本公司、其關連人士(作為德信中國的獨立第三方供應商除外)及彼等各自的聯繫人概無任何其他關係。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)借款人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(ii)除通函所披露者外，於過去十二個月內，(a)借款人、其任何董事及法定代表人及／或彼等可對交易施加影響的最終實益擁有人；與(b)本公司、本公司層面參與貸款的任何關連人士及／或本公司附屬公司的任何關連人士之間並無任何重大貸款安排。

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的業務關係。

於決定提供貸款時，本公司已對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借款人的信譽：

- 董事會通過審查借款人的財務報表和管理賬目，對借款人進行業務和信貸風險評估。此外，根據公開可得資料，借款人並無涉及任何重大訴訟，因此董事概無注意到借款人的流動資金狀況及其償還貸款及其利息的能力有任何問題；
- 本公司亦已委聘中國法律顧問對借款人及其主要營運附屬公司進行訴訟查冊，經審閱查冊報告後，並無發現任何針對借款人或其主要營運附屬公司的重大訴訟或金錢申索；

- 於本公告日期，在對借款人進行進一步財務盡職調查後，董事會並不知悉借款人的經營及財務狀況出現任何重大不利變動，以致嚴重損害其履行貸款協議項下還款責任的能力；及
- 本集團已自借款人取得有關抵押資產的資料，並已委聘物業估值師對抵押資產的價值進行獨立估值。

基於以上所述，董事會認為，於本公告日期，借款人的信用風險較低且可控，且借款人的信譽良好。此外，鑑於貸款以評估市值超過人民幣630百萬元的抵押資產作擔保，遠超貸款的本金金額，董事會認為，借款人無法悉數償還貸款的風險相對較低。

抵押資產

於2022年10月31日，根據物業估值師編製的物業估值報告，抵押資產乃由杭州瑞揚擁有，經評估市值約人民幣630百萬元。

貸款人及本集團

本集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及向非業主提供增值服務。

貸款人主要從事建材銷售及提供業務管理服務，為本公司之間接全資附屬公司。貸款人將使用本公司之2021年未動用所得款項淨額向借款人提供貸款。請參閱本公告「更改全球發售所得款項用途」一節。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條有關授予借款人的貸款的一項或多項適用百分比率超過5%，但概不超過25%，故貸款構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

此外，由於貸款的本金額超過第14.07(1)條界定的資產比率8%，故本公司須遵守第13.13條項下的一般披露責任，以公佈第13.15條規定的資料。

(2) 更改全球發售所得款項用途

本公司股份自2021年7月15日起於聯交所上市，所得款項淨額為763.5百萬港元。下表載列本公司於本公告日期的所得款項淨額狀況：

目的	招股章程 所披露所得款項 淨額之計劃用途 百萬港元 (概約)	於本公告日期 之已動用 所得款項淨額 百萬港元 (概約)	於本公告日期 之尚未動用 所得款項淨額 百萬港元 (概約)	對尚未動用 所得款項淨額 之經修訂分配 百萬港元 (概約)
擴大我們的業務規模及通過多渠道提高市場份額 ^{附註a}	496.0	69.4	426.6	83.7
多元化及擴展我們的服務產品 ^{附註b}	76.4	69.3	7.1	7.1
投資資訊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 ^{附註c}	76.4	6.2	70.2	70.2
完善人力資源管理並提升企業文化 ^{附註d}	38.3	25.6	12.7	12.7
營運資金及其他一般公司目的 ^{附註e}	76.4	68.9	7.5	7.5
向借款人貸款	—	—	—	342.9
合計	763.5	239.4	524.1	524.1

附註a：誠如招股章程所披露，使用尚未動用所得款項淨額之預期時間為於2024年12月或之前。

附註b：誠如招股章程所披露，使用尚未動用所得款項淨額之預期時間為於2024年12月或之前。

附註c：誠如招股章程所披露，使用尚未動用所得款項淨額之預期時間為於2024年12月或之前。

附註d：誠如招股章程所披露，使用尚未動用所得款項淨額之預期時間為於2024年12月或之前。

附註e：誠如招股章程所披露，使用尚未動用所得款項淨額之預期時間為於2024年12月或之前。

截至2022年6月30日，598.9百萬港元(相當於所得款項淨額之78.44%)尚未動用。

鑑於下文所載之理由，上文所載使用所有尚未動用所得款項淨額之預期時間延期至2024年12月或之前。

除上述變動之外，所得款項淨額之用途概無其他變動。

更改所得款項用途之理由及裨益

招股章程所披露之所得款項淨額之計劃用途乃基於本集團對招股章程最後實際可行日期當時未來市場狀況的最佳估計而作出。就此而言，董事會繼續評估物業管理行業的趨勢，並結合全球及本地不時的經濟狀況，以確定所得款項淨額之最有效及最具效益的用途。

COVID-19的持續影響限制拓展本集團業務規模及提高市場份額的進度。所得款項淨額中原先擬定用於該用途的尚未動用部分為426.6百萬港元，現時本集團無須即時使用該款項，因此，目前僅暫時用於提供貸款。一旦借款人償還貸款，該款項將用於所得款項淨額的原先擬定用途。

經考慮(i)配置所得款項淨額之尚未動用金額用作貸款(有抵押品)對本集團的商業利益，可讓本集團提升暫時閒置資金的效率及效益，以獲得更佳的投资回報；(ii)抵押資產的價值遠超貸款的本金價值；(iii)考慮對借款人進行的盡職調查及風險評估；及(iv)本公告所提到的其他因素，董事會認為，有關建議更改所得款項淨額用途屬公平合理，並符合本公司及股東的整體最佳利益。

董事會亦確認，經提升的內部控制措施將付諸實施，以確保密切監測本集團的現金流量狀況，並確保招股章程中所載本公司的業務性質並無重大變化。

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

「借款人」 指 杭州瑞揚供應鏈管理有限公司，為本公司之業務夥伴，及為一名獨立第三方

「營業日」	指	中國銀行通常開門辦理業務之日(星期六、星期日或公眾假期除外)
「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即將抵押予貸款人作為貸款的擔保
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「該通函」	指	本公司日期為2022年9月16日內容有關貸款人向借款人提供擔保和質押的通函
「本公司」	指	德信服务集团有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：2215)
「COVID-19」	指	由嚴重急性呼吸綜合症冠狀病毒引起的病毒性呼吸疾病
「德信中國」	指	德信中國控股有限公司，於2018年1月16日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2019)，並由本公司控股股東之一胡一平先生控制，因此亦為本公司之關連人士
「董事」	指	本公司董事
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售(定義見招股章程)
「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

「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
「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亦非本公司關連人士的第三方
「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
「上市規則」	指	《聯交所證券上市規則》
「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日簽訂的貸款協議
「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
「招股章程」	指	本公司日期為2021年6月29日的招股章程
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

除文義另有要求，本公告內的「控股股東」、「關連人士」及「附屬公司」所指含義與上市規則內的詞義相同。

承董事會命
德信服务集团有限公司
主席
胡一平

中國杭州，2022年12月16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。