

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2022年年報之補充公告

茲提述德信服务集团有限公司(「本公司」)於2023年4月24日刊發的截至2022年12月31日止年度之年報(「**2022年報**」)。除另有界定外，本公告所用詞彙與2022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。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，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。

於本公告日期，並無就貸款計提應收貸款之重大減值或撇銷。

企業管治報告

茲提述2022年年報所載企業管治報告（「**企業管治報告**」）。本公司謹此提供以下進一步資料：

根據上市規則附錄14守則條文第D.2.3條，董事會謹此於企業管治報告中澄清及補充以下信息。本公司存在若干違反上市規則要求的記錄並已相應完善其內部控制制度。該等事件為：

- (1) 本公司於2022年4月22日宣佈，有關上海栩全商貿有限公司（本公司的間接全資附屬公司）就杭州瑞揚供應鏈管理有限公司（本公司的業務合作夥伴及獨立第三方）向一間銀行借入的若干貸款提供擔保的主要交易，本公司未能遵守申報、公告、通函及股東批准規定；及
- (2) 本公司於2022年10月11日宣佈，本公司未能就本集團向該等借款人（為本公司的獨立第三方）提供的一系列貸款作出及時披露，構成違反上市規則第14.34條及第13.13條項下規定的披露責任以及其於上市規則第3A.23(2)條項下的責任。

(統稱「該等事件」)。

補救措施

於該等事件後，董事已作出一系列補救措施，包括但不限於：

- (i) 本公司根據上市規則分別於2022年4月22日及2022年10月11日刊發公告，披露主要交易及提供貸款交易的詳情，以讓全體股東知情；
- (ii) 本公司已根據上市規則第14章的相關規定刊發日期為2022年9月16日的通函，披露相關交易的進一步詳情，以讓全體股東知情；
- (iii) 委託審核委員會負責檢討及修訂內部監控系統及財務申報系統，並參考上市規則更新本公司內部手冊；
- (iv) 安排本公司財務部門進行一系列自查行動，以審查本公司是否有任何其他類似事件；
- (v) 不時尋求法律意見及其他專業意見，以確保遵守上市規則的規定作出適當披露；
- (vi) 為董事會安排有關(其中包括)上市規則(尤其是上市規則第14章及第14A章)及企業管治的合規規定及實際應用的培訓課程；及
- (vii) 委聘外部獨立內部控制顧問(「獨立內部控制顧問」)對本公司的內部監控系統進行獨立內部控制審查，並對建議補救措施進行後續審查，以防止今後發生類似的合規事件。

董事會及審核委員會認為，於實施上述補救措施後，本公司的風險管理及內部監控系統總體上有效。

進一步加強內部控制程序

於報告期間，本公司已對政策及程序實施進一步內部監控改進，以識別未來任何可能違反上市規則第13章及第14章的情況：

(i) 定期檢討政策及程序是否符合上市規則第13章及第14章

本公司的公司秘書及首席財務官負責根據上市規則的最新更新資料，每年檢討相關政策及程序是否符合上市規則第13章及第14章。經更新後的政策及程序必須經董事會審查及批准，並分發予本公司各部門的高級管理團隊。

(ii) 就遵守第13章的政策及程序(「第13章政策」)制定責任表

本公司已根據第13章政策指定及任命本公司財務部、合規部及人力資源及行政部的高級管理人員執行所規定的程序及內部控制措施。我們已相應編製責任表並將其納入第13章政策。

(iii) 設定有關界定重大財務交易的資金閾值

參照最新刊發的財務報表，本公司首席財務官及公司秘書將根據上市規則每半年釐定資金閾值，以識別與披露責任有關的任何潛在事件(「披露事件」)。財務部、本公司各部門的所有高級管理人員及董事會將須協定資金閾值。並非在日常及一般業務過程中簽訂且金額超出資金閾值的交易將歸類為披露事件。

(iv) 首席財務官定期審查合約登記冊

首席財務官將每週審查合約登記冊，包括但不限於投資、貸款及擔保登記冊，以確保其已批准或審查本公司將予簽訂的合約，並經考慮資金閾值後確定何種合約構成披露事件。所有已識別的披露事件須每週向本公司的公司秘書報告。

(v) 向首席財務官上報任何披露事件

本公司各部門的高級管理人員將負責在合約獲批前評估是否存在任何披露事件。一旦發現任何披露事件，本公司各部門的高級管理人員必須通知首席財務官。

(vi) 由專業人士處理披露事件

所有披露事件須經首席財務官批准。首席財務官須通知本公司的公司秘書，並向本公司的合規顧問或法律顧問徵求意見，以評估和確認相關交易是否屬於上市規則第13章和第14章規定的類別之一。所得的評估結果將由首席財務官保存。在與本公司的公司秘書、合規顧問及／或法律顧問確認後，所有已確認的披露事件須經董事會進一步批准後方可公佈。

(vii) 由首席財務官保存所有潛在和已確認披露事件的相關文件

首席財務官負責存置有關識別和進一步處理潛在和已確認披露事件的所有文件，包括但不限於(i)與所有專業人士的溝通記錄；以及(ii)所有相關合約的審批記錄。

(viii) 進一步完善庫務管理政策

安排任何類型的投資、貸款、擔保、任何其他形式的財務援助及存款質押後，倘交易金額超過資金閾值，本公司財務部須即時上報予首席財務官。首席財務官須遵照上述經加強的政策和程序，以評估擬議交易是否為披露事件。

(ix) 定期核查經加強的內部監控措施

為確保嚴格遵守經加強的內部監控系統，本公司已委任一名獨立內部控制顧問或安排內部審核團隊對內部監控措施進行年度內部控制審查。審查結果已發送予審核委員會。

本公司已就上文進一步經加強內部監控措施於內部更新經董事審閱及批准的相關政策及程序，自2022年12月29日起生效。

跟進措施

就該等事件，獨立內部控制顧問發出數份內部控制檢討報告(包括對補救內部控制措施的跟進檢討)，據此，(i)本公司已按獨立內部控制顧問提供的建議制定經加強內部監控程序；及(ii)獨立內部控制顧問抽查了首席財務官定期審查合約登記冊的記錄文件。

於2023年3月24日，審核委員會已審閱獨立內部控制顧問就截至2022年12月31日止年度發佈的評估本集團風險管理及內部監控系統並納入年度內部控制檢討的內部檢討報告。審核委員會認為本公司維持了合適及有效的風險管理及內部監控系統。審核委員會亦於其後諮詢董事會並向其匯報其信納的調查結果。

自2022年12月起，本公司法律顧問亦為若干董事提供有關(其中包括)上市規則(尤其是上市規則第14章及第14A章)及上市公司企業管治的合規規定及實際應用的培訓。

審核委員會的職責

審核委員會指導檢討及評估本集團的風險管理及內部監控系統。審核委員會透過執行以下程序，就確保該等事件不會嚴重損害我們的風險管理及內部監控系統的效力方面發揮著重要作用：

- (i) 審閱獨立內部控制顧問就該等事件提交的內部控制檢討報告；
- (ii) 與管理層協調，按照獨立內部控制顧問的內部控制檢討報告的規定，對內部控制系統實施經建議的完善措施；及
- (iii) 確保按照獨立內部控制顧問的內部控制檢討報告的規定，適當有效地實施建議補救措施。

審核委員會將繼續監控內部控制強化措施的實施情況及成效，以處理獨立內部控制顧問所發現的內部控制缺陷。

審核委員會及董事會的意見

由於上述檢討以及本集團已採取或將要採取的進一步加強的補救措施及跟進措施，審核委員會及董事會均認為本公司已建立有效的風險管理及內部控制系統，以令本公司能履行其在上市規則項下的責任。

本公告所提供的補充資料不會對2022年年報所載的其他資料產生影響。除上文所披露者外，2022年年報的內容維持不變。

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，2023年8月3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。