

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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01282)

二零二三年年報補充公告及 更新所得款項用途

所得款項用途

茲提述中澤豐國際有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司統稱為「**本集團**」)於二零二四年四月二十五日公佈的截至二零二三年十二月三十一日止年度年報(「**二零二三年年報**」)中「二零一九年七月股份認購所得款項之用途」及「二零二三年四月股份認購所得款項之用途」兩節。除另有界定者外，本公告所用詞彙與二零二三年年報所界定者具有相同涵義。

除二零二三年年報所披露資料外，根據上市規則附錄D2第11(8)段的規定，本公司董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)現提供有關(i)寶新發展有限公司於二零一九年十二月完成認購本公司4,000,000,000股新股份(「**寶新發展股份認購**」)所得款項用途，及(ii)中浩發展有限公司於二零二三年七月完成認購本公司800,000,000股新股份(「**中浩發展股份認購**」)所得款項用途的更多詳情。

寶新發展股份認購

誠如二零二三年年報所披露，於二零二三年年報日期，寶新發展股份認購所得的999.4百萬港元所得款項淨額中，55.6百萬港元尚未動用。該筆款項原定分配予本集團企業融資部動用。隨著本集團企業融資業務於二零二三年十二月三十一日終止營運，本公司決定將所得款項用於償還到期債務，以降低借貸成本。本公司預期有關金額將於二零二四年十二月三十一日前動用。

中浩發展股份認購

誠如二零二三年年報所披露，於二零二三年年報日期，中浩發展股份認購的所得款項淨額約為224.7百萬港元，其中約90%將用於償還到期債務，餘款將用作本集團一般營運資金。指定用作一般營運資金的所得款項淨額將用於(i)本集團的分銷成本，包括但不限於員工成本、廣告、推廣及展覽開支及(ii)本集團的行政費用，包括但不限於水電費。

中浩發展股份認購所得的224.7百萬港元所得款項淨額中，約134.0百萬港元及8.6百萬港元已分別劃撥償還到期債務及本集團一般營運資金，有關款項尚未動用。已存放於香港銀行的尚未動用的所得款項淨額預期將於二零二四年十二月三十一日前動用。下表載列中浩發展股份認購所得款項淨額用途明細及說明：

	百萬港元
1. 償還到期債務	68.23
2. 一般營運資金	
(i) 本集團的分銷成本，包括但不限於員工成本、廣告、推廣及展覽開支	9.70
(ii) 本集團的行政費用，包括但不限於水電費	4.17
	<hr/>
	82.10
	<hr/> <hr/>

應收貸款及墊款的減值虧損

於二零二三年十二月三十一日，本集團就應收貸款及墊款確認減值虧損約721,612,000港元(「減值虧損」)。本集團委聘獨立專業合資格估值師(「估值師」)對於二零二三年十二月三十一日的預期信貸虧損進行估值(「估值報告」)。截至二零二三年十二月三十一日止年度的減值虧損變動如下：

千港元

於二零二二年一月一日	375,743
減值撥備	292,567
撇銷	<u>(38,967)</u>
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	629,343
減值撥備	351,386
收購一間附屬公司產生的金融資產減值虧損收回	<u>(259,117)</u>
於二零二三年十二月三十一日	<u><u>721,612</u></u>

除二零二三年年報所披露者外，有關減值虧損的進一步資料如下：

減值虧損之性質

應收貸款及墊款結餘為本集團金融服務分部(「**金融服務分部**」)及未分配業務單位客戶的未償還本金及利息。於二零二三年十二月三十一日，已就金融服務分部之應收貸款及墊款確認累計減值虧損約200,985,000港元，及已就未分配業務單位之應收貸款及墊款確認累計減值虧損約520,627,000港元。

導致減值虧損之情況及理由之詳情

金融服務分部及未分配業務單位之債務人包括未償還債務，由於過去幾年中國經濟下滑，宏觀經濟環境受到嚴重破壞及不利影響，導致面臨意外現金流量。因此，該等客戶之可收回機率存疑。本集團已參考由估值師按若干關鍵假設進行之估值報告就金融服務分部及未分配業務單位之應收貸款及墊款的預期信貸虧損進行評估。估值師採用之關鍵假設包括100%的違約概率(「**違約概率**」)(考慮到未償還的應收貸款及墊款之違約狀況)及超過90%的違約虧損率(「**違約虧損率**」)(經參考違約後市場債券價格變動)。根據估值報告，本集團管理層認為可收回性偏低。本集團一直跟進有關情況，並已及／或計劃對該等客戶的法人採取法律行動。

貸款及墊款減值虧損的變動

就導致本公司就其貸款確認或進一步作出減值的事件及情況而言，因素通常包括(a)借款人於到期日延遲償還貸款利息或貸款本金額；(b)本公司對借款人採取的法律行動；(c)因全球股票市場整體下跌導致抵押品價值下降；及(d)考慮到本公司部分借款人在中國從事地產開發行業，對該行業的信心降低。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，已確認減值虧損約351.4百萬港元(二零二二年：減值虧損292.6百萬港元)，其中約334.9百萬港元(二零二二年：217.3百萬港元)乃與常規放貸業務外的其他應收貸款(「**其他應收貸款減值**」)有關。增加主要與二零二二年期間借貸予若干從事地產開發業務的中國項目公司，並已於二零二二年及二零二三年違約。鑒於債務人乃中國房地產開發項目之擁有人，其他貸款被視為本集團試圖與相關債務人建立業務關係。如發展順利，本集團可能會考慮投資於該等項目，本集團亦曾評估將其他貸款轉換為項目股權之可能性。在項目初期批出貸款而非注資，乃於項目開發未能如預期進行時為本集團提供退出策略。該兩種方式都符合本集團多元化投資之經營策略，不論短期貸款利息收入或長期房地產業務收入，都能為本集團產生利潤。

儘管該等借款已以公司擔保及股權作抵押，惟考慮到(i)借款人主要在中國從事地產開發業務，而在過去幾年，中國地產板塊一直陷入嚴重債務危機中；(ii)借款人未能於貸款到期日準時向本公司的附屬公司償還貸款；及(iii)本集團已針對中國項目公司開展法律程序，故已就截至二零二三年十二月三十一日止年度期間的未收回逾期貸款確認減值。

由於上述因素，該業務策略未能實現，原因不在於策略本身，而在於在當前之宏觀環境下，中國房地產開發項目或其他相關投資機會並非目前之最佳投資選擇。根據投資項目本身的價值及潛力，本集團可能會在未來重新考慮上述策略。

董事會確認，上述補充資料對二零二三年年報所載其他資料並無影響。除本公告所披露者外，二零二三年年報的內容保持不變。

承董事會命
中澤豐國際有限公司
代理主席
張弛

香港，二零二四年十月二十二日

於本公告日期，董事會包括一位執行董事李敏斌先生；一位非執行董事張弛先生；及三位獨立非執行董事，分別為趙伊子女士、張娟女士及陳文偉先生。