

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，概不對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。



## China Success Finance Group Holdings Limited

### 中國金融發展（控股）有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：3623）

### 二零二二年年報補充公告

茲提述中國金融發展（控股）有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）截至二零二二年十二月三十一日止財政年度（「2022財年」）的2022年度報告。除非另有說明，否則此處使用的定義應與2022年年度報告中的含義相同。

本公告旨在為2022年年度報告提供有關2022財年確認的減值損失的補充信息。

#### 相關方A至F的擔保協議詳情

相關方	擔保協議詳情
相關方A, B, D及E	<p>相關方A和B與本集團簽訂了擔保協議，分別從中國的一家商業銀行獲得本金為人民幣15百萬元的貸款，期限為12個月。本集團有權獲得相應貸款額度的年化0.5%的擔保費。</p> <p>相關方D和E與本集團簽訂了擔保協議，分別從中國的一家商業銀行獲得本金為人民幣10百萬元和人民幣5百萬元的貸款，期限為12個月。本集團有權獲得相應貸款額度的年化2%的擔保費。</p> <p>貸款的反擔保措施如下：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 相關方A、B、D的法定代表人就各相關方的貸款額度為本集團提供了不可撤銷的個人擔保；</li><li>2. 相關方E的法定代表人和股東為相關方E的貸款提供了不可撤銷的連帶責任擔保；</li><li>3. 相關方A、B、D和E以本集團為受益人抵押了存貨，價值分別約為人民幣20百萬元、20百萬元、30百萬元和20百萬元；及</li><li>4. 相關方A、B、D和E以本集團為受益人質押了應收賬款，金額分別約為人民幣20百萬元、20百萬元、30百萬元和15百萬元。</li></ol>

相關方C 相關方C與本集團簽訂了一份擔保協議，從中國的一家商業銀行獲得本金為人民幣40百萬元的貸款，期限為24個月。本集團有權獲得相應貸款額度的年化1.5%的擔保費。

貸款的反擔保措施如下：

1. 相關方C的法定代表人及其配偶和相關方C的一家關聯公司為本集團提供了不可撤銷的連帶擔保；
2. 相關方C將其在中国的三處房產抵押給本集團，估計價值約為人民幣18百萬元；
3. 位于中國的一塊城市住宅用地被抵押給本集團，估計價值約為人民幣61百萬元；及
4. 相關方C將其不少於約人民幣50百萬元的應收賬款質押給本集團。

相關方F 相關方F與本集團簽訂了一份擔保協議，從中國一家商業銀行獲得本金為人民幣5百萬元的貸款，期限為4個月。本集團有權獲得相應貸款額度的年化4.5%的擔保費。

貸款的反擔保措施如下：

1. 相關方F的股東及其家庭成員和配偶、法定代表人及相關方F的關聯公司為本集團提供了不可撤銷的連帶責任擔保；
2. 相關方F的關聯公司將其在中国的兩塊土地的土地使用權及在其上建造的辦公樓、停車位和宿舍抵押給本集團；
3. 相關方F的股東及其家庭成員將其在中国的兩處房產抵押給本集團；及
4. 一家關聯公司將其價值為人民幣8.5百萬元的存貨和機器設備抵押給本集團。

### 導致確認與相關方F有關的減值損失的原因或事件和情況

2017年相關方F違約後，本集團對相關方F及其反擔保方提起了法律訴訟。2018年6月，作出的仲裁裁決對本集團有利。

由於本集團認為相關方F及其反擔保方不太可能向本集團全額償還應收違約擔保付款，且應收款項逾期3年以上，因此於2020年確認減值損失約人民幣5.09百萬元。

### 與相關方F有關的減值損失轉回的原因

相關方F的反擔保方於2022年7月完成重組，並為相關方F部分償還了人民幣1.23百萬元的應收賬款。本集團在2022財年確認了人民幣1.23百萬元的減值轉回。

## 用於確定轉回金額的方法、依據和計算

轉回金額以從相關方F的反擔保方收到的現金為基礎。本公司認為，轉回及金額是公平合理的。

## 本集團的減值損失和相關方A至E的擔保品的估計價值

本集團在2022財年對部分應收擔保賬款、應收保理賬款和應收融資租賃賬款進行了減值，具體情況如下：

應收賬款類型	應收賬款餘額 (約人民幣百萬元) (A)	2022財年減值 (約人民幣百萬元)	減值總額(包括2021財 年和2022財年減值) (約人民幣百萬元) (B)	應收賬款賬面金額 (約人民幣百萬元) (A-B)
應收擔保賬款	55.14	17.76	31.59	23.55
應收保理賬款	20.11	3.50	11.52	8.59
應收融資租賃 賬款	47.93	4.18	27.46	20.47
總計	123.18	25.44	70.57	52.61

根據相關合同，抵押的房產和住宅用地應通過公開拍賣程序進行清算。一處房產（房產A）的估值約為人民幣3.93百萬元（考慮到下文所述的折現率），房產B和房產C的成交價分別約為人民幣3.37百萬元和人民幣1.89百萬元。房產A的估價是以法院發佈的拍賣公告中的指示性拍賣起始價為基礎，房產B和房產C已由法院按上述估值進行拍賣。

近期住宅用地的拍賣價格參照同區可比土地的拍賣價格確定，即每平方米人民幣9,500元至13,000元。鑒於上述情況，本集團編制的住宅用地估價為每平方米人民幣11,000元，與同區住宅用地的拍賣價格基本一致。截至2022年12月31日，該住宅用地的估值約為人民幣43.42百萬元（考慮到下文所述的折現率）。上述抵押物的總價值約為人民幣52.61百萬元，按其在應收賬款餘額總額中所占比例分攤到各類應收賬款中（上表A欄）。

估值折現率為53%，考慮了拍賣折扣、稅費和處置費用以及處置時間等因素。上表所列的應收賬款100%由相關方A至E的應收賬款組成。

## 計入相關方A至E減值損失的抵押物的估計可變現淨值

相關方C為總承包商，其將工作分包給相關方A、相關方B及相關方E，相關方D為相關方C的機器及設備供應商。鑒於該等關係，雖然相關方A、相關方B、相關方D及相關方E就其與本集團的擔保安排提供了反擔保措施（詳情見上文），但上述各方的應收賬款亦以相關方C的物業及住宅用地作抵押（詳情見上文）。

各相關方的抵押物的估計可變現淨值如下：

相關方	抵押物的估計可變現淨值/相關方截至2022年12月31日的相對未償付金額（約人民幣百萬元）	備註
1. 相關方A	4.19	<p>截至2022年12月31日，應收擔保賬款總額約為人民幣15.01百萬元，人民幣約4.83百萬元（「<b>2022財年相關方A減值金額</b>」）於2022財年減值，原因載於本公司2022年年報「減值確認的原因」一節。</p> <p>應收擔保賬款人民幣約10.82百萬元（包括2022財年相關方A減值金額）已於2021財年和2022財年減值。因此，截至2022年12月31日，相關方A有人民幣約4.19百萬元的應付未付擔保賬款。</p>
2. 相關方B	4.20	<p>截至2022年12月31日，應收擔保賬款總額約為人民幣15.03百萬元，人民幣約4.84百萬元（「<b>2022財年相關方B減值金額</b>」）已於2022財年減值，原因載於本公司2022年年報「減值確認的原因」一節。</p> <p>應收擔保賬款人民幣約10.83百萬元（包括2022財年相關方B減值金額）已於2021財年和2022財年減值。因此，截至2022年12月31日，相關方B有人民幣約4.20百萬元的應付未付擔保賬款。</p>
3. 相關方C	34.01	<p><u>應收擔保賬款</u></p> <p>截至2022年12月31日，應收擔保賬款總額約為人民幣10.03百萬元，人民幣約3.23百萬元（「<b>2022財年相關方C減值金額</b>」）已於2022財年減值，原因載於本公司2022年年報「減值確認的原因」一節。</p> <p>應收擔保賬款人民幣約5.08百萬元（包括2022財年相關方C減值金額）已於2021財年和2022財年減值。因此，截至2022年12月31日，相關方C有人民幣約4.95百萬元的應付未付擔保賬款。</p> <p><u>應收保理賬款</u></p> <p>截至2022年12月31日，應收保理賬款總額約為人民幣20.10百萬元。人民幣約3.50百萬元（「<b>2022財年相關方C保理減值金額</b>」）於2022財年減值，原因載於本公司2022年年報中集團合併財務報表附注14(b)。</p> <p>金額約為人民幣11.52百萬元的應收保理賬款（包括2022財年相關方C保理減值金額）已於2021財年及2022財年減值。因此，截至2022年12月31日，相關方C有人民幣約8.59百萬元的應付未付保理賬款。</p> <p><u>應收融資租賃賬款</u></p> <p>截至2022年12月31日，應收融資租賃賬款總額約為人民幣47.93百萬元。約人民幣4.18百萬元（「<b>2022財年相關方C融資租賃減值金額</b>」）於2022財年減值，原因載於本公司2022年年報中集團合併財務報表附注15。</p> <p>金額約為人民幣27.46百萬元的應收融資租賃賬款（包括2022財年相關方C融資租賃減值金額）已於2021財年及2022財年減值。因此，截至2022年12月31日，相關方C有約人民幣20.47百萬元的應付未付融資租賃賬款。</p>

4. 相關方D	6.81	截至2022年12月31日，應收擔保賬款總額約為人民幣10.04百萬元，人民幣約3.23百萬元的款項已於2022財年減值，原因載於本公司2022年年報「減值確認的原因」一節。 因此，截至2022年12月31日，相關方D有人民幣約6.81百萬元的應付未付擔保賬款。
5. 相關方E	3.40	截至2022年12月31日，應收擔保賬款總額約為人民幣5.02百萬元，人民幣約1.62百萬元的款項已於2022財年減值，原因載於本公司2022年年報「減值確認的原因」一節。 因此，截至2022年12月31日，相關方E有人民幣約3.40百萬元的應付未付擔保賬款。
總計	52.61	

承董事會命  
中國金融發展（控股）有限公司  
主席兼執行董事  
張鐵偉

香港，二零二三年八月十一日

於本公告日期，董事會包括(i) 五名執行董事，即張鐵偉先生、李斌先生、戴菁女士、徐凱英先生及龐浩泉先生；及(ii) 三名獨立非執行董事，即曾鴻基先生、區天旂先生及周小江先生。