

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHONG KIN GROUP HOLDINGS LIMITED

創建集團（控股）有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1609)

有關截至二零二二年三月三十一日止年度之年度報告之 補充公告

茲提述創建集團(控股)有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司合稱「本集團」)於二零二二年七月二十二日刊發之截至二零二二年三月三十一日止年度之年度報告(「年報」)，內容有關(其中包括)本集團之綜合業績。年報內曾提及以下各項：

應收賬款減值虧損

年報第123頁披露：

[28. 貿易及其他應收賬款

.....

(ii)於二零二一年十一月二十六日，格林納達政府與本集團就收購位於格林納達土地而訂立之買賣協議已終止，格林納達政府應向本集團退還代價合共20,000,000美元。基於獨立專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司所編製於二零二二年三月三十一日之估值報告，上述應收款項之預計可收回金額約132,135,000港元，及年內確認減值虧損約23,315,000港元。」

估值方法

根據泓亮諮詢及評估有限公司(「泓亮」)所編製截至二零二二年三月三十一日之估值報告，有關已付按金(「標的事項」)之其他應收款項之預期信貸虧損之估值已根據國際評估準則理事會所頒佈自二零二二年一月三十一日起生效之國際估值準則(如適用)編製。

標的事項之估值乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)修訂並頒佈之香港財務報告準則第9號(「香港財務報告準則第9號」)進行。香港財務報告準則第9號載列釐定金融工具公平值之預期信貸虧損模型之規定。預期信貸虧損模型適用於按攤銷成本入賬或按公平值計入其他全面收益之債務工具。所有實體均須就12個月或全期預期信貸虧損確認撥備，惟取決於信貸風險自初步確認以來有否顯著增加而定。

預期信貸虧損之計量反映概率加權結果、貨幣之時間值及最佳可得前瞻性資料。宏觀經濟因素轉變亦將影響預期信貸虧損。

估值方法之選擇

此分析乃根據香港財務報告準則第9號進行，以估計金融資產之預期信貸虧損。香港財務報告準則認可兩種方法，即一般方法及簡易方法。

一般方法獲選用以估計標的事項。

預期信貸虧損率

預期信貸虧損乃按下列方法計算：

- 參考Standard & Poor's Financial Services LLC所進行國家評級，評估格林納達政府之信貸評級。格林納達政府之信貸評級為選擇性違約(「選擇性違約」)。
- 就格林納達政府之預期信貸虧損率而言，吾等就選擇性違約信貸評級指定100%違約率。至於收回率，已參考於估值日期格林納達主權債券之市場價作出。
- 格林納達政府之預期信貸虧損率乃按下列公式計算得出：

$$\text{預期信貸虧損率} = \text{違約概率} \times (1 - \text{收回率})$$

- 並無額外考慮前瞻性因素，原因為債券價格應反映市場對未來違約概率之預期。

基於上述各項，預期信貸虧損率乃計算為15%，因此，於二零二二年三月三十一日，關於格林納達政府退款之其他應收款項之預期信貸虧損合理估計為3,000,000美元。

資料來源

於進行有關標的事項之估值時，泓亮已考慮、審閱並依賴下列主要資料，此等主要資料乃公開可得或由本公司管理層提供：

- 本公司之背景資料及有關企業資料；
- 關於格林納達哈特曼山地段1日期為二零二一年一月十四日之銷售協議；
- 日期為二零二一年十一月二十五日之銷售協議終止函件；及
- 標準普爾Capital IQ數據庫及其他可靠資料來源。

假設

以下為關於標的事項估值之假設列表：

- 現有政治、稅務、法律、技術、金融或經濟狀況將不會有任何重大變動，以致對本公司業務造成不利影響；
- 本公司營運所在且對本公司業務收益及成本而言屬重大之環境將不會有重大變動；
- 有關資料由本公司經過周詳審慎考慮後按合理基準編製；
- 將維持主管管理層、主要人員及技術人員，以支持本公司之持續營運及發展；
- 所有對本公司營運屬必需之牌照及許可乃可予獲取，且可於到期時重續；
- 所評值資產並無任何隱藏或出乎預料之情況，以致可能對所報告價值造成不利影響；及
- 對估值日期後之市況變動概不負責。

本集團放債之業務模式

提供貸款為本集團其中一項主要業務。本集團之放債業務一直透過其全資附屬公司中光集團有限公司(「中光」)進行，該公司持有放債人牌照號碼2184/2021，全面遵照香港法例第162章《放債人條例》之規定，以企業及個人客戶為其目標客戶，提供貸款融資服務。

儘管中光與之其他持牌放債人以及提供放債服務之銀行、受限制持牌銀行及接受存款公司等認可機構競爭，中光於提供貸款上提供有利條件，且批核程序較為簡單，具有更高靈活彈性。放債業務已告確立，旨在透過提供貸款及賺取利息收入以產生收益及溢利。此業務分部之資金來源乃來自本集團之內部資源。

本公司已採納信貸風險政策以管理其放債業務，當中包括遵守所有適用法律及規例、對潛在借款人及其資產進行信貸評估、潛在借款人之信用、取得抵押品之需要、所得款項用途之評估以及還款之資金來源。

放債業務提供之放債服務範圍一般包括私人貸款及商業貸款。信貸風險評估乃按個別基準，透過審視借款之財務狀況、考慮借款人之還款記錄及評估借款人是否破產、遭接管或清盤而作出。貸款條款之釐定反映提供貸款之風險水平及確保風險處於可控制程度。

信貸風險評估政策及內部控制程序

中光董事會由三名董事組成，包括一名本公司之執行董事，負責中光之管理及營運(「**管理層**」)。

管理層及本公司自二零二零年起聘請之一名指定貸款專員(「**貸款專員**」)組成中光之管理團隊(「**管理團隊**」)。中光設有關於提供貸款融資服務之內部控制及工作程序手冊。

中光設有批授貸款融資之內部工作程序。當客戶聯絡中光申請貸款融資時，將進行客戶身份識別程序，中光之職員將查詢潛在客戶之資料。

以下為管理團隊評估貸款申請之一般指引概要：

- (A) 身份證明—必需提供例如身份證及護照(個人而言)以及商業登記證、公司註冊登記證及憲章文件(企業實體而言)，以作核實；
- (B) 住址證明—必需出示例如水費單、銀行／信用卡結算表或政府或法定機關發出之正式函件；
- (C) 還款能力評估—為評估及證明客戶的還款能力，將考慮擔保人的可用性、客戶背景以及(如適用)過往付款記錄及任何其他相關資料等標準。可能會要求客戶提供進一步資料，包括但不限於以下各項：繳稅單、報稅表、銀行對賬單、工資單、僱主信、僱傭合同、租金收入收據、租賃協議、財務報表及核數師報告(如適用)；及
- (D) 信貸評估—透過取得獨立專業公司的信貸評估報告，對潛在客戶進行查冊及背景調查，主要包括破產或清盤查冊及訴訟查冊；隨後將對潛在客戶進行背景調查及媒體調查。對於所有此等潛在客戶，將於授出任何貸款前取得信貸報告。

基於上述程序，本公司認為信貸風險及違反與反洗錢或反恐怖分子資金籌集有關的相關法律法規的風險較低。儘管如此，本公司已設有一切政策以減輕潛在客戶業務的洗錢或恐怖分子資金籌集風險，例如潛在客戶的業務／職業／僱傭的性質及詳情；透過關係、潛在客戶位置將要進行的活動預期水平及性質；用於關係的資金的預期來源及源頭；以及財富或收入的初始及持續來源。

此外，為貸款提供個人／企業擔保的擔保人(如適用)亦需滿足與貸款借款人相同的基本資格及批准標準，並需經過相同的審核及批准程序。

對貸款申請進行信貸評估及審查並釐定貸款條款(經考慮客戶的信貸風險、其可收回性及現行市場利率等因素)後，貸款專員將準備貸款文件，並向管理層建議貸款以供審閱及批核。管理層(作為中光之董事)將負責審批金額少於5,000,000港元之貸款，並向本公司董事會(「董事會」)報告。

如潛在貸款之金額為5,000,000港元或以上，管理團隊將向管理層申報以供考慮及批准，該等潛在貸款將連同管理團隊之推薦意見向董事會報告供其討論及考慮。董事會其後考慮該等貸款是否符合正常商業條款、是否公平合理，以及是否符合本公司及其股東的整體利益。

貸款專員亦負責密切監察其貸款組合，並與借款人就其財務狀況進行定期溝通，藉此讓管理層得以掌握每名個別借款人之最新信貸概況及相關風險，及可儘早採取適當行動以收回貸款。貸款專員將每半個月審視每筆貸款之風險水平，並至少每個月向管理層提交其推薦意見之書面報告。貸款專員將不時就若干事宜(包括未能還款)提醒管理層，及建議本公司採取適當行動。貸款專員亦將定期追蹤還款時間表，就未能或延遲還款提醒管理層。

於每月月底時，貸款專員將檢查是否有逾期結餘或延遲付款之情況，並將對貸款組合進行獨立審閱，及密切監察情況並向高級管理層報告。

通常會按個別情況就採取何種收回行動進行內部討論，以便本公司能夠及時收回最多之款項，當中包括電話催繳、扣押抵押品、發出法定要求償債書及進一步法律行動等方式。在適當情況下，將對借款人採取法律行動，以收回到期款項及接收已抵押抵押品。如有需要，亦會沒收抵押品及變現相關抵押品。本公司亦可能向法院申請將借款人及／或擔保人進行清盤。同樣，收回及收款之決定與程序亦載於每月向管理層提交之風險管理報告內。

一般事項

除上文披露者外，本補充公告所載資料並不影響年報內之其他資料，及除上文披露者外，年報內所有其他資料維持不變。

承董事會命
創建集團(控股)有限公司
主席
張金兵

香港，二零二二年十二月五日

於本公告日期，董事會由兩名執行董事張金兵先生(主席)及梁志光先生；以及三名獨立非執行董事譚炳權先生、陳維潔女士及趙漢根先生組成。