

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。



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：559)

有關截至二零二三年六月三十日止年度的
年度報告的補充公告
及
業務更新

茲提述德泰新能源集團有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司統稱(「本集團」)截至二零二三年六月三十日止年度及日期為二零二三年九月二十九日的年度報告(「年報」)。除另有指明外，本公告所用詞彙與年報所界定者具有相同涵義。

除(i)年報「管理層討論及分析」一節「借貸服務」分節及綜合財務報表附註20「應收貸款」；及(ii)年報「管理層討論及分析」一節「酒店款待業務」分節所提供的資料外，本公司董事(「董事」)會(「董事會」)謹向本公司股東(「股東」)提供以下有關本集團借貸服務的貸款組合及本集團酒店款待業務的補充資料。

借貸服務

未償還貸款狀況

誠如年報所載，於二零二三年六月三十日，本集團的貸款組合包括四名個人借貸人及四名公司借貸人，而未償還本金總額及應收利息約為230,688,639港元。董事會謹此澄清，於二零二三年六月三十日，於本集團貸款組合的八項貸款中，(i)一項貸款由抵押品及個人擔保作出擔保，利率為10%；(ii)一項貸款僅由抵押品作出擔保，利率為5.5%；(iii)兩項貸款僅由個人擔保作出擔保，利率分別為8%及20%；及(iv)餘下四項貸款均為無擔保，利率介乎10%至16%。

於本公告日期，本集團的貸款組合中一項貸款的清償及餘下七項未償還貸款的收回狀況詳情載述如下：

借貨人：	未償還本金額及 應收利息 (港元)：	利率(每年)：	抵押品／擔保：	收回狀況：
A	12,870,574	20%	個人擔保	本集團已於二零二一年六月對借貨人A提起法律訴訟，於本公告日期，該訴訟仍在進行中，以待香港高等法院要求提供尚未提交的原始文件。
B	8,516,415	16%	不適用	本集團已於二零一九年十一月對借貨人B提起法律訴訟。於本公告日期，已就借貨人B的未償還本金額及應計利息作出判決，且截至目前尚未啟動強制執行行動或訴訟。
C	70,233,295	8%	個人擔保	本集團將繼續與借貨人C就清償未償還本金額及應收利息進行磋商。 然而，於本公告日期，已針對借貨人C提出清盤呈請。因此，本集團所作決定以及與借貨人C進行的磋商將視乎借貨人C的清盤呈請結果而定。
D	43,477,363	10%	抵押品及個人擔保	本集團已於二零二三年一月對借貨人D(其中包括)提起法律訴訟。然而，於本公告日期，本集團尚未收到借貨人D或其他被告的任何傳訊令狀回執。本集團將繼續與其法律顧問討論申請對借貨人D及其他被告作出判決的事宜。
E	13,534,460	10%	不適用	本集團已於二零二零年十一月對借貨人E提起法律訴訟，於本公告日期，該訴訟仍在進行中，以待香港高等法院要求提供尚未提交的原始文件。

借貸人：	未償還本金額及 應收利息 (港元)：	利率(每年)： 抵押品／擔保：	收回狀況：
F	15,010,952	10% 不適用	<p>本集團已於二零二零年十一月對借貸人F提起法律訴訟，並已申請在司法管轄區外向借貸人F送達傳票。然而，本集團未能成功將向借貸人F發出的傳訊令狀送達至借貸人F提供的地址。</p> <p>本集團將繼續與其法律顧問討論將採取的任何進一步行動。</p>
G	49,130,253	12% 不適用	<p>本集團已於二零二零年十一月對借貸人G提起法律訴訟，並已申請在司法管轄區外向借貸人G送達傳票。然而，本集團未能成功將向借貸人G發出的傳訊令狀送達至借貸人G提供的地址。</p> <p>本集團將繼續與其法律顧問討論將採取的任何進一步行動。</p>
H	17,915,327	5.5% 抵押品	<p>針對借貸人H的法律訴訟於二零二二年十月啟動，已於二零二三年十一月十五日終止。</p> <p>本集團全資附屬公司德泰財務有限公司(「德泰財務」)於二零二三年十一月十日與借貸人H簽訂和解契據(「和解契據」)，內容涉及清償借貸人H在德泰財務於二零一九年二月向借貸人H墊付的貸款項下的付款義務及負債。於簽訂和解契據後，借貸人H的付款義務及負債已全部清償。</p>

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，就由抵押品及個人擔保作出擔保的借貸人D的未償還貸款而言，聯合貸款人可能已將抵押品變現予借貸人D。本集團正就採取任何行動向聯合貸款人收回本集團分別應佔抵押品金額尋求法律顧問意見。

至於由個人擔保作抵押的兩項未償還貸款，本集團正在評估相關擔保人的狀況，並將就是否對相關擔保人提起法律訴訟尋求其法律顧問的意見。

酒店款待業務

誠如年報所載，酒店款待業務為本集團核心業務，錄得收益約25,600,000港元及分部虧損約10,300,000港元，主要由於物業、廠房及設備減值虧損所致。該分部虧損及減值虧損是由於新型冠狀病毒疫情對酒店款待及旅遊業造成前所未有的不利影響，以及本集團於二零二一年十二月進一步發展酒店款待業務的業務計劃延遲實施，其中包括(i)翻新Resort Towers(「翻新項目」)；及(ii)開發Resort Towers鄰近土地以建造別墅(「別墅項目」)，連同翻新項目統稱「業務計劃」。

新型冠狀病毒疫情對旅遊及酒店款待業務及實施業務計劃的影響

新型冠狀病毒疫情嚴重影響日本(本集團該業務分部的主要市場)的宏觀經濟環境及旅遊業以及實施業務計劃。在二零二一年新型冠狀病毒疫情的高峰期，日本政府宣佈第四次緊急狀態，其持續至整個二零二零年東京奧運會期間，直至在二零二二年十月才取消嚴格的新型冠狀病毒旅行限制，並重新開放邊境，允許來自68個國家及地區的外國遊客免簽進入日本進行個人旅遊。

毫無疑問，為應對新型冠狀病毒疫情的嚴重局勢而不斷延長的限制措施意味著翻新項目及別墅項目的負責人員無法往返日本以實施業務計劃。同樣，旅行限制亦導致訪日遊客數量大幅減少，從而使Resort Towers的遊客入住率亦隨之下降。

然而，儘管業務計劃的實施受到干擾，本集團仍繼續採取以下行動，以吸引遊客前往Resort Towers，並為遊客提供輕鬆愉悅的住宿體驗：

- (i) 本集團與多家網上旅行社合作，並在社交媒體上發佈廣告，提供折扣及／或促銷活動，以吸引遊客及國內居民前往Resort Towers。此類活動包括但不限於向Jalan及Rakuten等網上旅行社提供折扣，以及在Instagram及Facebook(現稱Meta)等社交媒體平台上發佈折扣廣告。
- (ii) Resort Towers的維護工程，如：(1)於二零二零年秋季為92間客房購買空氣淨化器；(2)於二零二一年秋季為21間客房購買空調；(3)於二零二一年十一月購買高壓電源開關面板；(4)於二零二二年十一月重續PBX；及(5)於二零二三年四月更新溫泉過濾系統，以確保入住Resort Towers的遊客擁有輕鬆愉悅的住宿體驗。

暫停別墅項目

儘管旅遊及酒店款待業務於二零二三年因解除新型冠狀病毒限制及日圓(「日圓」)貶值而出現復蘇，但在新型冠狀病毒疫情高峰期，日本及香港採取嚴格的新型冠狀病毒預防措施，導致翻新項目及別墅項目的進度停止，其造成的後果及困難影響廣泛而深遠。因此，本集團管理層決定採取更為審慎及規避風險的做法，暫時中止別墅項目。

別墅項目包括購買一塊面積為9,269坪(30,677平方米)的土地，用於開發10棟中高端溫泉別墅，每棟別墅面積為700至800平方米，然後出售並出租予遊客。本集團管理層設想將富裕的中國及亞洲投資者作為別墅的目標買家，而該等別墅旨在吸引追求奢華的遊客。

由於旅遊業及本集團需要時間從新型冠狀病毒疫情的不利影響中恢復並重新適應新市場，本集團管理層認為，開展針對更富裕遊客的別墅項目將對本集團的運營構成高風險，而能否進入該目標市場將具有挑戰性。

此外，在全球通脹的背景下，日圓快速貶值對經濟造成重大影響。於二零二一年初，美元(「美元」)兌日圓匯率為104日圓，於二零二二年三月跌至115日圓兌1美元，最終於二零二三年十一月跌至150日圓兌1美元。鑑於根據近年來的歷史表現，日圓呈急劇下跌趨勢，本集團管理層認為，在當前經濟形勢下，別墅項目對本集團而言將是一項風險業務，因為別墅項目產生的任何收益均以日圓計價，鑑於日圓疲軟，以港元計價的本集團整體盈利能力將受到影響。

鑑於上述因素，本集團管理層決定暫時中止別墅項目。

翻新項目的進一步發展

隨著日本旅遊業於二零二三年四月復蘇，本集團管理層對其酒店款待業務的恢復抱有希望，並擬專注發展Resort Towers。與新型冠狀病毒疫情期間的同期相比，Resort Towers的酒店客房入住率於二零二三年的旺季(即十一月至四月)穩步回升。

有鑑於此，本集團管理層對酒店款待業務的前景持樂觀態度，本集團擬專注於翻新項目並實施以下業務計劃：

建議時間

事件

二零二三年十月前

由於過去新型冠狀病毒疫情的影響，本集團管理層需要時間召集潛在承包商及設計師進行面對面溝通。

於二零二三年九月，本集團管理層對Resort Towers進行實地考察，以(i)了解Resort Towers的現況及營運；(ii)參觀Resort Towers鄰近的土地及二世古地區的其他開發；及(iii)討論並最終確定Resort Towers的翻新項目。於實地考察期間，本集團管理層亦與一家資本市場及資產管理公司(其主要從事提供全面的商業地產投資、交易及管理諮詢)的項目經理及副總監會談，以討論潛在合作機會。

管理層亦會見日本一家金融機構的代表，以商討債務融資事宜。

二零二三年十一月至
二零二四年三月

二世古酒店款待業務的旺季。

二零二四年四月至十月

附屬建築及兩座塔樓的其中一座塔樓的翻新工程將啟動。

淡季指每年四月至十月二世古酒店款待業務活動較少的期間。

二零二四年十一月至
二零二五年三月

二世古酒店款待業務的旺季。

附屬建築及第一座塔樓的翻新工程將基本竣工，屆時將有數間套房可供出租，因此將確認額外收益。

所有大型翻新工程均將暫停，以便為本集團的賓客及顧客提供安靜且輕鬆的環境。

二零二五年四月至十月

另一座塔樓的翻新工程將於淡季再次啟動，預期套房將於二零二五年十一月可供出租。

建議時間

二零二五年十一月至
二零二六年三月

事件

二世古酒店款待業務的旺季。

第二座塔樓的翻新工程將基本竣工，所有套房（120間套房）將可供出租，因此將確認額外收益。

除上文所述外，本集團擬繼續(i)與各旅行社、中介機構及旅遊公司合作，提供折扣及／或促銷活動，及(ii)維護及升級Resort Towers的設施、便利設施及室內設計。

鑑於上文所述，董事會認為翻新項目及暫停別墅項目符合本公司及股東的整體最佳利益，因為這將使本集團能專注於開發Resort Towers並吸引更大的目標市場。

承董事會命
德泰新能源集團有限公司
主席兼執行董事
鄭子堅

香港，二零二三年十二月二十七日

於本公告日期，執行董事為鄭子堅先生（主席）及黃兆強先生；及獨立非執行董事為招偉安先生、萬國樑先生及杜振偉先生。