

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈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。



TERMBRAY INDUSTRIES INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED

添利工業國際(集團)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00093)

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間之年度業績

業績

添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間之經審核綜合業績，連同截至二零二零年三月三十一日止上年度之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間

	附註	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
收益			
— 銷售物業	4	2,422	4,264
— 租金收入	4	2,688	3,776
— 來自金融借貸的利息收入	4	19,853	6,829
		24,963	14,869
銷售成本		(2,843)	(3,206)
毛利		22,120	11,663
其他收入	4	1,691	1,615
其他收益／(虧損)，淨額	4	18,873	(20,167)
行政開支		(18,958)	(17,617)
融資成本	6	(1,382)	(34)
應收貸款及利息減值撥備		(367)	(82)
收購附屬公司的議價購買收益	13	41,300	—
收購相關成本	13	(16,734)	—
除所得稅前溢利／(虧損)		46,543	(24,622)
所得稅開支	7	(584)	(2,361)
期／年內溢利／(虧損)	5	45,959	(26,983)
其他全面收益／(虧損)：			
可能不會重新分類至損益之項目			
重估租賃土地及樓宇收益／(虧損)		9,968	(11,164)
其後可重新分類至損益之項目			
換算海外營運所產生之匯兌差額		(2,262)	2,598
期／年內其他全面收益／(虧損)， 扣除稅項		7,706	(8,566)
期／年內全面收益／(虧損)總額		53,665	(35,549)
		港仙	港仙
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)：			
基本	9	2.17	(1.38)
攤薄	9	2.17	(1.38)

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	於 二零二零年 十二月三十一日 千港元	於 二零二零年 三月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		399,241	392,820
投資物業	10	183,300	180,000
無形資產		14,208	–
遞延所得稅資產		1,446	2,716
應收貸款	11	348,836	91,957
作抵押銀行存款		2,000	2,000
		<u>949,031</u>	<u>669,493</u>
流動資產			
已竣工待售物業		59,333	55,100
應收貸款	11	96,921	18,809
應收利息	12	2,934	313
按金、預付款項及其他應收賬款		4,089	1,978
通過損益按公允值列賬之金融資產		147	167
現金及現金等價物		256,474	187,827
		<u>419,898</u>	<u>264,194</u>
總資產		<u>1,368,929</u>	<u>933,687</u>
權益及負債			
權益			
股本		213,411	156,611
儲備		947,010	751,749
總權益		<u>1,160,421</u>	<u>908,360</u>

	於 二零二零年 十二月三十一日 附註 千港元	於 二零二零年 三月三十一日 千港元
負債		
非流動負債		
遞延稅項負債	238	238
租賃負債	148	203
其他應付賬款及應計費用	<u>166,183</u>	<u>—</u>
	<u>166,569</u>	<u>441</u>
流動負債		
其他應付賬款及應計費用	18,235	3,163
合約負債	284	798
應付一間關連公司款項	2,851	2,494
租賃負債	700	475
應付所得稅	<u>19,869</u>	<u>17,956</u>
	<u>41,939</u>	<u>24,886</u>
總負債	<u>208,508</u>	<u>25,327</u>
權益與負債總額	<u><u>1,368,929</u></u>	<u><u>933,687</u></u>

附註：

1. 編製基準

本集團之綜合財務報表乃按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例第622章之披露規定而編製。綜合財務報表乃按歷史成本慣例而編製，惟租賃土地及樓宇、投資物業及通過損益按公允值列賬之金融資產按公允值列賬除外。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須運用若干關鍵會計估計。亦需要管理層於應用本集團之會計政策之過程中作出判斷。

根據二零二零年十二月十七日通過的董事會決議案，本公司將財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日。由於此項更改，即期綜合財務報表涵蓋二零二零年四月一日至二零二零年十二月三十一日止九個月期間。因此，二零一九年四月一日至二零二零年三月三十一日期間的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及相關附註內的比較金額不可進行直接比較。

2. 會計政策及披露之變更

(a) 於二零二零年四月一日開始之財政期間生效之現有準則及概念框架之相關修訂：

香港財務報告準則第3號（經修訂）之修訂	業務之定義
香港會計準則第1號（經修訂）及 香港會計準則第8號之修訂	重大之定義
二零一八年財務報告概念框架	財務報告概念框架之修訂
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號之修訂	利率基準改革

採納該等經修訂準則及概念框架並無對本集團之會計政策造成任何重大變動。上列經修訂準則及概念框架並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

(b) 以下新訂準則及現有準則之修訂已頒佈，但未於二零二零年四月一日開始之財政年度生效以及未提早採納：

		於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第16號之修訂	Covid-19相關租金優惠	二零二零年 六月一日
香港會計準則第16號之修訂	物業、機器及設備－擬定 用途前之所得款項	二零二二年 一月一日
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約－履行合約之成本	二零二二年 一月一日
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述	二零二二年 一月一日
年度改進	二零一八年至二零二零年香港 財務報告準則之年度改進	二零二二年 一月一日
香港會計準則第1號之修訂	呈列財務報表、負債分類為 流動或非流動	二零二三年 一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年 一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	待釐定

本集團尚未採納任何於當前會計期間尚未生效的現有準則的新增及修訂準則。預計現有準則的新增及修訂準則在當前或未來報告期內不會對本集團及可預見未來交易產生重大影響。

3. 分部資料

管理層根據主要營運決策者（「主要營運決策者」）審閱的用於作出策略決策的資料釐定經營分部。主要營運決策者為本公司執行董事。

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，主要營運決策者審閱兩個可呈報分部的業績以評估本集團的表現：

物業發展及投資－銷售中華人民共和國（「中國」）物業的物業發展以及出租香港及中國物業的物業投資。

金融借貸－向客戶提供按揭及個人貸款融資。

主要營運決策者定期審閱本集團表現及內部報告以評估表現並配置資源。

提供給主要營運決策者的資料按與綜合財務報表相同的方式計量。

分部業績及其他分部項目如下：

	物業發展 及投資 千港元	金融借貸 千港元	總計 千港元
截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間			
收益	<u>5,110</u>	<u>19,853</u>	<u>24,963</u>
分部業績	<u>18,231</u>	<u>10,319</u>	28,550
未分配其他收入			280
未分配其他收益，淨額			45,097
未分配開支			<u>(27,384)</u>
除所得稅前溢利			<u>46,543</u>
截至二零二零年三月三十一日止年度			
收益	<u>8,040</u>	<u>6,829</u>	<u>14,869</u>
分部業績	<u>(11,748)</u>	<u>4,661</u>	(7,087)
未分配其他收入			620
未分配其他虧損，淨額			(3,227)
未分配開支			<u>(14,928)</u>
除所得稅前虧損			<u>(24,622)</u>

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間及截至二零二零年三月三十一日止年度，未分配開支及未分配其他收益及虧損分別指收購附屬公司的議價購買收益、收購相關成本、企業開支及未變現匯兌淨收益／(虧損)。分部業績指由各分部賺取之除所得稅前溢利／(虧損)，惟並無分配若干其他收入、其他收益及虧損以及開支。此乃就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報之計量標準。

分部資產及負債如下：

	物業發展 及投資 千港元	金融借貸 千港元	總計 千港元
於二零二零年十二月三十一日			
資產			
分部資產	<u>369,006</u>	<u>559,733</u>	928,739
未分配資產			<u>440,190</u>
綜合總資產			<u>1,368,929</u>
負債			
分部負債	<u>16,968</u>	<u>186,777</u>	203,745
未分配負債			<u>4,763</u>
綜合總負債			<u>208,508</u>
於二零二零年三月三十一日			
資產			
分部資產	<u>352,178</u>	<u>125,196</u>	477,374
未分配資產			<u>456,313</u>
綜合總資產			<u>933,687</u>
負債			
分部負債	<u>19,802</u>	<u>1,423</u>	21,225
未分配負債			<u>4,102</u>
綜合總負債			<u>25,327</u>

除若干物業、機器及設備、通過損益按公允值列賬之金融資產、若干現金及現金等價物以及若干按金、預付款項及其他應收賬款外，所有資產均分配至經營及可呈報分部。

除應付一間關聯公司款項、遞延所得稅負債、若干其他應付款項及應計費用以及若干應付所得稅外，所有負債均分配至經營及可呈報分部。

計量分部業績時計入之金額如下：

	物業發展 及投資 千港元	金融借貸 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
截至二零二零年十二月三十一日 止九個月期間				
折舊	-	(514)	(4,468)	(4,982)
攤銷	-	(514)	-	(514)
利息收入	1,190	-	53	1,243
利息開支	-	(1,382)	-	(1,382)
所得稅開支	1,369	(1,953)	-	(584)
	<u>1,369</u>	<u>(1,953)</u>	<u>-</u>	<u>(584)</u>

截至二零二零年三月三十一日止年度

折舊	(35)	(490)	(5,836)	(6,361)
利息收入	778	146	192	1,116
利息開支	-	(34)	-	(34)
所得稅開支	(1,743)	(618)	-	(2,361)
	<u>(1,743)</u>	<u>(618)</u>	<u>-</u>	<u>(2,361)</u>

來自外部客戶之收益（按貨品交付及服務提供所在地區）及非流動資產（不包括作抵押銀行存款及遞延所得稅資產）（按資產所在地區）如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
香港	21,248	8,781	945,585	664,777
中國	3,715	6,088	-	-
	<u>24,963</u>	<u>14,869</u>	<u>945,585</u>	<u>664,777</u>

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間及二零二零年三月三十一日止年度，並無單一客戶為本集團總收益貢獻10%或以上的收益。

可呈報分部資產與總資產及可呈報分部負債與總負債的對賬如下：

	於 二零二零年 十二月三十一日 千港元	於 二零二零年 三月三十一日 千港元
可呈報分部資產	928,739	477,374
通過損益按公允值列賬之金融資產	147	167
現金及現金等價物	40,917	61,686
物業、機器及設備	397,500	392,154
按金、預付款項及其他應收賬款	1,626	2,306
	<hr/>	<hr/>
綜合財務狀況表中的總資產	1,368,929	933,687
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
可呈報分部負債	203,745	21,225
應付一間關連公司款項	2,851	2,494
遞延稅項負債	238	238
其他應付賬款及應計費用	1,674	676
應付所得稅	-	694
	<hr/>	<hr/>
綜合財務狀況表中的總負債	208,508	25,327
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

4. 收益、其他收入及其他收益／(虧損)，淨額

期／年內確認的收益、其他收入及其他收益／(虧損)，淨額如下：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
收益		
銷售於中國之物業(附註)	2,422	4,264
租金收入(根據香港財務報告準則第16號)	2,688	3,776
來自金融借貸業務之利息收入 (根據香港財務報告準則第9號)	19,853	6,829
	<u>24,963</u>	<u>14,869</u>

附註：銷售物業之收入於某個時間點確認。所有銷售物業均已訂立原始預計完成時間為一年或以下的合約。

其他收入

來自銀行存款之利息收入	1,250	1,116
雜項收入	117	499
「保就業計劃」項下工資補助	324	—
	<u>1,691</u>	<u>1,615</u>

其他收益／(虧損)，淨額

出售物業、機器及設備之虧損	—	(69)
匯兌收益／(虧損)，淨額	15,587	(12,891)
通過損益按公允值列賬之金融資產之公允值虧損	(14)	(207)
投資物業之公允值收益／(虧損)(附註10)	3,300	(7,000)
	<u>18,873</u>	<u>(20,167)</u>

5. 期／年內溢利／(虧損)

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
--	---	-------------------------------------

期／年內溢利／(虧損)乃經扣除下列項目後達致：

物業、機器及設備折舊	4,982	6,361
無形資產攤銷	514	—
出售物業成本	1,794	1,684

6. 融資成本

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
租賃負債利息開支	13	34
解除應付遞延代價之利息	1,369	—
	<u>1,382</u>	<u>34</u>

7. 所得稅開支

按中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施細則，兩個年度中國附屬公司稅率均為25%。根據中國稅法及規則的相關規定，本集團已預提中國土地增值稅。

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，香港利得稅已就在香港產生的估計應課稅溢利按16.5%的稅率計提。截至二零二零年三月三十一日止年度，香港利得稅已就在香港產生的估計應課稅溢利按16.5%的稅率計提，惟首2,000,000港元的應課稅溢利根據兩級稅率制度按8.25%計算。

於綜合損益表扣除的所得稅開支指：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	1,284	656
— 中國土地增值稅	(4,310)	1,119
— 香港利得稅	2,081	911
— 過往年度超額撥備	(117)	(24)
	<u>(1,062)</u>	<u>2,662</u>
遞延所得稅	<u>1,646</u>	<u>(301)</u>
所得稅開支	<u>584</u>	<u>2,361</u>

8. 股息

董事會不建議派付截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間末期股息（二零二零年三月三十一日止年度：無）。

9. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損) 根據本公司擁有人應佔本集團盈利／(虧損) 除以已發行普通股的加權平均數計算。

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度
本公司擁有人應佔溢利／(虧損) (千港元)	45,959	(26,983)
已發行普通股的加權平均數 (千股)	2,120,298	1,957,643
每股基本盈利／(虧損) (港仙)	2.17	(1.38)

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間及二零二零年三月三十一日止年度，並無潛在的已發行攤薄普通股，因此每股攤薄盈利／(虧損) 與每股基本盈利／(虧損) 相同。

10. 投資物業

	於 二零二零年 十二月三十一日 千港元	於 二零二零年 三月三十一日 千港元
於期／年初	180,000	187,000
重估之公允值收益／(虧損) (附註4)	3,300	(7,000)
於期／年末	183,300	180,000

於二零二零年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，本集團的投資物業出租予李永強先生(本公司董事李立之子及董事李銘浚先生的兄弟)。

(a) 本集團之估值程序

本集團的投資物業於二零二零年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司進行估值，威格斯擁有獲認可的相關專業資格，並在所進行估值的投資物業的地點及分部擁有近期經驗。對於投資物業而言，其當前用途乃為最高、最佳用途。公允值之收益／(虧損)計入綜合損益表的「其他收益／(虧損)，淨額」。

投資物業的經常性公允值計量計入公允值層級第三級。本集團之政策為確認截至事項或狀況變動導致該轉移之日期止公允值層級之轉入及轉出。於期內，並沒有於第一級、第二級及第三級之間的轉移。(截至二零二零年三月三十一日止年度：無)。

(b) 估值技術

投資物業的估值乃使用直接對比法(第三級方法)並參考類似物業的可比較市場交易後釐定。該估值方法的最重要輸入數據為單位售價，並計及可供比較項目與物業在交易時間、地點、毗鄰面及大小等方面的差異，按可售面積基準，每平方呎單位售價為57,300港元(二零二零年三月三十一日：56,250港元)。採用之單位售價增加將造成投資物業之公允值計量按相同規模增加，反之亦然。

11. 應收貸款

	於 二零二零年 十二月三十一日 千港元	於 二零二零年 三月三十一日 千港元
應收貸款總額－物業按揭貸款	359,985	110,848
應收貸款總額－個人貸款	75,901	—
應收貸款總額－企業貸款	29,000	—
應收貸款總計	<u>464,886</u>	<u>110,848</u>
減：減值撥備－第一階段	(13,193)	(82)
減值撥備－第二階段	(815)	—
減值撥備－第三階段	(5,121)	—
減值撥備總計	<u>(19,129)</u>	<u>(82)</u>
應收貸款，扣除撥備	445,757	110,766
減：非即期部分	<u>(348,836)</u>	<u>(91,957)</u>
即期部分	<u>96,921</u>	<u>18,809</u>

本集團之應收貸款(其透過在香港提供物業按揭貸款及個人貸款(於截至二零二零年三月三十一日止年度，僅為物業按揭貸款)的金融借貸業務中產生)以港元計值且其賬面值與其公允值相若。

惟於二零二零年十二月三十一日之無抵押應收個人貸款75,901,000港元(於二零二零年三月三十一日：無)除外，應收貸款由客戶提供的抵押物所擔保、計息並須按與客戶協定的固定期限償還。

基於到期日期，應收貸款(扣除撥備)於報告期末的到期情況如下：

	於 二零二零年 十二月三十一日 千港元	於 二零二零年 三月三十一日 千港元
一年內	96,921	18,809
一至兩年	59,175	6,052
二至五年	56,548	19,214
五年以上	233,113	66,691
	<u>445,757</u>	<u>110,766</u>

12 應收利息

	於 二零二零年 十二月三十一日 千港元	於 二零二零年 三月三十一日 千港元
應收利息總額－物業按揭貸款	1,496	313
應收利息總額－個人貸款	1,438	—
	<u>2,934</u>	<u>313</u>

本集團之應收利息(其透過在香港提供物業按揭貸款及個人貸款(於截至二零二零年三月三十一日止年度，僅為物業按揭貸款)的金融借貸業務中產生)以港元計值且其賬面值與其公允值相若。

惟於二零二零年十二月三十一日之無抵押應收利息1,438,000港元(於二零二零年三月三十一日：無)除外，該等應收利息由客戶提供的抵押物所擔保並須按與客戶協定的固定期限償還。

於本報告期末之應收利息(扣除撥備)於一年內到期。

13. 企業合併

於二零二零年九月二十三日，本公司的間接全資附屬公司Termbray Wealth Investment Limited(「買方」)與本集團董事李銘浚先生控制的公司Earth Axis Investment Limited訂立買賣協議(「買賣協議」)，以收購亞馨信貸投資有限公司的全部已發行股本。

買賣協議中規定的初步代價金額為404,109,000港元，將於完成後根據完成時亞馨信貸投資有限公司及其附屬公司(統稱為「已收購附屬公司」)的資產淨值進行等額調整，除非差額不足1,000,000港元。代價中的約205,229,000港元將由本公司以發行價0.289港元發行710,000,000股新股份結算；及現金代價須由買方按以下分期結清－(a)20,000,000港元於二零二一年十二月三十一日或之前；(b)20,000,000港元於二零二二年十二月三十一日或之前；及(c)代價餘額於二零二三年十二月三十一日或之前。

收購已於二零二零年十月三十日完成。於完成後，本集團就已收購附屬公司行使控制權並且有權收取已收購附屬公司的收益。已收購附屬公司已成為本公司的全資附屬公司。本公司預期，於收購完成後，本集團現有物業按揭貸款業務與已收購附屬公司的有抵押及無抵押貸款業務合併，將為本集團的整體金融借貸業務帶來協同效應。

(a) 收購的購買代價詳情

	公允值 千港元
已發行普通股	198,800
應付遞延代價	176,887
	<hr/>
購買代價總計	<u>375,687</u>

作為部分購買代價發行的710,000,000股股份的公允價值乃根據於二零二零年十月三十日已公佈股價每股0.28港元計算。直接與發行股份有關的發行成本為404,000港元，已在視作所得款項中扣除。

於完成日期，應付遞延代價總額為200,502,000港元，該款項基於艾華迪評估諮詢有限公司的估值報告以4.4817%的利率進行貼現，並於非流動負債內確認176,887,000港元。

(b) 已收購資產淨額及因收購事項確認的議價購買收益詳情

	公允值 千港元
物業、機器及設備	1,546
無形資產	14,722
遞延所得稅資產	242
應收貸款	353,012
應收利息	2,966
按金、預付款項及其他應收賬款	2,556
現金及現金等價物	43,091
應收關連公司款項	3,264
應付關連公司款項	(1,007)
租賃負債	(657)
其他應付賬款及應計費用	(376)
應付所得稅	(2,372)
	<hr/>
已收購可識別資產淨額	416,987
減：購買代價總計	(375,687)
	<hr/>
收購附屬公司的議價購買收益	<u>41,300</u>

從關連方收購實體的議價購買收益主要歸因於應付遞延代價的貼現影響及無形資產公允值調整。該議價購買收益毋須課稅。

(c) 收購相關成本

並非與股份發行直接相關的有關收購的收購相關成本16,734,000港元於綜合損益表內支銷。

(d) 收益及溢利貢獻

於二零二零年十月三十日至二零二零年十二月三十一日期間，所收購業務為本集團貢獻收入13,401,000港元及溢利淨額4,993,000港元。

倘收購於二零二零年四月一日發生，則截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間已收購附屬公司的綜合備考收益及溢利淨額將分別為54,645,000港元及16,719,000港元。該等金額乃使用已收購附屬公司財務業績計算得出且就下述各項作出調整：(i)本集團及已收購附屬公司的會計政策差異；(ii)排除已收購附屬公司在收購前發生的重組時出售附屬公司所產生的財務業績，連同已確認出售產生的後續收益；及(iii)假設對無形資產的公允值調整自二零二零年四月一日起已經應用而應已扣除的額外攤銷，連同其後的稅務影響。

倘收購於二零二零年四月一日發生，則截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間的本集團綜合備考收益及溢利淨額將分別為66,207,000港元及53,058,000港元。該等金額已包括截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間的已收購附屬公司的綜合備考財務業績，收購附屬公司的議價購買收益41,300,000港元及收購相關成本16,734,000港元，且已就下述各項作出調整：假設解除應付遞延代價之利息自二零二零年四月一日起已經應用而應已扣除的額外融資成本，連同其後的稅務影響。

14. 報告期後事項

二零二零年初，二零一九冠狀病毒（「COVID-19」）疫情席捲香港及中國大陸。此後，經濟金融市場受到嚴重衝擊。香港及中國大陸已持續實施了一系列防控措施。本集團採用公允值模型與重估模型分別計量投資物業及租賃土地及樓宇。同時，本集團評估預期信貸虧損模型下的應收貸款及利息減值撥備，其與客戶為所授予的按揭貸款提供的抵押物價值成反比。由於有關COVID-19疫情的最新發展情況仍不明朗，管理層預計公允值或會於二零二零年十二月三十一日之後出現波動。管理層已評估，並直至本公告日期認為，就盈利能力及流動資金狀況方面，本集團於二零二零年十二月三十一日的財務表現並無受到重大影響。本集團將繼續密切關注COVID-19疫情的發展以及評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

業績

於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，本集團錄得收益24,963,000港元及九個月期間的期內溢利45,959,000港元，而截至二零二零年三月三十一日止年度錄得之收益為14,869,000港元及年度虧損為26,983,000港元。

股息

本公司並無就截至二零二零年九月三十日止六個月期間派付中期股息（二零一九年：無）。

董事會建議不派付截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間之末期股息（截至二零二零年三月三十一日止年度：無）。

財政年度結算日更改

董事會已議決將本公司之財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日，自二零二零年十二月十七日起生效。因此，本公司即期財政年度結算日為十二月三十一日，且本公司即期經審核財務報表及本集團經審核綜合財務報表將涵蓋二零二零年四月一日至二零二零年十二月三十一日止九個月期間。

經考慮本集團之目前主要業務是透過其財政年度結算日為十二月三十一日之主要附屬公司進行，董事會認為，將本公司之財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日將令本公司與其主要附屬公司之財政年度結算日一致，且將可理順本集團綜合財務報表之編製及審核，從而節省相關時間及成本。

期內溢利

本回顧期間之溢利乃主要由於確認下述項目後之合併影響所致：

- (i) 人民幣於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間升值約9%所產生的匯兌收益；
- (ii) 一項投資物業公允值收益3.3百萬港元；
- (iii) 由於收購亞馨信貸投資有限公司（連同其附屬公司，統稱「零在金融集團」）產生的專業費用及開支；及
- (iv) 收購零在金融集團的議價購買收益。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司應屆股東週年大會（「二零二零年股東週年大會」）定於二零二一年六月十一日（星期五）舉行。為確定出席二零二零年股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二一年六月七日（星期一）至二零二一年六月十一日（星期五）（包括首尾兩天在內）之期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席二零二零年股東週年大會的資格，所有已填妥之過戶表格連同有關股票，不得遲於二零二一年六月四日（星期五）下午四時三十分送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

業務回顧

物業發展及投資

於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，本集團物業發展及投資業務之營商環境仍然一般。

本集團位於廣東省中山市之已竣工待售物業－永勝廣場擁有超過440個住宅單位，座落於一幢三層高之商場及停車場上。該物業地處交通便利之黃金地段，兼有高尚河畔景觀。中山市物業市場競爭激烈。現代化設計之物業供應充足。商場持續空置。管理層致力於該等物業之市場推廣活動及竭力改善商場之經營。

由於連接深圳至中山兩大城市的跨江大橋深中通道建設項目，中山的住宅物業銷售市場於過往數年買氣暢旺。經營環境於二零二零年內並無太大改善。於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，本集團於中山市之物業項目剩餘住宅單位之銷售表現並不理想。面對中華人民共和國（「中國」）過熱之房地產市場環境，中央政府已制訂一系列法規及規則以限制住宅物業銷售價格以及購買住宅物業的買家資格。於本回顧期間內，在中山訂立的所有買賣協議在錄入政府的物業銷售系統前，皆須獲有關政府當局批准。於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間內，本集團已訂立4項買賣協議，其中，3項銷售交易已獲批准且錄入政府的物業銷售系統。於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，本集團已確認銷售3個住宅單位（截至二零二零年三月三十一日止年度：5個單位）。隨著住宅單位銷售增加後，可供賺取租金收入的住宅單位數量於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間減少。於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，本集團自永勝廣場賺取之租金收入較截至二零二零年三月三十一日止年度同期減少約53%。於二零二零年十二月三十一日，尚有58個住宅單位仍未售出，其中有10個住宅單位已出租。

金融借貸

自二零一八年八月被收購以來，X8 Finance Limited（「X8 Finance」）已開始於香港從事物業按揭之金融借貸業務。X8 Finance於香港持有放債人牌照。在過去年間，金融借貸業務已取得滿意及良好的增長。二零二零年初，COVID-19疫情席捲香港及中國大陸。其對香港的經濟及房地產市場造成了不可預測的影響，而X8 Finance的業務於本回顧期間穩定。

管理層將謹慎於香港進行金融借貸業務。當前，X8 Finance將僅考慮於香港為住宅物業提供首次按揭貸款。管理層將仔細評估借款人之信譽、按揭物業的質素及槓桿率。

我們期待為本集團賺取穩定利息收入。

零在金融集團的收購

董事會已於二零二零年九月二十三日宣佈自Earth Axis Investment Limited（「賣方」）收購亞馨信貸投資有限公司（「目標公司」）連同其附屬公司零在金融香港有限公司（「零在金融」）及零在信貸有限公司（「零在信貸」）（統稱「零在金融集團」），賣方分別由李銘浚先生及李立先生（均為本公司執行董事）最終持有99.99%及0.01%權益（「收購」）。本公司間接全資附屬公司Termbray Wealth Investment Limited（「買方」）、賣方與李銘浚先生訂立買賣協議（「該協議」），據此，在該協議條款及條件的規限下，買方同意購買而賣方同意出售目標公司的100%已發行普通股，代價為404,109,000港元（可予調整）（「代價」）。代價中的205,229,444港元將藉按發行價約0.289港元向賣方配發及發行710,000,000股本公司股本中每股面值0.08港元的股份結清，而餘額將按如下方式以現金結清：

- 20百萬港元將於二零二一年十二月三十一日或之前由買方以現金支付予賣方；
- 20百萬港元將於二零二二年十二月三十一日或之前由買方以現金支付予賣方；及
- 代價餘額（可予完成後調整）將於二零二三年十二月三十一日或之前由買方以現金支付予賣方。

倘買方認為，於預留本集團營運資金所需的現金後，本集團擁有充足的現金可用於支付代價之現金部分，買方可酌情決定於上述付款日期前提早支付該等款項。

收購所涉香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）項下的最高適用百分比率超逾100%。聯交所上市委員會已議決，收購為極端交易，而反收購規則並不適用。此外，賣方為李銘浚先生的佔多數控制權的公司，因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購亦構成本公司的一項關連交易。故此，收購須遵守上市規則第14章及第14A章項下的報告、公告、通函及獨立股東批准規定。本公司須根據與招股章程標準相若之加強披露擬備交易通函（「該通函」），中國通海企業融資有限公司已獲委任為本公司財務顧問，以對收購進行盡職審查。

由於(i)執行董事李銘浚先生為賣方的間接控股股東及董事；及(ii)執行董事李立先生為李銘浚先生的父親，彼等被視為於收購事項中擁有重大權益。因此，彼等均已就批准收購及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

根據上市規則第14A章，獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成）已告成立，以就收購向獨立股東提供建議。獨立財務顧問中國銀河國際證券（香港）有限公司已獲本公司委任，就收購向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

該通函已於二零二零年九月二十五日寄發予全體股東。於二零二零年十月十五日舉行的股東特別大會上，一項決議案已獲通過，以批准收購。收購已於二零二零年十月三十日完成（「完成」）。

於完成後，目標公司已成為本公司的全資附屬公司。因此，自完成日期（二零二零年十月三十日）起零在金融集團之財務資料將併入本集團截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間的賬目。

進行收購之理由及裨益

本集團以物業發展及投資為主要業務已有20餘年的悠久歷史。於二零一八年八月，本集團收購X8 Finance（持有於香港從事放債業務的放債人牌照）的100%股權。於收購後，X8 Finance已於香港開展物業按揭放債業務，隨後該業務已變為本集團之主要業務。本集團一直在探尋令其業績長期穩定增長之投資機會。

目標公司為一家於香港註冊成立之投資控股公司，而除於零在金融之投資外概無任何業務營運。

零在金融（零在金融集團的唯一營運公司）為目標公司之直接全資附屬公司，持有放債人牌照，主要在香港從事提供有抵押貸款及無抵押貸款之放債業務。

零在信貸（零在金融於二零一八年六月收購的全資附屬公司）亦持有放債人牌照，但自被零在金融收購至本公告日期一直沒有開展業務。

本公司預期，於收購完成後，本集團現有物業按揭貸款業務與零在金融集團的有抵押及無抵押貸款業務合併，將為緊隨完成後經擴大集團（「經擴大集團」）的整體放債業務帶來協同效應。借鑒「X Wallet」（由零在金融開發及使用的一款手機應用軟件）的商業模式及技術特點，X8 Finance目前的傳統按揭貸款模式能夠獲得改善及優化。

(i) 業務模式方面：

- (a) 本公司認為，於收購完成後，「X Wallet」的網絡及該在線平台吸引客戶的經驗或會為經擴大集團提供潛在的按揭貸款客戶，並有助經擴大集團直接透過在線渠道拓寬其客戶群體，從而減少對代理轉介客戶之依賴並降低貸款業務之成本。
- (b) 自二零一八年推出「X Wallet」以來，零在金融已將大量資源用於零在金融，特別是「X Wallet」的品牌建設。本公司認為，於收購後，其貸款業務或會很大地受益於零在金融及「X Wallet」的品牌。
- (c) 此外，透過探索引入「X Wallet」或藉為「X Wallet」開發的技術設立的其他在線平台之在線客戶服務及通訊，本公司或能與其按揭貸款客戶保持更好及更有效率的客戶關係。

(ii) 技術方面：

- (a) 就「X Wallet」而言，其在線貸款業務已開發及引入各種技術，包括識別身份欺詐的實時人臉檢測及識別系統、信貸評分模型、從貸款申請到資金轉賬的全自動化程序，以及數據安全措施。本公司預期，於收購完成後，經擴大集團或可利用就「X Wallet」開發的技術，以精簡及更新其按揭貸款業務模式及程序，同時改善該業務的風險控制。
- (b) 透過建立、學習及／或修改就「X Wallet」開發及由「X Wallet」部署的自動信貸評級系統的模式及經驗，該等技術可幫助經擴大集團篩選出欺詐案例，並有助經擴大集團設計一套特別適用於其按揭貸款業務的以數據為基礎的信貸評級系統。通過此方式，經擴大集團放債業務的決策將不僅由數據驅動，牽涉更少的人為因素，從而加強整體風險控制。

如上所述，由於本集團現有物業按揭貸款業務與零在金融集團的業務合併之後預期產生協同效益，故本集團預期，經擴大集團之物業按揭貸款業務將進一步擴大。儘管如此，鑒於近期香港經濟下滑及物業價格可能出現下跌趨勢，經擴大集團在審批按揭貸款申請時亦會採取審慎的政策。

本集團認為，香港對便捷、高效的放債服務之需求持續增長，並看好零在金融集團「X Wallet」個人貸款業務的前景，即使面對其他市場參與者的激烈競爭帶來之挑戰，因為「X Wallet」提供全天候、全自動及快捷方便的放債服務，貼合手機應用軟件使用量增加之趨勢。於收購後，經擴大集團將繼續透過「X Wallet」發展及擴大無抵押貸款業務，為經擴大集團創造收入。

零在金融集團

業務回顧

自二零一五年五月開展業務以來，零在金融集團一直透過主要營運附屬公司零在金融（香港法例第163章放債人條例的條文項下的香港註冊持牌放債人）從事金融借貸業務。

零在金融集團於香港通過提供有抵押及無抵押貸款，開展金融借貸業務。有抵押貸款業務包括向個人及企業客戶提供(i)主要以房地產資產具有評估價值的抵押品（包括一級、二級及三級按揭）作抵押的貸款；及(ii)抵押上市公司股份作擔保的貸款。對於無抵押貸款，零在金融集團提供傳統線下個人貸款及全自動處理及審批個人貸款的手機應用程式「X Wallet」。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有108筆應收貸款總額約為298百萬港元的有抵押貸款及4,055筆應收貸款總額約為76百萬港元的無抵押個人貸款。

於完成收購零在金融集團後，該業務進一步增加本集團金融借貸業務的收入，自二零二零年十月三十日至二零二零年十二月三十一日期間貢獻約13.4百萬港元。有抵押貸款產生的利息收入佔該期間收入的大部分。於二零二零年十月三十日至二零二零年十二月三十一日期間，有抵押貸款產生的利息收入為8.2百萬港元，佔金融借貸分部的約41%及本集團總收入的約33%。就無抵押個人貸款而言，於二零二零年十月三十日至二零二零年十二月三十一日期間的利息收入為5.2百萬港元，佔金融借貸分部的約26%及本集團總收入的約21%。

於評估其應收貸款及應收利息於二零二零年十二月三十一日的預期信貸虧損時，本集團已考慮整體經濟環境的變化，COVID-19疫情帶來的負面影響並計及物業市場及經濟可能進一步下滑的前瞻性情境。於二零二零年十二月三十一日，根據預期信貸虧損模型向零在金融集團計提的應收貸款減值撥備約為19百萬港元。

前景

中國及美國正面臨全球金融危機後之各種挑戰。各項因素包括歐債危機、油價及人民幣波動、美國息口轉變之進程、中美貿易衝突，以及二零二零年年初的COVID-19疫情，均對全球經濟構成難以預測的影響。在中國，中央政府已出台多項緊縮貨幣政策以冷卻過熱之房地產市場。我們相信中國將繼續在未來全球經濟中扮演關鍵角色。本集團有信心可把握該等良機，抓緊各種可建立本身獨有優勢之機遇，開拓中國新業務。

物業發展及投資近幾年一直為本集團之主要業務，而本集團正在尋找中國物業市場中的投資機會，尤其是廣東省。然而，由於廣東省之物業市場競爭激烈，本集團於回顧期間並無收購任何土地或物業，但本集團將繼續在物業市場物色投資機會。

隨著美國新任政府就職，中美關係正處於關鍵時刻，面臨新的機遇和挑戰。香港正逐漸回到健康穩定發展的軌道，但二零二零年初爆發的COVID-19疫情仍然持續對經濟造成難以預測的影響。在香港政府一系列的防疫措施下，防疫成果逐漸得到改善，「居家辦公」、「社交距離」不斷改變人們的生活習慣，這為本集團的金融科技借貸業務帶來獨有優勢之機遇。個人對金融科技支援的無抵押貸款服務需求不斷增長，管理層預期這將刺激零在金融的全自動手機應用程式「X Wallet」的個人貸款業務的發展。

二零二零年初爆發COVID-19疫情後，經濟增長受阻，消費者貸款活動減少，但國際貨幣基金組織預期香港經濟將會恢復正增長，且對貸款服務的需求預期也將恢復穩步增長，從而在來年促進本集團金融借貸業務的可持續發展。

此外，香港政府已推行數項新住房政策（如按揭付款規定放寬），以降低購買香港物業門檻。管理層預期這將進一步支持按揭貸款業務的發展。

由於疫情影響了各行各業（如旅遊、餐飲、娛樂）的經營，本集團已對相關工作背景的貸款申請人採取審慎的審批策略並持續保持緊密觀察，以降低信貸風險。同時，我們將對符合我們風險審查的申請人提供更高的貸款額度，以提升我們的貸款組合規模，並最大程度滿足客戶的資金需求。

香港近期的政治問題及中美貿易衝突將對香港的經濟及物業市場產生不可預測之影響。本集團將繼續謹慎經營及開拓香港的金融借貸業務，加強我們的風險管理政策，遵守各項相關條例，積極採取及時措施以長期平衡我們的風險及回報。

二零二零年初，COVID-19疫情席捲香港及中國大陸。此後，經濟金融市場受到嚴重衝擊。香港及中國大陸已持續實施了一系列防控措施。本集團採用公允值模型與重估模型分別計量投資物業及租賃土地及樓宇。同時，本集團評估預期信貸虧損模型下的應收貸款及利息減值撥備，其與客戶為所授予的按揭貸款提供的抵押物價值成反比。由於有關COVID-19疫情的最新發展情況仍不明朗，管理層預計公允值或會於二零二零年十二月三十一日之後出現波動。本集團將繼續密切關注COVID-19疫情的發展以及其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

本集團將謹慎經營其物業發展及投資業務及金融借貸業務。本集團將持續探索各種投資機會以使本集團之長期表現保持穩定增長。另一方面，本集團不能忽視目前存在之若干潛在風險因素，例如油價及商品價格波動、利率走勢、經過一系列事件後全球經濟復甦進程及自然災害等。本集團對來年業務持審慎樂觀態度，並深信能進一步提升競爭力及為股東創造價值。

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團仍然持有充足現金且並無重大資本開支承擔（收購項下應付購買代價除外）。營運資金來自資本及儲備。

銀行結存及現金合共約256百萬港元，佔流動資產總值約61%。

本集團以資產負債比率為基準監察資本。該比率按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按負債總額（包括綜合財務狀況表所示的即期及非即期負債）減現金及現金等價物計算。權益總額按綜合財務狀況表所示的「權益」計算。

於二零二零年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，本集團處於淨現金狀況。

本集團主要於中國及香港經營且面臨因多種貨幣風險導致的外匯風險（主要與人民幣有關）。就利率及貨幣而言，並無安排作對沖用途之財務工具。

員工

於二零二零年十二月三十一日，本集團按市場薪金水平共僱用60名員工，員工福利包括保險、公積金計劃及酌情花紅。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司致力維持高質素之企業管治水平，而且我們確信維持一個良好、穩固及合理之企業管治架構，能確保本公司以其整體股東之最佳利益經營業務。

本公司採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「守則」）之所有守則條文作為其本身之企業管治守則。

除下文所披露者外，本公司於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間已遵守守則。

根據守則第A.4.2條守則條文，每名董事（包括有指定任期之董事）應至少每三年輪值退任一次。本公司受制於名為「一九九一年添利工業國際（集團）有限公司法令」之私人法令。該法令第4(g)條訂明：「即使公司法或法律條例規定內載有任何相反內容，本公司之董事毋須於每屆股東週年大會上膺選，惟須（任何主席或董事總經理除外）按照公司細則規定之方式及膺選間隔年限輪值退任。」因此，本公司主席及董事總經理並不受制於輪值退任。本公司已修訂其公司細則，以訂明本公司每名董事（擔任主席或董事總經理職務之董事除外）均須每三年至少輪值退任一次，而擔任主席或董事總經理職務之董事須每三年膺選連任一次。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事證券交易之行為守則。

本公司已向全體董事作出具體查詢，彼等於截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間已遵守標準守則。

此外，董事會亦為本公司高級管理層買賣本公司證券確立一套不比標準守則所訂標準低之書面指引。

審核委員會

本公司已參照符合香港會計師公會頒佈之《審核委員會有效運作指引》內所載建議之職權範圍，以及上市規則守則所載守則條文設立審核委員會，由盧耀熙先生擔任主席。其他現任成員包括湯顯和先生及程如龍先生。

本公司之審核委員會已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並商討審核、內部監控及財務報告之事宜，包括審閱截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間之全年業績。

羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所認為本集團於初步公佈所載截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及有關附註之數字與本集團截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間經審核綜合財務報表之數字相符。由於羅兵咸永道會計師事務所這方面的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並不對初步公佈作出任何保證。

其他資料

於本公佈刊發日期，本公司董事如下：

執行董事：

李立先生(主席)

李銘浚先生(副主席兼行政總裁)

黃紹基先生

獨立非執行董事：

盧耀熙先生

湯顯和先生

程如龍先生

承董事會命
添利工業國際(集團)有限公司
主席
李立

香港，二零二一年三月十九日