

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

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0093)

截至二零一九年三月三十一日止年度之末期業績

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」）截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同上年度之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	3		
銷售物業		24,673	29,413
租金收入		4,199	4,676
來自金融借貸的利息收入		1,722	—
收益總額		30,594	34,089
銷售貨品及提供服務成本		(9,857)	(13,263)
毛利		20,737	20,826
其他收入	5	1,368	792
其他收益及虧損	6	(14,796)	40,828
行政開支		(18,817)	(16,880)
分派資產予股東的收益	7	—	63,866
分佔一間聯營公司業績		—	(17,524)
除稅前（虧損）溢利		(11,508)	91,908
稅項	8	(8,372)	(8,715)
年內（虧損）溢利	9	(19,880)	83,193
其他全面收益（開支）			
將不會重新分類至損益之項目：			
重估租賃土地及樓宇收益		5,711	48,106
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		1,088	(2,819)
應佔一間聯營公司之其他全面收益			
— 貨幣換算差額		—	5,798
解除分派資產予股東的儲備		—	2,038
年內其他全面收益		6,799	53,123
本公司擁有人應佔年內全面（開支）收益總額		(13,081)	136,316
股息	10	—	170,511
		港仙	港仙
本公司擁有人應佔每股（虧損）盈利	11		
基本		(1.02)	4.25
攤薄		不適用	4.25

綜合財務狀況表
於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		409,278	409,114
投資物業	12	187,000	187,000
應收貸款	13	22,892	–
作抵押銀行存款		2,000	2,000
遞延稅項資產		2,600	2,716
		<u>623,770</u>	<u>600,830</u>
流動資產			
已竣工待售物業		60,523	73,442
應收貸款	13	21,612	–
按金、預付款項及其他應收賬款		2,190	1,882
持作買賣之投資	2.2.1	–	720
通過損益按公允值列賬（「通過損益按公允值列賬」）之金融資產	2.2.1	374	–
銀行結存及現金		262,015	302,325
		<u>346,714</u>	<u>378,369</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		4,357	4,462
合約負債	2.1.2	1,650	–
已收按金	2.1.2	488	4,152
應付一間關連公司款項		2,099	1,700
應付稅項		17,326	11,240
		<u>25,920</u>	<u>21,554</u>
淨流動資產		<u>320,794</u>	<u>356,815</u>
總資產減流動負債		<u>944,564</u>	<u>957,645</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		238	238
淨資產		<u>944,326</u>	<u>957,407</u>
資本及儲備			
股本		156,611	156,611
儲備		787,298	800,379
本公司擁有人應佔權益		943,909	956,990
非控股權益		417	417
總權益		<u>944,326</u>	<u>957,407</u>

附註：

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載列香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所要求之適用披露資料。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度已強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈之以下新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及其相關修訂
香港（國際財務報告 詮釋委員會）— 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號之修訂	作為香港財務報告準則之年度改進（2014-2016年週期）的一部分
香港會計準則第40號之修訂	投資物業轉讓

新訂及經修訂香港財務報告準則已根據個別準則及修訂的相關過渡條文應用，造成下文所述的會計政策、申報金額及／或披露之變動。

2.1 應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益對會計政策的影響及變動

於本年度，本集團已首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累積影響已於首次應用日期二零一八年四月一日確認。首次應用日期的任何差額於期初保留溢利確認，且並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團選擇僅就於二零一八年四月一日尚未完成的合約追溯應用該準則。因此，由於比較資料乃根據香港會計準則第18號收益及相關詮釋編製，若干比較資料可能無法用作比較。

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號對會計政策造成的主要變動

本集團自下列主要來源確認來自客戶合約之收益：

- (i) 銷售於中華人民共和國（「中國」）之物業；
- (ii) 租金收入（根據香港會計準則第17號）；及
- (iii) 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）。

根據香港財務報告準則第15號，本集團於完成履約義務時（或就此）（即於與特定履約義務相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時）確認收益。

履約義務指一項明確的貨品或服務（或一批貨品或服務）或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件，則控制權隨時間轉移，而收益則參考相關履約義務的完成進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生及強化客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約未產生對本集團具有替代用途的資產，且本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

否則，收益於客戶獲得明確商品或服務控制權時確認。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價（或代價金額到期），而須向客戶轉讓貨品或服務之義務。

銷售物業

銷售物業之收入於向客戶交付及轉讓已竣工物業時（即客戶取得已竣工物業的控制權及本集團當時有權收取款項且有可能收取代價的時點）確認。

本集團於與客戶簽訂買賣協議時向客戶收取按合約價值一個固定百分比作為按金或預收貨款。在收益確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款記錄為流動負債項下的合約負債。

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號產生的影響概述

應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年四月一日的保留溢利並無重大影響。以下調整乃就於二零一八年四月一日的綜合財務狀況表確認之金額作出。概無呈列不受變動影響之項目。

	先前於 二零一八年 三月三十一日 呈報的賬面值 千港元	重新分類 千港元	根據香港 財務報告準則 第15號於 二零一八年 四月一日 的賬面值 千港元
流動負債			
已收按金	4,152	(3,560)	592
合約負債	—	3,560	3,560
	<u>4,152</u>	<u>(3,560)</u>	<u>592</u>

於二零一八年四月一日，就銷售物業已收按金3,560,000港元已重新分類為合約負債。

應用香港財務報告準則第15號對本集團本年度綜合損益表確認之金額並無重大影響。下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況表的影響。概無呈列不受變動影響之項目。

對綜合財務狀況表的影響

	呈報金額 千港元	重新分類 千港元	未應用香港 財務報告準則 第15號的金額 千港元
流動負債			
已收按金	488	1,650	2,138
合約負債	1,650	(1,650)	—
	<u>488</u>	<u>(1,650)</u>	<u>2,138</u>

就物業銷售的已收按金1,650,000港元於先前計入已收按金。於應用香港財務報告準則第16號後，該等已收按金重新分類為合約負債。

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具對會計政策的影響及變動

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號金融工具及因此對其他香港財務報告準則做出的相關修訂。香港財務報告準則第9號引入(1)就金融資產及金融負債之分類及計量(2)金融資產及合約資產之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及(3)一般對沖會計法要求的新規定。

本集團已按香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對未於二零一八年四月一日（首次應用日期）終止確認的工具追溯應用分類及計量規定（包括預期信貸虧損模式下的減值），而對已於二零一八年四月一日終止確認的工具則無應用該等規定。於二零一八年三月三十一日的賬面值與於二零一八年四月一日的賬面值之間的差額於期初保留溢利內確認，並無重列比較資料。

因此，由於比較資料乃按照香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製，若干比較資料可能無法用作比較。

2.2.1 首次應用香港財務報告準則第9號產生的影響概述

下表顯示金融資產於首次應用日期（二零一八年四月一日）根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號進行的分類。

	香港會計準則 第39號項下 先前於 二零一八年 三月三十一日 呈報的賬面值 千港元	重新分類 千港元	香港財務 報告準則 第9號項下 於二零一八年 四月一日的 賬面值 千港元
持作買賣之投資			
– 香港會計準則第39號 (附註a)	720	(720)	–
通過損益按公允值列賬之金融資產			
– 香港財務報告準則第9號 (附註a)	–	720	720
	<u>720</u>	<u>(720)</u>	<u>720</u>

附註：

- (a) 於首次應用日期，過往分類為持作買賣之投資已重新分類為按公允值計入損益之金融資產。
- (b) 預期信貸虧損模式下的減值

由於自初步確認以來信貸風險並無顯著增加，所有按攤銷成本列賬的金融資產（包括應收貸款、其他應收賬款、作抵押銀行存款及銀行結存）之預期信貸虧損乃按12個月預期信貸虧損基準作評估。

於二零一八年四月一日，本公司董事按香港財務報告準則第9號之規定，使用毋須花費不必要成本或努力即可獲取的合理及有理據的資料審閱及評估本集團現有金融資產減值。於二零一八年四月一日，概無確認減值撥備。

2.3 應用所有新訂準則、修訂及詮釋對期初綜合財務狀況表的影響

由於上述本集團會計政策的變動，期初綜合財務狀況表須予重列。下表呈列就各受影響項目確認的調整。概無呈列不受變動影響之項目。

	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)	香港財務報告 準則第15號 千港元	香港財務報告 準則第9號 千港元	二零一八年 四月一日 千港元 (重列)
流動資產				
通過損益按公允值列賬 之金融資產	–	–	720	720
持作買賣之投資	720	–	(720)	–
	<u>720</u>	<u>–</u>	<u>(720)</u>	<u>–</u>
流動負債				
已收按金	4,152	(3,560)	–	592
合約負債	–	3,560	–	3,560
	<u>4,152</u>	<u>(3,560)</u>	<u>–</u>	<u>592</u>

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 ⁴
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性 ¹
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 ⁵
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大之定義 ²
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清 ¹
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則之年度改進（2015-2017年週期） ¹

¹ 於二零一九年四月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二零年四月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於收購日期為二零二零年四月一日或之後開始之首個年度期間開始當日或之後進行的業務合併及資產收購生效

⁵ 於尚待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

除下述新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對於可見將來之綜合財務報表有重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號引進全面模式，以為出租人及承租人識別租賃安排及會計處理方法。香港財務報告準則第16號生效後，將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號按照所識別資產是否由客戶控制為基準，分辨租賃與服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定售後租回交易根據香港財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租約改動的規定。

已就承租人會計法剔除經營租賃與融資租賃之分辨，並以一項模式取代，該模式規定須就承租人的所有租賃確認使用權資產及相應負債，而短期租賃及低價值資產租賃除外。

使用權資產初始按成本計量，隨後按成本（受若干例外情況規限下）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。租賃負債初始按於該日未付租賃付款的現值計量。隨後，租賃負債就（其中包括）利息及租賃付款以及租賃修改的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團現時將預付租賃款項呈列為與自用租賃土地及分類為投資物業的租賃土地有關的投資現金流量，而其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號時，有關租賃負債的租賃款項將分為本金額及利息部分，並會呈列為本集團的融資現金流量。

根據香港會計準則第17號，本集團已就融資租賃安排及租賃土地的預付租賃款項（本集團作為承租人）確認一項資產及一項相關融資租賃負債。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產分類的潛在變動，其分類取決於本集團是否將使用權資產分開呈列或於相應有關資產（倘擁有）的同一項目內呈列。

除若干亦適用於出租人的規定外，香港財務報告準則第16號大致上轉承香港會計準則第17號的出租人會計法規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求作出詳盡披露。

於二零一九年三月三十一日，本集團擁有不可撤銷的經營租賃承諾1,581,000港元。初步評估顯示，根據香港財務報告準則第16號，該等安排將符合對租賃的定義。於應用香港財務報告準則第16號後，除非該等租賃符合低價值或短期租賃的定義，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債。

此外，本集團現將已付可退還租金按金81,000港元及已收可退還租金按金約326,000港元視為根據香港會計準則第17號之租約項下的權利。根據香港財務報告準則第16號對租賃付款的釋義，該等按金並非與使用相關資產之權利相關的款項，故該等按金的賬面值或會調整至攤銷成本，而該等調整被視為額外租賃付款。已付可退還租金按金的調整將視為額外租賃付款並計入使用權資產的賬面值。

應用新規定或會導致上述計量、呈列及披露的變動。本集團擬選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號識別為不包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團將不會重新評估合約是否為／包括於首次應用日期前已存在的租賃。此外，本集團（作為承租人）擬選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將確認首次應用對期初保留溢利的累計影響，而並無重列比較資料。

3. 收益

(i) 客戶合約收益細分

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銷售於中國之物業（附註）	24,673	29,413
租金收入（根據香港會計準則第17號）	4,199	4,676
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）	1,722	—
	<u>30,594</u>	<u>34,089</u>
收益確認之時間（銷售物業）		
某個時間點	<u>24,673</u>	<u>29,413</u>

附註：

銷售物業

銷售物業之收入於某個時間點確認，詳情於附註2.1.1列出。

(ii) 分配至客戶合約之餘下履約義務的交易價格

所有銷售物業的期間為一年或更短。根據香港財務報告準則第15號所允許，並不披露分配至該等未履行合約的交易價格。

4. 經營分部

源出於經營及可呈報分部收益之服務

本集團之經營及可呈報分部如下：

物業發展及投資 – 銷售於中國之物業的物業開發以及出租於香港及中國之物業的物業投資

金融借貸 – 向客戶提供按揭貸款融資

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團已開始於香港從事物業按揭之金融借貸業務。

本集團按經營及可呈報分部劃分之收益及業績分析如下：

截至二零一九年三月三十一日止年度

	物業開發 及投資 千港元	金融借貸 千港元	綜合 千港元
收益	<u>28,872</u>	<u>1,722</u>	<u>30,594</u>
業績 分部業績	<u>7,242</u>	<u>454</u>	7,696
未分配其他收入			873
未分配其他收益及虧損			(3,247)
未分配開支			<u>(16,830)</u>
除稅前虧損			<u>(11,508)</u>

截至二零一八年三月三十一日止年度

	物業開發 及投資 千港元
收益	<u>34,089</u>
業績 分部業績	<u>57,029</u>
未分配其他收入	524
未分配其他收益及虧損	4,485
未分配開支	(16,472)
分派資產予股東的收益	63,866
分佔一間聯營公司業績	<u>(17,524)</u>
除稅前溢利	<u>91,908</u>

上文呈報之所有分部收益均來自外部客戶。

該等經營分部所用會計政策與本集團之會計政策相同。分部業績指由各分部賺取之除稅前溢利，惟並無分配未分配其他收入、未分配其他收益及虧損、未分配開支、分派資產予股東的收益及分佔一間聯營公司業績。此乃就資源分配及表現評估向本集團主要經營決策者呈報之量度標準。

5. 其他收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自銀行結存之利息收入	784	725
雜項收入	584	67
	<u>1,368</u>	<u>792</u>

6. 其他收益及虧損

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
匯兌（虧損）收益淨額	(14,443)	15,906
持作買賣投資之公允值（虧損）收益	(353)	222
投資物業之公允值收益	-	24,700
	<u>(14,796)</u>	<u>40,828</u>

7. 分派資產予股東的收益

於二零一七年六月十六日，董事會議決以實物分派方式分派本集團所持有之本公司聯營公司百勤油田服務有限公司（「百勤」）所有股份，作為特別中期股息，其基準為每持有1,000股本公司股份可獲派發268股百勤股份（「實物分派」）。於本集團所持有合共526,180,335股百勤股份當中，合共524,648,320股百勤股份（公允值為170,511,000港元）已經分派，餘下1,532,015股未分派百勤股份（公允值為498,000港元）已於綜合財務報表中確認為持作買賣之投資。收益約63,866,000港元乃經考慮（其中包括）百勤於二零一七年七月十四日（即分派日期）之每股市價及本集團於百勤（作為聯營公司）之權益的賬面值後釐定。

8. 稅項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期稅項：		
香港利得稅	257	280
中國企業所得稅	<u>2,259</u>	<u>1,848</u>
	<u>2,516</u>	<u>2,128</u>
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	5,736	—
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	178	9,113
遞延稅項	<u>(58)</u>	<u>(2,526)</u>
	<u><u>8,372</u></u>	<u><u>8,715</u></u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務（修訂）（第7號）條例草案（「條例草案」），引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體首2百萬港元的溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利則按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度的集團實體溢利將繼續按16.5%的固定稅率徵稅。

本公司董事認為，兩級制利得稅率制度實施後所涉及金額對綜合財務報表而言並不重大。於該兩個年度，香港利得稅均按估計應課稅溢利的16.5%計算。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個年度之稅率均為25%。

本集團已根據相關中國稅法及法規所載的規定對中國土地增值稅的稅務撥備進行估計。

9. 年內（虧損）溢利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內（虧損）溢利已扣除：		
物業、機器及設備折舊	<u><u>5,801</u></u>	<u><u>5,584</u></u>

10. 股息

董事會不建議派付截至二零一九年三月三十一日止年度末期股息（二零一八年：無）。

截至二零一八年三月三十一日止年度，誠如附註7所詳述，本公司於二零一七年七月十四日向其股東派付特別中期股息524,648,320股百勤股份（賬面值為170,511,000港元）。

11. 每股（虧損）盈利

本公司擁有人應佔之每股基本（虧損）（二零一八年：每股基本及攤薄盈利）乃按下列數據計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
計算每股基本（虧損）（二零一八年：每股基本及攤薄盈利） 之本公司擁有人應佔年內（虧損）溢利	<u>(19,880)</u>	<u>83,193</u>
	股份數目 千股	千股
計算每股基本（虧損）（二零一八年：基本及攤薄盈利） 之普通股數目	<u>1,957,643</u>	<u>1,957,643</u>

於過往年度每股攤薄盈利之計算方法並不假設聯營公司之購股權及可換股債券獲行使，因為轉換聯營公司與購股權有關的潛在普通股及轉換可換股債券均會對每股基本盈利造成反攤薄影響。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，由於無潛在的已發行普通股，概無呈列每股攤薄虧損。

12. 投資物業

本集團根據經營租約持有以賺取租金之物業權益乃採用公允值模式計量，並作為投資物業分類及入賬。

於釐定投資物業之公允值時，本集團的政策乃委聘獨立合資格專業估值師進行估值。管理層與估值師密切合作，建立適當的估值方法和估值模型輸入數據。

於二零一九年及二零一八年三月三十一日，獨立估值乃由獨立合資格專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯」）進行，彼等與本集團並無關連，且擁有合適專業資格及於近期對有關地區內相似物業進行估值的經驗。

於估計物業之公允值時，其最佳用途乃為其現有用途。

投資物業之公允值乃根據直接比較法並經參考相同地點及條件的相似物業的交易價市場憑證後釐定。

下表提供有關釐定投資物業公允值之方法（特別是所使用之估值方法及輸入數據），以及根據公允值計量所用輸入數據之可觀察程度以分類公允值計量之公允值層級（第一至第三級）之資料。

於綜合 財務狀況表中 本集團所持 投資物業	公允值層級	估值方法及 關鍵輸入數據	重大 不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允值之關係
住宅	第三級	直接比較法 關鍵輸入數據為 (1) 單位售價	經考慮時間、地點及個別因素例如可供比較項目及物業的毗鄰面及大小後，按可銷售樓面面積基準，物業之每平方呎單位售價為58,400港元（二零一八年：58,400港元）。	使用之單位售價增加將造成投資物業之公允值計量按相同百分比增加，反之亦然。

於二零一九年及二零一八年三月三十一日的投資物業之公允值乃以包括重大不可觀察輸入數據之估值方法計量，因此分類為公允值層級第三級。於該等年度並無轉入或轉出第三級之情況。

13. 應收貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
有抵押應收貸款	44,504	—
減：於一年內到期並分類為流動資產的款項	(21,612)	—
於一年後到期的款項	<u>22,892</u>	<u>—</u>

本集團就為數44,504,000港元（二零一八年：無）之有抵押應收貸款持有位於香港之物業權益抵押品。本公司董事經計及抵押品之價值後認為，有抵押應收貸款所面臨之信貸風險並不重大，原因為於報告期末之抵押品（即：物業權益）公允值高於該等未償還應收貸款之金額。

有抵押應收貸款按固定年利率介乎7.5%至9%（二零一八年：無）計息，到期日介乎1年至25年（二零一八年：無）。所有本金金額預期將於有關到期日收回。

本集團扣除信貸虧損撥備前固定利率應收貸款之到期日如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一年內	21,612	—
一年以上但不超過兩年	663	—
兩年以上但不超過五年	2,342	—
五年以上	19,887	—
	<u>44,504</u>	<u>—</u>

業績

於本回顧年度內，本集團錄得收益30,594,000港元及年度虧損19,880,000港元，而去年錄得之收益為34,089,000港元及年度溢利為83,193,000港元。

與截至二零一八年三月三十一日止年度同期之溢利相比，截至二零一九年三月三十一日止本年度虧損乃主要由於：

- (a) 截至二零一八年三月三十一日止年度錄得非經常性項目如下：
 - (i) 確認一項投資物業公允值收益約2,470萬港元；
 - (ii) 確認一項向本公司股東分派資產之收益約6,400萬港元，其來自實物分派；及
- (b) 確認人民幣於截至二零一九年三月三十一日止年度期間貶值約6.5%所產生的匯兌虧損。

股息

本公司並無就截至二零一八年九月三十日止六個月派付中期股息（二零一七年：無）。

董事會不建議派付截至二零一九年三月三十一日止年度末期股息（二零一八年：無）。

於二零一七年六月十六日，本公司董事會議決以實物分派方式分派所有百勤（本公司聯營公司）股份以作為特別中期股息。於本集團所持有合共526,180,335股百勤股份當中，合共524,648,320股百勤股份已經分派，餘下1,532,015股未分派百勤股份已於綜合財務報表中確認為持作買賣之投資。收益約63,866,000港元乃經考慮（其中包括）百勤於二零一七年七月十四日（即分派日期）之每股市價及本集團於百勤（作為聯營公司）之權益的賬面值後釐定。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司應屆股東週年大會（「二零一九年股東週年大會」）定於二零一九年九月十三日（星期五）舉行。為確定出席二零一九年股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零一九年九月九日（星期一）至二零一九年九月十三日（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。為符合出席二零一九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，最遲須於二零一九年九月六日（星期五）下午四時三十分前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22樓，以便辦理有關手續。

業務回顧

物業投資及發展

於回顧年度內，本集團物業投資及發展業務之營商環境保持穩定。

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努力改善商場之經營。

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買氣暢旺。本集團於中山市之物業項目於年內之銷售表現活躍。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。於回顧期內，在中山訂立的所有買賣協議在登錄於政府的物業銷售系統前，皆須獲有關政府當局批准。於回顧年度內，本集團已訂立34份買賣協議，其中28項銷售交易已獲批准且登錄於政府的物業銷售系統。本集團於回顧年度內錄得銷售28個住宅單位（截至二零一八年三月三十一日：44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年內減少。年內本集團自永勝廣場賺取之租金收入較去年下跌約48%。於二零一九年三月三十一日，本集團尚有66個住宅單位仍未售出，其中有25個住宅單位已租出。

油田工程及顧問服務

於二零一七年六月十六日，董事會議決以實物分派方式分派所有百勤（本公司聯營公司）股份以作為特別中期股息。以實物分派方式分派之百勤股票已於二零一七年七月十四日寄發予合資格股東。

於實物分派完成日期，百勤集團股份以其市場價值分派。因此，截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司綜合財務報表錄得分派資產予本公司股東的收益約64,000,000港元。

因實物分派下之百勤股份之零碎部份不予分派，百勤股份1,532,015股之零碎權利由本公司持有，其於本公司於二零一八年三月三十一日的財務報表中錄得為持作買賣之投資。相關百勤股份已於本公司於二零一九年三月三十一日的財務報表內重新分類為通過損益按公允值列賬（「通過損益按公允值列賬」）之金融資產。

金融借貸業務

於二零一八年八月一日，本集團向本公司董事及Lee & Leung家族信託之財產託管人李立先生收購X8 Finance Limited（「X8 Finance」）100%股權（按其資產淨值193,443港元）。X8 Finance於香港持有放債人牌照，但尚未開始從事任何業務。

於收購後，X8 Finance已於回顧年度內開始於香港從事物業按揭之金融借貸業務。管理層將謹慎進行金融借貸業務，旨在為本集團賺取穩定利息收入。

前景

中國及美國（「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，以及美國加息之進程及中美貿易衝突，均對全球經濟復甦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其過熱之房地產市場。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。

物業投資及發展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，本集團於回顧年度內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。

本集團將繼續經營其物業投資及物業發展業務與旨在為本集團賺取穩定利息收入之金融借貸業務。本集團將謹慎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、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

於二零一九年三月三十一日，本集團仍然持有充裕現金且並無重大資本開支承擔。所有營運資金均來自資本及儲備。

銀行結存及現金合共約262,000,000港元，佔流動資產總值約76%。

由於本集團之資產大部份為以港元計值之現金，故本集團之匯兌風險並不顯著。就利率及貨幣而言，並無安排作對沖用途之財務工具。

員工

於二零一九年三月三十一日，本集團按市場薪金水平共僱用39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

年內，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。

本公司採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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，本公司於截至二零一九年三月三十一日止年度已遵守守則。

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，彼等於截至二零一九年三月三十一日止年度全年已遵守標準守則。

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為低之書面指引。

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。其他現行的成員包括李嘉士先生、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，包括審閱截至二零一九年三月三十一日止年度之全年業績。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行認為本集團於初步公佈所載截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及有關附註之數字與本集團年內經審核綜合財務報表之數字相符。由於德勤•關黃陳方會計師行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，因此德勤•關黃陳方會計師行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)

梁麗萍女士

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

非執行董事：

李嘉士先生

承董事會命
添利工業國際(集團)有限公司
主席
李立

香港，二零一九年六月十四日