

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份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)

## 截至二零二零年九月三十日止六個月之中期業績公佈

添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)謹向股東提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合損益及其他全面收益表及本集團於該日之未經審核中期簡明綜合財務狀況表，連同比較數字如下：

中期簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二零年九月三十日止六個月

	附註	截至 二零二零年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
收益	4		
— 銷售物業		2,422	4,264
— 租金收入		1,804	1,911
— 來自金融借貸的利息收入		4,469	2,282
		<u>8,695</u>	<u>8,457</u>
銷售成本		<u>(2,097)</u>	<u>(2,297)</u>
毛利		6,598	6,160
其他收入	4	1,040	461
其他收益／(虧損)，淨額	4	11,244	(17,144)
行政開支		(7,352)	(9,749)
融資成本	5	(8)	—
應收貸款及利息減值撥備撥回	6	21	—
收購相關成本	7	(16,580)	—
除所得稅前虧損		<u>(5,037)</u>	<u>(20,272)</u>
所得稅開支	8	<u>(984)</u>	<u>(1,613)</u>
期內虧損	9	<u>(6,021)</u>	<u>(21,885)</u>

		截至 二零二零年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
其他全面收入／(虧損)：			
將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)	11	8,047	(9,076)
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		(1,466)	2,390
期內其他全面收入／(虧損)，扣除稅項		6,581	(6,686)
期內全面收入／(虧損)總額		560	(28,571)
		港仙 (未經審核)	港仙 (未經審核)
本公司擁有人應佔每股虧損：	10		
基本		(0.31)	(1.12)
攤薄		(0.31)	(1.12)

# 中期簡明綜合財務狀況表

於二零二零年九月三十日

	附註	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	11	397,663	392,820
投資物業	11	183,300	180,000
遞延所得稅資產		2,840	2,716
應收貸款	12	87,139	91,957
作抵押銀行存款		2,000	2,000
		<u>672,942</u>	<u>669,493</u>
<b>流動資產</b>			
已竣工待售物業		56,775	55,100
應收貸款	12	18,891	18,809
應收利息	13	261	313
按金、預付款項及其他應收賬款		1,859	1,978
按公允值計量且其變動計入當期損益的金融資產		161	167
現金及現金等價物		192,189	187,827
		<u>270,136</u>	<u>264,194</u>
<b>總資產</b>		<u><b>943,078</b></u>	<u><b>933,687</b></u>
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
股本		156,611	156,611
儲備		752,309	751,749
<b>總權益</b>		<u><b>908,920</b></u>	<u><b>908,360</b></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		238	238
租賃負債		-	203
		<u>238</u>	<u>441</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用		8,353	3,163
合約負債		19	798
應付關連公司款項		5,693	2,494
租賃負債		440	475
應付所得稅		19,415	17,956
		<u>33,920</u>	<u>24,886</u>
<b>總負債</b>		<u><b>34,158</b></u>	<u><b>25,327</b></u>
<b>權益與負債總額</b>		<u><b>943,078</b></u>	<u><b>933,687</b></u>

## 1. 編製基準

添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年九月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。中期簡明綜合財務資料並無載入通常載入年度財務報告之所有附註類型。因此,其應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製之截至二零二零年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

本中期簡明財務資料乃未經審核及除另有指明外,乃按千港元呈列。

## 2. 會計政策

所應用之會計政策與截至二零二零年三月三十一日止年度之年度財務報表所應用者(載於年度財務報表)一致,惟所得稅使用適用於預期盈利總額之稅率及採納於截至二零二一年三月三十一日止財政年度生效之香港財務報告準則之修訂除外,該等修訂載於下文。

(a) 於二零二零年四月一日開始之財政年度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中期簡明綜合財務資料造成任何重大影響。

(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

概無任何尚未生效之準則及修訂預期將於當前或未來報告期間對本集團及對可預見未來交易造成重大影響。

### 3. 分部資料

管理層根據主要營運決策者（「主要營運決策者」）審閱的有關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。

截至二零二零年九月三十日止六個月，主要營運決策者審閱兩個可報告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中期簡明綜合財務資料相同的方式計量。

分部業績及其他業績項目如下：

	物業發展 及投資 千港元	金融借貸 千港元	總計 千港元
截至二零二零年九月三十日止六個月 (未經審核)			
收益	<u>4,226</u>	<u>4,469</u>	<u>8,695</u>
分部業績	<u>12,055</u>	<u>3,891</u>	15,946
未分配其他收入			161
未分配其他收益，淨額			1,929
未分配開支			<u>(23,073)</u>
除所得稅前虧損			<u>(5,037)</u>

	物業發展 及投資 千港元	金融借貸 千港元	總計 千港元
截至二零一九年九月三十日止六個月 (未經審核)			
收益	<u>6,175</u>	<u>2,282</u>	<u>8,457</u>
分部業績	<u>(10,405)</u>	<u>1,232</u>	(9,173)
未分配其他收入			124
未分配其他虧損，淨額			(3,011)
未分配開支			<u>(8,212)</u>
除所得稅前虧損			<u>(20,272)</u>

截至二零二零年及二零一九年九月三十日止六個月，未分配開支及未分配其他收益／(虧損)，淨額分別指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收益／(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量度標準。

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
於二零二零年九月三十日（未經審核）			
<b>資產</b>			
分部資產	<u>363,333</u>	<u>129,540</u>	492,873
未分配資產			<u>450,205</u>
綜合總資產			<u>943,078</u>
<b>負債</b>			
分部負債	<u>20,078</u>	<u>1,637</u>	21,715
未分配負債			<u>12,443</u>
綜合總負債			<u>34,158</u>
於二零二零年三月三十一日（經審核）			
<b>資產</b>			
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>
<b>負債</b>			
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>

除物業、機器及設備、按公允值計量且其變動計入當期損益的金融資產、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。

除應付關連公司款項、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
截至二零二零年九月三十日止六個月 (未經審核)				
折舊	-	(229)	(2,956)	(3,185)
利息收入	786	-	47	833
利息開支	-	(8)	-	(8)
所得稅開支	(506)	(478)	-	(984)

截至二零一九年九月三十日止六個月  
(未經審核)

折舊	(30)	(247)	(2,924)	(3,201)
利息收入	167	133	118	418
利息開支	-	(19)	-	(19)
所得稅開支	(1,514)	(99)	-	(1,613)

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 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
香港	5,399	3,260	668,102	664,777
中國	3,296	5,197	-	-
	<u>8,695</u>	<u>8,457</u>	<u>668,102</u>	<u>664,777</u>

截至二零二零年及二零一九年九月三十日止六個月，並無單一客戶為本集團帶來10%或以上的收益貢獻。

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 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
可呈報分部資產	<b>492,873</b>	477,374
按公允值計量且其變動計入當期損益的金融資產	<b>161</b>	167
現金及現金等價物	<b>51,259</b>	61,686
物業、機器及設備	<b>397,100</b>	392,154
按金、預付款項及其他應收賬款	<b>1,685</b>	2,306
	<hr/>	<hr/>
中期簡明綜合財務狀況表中的總資產	<b>943,078</b>	933,687
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
可呈報分部負債	<b>21,715</b>	21,225
應付關連公司款項	<b>5,693</b>	2,494
遞延所得稅負債	<b>238</b>	238
其他應付款項及應計費用	<b>6,346</b>	676
應付所得稅	<b>166</b>	694
	<hr/>	<hr/>
中期簡明綜合財務狀況表中的總負債	<b>34,158</b>	25,327
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

#### 4. 收益、其他收入及其他收益／(虧損)，淨額

期內確認的收益、其他收入及其他收益／(虧損)，淨額如下：

	截至 二零二零年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
<b>收益</b>		
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)	1,804	1,911
來自金融貸款業務之利息收入 (根據香港財務報告準則第9號)	4,469	2,282
	<u>8,695</u>	<u>8,457</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。

	截至 二零二零年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
<b>其他收入</b>		
來自銀行存款之利息收入	833	418
雜項收入	207	43
	<u>1,040</u>	<u>461</u>
<b>其他收益／(虧損)，淨額</b>		
未變現匯兌淨收益／(虧損)	7,944	(11,988)
按公允值計量且其變動計入當期損益 的金融資產的公允值虧損	—	(156)
投資物業之公允值收益／(虧損)	3,300	(5,000)
	<u>11,244</u>	<u>(17,144)</u>

#### 5. 融資成本

	截至 二零二零年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
租賃負債利息開支	8	—

## 6. 應收貸款及利息減值撥備撥回

截至  
二零二零年  
九月三十日止  
六個月  
12個月預期信貸  
虧損(第一階段)  
千港元  
(未經審核)

應收貸款及利息減值撥備撥回淨額 21

截至二零一九年九月三十日止六個月，並無計提應收貸款及利息減值撥備。

## 7. 收購相關成本

附註15(a)所述的非與股份發行直接相關的有關收購的收購相關成本16,580,000港元於中期簡明綜合損益表支銷。

## 8. 所得稅開支

稅項按截至二零二零年及二零一九年九月三十日止六個月預計應課稅溢利以本集團業務所在國家／地區之現行稅率計算。所得稅開支乃根據管理層對整個財政年度預期加權平均年度所得稅稅率的估計確認。

於中期簡明綜合損益表內扣除之所得稅金額指：

	截至 二零二零年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
即期所得稅：		
中國企業所得稅	318	482
中國土地增值稅	48	1,204
香港利得稅	618	227
	<u>984</u>	<u>1,913</u>
遞延所得稅	<u>-</u>	<u>(300)</u>
	<u><u>984</u></u>	<u><u>1,613</u></u>

## 9. 期內虧損

以下開支已計入中期期間「銷售成本」及「行政開支」。

	截至 二零二零年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
僱員福利開支	2,431	4,127
折舊開支	3,185	3,201
已售物業成本	698	1,182
短期租賃相關開支	385	460
出售物業、機器及設備之虧損	-	68
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 10. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔本集團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 九月三十日止 六個月 (未經審核)	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 (未經審核)
本公司擁有人應佔虧損(千港元)	(6,021)	(21,885)
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,957,643</u>	<u>1,957,643</u>
每股基本虧損(港仙)	<u>(0.31)</u>	<u>(1.12)</u>

截至二零二零年及二零一九年九月三十日止六個月期間，並無潛在的已發行稀釋普通股，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 11. 物業、機器及設備以及投資物業

	物業、 機器及設備 千港元 (未經審核)	投資物業 千港元 (未經審核)
二零二零年九月三十日		
成本或估值：		
於二零二零年四月一日	409,168	180,000
租賃修訂	(19)	-
重估收益	5,100	-
公允值收益	-	3,300
	<u>414,249</u>	<u>183,300</u>
於二零二零年九月三十日	<u>414,249</u>	<u>183,300</u>
累計折舊及減值：		
於二零二零年四月一日	(16,348)	-
期內撥備	(3,185)	-
重估收益	2,947	-
	<u>(16,586)</u>	<u>-</u>
於二零二零年九月三十日	<u>(16,586)</u>	<u>-</u>
賬面淨值		
於二零二零年九月三十日	<u>397,663</u>	<u>183,300</u>
成本或估值分析：		
按成本模型	563	-
按重估價值	397,100	-
按公允值	-	183,300
	<u>397,663</u>	<u>183,300</u>

	物業、 機器及設備 千港元 (未經審核)	投資物業 千港元 (未經審核)
二零一九年九月三十日		
成本或估值：		
於二零一九年四月一日	426,274	187,000
出售	(1,661)	—
重估虧損	(12,000)	—
公允值虧損	—	(5,000)
	<u>412,613</u>	<u>182,000</u>
於二零一九年九月三十日	<u>412,613</u>	<u>182,000</u>
累計折舊及減值：		
於二零一九年四月一日	(15,860)	—
期內撥備	(3,201)	—
出售	1,593	—
重估收益	2,924	—
	<u>(14,544)</u>	<u>—</u>
於二零一九年九月三十日	<u>(14,544)</u>	<u>—</u>
賬面淨值		
於二零一九年九月三十日	<u>398,069</u>	<u>182,000</u>
成本或估值分析：		
按成本模型	1,069	—
按重估價值	397,000	—
按公允值	—	182,000
	<u>398,069</u>	<u>182,000</u>
	<u>398,069</u>	<u>182,000</u>

本集團已將物業、機器及設備內的租賃土地及樓宇以重估模型入賬，及將投資物業以公允值模型入賬。於二零二零年九月三十日，確認為使用權資產的租賃為418,000港元（二零二零年三月三十一日：666,000港元），計入物業、機器及設備並呈列於中期簡明綜合財務狀況表內。

截至二零二零年九月三十日止六個月自投資物業收到的租金收入為930,000港元（截至二零一九年九月三十日止六個月：978,000港元）。截至二零二零年九月三十日止六個月期間，產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支為38,000港元（截至二零一九年九月三十日止六個月：69,000港元）。

## (a) 本集團的估值程序

本集團的租賃土地及樓宇以及投資物業於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日由一家獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯」）進行估值，威格斯擁有獲認可的相關專業資格，並在所進行估值的租賃土地及樓宇以及投資物業的地點及分部擁有近期經驗。

對於所有租賃土地及樓宇而言，其當前用途乃為最高、最佳用途。截至二零二零年九月三十日止六個月期間，重新估值產生的收益8,047,000港元（截至二零一九年九月三十日止六個月：虧損9,076,000港元）已自物業重估儲備中記入（截至二零一九年九月三十日止六個月：扣除）。並無限制向股東分派物業重估儲備。倘租賃土地及樓宇未進行重估，則將按歷史成本減累計折舊約37,233,000港元（二零二零年三月三十一日：37,490,000港元）計入中期簡明綜合財務狀況表。

對於投資物業而言，其當前用途乃為最高、最佳用途。公允值收益／（虧損）計入中期簡明綜合損益表之「其他收益／（虧損），淨額」。

租賃土地及樓宇以及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，並無於第一級、第二級及第三級之間的轉移。

## (b) 估值技術

租賃土地及樓宇以及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。

於二零二零年九月三十日，租賃土地及樓宇按可售面積基準，每平方呎單位售價分別為27,000港元及110,600港元（二零二零年三月三十一日：26,700港元及109,000港元）。

於二零二零年九月三十日，投資物業按可售面積基準，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）。

所採用之單位售價增加將造成租賃土地及樓宇以及投資物業之公允值計量按相同幅度增加，反之亦然。

## 12. 應收貸款

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收貸款總額－物業按揭貸款	106,091	110,848
減：減值撥備－第一階段	(61)	(82)
應收貸款，扣除撥備	106,030	110,766
減：非即期部分	(87,139)	(91,957)
即期部分	18,891	18,809

本集團之應收貸款(其通過在香港提供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。

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)於報告期末的償還期規定如下：

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	18,891	18,809
一至兩年	6,124	6,052
二至五年	16,776	19,214
五年以上	64,239	66,691
	106,030	110,766

## 13. 應收利息

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收利息總額－物業按揭貸款	261	313

本集團之應收利息(其通過在香港提供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。

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。於各報告日期的最大信貸風險敞口為上述所提及之應收款項的賬面值。

於本報告期末之應收利息(扣除撥備)於一年內到期。

## 14. 股息

概無就截至二零二零年九月三十日止六個月派付股息（截至二零一九年九月三十日止六個月：無）。

## 15. 報告期後事項

### (a) 收購亞馨信貸投資有限公司

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」）與本集團若干董事控制的公司Earth Axis Investment Limited訂立買賣協議，以收購亞馨信貸投資有限公司的全部已發行股本。初步代價金額為404,109,000港元，將於完成後根據完成時目標集團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。

於完成後，亞馨信貸投資有限公司及其附屬公司（統稱「目標集團」）將成為本公司的全資附屬公司。於二零二零年九月三十日，上述交易的財務影響尚未計入賬目。目標集團的經營業績以及資產和負債將自完成之日（即二零二零年十月三十日）由本公司合併。將公允值分配至該收購的可識別資產及負債仍在進行中。

截至本公佈日期，本集團繼續評估收購事項的影響，目前無法估計對本集團的定量影響。

### (b) 二零一九冠狀病毒病（「COVID-19疫情」）

二零二零年初，COVID-19疫情席捲香港及中國大陸。此後，經濟與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其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期末之後出現波動。管理層已評估，並於直至本公佈日期認為，就盈利能力及流動資金狀況方面，本集團於二零二零年九月三十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。

## 中期股息

董事會議決不派付截至二零二零年九月三十日止六個月之中期股息。

## 業務回顧

於本回顧期間六個月內，本集團錄得營業額8,695,000港元（截至二零一九年九月三十日止六個月：8,457,000港元），及錄得期內虧損6,021,000港元（截至二零一九年九月三十日止六個月：虧損21,885,000港元）。

本回顧期間之虧損乃主要由於確認

- (i) 人民幣於截至二零二零年九月三十日止六個月期間升值約5%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；及
- (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。

## 物業投資及發展

於回顧期間內，本集團物業投資及發展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。營商環境於二零二零年過去數月內並無改善。本集團於本回顧期間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。於回顧期間內，3項銷售交易已獲批准且錄入政府的物業銷售系統。本集團於回顧期間確認銷售3個住宅單位（截至二零一九年九月三十日止六個月：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期內減少。期內本集團自永勝廣場賺取之租金收入較去年同期減少約39%。於二零二零年九月三十日，本集團尚有58個住宅單位仍未售出，其中有11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，金融借貸業務已達致滿意及良好的增長。二零二零年初，二零一九冠狀病毒病 (「COVID-19」) 疫情席捲香港及中國大陸。其對香港的經濟和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。

## 其他

回顧期間內並無收購主要附屬公司或聯營公司。

## 流動資金及財務資源

本集團仍然持有足夠資金及並無重大資本開支承擔 (於二零二零年十月收購零在金融集團除外)。本集團之營運由資本及儲備以及營運產生之現金提供資金。

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。

## 訂單

因本集團業務性質關係，於二零二零年九月三十日，本集團並無訂單記錄。本集團並無將推出市場之新產品及服務，惟於二零二零年十月完成對零在金融集團的收購後零在金融集團所開展的放債業務除外。

## 員工及薪酬政策

於二零二零年九月三十日，本集團按市場薪金水平僱用37名員工，員工福利包括保險、公積金計劃及酌情花紅。

本集團僱員之薪酬政策乃基於僱員之表現、資歷及能力。董事之酬金由薪酬委員會參照本公司之營運業績、個別僱員表現及可資比較市場統計數據而檢討。概無任何董事或其任何聯繫人以及行政人員參與釐定其本身薪酬。

## 前景

中國及美國（「美國」）正面臨全球經濟危機後之各種挑戰。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初之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全球經濟復甦中扮演關鍵角色。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業務機遇，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，尤其是在廣東省。然而，由於廣東省之物業市場競爭激烈，本集團於回顧期間尚未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。

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。本集團將審慎探索香港金融借貸業務，並將強化我們的風險管理政策，積極採取及時措施平衡其風險及長期回報。

二零二零年初，COVID-19疫情席捲香港及中國大陸。此後，經濟與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其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貸款及應收利息減值撥備，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本期末之後出現波動。管理層已評估，並於直至本公佈日期認為，就盈利能力及流動資金狀況方面，本集團於二零二零年九月三十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。

## 收購零在金融集團

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（「建議收購」）。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（可予作出完成後調整）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。

建議收購所涉上市規則項下的最高適用百分比率超逾100%。香港聯合交易所有限公司上市委員會已議決，建議收購為極端交易，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，建議收購亦構成本公司的一項關連交易。故此，建議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，以對建議收購進行盡職審查。

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，彼等被視為於建議收購事項中擁有重大權益。因此，彼等均已就批准建議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，以就建議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，就建議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，以批准建議收購。建議收購已於二零二零年十月三十日完成（「完成」）。

於完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司。因此，目標集團之財務資料將併入本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的賬目。

### 進行建議收購之理由及裨益

本集團以物業投資及發展為主要業務已有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（目標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佈日期一直沒有開展業務。

本公司預期，於建議收購完成後，本集團現有物業按揭貸款業務與目標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，於建議收購完成後，「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，於建議收購完成後，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，透過探索引入通過「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，於建議收購完成後，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更多地由數據驅動，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目標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，並看好目標集團「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。於完成後，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。

本集團將謹慎經營其物業投資及發展業務與金融借貸業務。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、若干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。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二零年九月三十日止六個月，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

除下文所披露者外，本公司於截至二零二零年九月三十日止六個月內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四載列之企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文。

根據企業管治守則第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）輪值退任」。本公司已修訂其現有公司細則，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九月三十日止六個月期間已遵守標準守則。

## 審核委員會

本公司已成立審核委員會，目前成員包括本公司三名獨立非執行董事。本公司審核委員會已審閱本集團採納之會計原則及慣例，以及商討審核、內部監控及財務呈報之事宜，包括審閱截至二零二零年九月三十日止六個月之中期報告。

## 其他資料

本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之中期業績已經執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審閱。

於本公佈日期，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，二零二零年十一月二十日