

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的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」)截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核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簡明綜合財務狀況表，連同比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至 二零一九年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
收益	3A		
銷售物業		4,264	16,654
租金收入		1,911	2,178
來自金融借貸的利息收入		2,282	123
<b>收益總額</b>		<b>8,457</b>	<b>18,955</b>
銷售貨品及提供服務成本		(2,297)	(5,830)
毛利		6,160	13,125
其他收入	4	461	425
其他收益及虧損	5	(17,144)	(19,714)
行政開支		(9,749)	(9,253)
除稅前虧損		(20,272)	(15,417)
稅項	6	(1,613)	(4,279)
期內虧損	7	(21,885)	(19,696)
其他全面(開支)收益：			
將不會重新分類至損益之項目：			
重估租賃土地及樓宇虧損		(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		2,390	2,767
期內其他全面(開支)收益		(6,686)	2,767
本公司擁有人應佔期內全面開支總額		<b>(28,571)</b>	<b>(16,929)</b>
		港仙 (未經審核)	港仙 (未經審核)
每股虧損	9		
基本		(1.12)	(1.01)
攤薄		不適用	不適用

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	10	397,168	409,278
投資物業	11	182,000	187,000
應收貸款	12	56,952	22,892
作抵押銀行存款		2,000	2,000
遞延稅項資產		2,730	2,600
使用權資產	2.1	901	–
		<b>641,751</b>	<b>623,770</b>
<b>流動資產</b>			
已竣工待售物業		55,365	60,523
應收貸款	12	22,400	21,612
按金、預付款項及其他應收賬款		1,963	2,190
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		218	374
銀行結存及現金		219,132	262,015
		<b>299,078</b>	<b>346,714</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用		3,023	4,357
合同負債		769	1,650
已收按金		480	488
應付一間關連公司款項		2,258	2,099
應付稅項		17,397	17,326
租賃負債	2.1	466	–
		<b>24,393</b>	<b>25,920</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>274,685</b>	<b>320,794</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>916,436</b>	<b>944,564</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		238	238
租賃負債	2.1	443	–
		<b>681</b>	<b>238</b>
<b>淨資產</b>		<b>915,755</b>	<b>944,326</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		156,611	156,611
儲備		758,727	787,298
本公司擁有人應佔權益		915,338	943,909
非控股權益		417	417
<b>總權益</b>		<b>915,755</b>	<b>944,326</b>

## 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(統稱為「本集團」)的簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定編製。

## 2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟按重估金額或報告期末之公允值計量之租賃土地及樓宇、投資物業及金融工具除外。

除應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)導致的會計政策變動外，截至二零一九年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者一致。

### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本中期期間首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則(其自二零一九年四月一日或之後開始的年度期間強制生效)以編製本集團簡明綜合財務報表：

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

除下文所述外，於本期間應用該等新訂香港財務報告準則及修訂對本集團本期間及過往期間財務狀況及表現及／或載於該等簡明綜合財務報表的披露並無重大影響。

### 2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃對會計政策的影響及變動

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

#### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所導致的會計政策的主要變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號的過渡條文應用以下會計政策。

#### 租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

本集團根據香港財務報告準則第16號項下定義於開始或修改日期評估合約是否為租賃或包含租賃。該合約將不會重新評估，除非合約的條款及條件其後變動。

## (a) 作為承租人

### 短期租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權的辦公室物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

### 使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期（即相關資產可供使用的日期）確認使用權資產。除分類為投資物業及按公允值模式計量外，使用權資產均按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收取的租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆卸及移除相關資產、恢復所在地點或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態時產生的成本估計。

就本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產而言，有關使用權資產自開始日期起至可使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期（以較短者為準）內計提折舊。

本集團於簡明綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

### 可退還租賃按金

已付可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號金融工具（「香港財務報告準則第9號」）入賬並初步按公允值計量。於初步確認時對公允值之調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款（包括實質性的固定付款）減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的預期應付款項；
- 購買選擇權的行使價格（倘本集團合理確定行使該選擇權）；及
- 支付終止租賃的罰款（倘租賃條款反映本集團行使終止選擇權）。

於開始日期後，租賃負債就利息增長及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債（並就相關使用權資產作出相應調整）：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

### 稅項

為計量本集團於其確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易之遞延稅項，本集團會首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號所得稅之規定分別應用於使用權資產及租賃負債。由於應用初步確認豁免，故與使用權資產及租賃負債相關之暫時差額不會於初步確認時及於租期內確認。

### (b) 作為出租人

#### 可退還租金按金

已收可退還租金按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬並初步按公允值計量。於初始確認時對公允值所作調整被視為來自承租人的額外租賃付款。



## 2.1.2 初始應用香港財務報告準則第16號所產生之過渡及影響概要

### 租賃的定義

本集團已選擇實用權宜可行方法，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號釐定安排是否包含租賃時識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無就先前並未識別為包含租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於初始應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年四月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時乃根據香港財務報告準則第16號所載規定應用租賃的定義。

#### (a) 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並於初始應用日期（二零一九年四月一日）確認累計影響。初始應用日期的任何差額於期初保留溢利確認，及並無重列比較資料。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下實用權宜可行方法：

- i. 應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產評估租賃是否繁重，以此作為減值檢討的替代方法；
- ii. 選擇不就租期於初始應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- iii. 於初始應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；及
- iv. 根據於初始應用日期之事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權之租賃之租期。

於過渡期間，本集團於採納香港財務報告準則第16號後作出如下調整：

於二零一九年四月一日，本集團採用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡確認額外租賃負債及使用權資產（金額相等於相關租賃負債）約1,136,000港元。

於確認先前分類為經營租賃的租賃所產生的租賃負債時，本集團已應用相關集團實體於初始應用日期的增額借款利率。所用加權平均增額借款年利率為3.6%。

於二零一九年  
四月一日  
千港元

於二零一九年三月三十一日披露的經營租賃承擔	1,581
按相關增額借款利率貼現的租賃負債	1,528
減：確認豁免－短期租賃	(392)
於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第16號後確認的 經營租賃相關的租賃負債	<u>1,136</u>
分析為	
流動	458
非流動	<u>678</u>
	<u>1,136</u>

有關辦公室物業的經營租賃的使用權資產於應用香港財務報告準則第16號後確認。

本公司董事認為截至二零一九年四月一日折讓該等已付可退還租賃按金產生的影響並不重大。

#### (b) 作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須就本集團作為出租人的租賃作出任何過渡調整，惟須自初始應用日期起根據香港財務報告準則第16號將該等租賃入賬，而比較資料並無重列。

- a) 應用香港財務報告準則第16號後，已訂立但於初始應用日期後開始之涉及現有租賃合約項下相同相關資產的新租賃合約已列賬，猶如現有租賃於二零一九年四月一日已修訂。應用對本集團於二零一九年四月一日之簡明綜合財務狀況表並無影響。然而，自二零一九年四月一日起，有關修訂後的經修訂租期之租賃付款按直線基準於經延長租期確認為收入。
- b) 應用香港財務報告準則第16號前，已收可退回租金按金被視為香港會計準則第17號適用之租賃項下之權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款之定義，該等按金並非與使用權資產有關的付款，並經調整以反映過渡之貼現影響。由於涉及的款項並不重大，故並無作出調整。

本公司董事認為截至二零一九年四月一日折讓該等已收可退還租賃按金產生的影響並不重大。



下表概述於二零一九年四月一日過渡至應用香港財務報告準則第16號對簡明綜合財務狀況表的影響。概無呈列不受變動影響之項目：

	先前於 二零一九年 三月三十一日 呈報的賬面值 千港元	調整 千港元	於二零一九年 四月一日 香港財務 報告準則 第16號項下 的賬面值 千港元
<b>非流動資產</b>			
使用權資產	—	1,136	1,136
<b>流動負債</b>			
租賃負債	—	458	458
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	—	678	678

附註：就截至二零一九年九月三十日止六個月以間接法呈報經營活動所得現金流量而言，營運資金變動根據上文所披露於二零一九年四月一日的期初財務狀況表計算。

### 3A. 收益

#### 客戶合約收益細分

	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 千港元
銷售於中華人民共和國（「中國」）之物業 租金收入（根據香港財務報告準則第16號／ 香港會計準則第17號）	<b>4,264</b> <b>1,911</b>	16,654 2,178
物業開發及投資	<b>6,175</b>	18,832
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）	<b>2,282</b>	123
	<b>8,457</b>	18,955
收益確認時間（銷售物業） 某個時間點	<b>4,264</b>	16,654

### 3B. 分部資料

#### 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：

- 物業開發及投資 – 銷售中國物業的物業開發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。

經營及可呈報分部所用會計政策與本集團會計政策相同。分部業績指由各分部賺取之除稅前(虧損)溢利而並未分配未分配其他收入、未分配其他收益及虧損以及未分配開支。此乃就資源分配及表現評估向主要營運決策者(「主要營運決策者」)呈報之量度標準。

本集團按經營及可呈報分部劃分之收益及業績分析如下：

截至二零一九年九月三十日止六個月

	物業 開發及投資 千港元	金融借貸業務 千港元	總計 千港元
分部收益	<u>6,175</u>	<u>2,282</u>	<u>8,457</u>
業績			
分部(虧損)溢利	<u>(10,405)</u>	<u>1,232</u>	(9,173)
未分配其他收入			124
未分配其他收益及虧損			(3,011)
未分配開支			<u>(8,212)</u>
除稅前虧損			<u>(20,272)</u>

截至二零一八年九月三十日止六個月

	物業 開發及投資 千港元	金融借貸業務 千港元	總計 千港元
分部收益	<u>18,832</u>	<u>123</u>	<u>18,955</u>
業績			
分部虧損	<u>(2,572)</u>	<u>(165)</u>	(2,737)
未分配其他收入			246
未分配其他收益及虧損			(4,292)
未分配開支			<u>(8,634)</u>
除稅前虧損			<u>(15,417)</u>

由於主要營運決策者不會就表現評估及資源分配目的而審閱本集團可呈報分部的資產及負債，因此本集團並未將總資產資料作為分部資料的一部分而載入。

#### 4. 其他收入

	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 千港元
來自銀行結存之利息收入	418	394
雜項收入	43	31
	<u>461</u>	<u>425</u>

#### 5. 其他收益及虧損

	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 千港元
匯兌虧損淨額	(11,988)	(19,576)
通過損益按公允值列賬之金融資產的公允值虧損	(156)	(138)
投資物業的公允值虧損	<u>(5,000)</u>	—
	<u>(17,144)</u>	<u>(19,714)</u>

## 6. 稅項

	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 千港元
即期稅項：		
香港利得稅	227	147
中國企業所得稅	482	1,686
	<b>709</b>	1,833
中國土地增值稅	1,204	3,025
遞延稅項	(300)	(579)
	<b>1,613</b>	4,279

## 7. 期內虧損

	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 千港元
期內虧損已扣除(計入)下列各項：		
已確認為開支之存貨成本	1,182	4,618
物業、機器及設備之折舊	2,966	2,906
使用權資產之折舊	235	—
投資物業所得租金收入總額	978	978
減：期間產生租金收入之投資物業之直接經營開支	(69)	(73)
出售物業、機器及設備之虧損	68	—

## 8. 股息

概無就截至二零一九年九月三十日止六個月派付股息(二零一八年九月三十日：無)。

## 9. 每股虧損

本公司擁有人應佔之每股基本虧損乃按下列數據計算：

	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 千港元
計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔期內虧損	<u>(21,885)</u>	<u>(19,696)</u>
	股份數目 千股	千股
計算每股基本虧損之普通股數目	<u>1,957,643</u>	<u>1,957,643</u>

由於並無已發行潛在普通股，兩個中期期間均無呈列每股攤薄虧損。

## 10. 物業、機器及設備

本集團將租賃土地及樓宇以重估模型入賬。租賃土地及樓宇於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日已進行重估。

於釐定有關物業之公允值時，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，就估值模型建立適當的估值方法和輸入數據。

本集團租賃土地及樓宇由威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯」）於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日進行估值，威格斯為與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，擁有合適的專業資格及在相關地點的類似物業的近期估值經驗。

於估計該等物業之公允值時，其最佳用途乃為其現有用途。

租賃土地及樓宇的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。

下表提供有關釐定該等租賃土地及樓宇公允值之方法（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。

於簡明綜合財務狀況表

中本集團所持  
租賃土地及樓宇

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， 該等物業之每平方呎單位 售價範圍為27,200港元至 110,300港元(二零一九年 三月三十一日：28,100港 元至113,700港元)。	使用之單位售價增加 將造成租賃土地及 樓宇之公允值計量 按相同百分比增 加，反之亦然。

於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日之租賃土地及樓宇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。

截至二零一九年九月三十日止六個月，因重估所產生的虧損9,076,000港元已自物業重估儲備扣除(截至二零一八年九月三十日止六個月：並無作出重估盈餘或虧損)。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37,750,000港元(二零一九年三月三十一日：38,007,000港元)計入該等簡明綜合財務報表。

## 11. 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。

本集團的投資物業於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日由獨立合資格專業估值師威格斯進行估值，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。



投資物業公允值虧損5,000,000港元已於期內確認。

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。

於簡明綜合財務 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 56,900港元（二零 一九年三月三十一 日：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。

於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日之投資物業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。於本中期期間並無轉入或轉出第三級之情況。

## 12. 應收貸款

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
有抵押應收貸款	79,352	44,504
減：於一年內到期並分類為流動資產的款項	(22,400)	(21,612)
於一年後到期的款項	<u>56,952</u>	<u>22,892</u>

本集團固定利率應收貸款(扣除信貸虧損撥備)之訂約到期日如下：

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
固定利率應收貸款：		
於一年內	22,400	21,612
一年至兩年	1,520	663
兩年至五年	5,387	2,342
五年以上	50,045	19,887
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>79,352</b>	<b>44,504</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團就為數79,352,000港元(二零一九年三月三十一日：44,504,000港元)之有抵押應收貸款持有若干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對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7.5%至10%(二零一九年三月三十一日：7.5%至9%)計息，年期為1年以下至30年(二零一九年三月三十一日：1年至25年)。所有本金金額預期將於相關到期日收回。

## 中期股息

董事會議決不派付截至二零一九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8,457,000港元（截至二零一八年九月三十日止六個月：18,955,000港元），及錄得期內虧損21,885,000港元（截至二零一八年九月三十日止六個月：虧損19,696,000港元）。

本回顧期間之虧損乃主要由於確認人民幣於截至二零一九年九月三十日止六個月期間貶值約6%所產生的匯兌虧損及確認一項投資物業公允值虧損約500萬港元。

## 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。該商場持續空置。管理層致力於該等物業之市場推廣活動及竭力改善該商場之經營。

由於連接深圳至中山兩大城市的跨海大橋深中通道建設項目，中山的住宅物業銷售市場受到刺激。對比上年同期，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令人滿意。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。在中山，於回顧期間訂立的所有買賣協議均須於獲有關政府部門批准後方可在政府的物業銷售系統登記。於回顧期間，本集團已訂立8份買賣協議，其中5項銷售交易已獲批准且於政府之物業銷售系統登記。本集團於回顧期間確認銷售5個住宅單位（截至二零一八年九月三十日止六個月：19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53%。於二零一九年九月三十日，本集團尚有61個住宅單位仍未售出，其中有19個住宅單位已出租。

## 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。於收購後，X8 Finance已開始於香港從事物業按揭之金融借貸業務。於期內，金融借貸業務已達致滿意及良好的增長。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筆按揭貸款。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。所有營運資金均來自資本及儲備。

基於本集團之資產主要為以港元計值之現金，因此本集團之匯兌風險為可控制。就利率及貨幣而言，並無安排作對沖用途之金融工具。

## 訂單

因本集團業務性質關係，於二零一九年九月三十日，本集團並無訂單記錄。本集團並無將推向市場之新產品及服務。

## 員工及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團按市場薪金水平僱用39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、美國利率變動之進程以及中美貿易衝突，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其過熱之房地產市場。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商機並在中國開拓新業務。

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發掘投資機會。

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。

本集團將謹慎營運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、全球經濟復甦進程、香港政治問題的發展及自然災害等。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

於截至二零一九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，本公司於截至二零一九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，彼等於截至二零一九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位獨立非執行董事。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，包括審閱截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告。

## 其他資料

本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之中期業績已經執業會計師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

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，二零一九年十一月二十二日