

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)

截至二零二一年六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」)謹向本公司股東提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二一年六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
截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零二一年 六月三十日 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 九月三十日 六個月 千港元 (未經審核)
收益	4		
— 銷售物業		1,765	2,422
— 租金收入		1,851	1,804
— 來自金融借貸的利息收入		46,900	4,469
		<u>50,516</u>	<u>8,695</u>
銷售成本		<u>(1,981)</u>	<u>(2,097)</u>
毛利		48,535	6,598
其他收入	4	940	1,040
其他收益／(虧損)，淨額	4	1,402	11,244
行政開支		(24,401)	(7,352)
融資成本	6	(3,940)	(8)
應收貸款及利息減值(撥備)／撥回	7	(5,589)	21
收購相關成本	8	—	(16,580)
除所得稅前溢利／(虧損)		<u>16,947</u>	<u>(5,037)</u>
所得稅開支	9	<u>(5,908)</u>	<u>(984)</u>
期內溢利／(虧損)	5	<u>11,039</u>	<u>(6,021)</u>

		截至 二零二一年 六月三十日 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 九月三十日 六個月 千港元 (未經審核)
其他全面(虧損)/收入：			
將不會重新分類至損益之項目：			
重估租賃土地及樓宇(虧損)/收益	11	(50,151)	8,047
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		(153)	(1,466)
期內其他全面(虧損)/收入，扣除稅項		(50,304)	6,581
期內全面(虧損)/收入總額		(39,265)	560
		港仙 (未經審核)	港仙 (未經審核)
本公司擁有人應佔每股盈利/(虧損)：	10		
基本		0.41	(0.31)
攤薄		0.41	(0.31)

中期簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	11	345,312	399,241
投資物業	11	183,500	183,300
無形資產		12,868	14,208
遞延所得稅資產		367	1,446
應收貸款	12	384,068	348,836
作抵押銀行存款		2,000	2,000
		<u>928,115</u>	<u>949,031</u>
流動資產			
已竣工待售物業		59,099	59,333
應收貸款	12	115,151	96,921
應收利息	13	4,466	2,934
按金、預付款項及其他應收賬款		3,949	4,089
通過損益按公允值列賬之金融資產		149	147
現金及現金等價物		219,187	256,474
		<u>402,001</u>	<u>419,898</u>
總資產		<u>1,330,116</u>	<u>1,368,929</u>
權益及負債			
權益			
股本		213,411	213,411
儲備		907,745	947,010
總權益		<u>1,121,156</u>	<u>1,160,421</u>
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		271	238
租賃負債		102	148
其他應付賬款及應計費用	14	169,877	166,183
		<u>170,250</u>	<u>166,569</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用	14	18,289	18,235
合約負債		–	284
應付一間關連公司款項		2,084	2,851
租賃負債		235	700
應付所得稅		18,102	19,869
		<u>38,710</u>	<u>41,939</u>
總負債		<u>208,960</u>	<u>208,508</u>
權益與負債總額		<u>1,330,116</u>	<u>1,368,929</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」)截至二零二一年六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(「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十二月三十一日止九個月期間之年度綜合財務報表一併閱讀。

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。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。

因此,本財政期間的中期簡明綜合財務資料涵蓋二零二一年一月一日至二零二一年六月三十日的六個月期間。在中期簡明綜合損益及其他全面收益表、中期簡明綜合權益變動表、中期簡明綜合現金流量表和相關附註呈列之比較數字,涵蓋二零二零年四月一日至二零二零年九月三十日財政期間的未經審核數字,其未必可與本財政期間所示金額比較。

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

簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製,惟若干物業及金融工具按重估金額或公允值(如適用)計量則除外。

除因應用香港財務報告準則之修訂而導致的會計政策變更外,截至二零二一年六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,與編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間之年度綜合財務報表所遵循內容一致。

應用香港財務報告準則之修訂

於本中期期間，本集團於編製簡明綜合財務報表時，已首次採用由香港會計師公會所頒佈於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間強制生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號之修訂
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、
香港財務報告準則第7號、
香港財務報告準則第14號及
香港財務報告準則第16號的修訂

Covid-19相關租金減免
利率基準改革 – 第二階段

於本期間應用香港財務報告準則之修訂對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

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。

截至二零二一年六月三十日止六個月，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中期簡明綜合財務資料相同的方式計量。

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
截至二零二一年六月三十日止六個月 (未經審核)			
收益	<u>3,616</u>	<u>46,900</u>	<u>50,516</u>
分部業績	<u>3,221</u>	<u>20,433</u>	23,654
未分配其他收入			15
未分配其他收益，淨額			280
未分配開支			<u>(7,002)</u>
除所得稅前溢利			<u>16,947</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>

截至二零二一年六月三十日及二零二零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
於二零二一年六月三十日（未經審核）			
資產			
分部資產	<u>364,227</u>	<u>582,976</u>	947,203
未分配資產			<u>382,913</u>
綜合總資產			<u>1,330,116</u>
負債			
分部負債	<u>11,638</u>	<u>194,048</u>	205,686
未分配負債			<u>3,274</u>
綜合總負債			<u>208,960</u>
於二零二零年十二月三十一日（經審核）			
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>

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。

除應付一間關連公司款項、遞延所得稅負債、若干其他應付賬款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
截至二零二一年六月三十日止六個月 (未經審核)				
折舊	-	(709)	(3,079)	(3,788)
攤銷	-	(1,340)	-	(1,340)
利息收入	824	9	9	842
利息開支	-	(3,940)	-	(3,940)
所得稅開支	(1,772)	(4,136)	-	(5,908)
	<u>(1,772)</u>	<u>(4,136)</u>	<u>-</u>	<u>(5,908)</u>

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)
	<u>(506)</u>	<u>(478)</u>	<u>-</u>	<u>(984)</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 二零二一年 六月三十日 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 九月三十日 六個月 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
香港	47,830	5,399	925,748	945,585
中國	2,686	3,296	-	-
	<u>50,516</u>	<u>8,695</u>	<u>925,748</u>	<u>945,585</u>

截至二零二一年六月三十日及二零二零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：

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
可呈報分部資產	947,203	928,739
通過損益按公允值列賬之金融資產	149	147
現金及現金等價物	36,723	40,917
物業、機器及設備	344,270	397,500
按金、預付款項及其他應收賬款	1,771	1,626
中期簡明綜合財務狀況表中的總資產	<u>1,330,116</u>	<u>1,368,929</u>
可呈報分部負債	205,686	203,745
應付一間關連公司款項	2,084	2,851
遞延所得稅負債	271	238
其他應付賬款及應計費用	919	1,674
中期簡明綜合財務狀況表中的總負債	<u>208,960</u>	<u>208,508</u>

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 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
收益		
銷售於中國之物業(附註)	1,765	2,422
租金收入(根據香港財務報告準則第16號)	1,851	1,804
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)	46,900	4,469
	<u>50,516</u>	<u>8,695</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 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
其他收入		
來自銀行存款之利息收入	842	833
雜項收入	98	207
	<u>940</u>	<u>1,040</u>
其他收益／(虧損)，淨額		
未變現匯兌淨收益	1,200	7,944
通過損益按公允值列賬之金融資產之公允值收益	2	—
投資物業之公允值收益	200	3,300
	<u>1,402</u>	<u>11,244</u>

5. 期內溢利／(虧損)

以下開支已計入中期期間「銷售成本」及「行政開支」：

	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
僱員福利開支	7,008	2,431
物業、機器及設備折舊	3,788	3,185
無形資產攤銷	1,340	—
已售物業成本	484	698
短期租賃相關開支	381	385
	<u>381</u>	<u>385</u>

6. 融資成本

	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
租賃負債利息開支	9	8
解除應付遞延代價之利息 (附註16)	3,931	—
	<u>3,940</u>	<u>8</u>

7. 應收貸款及利息減值撥備／(撥回)

	截至二零二一年六月三十日止六個月			總計 千港元
	十二個月 預期 信貸虧損 (第一階段) 千港元	全期預期 信貸虧損 無信貸減值 (第二階段) 千港元	全期預期 信貸虧損 信貸減值 (第三階段) 千港元	
應收貸款及利息減值撥備扣除淨額	372	188	887	1,447
應收貸款撇銷	3,436	799	284	4,519
應收貸款及利息之收回撇銷	(314)	(21)	(42)	(377)
	<u>3,494</u>	<u>966</u>	<u>1,129</u>	<u>5,589</u>
	截至二零二零年九月三十日止六個月			總計 千港元
	十二個月 預期 信貸虧損 (第一階段) 千港元	全期預期 信貸虧損 無信貸減值 (第二階段) 千港元	全期預期 信貸虧損 信貸減值 (第三階段) 千港元	
應收貸款及利息減值撥備撥回淨額	(21)	—	—	(21)
	<u>(21)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(21)</u>

8. 收購相關成本

附註16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。收購已於二零二零年十月三十日完成。

9. 所得稅開支

稅項按截至二零二一年六月三十日止六個月及二零二零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 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 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
中國土地增值稅	320	48
香港利得稅	4,476	618
	<u>4,796</u>	<u>984</u>
遞延所得稅	1,112	—
所得稅開支	<u><u>5,908</u></u>	<u><u>984</u></u>

10. 每股盈利／(虧損)

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

	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至 二零二零年 九月三十日止 六個月 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利／(虧損) (千港元)	11,039	(6,021)
已發行普通股的加權平均數 (千股)	<u>2,667,643</u>	<u>1,957,643</u>
每股基本盈利／(虧損) (港仙)	<u><u>0.41</u></u>	<u><u>(0.31)</u></u>

截至二零二一年六月三十日及二零二零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，因此每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(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)
二零二一年六月三十日		
成本或估值：		
於二零二一年一月一日	419,598	183,300
添置	10	-
重估虧損	(53,230)	-
公允值收益	-	200
	<u> </u>	<u> </u>
於二零二一年六月三十日	<u>366,378</u>	<u>183,500</u>
累計折舊及減值：		
於二零二一年一月一日	(20,357)	-
期內撥備	(3,788)	-
重估虧損	3,079	-
	<u> </u>	<u> </u>
於二零二一年六月三十日	<u>(21,066)</u>	<u>-</u>
賬面淨值		
於二零二一年六月三十日	<u>345,312</u>	<u>183,500</u>
成本或估值分析：		
按成本模型	1,042	-
按重估價值	344,270	-
按公允值	-	183,500
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>345,312</u>	<u>183,500</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>

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。於二零二一年六月三十日，確認為使用權資產的租賃為322,000港元（二零二零年十二月三十一日：761,000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。

截至二零二一年六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（截至二零二零年九月三十日止六個月：930,000港元）。截至二零二一年六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178,000港元（截至二零二零年九月三十日止六個月：38,000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二零二一年六月三十日及二零二零年十二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。截至二零二一年六月三十日止六個月期間，重新估值產生的虧損50,151,000港元（截至二零二零年九月三十日止六個月：收益8,047,000港元）已自物業重估儲備中扣除（截至二零二零年九月三十日止六個月：計入）。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36,847,000港元（二零二零年十二月三十一日：37,104,000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

租賃土地及樓宇的估值乃使用直接對比法（二零二零年十二月三十一日：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。而投資物業則使用收入法（二零二零年十二月三十一日：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。

於二零二一年六月三十日，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26,600港元及93,300港元（二零二零年十二月三十一日：27,000港元及110,700港元）。

於二零二一年六月三十日，投資物業按可售面積基準，每平方呎單位售價為57,300港元（二零二零年十二月三十一日：57,300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

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收貸款總額－物業按揭貸款	366,060	359,985
應收貸款總額－個人貸款	124,733	75,901
應收貸款總額－公司貸款	29,000	29,000
應收貸款總額	<u>519,793</u>	<u>464,886</u>
減：減值撥備－第一階段	(13,564)	(13,193)
減值撥備－第二階段	(1,002)	(815)
減值撥備－第三階段	(6,008)	(5,121)
減值撥備總額	<u>(20,574)</u>	<u>(19,129)</u>
應收貸款，扣除撥備	499,219	445,757
減：非即期部分	(384,068)	(348,836)
即期部分	<u>115,151</u>	<u>96,921</u>

本集團之應收貸款(其通過在香港提供物業按揭貸款及個人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。

除於二零二一年六月三十日應收個人貸款124,733,000港元(二零二零年十二月三十一日：75,901,000港元)為無抵押外，應收貸款由客戶提供的抵押品擔保、計息並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：

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	115,151	96,921
一至兩年	103,268	59,175
二至五年	52,975	56,548
五年以上	227,825	233,113
	<u>499,219</u>	<u>445,757</u>

13. 應收利息

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收利息總額－物業按揭貸款	1,892	1,496
應收利息總額－個人貸款	2,574	1,438
	<u>4,466</u>	<u>2,934</u>

本集團之應收利息(其通過在香港提供物業按揭貸款及個人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。

除於二零二一年六月三十日應收利息2,574,000港元(二零二零年十二月三十一日: 1,438,000港元)為無抵押外,應收利息由客戶提供的抵押品擔保、並按與客戶協定的固定期限償還。各報告日期面臨的最大信貸風險敞口為上述應收款項的賬面值。

於本報告期末之應收利息(扣除撥備)於一年內到期。

14. 其他應付款項及應計費用

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付遞延代價(附註16(a))	182,188	178,255
租金按金	420	410
應計審計費用	1,369	1,663
應計僱員福利開支	811	1,833
其他應付款項及應計開支	3,378	2,257
其他應付款項及應計費用	188,166	184,418
減: 應付遞延代價(附註16(a))之非即期部分	(169,877)	(166,183)
	<u>18,289</u>	<u>18,235</u>

15. 股息

概無就截至二零二一年六月三十日止六個月派付股息（截至二零二零年九月三十日止六個月：無）。

16. 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」）與本公司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就已收購附屬公司的收益擁有權利。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	<u>176,887</u>
購買代價總計	<u><u>375,687</u></u>

作為部分購買代價發行的710,000,000股股份的公允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)
其他應付款項及應計費用	(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。

中期股息

董事會議決不派付截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息。

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。

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。由於財政年度結算日更改，截至二零二零年九月三十日止六個月的業績用作比較數字。

業務回顧

於本回顧期間六個月內，本集團錄得營業額50,516,000港元（截至二零二零年九月三十日止六個月：8,695,000港元），及錄得期內溢利11,039,000港元（截至二零二零年九月三十日止六個月：虧損6,021,000港元）。

本回顧期間之溢利乃主要由於確認

- (i) 該期間錄得金融貸款業務利息收入約46.9百萬港元（截至二零二零年九月三十日止六個月：4.5百萬港元），較截至二零二零年九月三十日止六個月增加約42.4百萬港元。
- (ii) 一項投資物業公允值收益200,000港元。

物業發展及投資

於回顧期間內，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。營商環境於二零二一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，2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2個住宅單位（截至二零二零年九月三十日止六個月：3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回顧期內減少。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團自永勝廣場賺取之租金收入較截至二零二零年九月三十日止六個月減少約9%。於二零二一年六月三十日，本集團尚有56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

儘管二零一九冠狀病毒病（「COVID-19」）疫情自二零二零年初開始對香港經濟構成巨大挑戰，我們的金融借貸業務於二零二一年上半年仍取得滿意及健康的增長。對零在金融集團的收購於二零二零年十月三十日完成，透過獨特的金融技術支持及自動化移動應用程式「X Wallet」增強了我們的金融借貸服務。

註冊我們「X Wallet」的用戶已由二零二零年的43,489人增加至二零二一年六月三十日的54,090人。「X Wallet」的現有客戶數量由二零二零年十二月三十一日的4,384人增加至二零二一年六月三十日的6,540人。現有客戶數量的增加改善了無抵押貸款的業績，並於截至二零二一年六月三十日止六個月產生約21百萬港元的業績。

目前，X8 Finance Limited（「X8 Finance」）將專注於向香港的住宅物業提供貸款。管理層將審慎進行香港的金融借貸業務。面對經濟不確定性和潛在挑戰，管理層將審慎評估借款人的信用狀況、抵押物業的質量及槓桿。

其他

截至二零二一年六月三十日止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

本集團現金充裕，並無重大資本開支承擔。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

由於其業務性質，本集團於二零二一年六月三十日並無訂單。本集團並無將推出市場之新產品及服務。

員工及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團按市場薪金水平僱用54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經參照本公司之經營業績、個別僱員表現及可比較市場統計數據而檢討。概無董事或其任何聯繫人及行政人員參與釐定其本身薪酬。

前景

COVID-19疫情在二零二一年初持續影響全球，然而，隨著推出COVID-19疫苗接種，若干國家的疫情開始緩和。在政府推出疫苗接種計劃的支持下，相信經濟將在下半年逐步恢復。

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。個人對金融科技支援的無抵押貸款服務需求不斷增長。本集團將把握該良機並擴大我們的市場份額及客戶群。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（提供即時審批決定及全天候24小時、一周7天即時資金轉移）的發展。在移動應用技術的支持下，本集團的借貸業務有望穩步增長。

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。本集團有信心可利用該等良機，抓緊各種可建立本身獨有優勢之機遇，開拓中國新業務。

物業發展及投資多年來一直為本集團之主要業務，而本集團正在尋找投資中國物業市場的機會，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。

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（「收購」）。本公司間接全資附屬公司Termbray Wealth Investment Limited（「買方」）、賣方及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港元的股份的方式結清，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，本集團擁有充足的可動用現金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過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」），而中國通海企業融資有限公司已獲委任為本公司之財務顧問，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之父，故彼等被視為於收購中擁有重大權益。因此，彼等均已就批准收購及其項下擬進行之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，已通過一項決議案批准收購。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。本集團一直在探尋將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，除於零在金融之投資外概無業務營運。

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止一直並無開展業務。

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程式）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，包括實時人臉檢測及識別身份欺詐的識別系統、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，該等技術或有助經擴大集團篩選出欺詐案例，並推動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，即使面對其他市場參與者的激烈競爭帶來之挑戰，由於「X Wallet」提供全天候、全自動及快捷方便的放債服務，貼合手機應用程式使用量增加之趨勢，故仍看好零在金融集團「X Wallet」個人貸款業務的前景。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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二一年六月三十日止六個月，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，本公司於截至二零二一年六月三十日止六個月內已遵守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，彼等於截至二零二一年六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，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，包括審閱截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告。

其他資料

本集團截至二零二一年六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)
周厚誠先生

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，二零二一年八月二十五日