

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)

## 截至二零二三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」)截至二零二三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，以及本集團於二零二三年六月三十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：

\* 僅供識別

中期簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二三年六月三十日止六個月

		截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
<b>收益</b>			
來自金融借貸業務之利息收入	4	<b>93,546</b>	70,804
租金收入	4	<b>1,305</b>	1,805
		<b>94,851</b>	72,609
其他收入	4	<b>666</b>	1,101
其他收益／(虧損)，淨額	4	<b>1,184</b>	(1,507)
投資物業之公允值收益／(虧損)		<b>6,000</b>	(4,030)
應收貸款及利息減值撥備及核銷	7	<b>(40,766)</b>	(21,286)
廣告及推廣費用		<b>(17,887)</b>	(10,202)
僱員福利開支		<b>(11,176)</b>	(7,768)
其他經營開支		<b>(12,810)</b>	(9,163)
經營溢利		<b>20,062</b>	19,754
融資成本	6	<b>(3,463)</b>	(3,745)
除所得稅前溢利		<b>16,599</b>	16,009
所得稅開支	8	<b>(2,991)</b>	(4,545)
期內溢利	5	<b>13,608</b>	11,464

		截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
其他全面虧損：			
可能不會重新分類至損益之項目：			
重估租賃土地及樓宇虧損	10	(2,712)	(12,738)
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		<u>(5,593)</u>	<u>(5,542)</u>
期內其他全面虧損，扣除稅項		<u>(8,305)</u>	<u>(18,280)</u>
期內全面收入／(虧損)總額		<u>5,303</u>	<u>(6,816)</u>
		港仙	港仙
本公司擁有人應佔每股盈利：	9		
基本		0.51	0.43
攤薄		<u>0.51</u>	<u>0.43</u>

中期簡明綜合財務狀況表  
於二零二三年六月三十日

		於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	10	231,114	235,409
投資物業	10	228,000	222,000
無形資產		9,890	10,559
遞延所得稅資產		6,285	4,216
應收貸款	11	533,593	475,232
		<u>1,008,882</u>	<u>947,416</u>
<b>流動資產</b>			
已竣工待售物業		53,336	55,052
應收貸款	11	46,923	61,053
應收利息	12	8,315	7,184
收回資產		27,661	27,928
按金、預付款項及其他應收賬款		5,079	5,189
通過損益按公允值列賬之金融資產		92	107
現金及現金等價物		133,941	166,777
		<u>275,347</u>	<u>323,290</u>
<b>總資產</b>		<u><u>1,284,229</u></u>	<u><u>1,270,706</u></u>
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
股本		213,411	213,411
儲備		883,999	878,696
<b>總權益</b>		<u><u>1,097,410</u></u>	<u><u>1,092,107</u></u>

		於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		26	96
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	13	167,113	161,583
應付一間關連公司款項		1,732	1,732
租賃負債		278	685
應付所得稅		17,670	14,503
		<u>186,793</u>	<u>178,503</u>
<b>總負債</b>		<u>186,819</u>	<u>178,599</u>
<b>權益與負債總額</b>		<u>1,284,229</u>	<u>1,270,706</u>

## 附註

### 1. 編製基準

截至二零二三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」）編製之截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

### 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。

除因應用準則之修訂而導致的會計政策變更外，截至二零二三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，與編製本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所遵循內容一致。

於本中期期間，本集團於編製簡明綜合財務報表時，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈下列新準則及經修訂準則，該等新準則及經修訂準則於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間強制生效：

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革—支柱二細節法規架構
香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號	香港財務報告準則第17號之修訂
香港財務報告準則第17號	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第19號—比較資料

於本期間應用新準則及經修訂準則對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報告所載列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。

截至二零二三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 | – 為在中華人民共和國（「中國」）銷售物業而進行的物業發展以及為在香港及中國出租物業而進行的物業投資。 |
| 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
截至二零二三年六月三十日止六個月（未經審核）			
收益	<u>1,305</u>	<u>93,546</u>	<u>94,851</u>
分部業績	<u>8,452</u>	<u>12,412</u>	<u>20,864</u>
未分配其他收入			66
未分配其他虧損，淨額			(15)
未分配開支			<u>(4,316)</u>
除所得稅前溢利			<u>16,599</u>

	物業發展 及投資 千港元	金融借貸 千港元	總計 千港元
截至二零二二年六月三十日止六個月（未經審核）			
收益	<u>1,805</u>	<u>70,804</u>	<u>72,609</u>
分部業績	<u>(2,034)</u>	<u>24,099</u>	<u>22,065</u>
未分配其他收入			32
未分配其他虧損，淨額			(1,962)
未分配開支			<u>(4,126)</u>
除所得稅前溢利			<u>16,009</u>

截至二零二三年六月三十日及二零二二年六月三十日止六個月，未分配開支及未分配其他收益及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
於二零二三年六月三十日（未經審核）			
<b>資產</b>			
分部資產	<u>353,177</u>	<u>689,905</u>	1,043,082
未分配資產			<u>241,147</u>
總資產			<u>1,284,229</u>
<b>負債</b>			
分部負債	<u>10,594</u>	<u>173,456</u>	184,050
未分配負債			<u>2,769</u>
總負債			<u>186,819</u>
	物業發展 及投資 千港元	金融借貸 千港元	總計 千港元
於二零二二年十二月三十一日（經審核）			
<b>資產</b>			
分部資產	<u>350,536</u>	<u>654,188</u>	1,004,724
未分配資產			<u>265,982</u>
總資產			<u>1,270,706</u>
<b>負債</b>			
分部負債	<u>11,200</u>	<u>164,493</u>	175,693
未分配負債			<u>2,906</u>
總負債			<u>178,599</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以及若干其他應付款項及應計費用外，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
<b>截至二零二三年六月三十日</b>				
止六個月（未經審核）				
折舊	-	(587)	(1,300)	(1,887)
攤銷	-	(669)	-	(669)
利息收入	561	27	60	648
利息開支	-	(3,463)	-	(3,463)
所得稅開支	(144)	(2,847)	-	(2,991)
<b>截至二零二二年六月三十日</b>				
止六個月（未經審核）				
折舊	-	(657)	(1,722)	(2,379)
攤銷	-	(669)	-	(669)
利息收入	830	-	-	830
利息開支	-	(3,745)	-	(3,745)
所得稅開支	(151)	(4,394)	-	(4,545)

來自外部客戶之收益（按貨品擁有權轉移及服務提供的所在地區），及非流動資產（不包括遞延所得稅資產）（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 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
香港	94,011	71,734	1,002,573	943,163
中國	840	875	24	37
	<b>94,851</b>	<b>72,609</b>	<b>1,002,597</b>	<b>943,200</b>

截至二零二三年六月三十日及二零二二年六月三十日止六個月，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：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
可呈報分部資產	<b>1,043,082</b>	1,004,724
物業、機器及設備	<b>230,000</b>	234,000
按金、預付款項及其他應收賬款	<b>2,054</b>	1,998
通過損益按公允值列賬之金融資產	<b>92</b>	107
現金及現金等價物	<b>9,001</b>	29,877
中期簡明綜合財務狀況表中的總資產	<b>1,284,229</b>	1,270,706
可呈報分部負債	<b>184,050</b>	175,693
應付一間關連公司款項	<b>1,732</b>	1,732
其他應付賬款及應計費用	<b>1,037</b>	1,174
中期簡明綜合財務狀況表中的總負債	<b>186,819</b>	178,599

#### 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 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
收益		
來自金融借貸業務之利息收入	<b>93,546</b>	70,804
租金收入	<b>1,305</b>	1,805
	<b>94,851</b>	72,609

	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
<b>其他收入</b>		
銀行存款利息收入	648	830
政府補貼	-	236
雜項收入	18	35
	<u>666</u>	<u>1,101</u>

	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
<b>其他收益／(虧損)淨額</b>		
未變現匯兌淨收益／(虧損)	1,188	(1,504)
通過損益按公允值列賬之金融資產之公允值虧損	(15)	(3)
出售物業、機器及設備的收益	11	-
	<u>1,184</u>	<u>(1,507)</u>

## 5. 期內溢利

以下開支已計入中期內的「其他經營開支」：

	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
物業、機器及設備折舊 (附註10)	1,887	2,379
無形資產攤銷	669	669
短期租賃相關開支	116	188
	<u>2,672</u>	<u>3,236</u>

## 6. 融資成本

	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
租賃負債利息開支	15	25
解除應付遞延代價之折扣	<u>3,448</u>	<u>3,720</u>
	<u><u>3,463</u></u>	<u><u>3,745</u></u>

## 7. 應收貸款及利息減值撥備及核銷

	截至二零二三年六月三十日止六個月			總計 千港元
	12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	11,380	858	1,634	13,872
應收貸款核銷	12,261	711	15,068	28,040
應收貸款及利息之核銷收回	<u>(235)</u>	<u>(29)</u>	<u>(882)</u>	<u>(1,146)</u>
	<u><u>23,406</u></u>	<u><u>1,540</u></u>	<u><u>15,820</u></u>	<u><u>40,766</u></u>
	截至二零二二年六月三十日止六個月			
	12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	總計 千港元
應收貸款及利息減值撥備扣除淨額	7,934	227	1,702	9,863
應收貸款核銷	5,846	1,274	4,900	12,020
應收貸款及利息之核銷收回	<u>(303)</u>	<u>(43)</u>	<u>(251)</u>	<u>(597)</u>
	<u><u>13,477</u></u>	<u><u>1,458</u></u>	<u><u>6,351</u></u>	<u><u>21,286</u></u>

## 8. 所得稅開支

稅項按截至二零二三年六月三十日及二零二二年六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 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	144	280
— 香港利得稅	4,916	6,002
	<u>5,060</u>	<u>6,282</u>
遞延所得稅	(2,069)	(1,737)
所得稅開支	<u>2,991</u>	<u>4,545</u>

## 9. 每股盈利

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

	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	13,608	11,464
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>2,667,643</u>	<u>2,667,643</u>
每股基本盈利(港仙)	<u>0.51</u>	<u>0.43</u>

截至二零二三年六月三十日及二零二二年六月三十日止六個月期間，並無潛在的已發行攤薄普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 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)
二零二三年六月三十日		
<b>成本或估值：</b>		
於二零二三年一月一日	256,054	222,000
添置	304	-
出售	(1,110)	-
核銷	(118)	-
重估虧損	(4,000)	-
公允值收益	-	6,000
	<u>251,130</u>	<u>228,000</u>
於二零二三年六月三十日		
<b>累計折舊：</b>		
於二零二三年一月一日	(20,645)	-
期內折舊支出(附註5)	(1,887)	-
出售	1,110	-
核銷	118	-
重估虧損	1,288	-
	<u>(20,016)</u>	<u>-</u>
於二零二三年六月三十日		
<b>賬面淨值</b>		
於二零二三年六月三十日	<u>231,114</u>	<u>228,000</u>
<b>成本或估值分析：</b>		
按成本	1,114	-
按重估價值	230,000	-
按公允值	-	228,000
	<u>231,114</u>	<u>228,000</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)
<b>二零二二年六月三十日</b>		
<b>成本或估值：</b>		
於二零二二年一月一日	290,362	241,520
添置	66	—
重估虧損	(14,460)	—
租賃修訂	(49)	—
公允值虧損	—	(4,030)
	<u>275,919</u>	<u>237,490</u>
於二零二二年六月三十日	<u>275,919</u>	<u>237,490</u>
<b>累計折舊：</b>		
於二零二二年一月一日	(19,412)	—
期內折舊支出 (附註5)	(2,379)	—
重估虧損	1,722	—
	<u>(20,069)</u>	<u>—</u>
於二零二二年六月三十日	<u>(20,069)</u>	<u>—</u>
<b>賬面淨值</b>		
於二零二二年六月三十日	<u>255,850</u>	<u>237,490</u>
<b>成本或估值分析：</b>		
按成本	1,280	—
按重估價值	254,570	—
按公允值	—	237,490
	<u>255,850</u>	<u>237,490</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。於二零二三年六月三十日，確認為使用權資產的租賃為290,000港元（二零二二年十二月三十一日：749,000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。

截至二零二三年六月三十日止六個月自投資物業收到的租金收入為465,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：930,000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二零二三年六月三十日及二零二二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。截至二零二三年六月三十日止六個月期間，重新估值產生的虧損2,712,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：12,738,000港元）已自物業重估儲備中扣除。

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

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（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。

**(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）（二零二二年十二月三十一日：直接對比法）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。

於二零二三年六月三十日，租賃土地及樓宇按可售面積基準，每平方呎單位售價為76,200港元（二零二二年十二月三十一日：77,500港元）。

於二零二三年六月三十日，投資物業按可售面積基準，每平方呎單位售價為25,500港元及52,500港元（二零二二年十二月三十一日：26,300港元及50,000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。



## 11. 應收貸款

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 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	235,551	204,246
應收貸款總額—個人貸款	384,602	354,994
應收貸款總額—企業貸款	22,700	26,000
應收貸款總額	<u>642,853</u>	<u>585,240</u>
減：減值撥備—第一階段	(42,115)	(30,313)
減值撥備—第二階段	(5,191)	(4,697)
減值撥備—第三階段	(15,031)	(13,945)
減值撥備總額	<u>(62,337)</u>	<u>(48,955)</u>
應收貸款，扣除撥備	580,516	536,285
減：非即期部分	<u>(533,593)</u>	<u>(475,232)</u>
即期部分	<u>46,923</u>	<u>61,053</u>

本集團之應收貸款（其通過在香港提供物業按揭貸款、個人貸款及企業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。

除於二零二三年六月三十日應收個人貸款384,602,000港元（二零二二年十二月三十一日：354,994,000港元）為無抵押外，應收貸款由抵押品擔保、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：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	46,923	61,053
一至兩年	129,332	35,125
兩至五年	252,743	302,194
五年以上	151,518	137,913
	<u>580,516</u>	<u>536,285</u>

## 12. 應收利息

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收利息—物業按揭貸款	4,269	3,146
應收利息—個人貸款	4,046	4,038
	<u>8,315</u>	<u>7,184</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。

除於二零二三年六月三十日個人貸款應收利息4,046,000港元（二零二二年十二月三十一日：4,038,000港元）為無抵押外，應收利息由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。

## 13. 其他應付款項及應計費用

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付遞延代價（附註）	156,917	153,468
租金按金	92	429
應計審計費用	1,371	1,981
應計僱員福利開支	1,204	2,079
其他應付款項及應計開支	7,529	3,626
	<u>167,113</u>	<u>161,583</u>

附註：

應付遞延代價指於二零二零年九月二十三日向Earth Axis Investment Limited（一間由本公司董事李銘浚先生控制的公司）收購亞馨信貸投資有限公司及其附屬公司的購買代價，該代價餘額將於二零二三年十二月三十一日或之前結清。

## 14. 股息

概無就截至二零二三年六月三十日止六個月宣派股息（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。

## 中期股息

董事會議決不派付截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。

## 業務回顧

於本回顧期間六個月內，本集團錄得收益94,851,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：72,609,000港元），及錄得期內溢利13,608,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：11,464,000港元）。

本回顧期間之溢利乃主要由於確認以下項目後之合併影響所致：

- (i) 本回顧期間錄得來自金融借貸業務之利息收入約93.5百萬港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：70.8百萬港元），較截至二零二二年六月三十日止六個月增加約22.7百萬港元；
- (ii) 應收貸款及利息減值撥備的淨支出約13.9百萬港元及核銷（扣除收回）約26.9百萬港元；及
- (iii) 投資物業之公允值收益約6.0百萬港元。

## 物業發展及投資

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。由於中山市具現代化設計之物業林立，物業市場競爭激烈。雖然商場持續空置，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。

營商環境於二零二三年上半年並無改善。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。

於回顧期間內，並無銷售交易獲批准且錄入政府的物業銷售系統。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團並無出售任何住宅單位。截至二零二三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二零二二年六月三十日止六個月減少約4%。於二零二三年六月三十日，尚有56個住宅單位仍未售出，其中有6個住宅單位已出租。

## 金融借貸

為提供全天候的借貸體驗，客戶可透過本集團的自動化借貸應用程式「X Wallet」（「X Wallet」）申請貸款（只供無抵押貸款申請）。本集團投放於銷售及市場推廣上的資源主要用於物色無抵押貸款的新客戶，包括廣告投放在公共交通工具、戶外橫幅、電視廣播、網上媒體平台、宣傳單張及其他推廣活動進行宣傳。透過X Wallet申請貸款的整個過程毋須人手干預。基本上，X Wallet只需要客戶提供香港身份證及進行人面識別，便可根據大數據及信貸評分機制等技術方式提供貸款。透過X Wallet獲批的貸款均為循環貸款，可在貸款期內隨時還款並在獲批的信用限額內再進行借貸，其大部分年期介乎兩年至七年。經X Wallet申請無抵押貸款，貸款最高額度可高達105,000港元。

X Wallet的註冊用戶數量由二零二二年十二月三十一日的83,902人增加至二零二三年六月三十日的94,981人。X Wallet的活躍客戶數量由二零二二年十二月三十一日的10,969人增加至二零二三年六月三十日的12,380人。活躍現有客戶數量的增加改善了無抵押貸款的業績，並於截至二零二三年六月三十日止六個月產生收益約77百萬港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：51百萬港元）。

大部分經X Wallet批出的無抵押貸款年利率介乎36%至48%，而所收取的加權平均年利率約為42%。透過X Wallet獲批的無抵押貸款金額介乎5,000港元至105,000港元。

本集團亦專注於向香港的住宅物業買家提供按揭貸款。管理層審慎進行香港的金融借貸業務。面對經濟的不確定性和潛在挑戰，管理層審慎評估借款人之信譽以及按揭物業的質素及槓桿率。

就按揭貸款而言，所收取的利息會低於無抵押的個人信用貸款。本集團委聘按揭轉介代理（均為獨立第三方）物色新客戶。大部分按揭貸款的年期介乎十年至二十年，而實際年期則視乎客戶會否提前還款而定。

大部分獲批的有抵押貸款年利率介乎9%至18%，而收取的加權平均年利率約為11%。大部分抵押物為住宅物業及商用物業，所有抵押物均位於香港。獲批的有抵押貸款金額介乎80,000港元至44,000,000港元。

截至二零二三年六月三十日，按揭貸款的客戶有75名，其中首10名客戶佔應收按揭貸款總額54.9%；來自X Wallet的客戶有12,380名，其中首10名客戶佔來自X Wallet的應收貸款總額0.3%。截至二零二三年六月三十日，最大客戶及首五大客戶分別佔應收貸款總額6.8%及16.3%。

## 信貸風險評估政策

所有客戶提供的資料均須經過審批程序，並根據董事會批准的信貸風險評估政策進行審視，方會提供標準的付款條款及條件。

就有物業抵押的貸款而言，信貸專員將收取申請人必須提供的資料及證明文件。為評估每位申請人的信貸風險，信貸委員會亦會一併審視申請人的信貸記錄、物業類型、估值、貸款佔價值比率以及提交申請時的整體市況。

就經X Wallet申請的無抵押貸款而言，透過流動裝置收集相關客戶的資料（如光學字元辨識、人面識別、活體檢測及信貸報告），本集團可評估該等申請的信貸質素。本集團已就授權審批及續期信貸融資的程序建立嚴謹的控制架構，從而限制資產種類、交易對手、信貸評級、地理位置等造成的風險集中程度。

本集團根據香港財務報告準則第9號的減值規定制訂政策及程序以適當地評估及計算預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）。應收貸款及利息減值撥備及核銷變動的詳情已於中期簡明綜合財務資料附註7內披露。

截至二零二三年六月三十日，本集團錄得應收貸款及利息淨額分別為580,516,000港元及8,315,000港元。截至二零二三年六月三十日，按預期信貸虧損模型釐定的應收貸款減值撥備為63,531,000港元。

倘該工具已逾期超過90日，則本集團認為已產生違約，除非本集團有合理及可靠的資料來證明較寬鬆的違約標準更為適用則另當別論。具體而言，在確定是否出現違約風險時，會考慮以下定性因素：

- (1) 借款人很可能破產；及
- (2) 債務人身故。

截至二零二三年六月三十日止六個月，根據(1)借款人破產；及(2)債務人身故兩項因素，本集團已核銷應收貸款及利息合共約26,894,000港元（扣除先前應收貸款及利息之撇銷收回）。

## 其他

截至二零二三年六月三十日止六個月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。

## 內部控制程序

本集團就其進行金融借貸業務實施的內部控制措施如下：

### 信貸審批程序

就有抵押貸款而言，信貸專員將收取申請人基本資料（如姓名、聯絡資料、背景資料、所需貸款額及貸款用途以及擬用作抵押物業的資料）。信貸專員亦將索取獨立專業物業估值師或銀行口頭或通過互聯網或電子郵件發出的對物業估值的三份初步評估。信貸主任會初步審核及核實申請資料。信貸委員會其後會審核申請並根據內部信貸政策及指引，按申請人的資料及物業估值釐定貸款金額及利率。

就透過 X Wallet 申請的無抵押貸款而言，信貸審批將由系統中建立的信貸評估模型自動處理。申請人的信貸報告將透過應用程式編程接口自動從環聯檢索。申請將由信貸評分模型進行篩選，該模型根據環聯報告及申請人提供的資料對每位申請人進行風險評分。倘貸款獲批，貸款的條款（包括貸款金額、利息及期限）將根據個別申請人而釐定。然而，如申請人未能通過信貸評估，將不會獲批貸款。

### 對追收貸款能力及貸款可收回性的持續檢討

本集團已建立一個識別及檢討逾期貸款賬戶的系統。本集團董事及高級管理層會透過查看由系統每日製備的報告，密切檢討未償還貸款的整體狀況，並定期審視逾期資產的整體追收能力。賬戶管理部門負責追收貸款，並於有必要時徵詢管理層意見是否需要作進一步行動。賬戶管理部門會致電逾期帳戶的客戶，並同時向該客戶發出逾期付款通知。倘相關應收款項未能如期償還，賬戶管理部門將聘用外部收數公司追收欠債。而對於有抵押的貸款，賬戶管理部門將與管理層商討是否採取法律行動。



就逾期還款超過90日的貸款而言，本集團認為該等貸款資產已遭違約，並就相關未償還貸款的狀況作全數撥備，但該個案仍會交由外部收數公司繼續處理（惟債務人已破產，並需進行任何債務重組或債務人已身故除外）。

## 訂單

由於其業務性質，本集團於二零二三年六月三十日並無訂單。於二零二三年六月三十日，本集團並無將推出市場之新產品及服務。

## 員工及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團按市場薪金水平僱用52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經營業績、個別僱員表現及可比較市場統計數據而釐定。概無任何董事或其任何聯繫人及高層僱員參與釐定其本身薪酬。

## 前景

隨著邊境管制及抗疫措施解除，香港經濟正持續復甦。本年下半年，隨著全球經濟放緩、通脹、俄烏戰爭及能源價格上漲等情況出現，經濟狀況預期仍充滿挑戰。儘管如此，於二零二三年下半年在市場上推出了新產品 X Pay（即 X Wallet 應用程式中的「先買後付」支付功能），管理層相信本集團將成為一個綜合金融服務平台，並為用戶在支付服務、購物體驗、資金管理等方面提供更加多元化的服務。憑藉我們的「先買後付」服務及創新的支付服務，用戶能掌控其財務狀況及追求其嚮往的生活方式，而免受財務限制的影響。

本集團將積極審視貸款組合及風險控制情況，更全面評估抵押物，實施嚴格的貸款申請要求，盡量降低違約風險。展望未來，本集團將堅持核心風險管理，致力提升及完善風險定價模式，並將採納多項營銷策略推廣 X Wallet 及 X Pay 品牌，提升市場知名度。

在中國，中央政府已實施多項穩健的貨幣政策和住房政策，刺激房地產市場的供求。主要措施包括降低首付比例及按揭貸款利率，以及允許銀行向發展商延長到期貸款，這些舉措預期將有助恢復信心，促進房地產市場穩定健康發展。我們相信中國將繼續在未來全球經濟中擔當關鍵的角色。本集團有信心把握該等機遇，並將抓緊每個商機，打造獨特優勢，並在中國開拓新業務。

物業發展及投資多年來一直為本集團之主要業務，且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。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二三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。

## 報告期後事項

截至本中期業績公佈日期，於二零二三年六月三十日後概無其他須由本公司披露之重大變動或主要事項。

## 企業管治

除下文所披露者外，本公司於截至二零二三年六月三十日止六個月內已遵守香港聯合交易所有限公司上市規則（「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B.2.2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，彼等於截至二零二三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，包括審閱截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告。

## 中期財務資料審閱

本公佈上文所載之中期簡明綜合損益及其他全面收益表以及中期簡明綜合財務狀況表乃摘錄自簡明中期財務資料，而該等資料乃未經審核，惟已由本集團外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港審閱工作準則第2410號審閱。羅兵咸永道會計師事務所之未經修訂審閱報告載於即將寄發予本公司股東之中期報告內。

承董事會命  
添利工業國際(集團)有限公司  
主席  
李立

香港，二零二三年八月二十五日

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：

舒華東先生

胡偉斌先生

翟慧婷女士