



添利工業國際(集團)有限公司\*

**Termbray Industries International (Holdings) Limited**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：00093

**2022**  
中期報告

**X Wallet**

\*僅供識別



## 目錄

2	公司資料
3	業務回顧
6	流動資金及財務資源
6	內部控制程序
7	訂單
7	員工及薪酬政策
7	前景
8	董事之股份及購股權權益
10	主要股東
11	購買、出售或贖回本公司上市證券
11	企業管治
12	董事之證券交易
12	審核委員會
12	根據上市規則第13.51B(1)條披露之董事資料變動
13	中期財務資料的審閱報告
15	中期簡明綜合損益及其他全面收益表
16	中期簡明綜合財務狀況表
18	中期簡明綜合權益變動表
19	中期簡明綜合現金流量表
20	中期簡明綜合財務資料附註



## 公司資料

### 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(於二零二二年四月十五日獲委任)  
胡偉斌先生(於二零二二年六月十日獲委任)  
盧耀熙先生(於二零二二年六月十日退任)  
湯顯和先生(於二零二二年八月十二日辭任)  
程如龍先生(於二零二二年四月十五日辭任)

### 公司秘書

羅泰安先生

### 審核委員會

舒華東先生(於二零二二年四月十五日獲委任)  
胡偉斌先生(於二零二二年六月十日獲委任)  
盧耀熙先生(於二零二二年六月十日退任)  
湯顯和先生(於二零二二年八月十二日辭任)  
程如龍先生(於二零二二年四月十五日辭任)

### 薪酬委員會

舒華東先生(於二零二二年四月十五日獲委任)  
李立先生  
胡偉斌先生(於二零二二年六月十日獲委任)  
盧耀熙先生(於二零二二年六月十日退任)  
湯顯和先生(於二零二二年八月十二日辭任)

### 提名委員會

李立先生  
舒華東先生(於二零二二年四月十五日獲委任)  
胡偉斌先生(於二零二二年六月十日獲委任)  
盧耀熙先生(於二零二二年六月十日退任)  
湯顯和先生(於二零二二年八月十二日辭任)

### 註冊辦事處

Clarendon House  
Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

### 總辦事處及主要營業地點

香港  
上環皇后大道中183號  
中遠大廈21樓2107-8室  
電話號碼：(852) 2531 0338  
傳真號碼：(852) 2480 4214  
電郵：group@termbray.com.hk  
網址：www.termbray.com.hk

### 香港股份過戶登記處

卓佳標準有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓  
電話號碼：(852) 2980 1768  
傳真號碼：(852) 2528 3158

### 上市資料

本公司股份於香港聯合交易所  
有限公司之上市代號  
00093

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司

### 香港法律顧問

胡關李羅律師行

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
註冊會計師  
註冊公眾實體核數師  
香港  
中環  
太子大廈22樓



添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹向股東提呈截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告，連同期內本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之未經審核中期簡明綜合財務報表。

截至二零二二年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔未經審核綜合溢利約為11,464,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：11,039,000港元)。本集團於期內之分部業績分析載於本報告第22至26頁。

董事會議決不派付截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二一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72,609,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：50,516,000港元)，及錄得期內溢利11,464,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：11,039,000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70.8百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：46.9百萬港元)，較截至二零二一年六月三十日止六個月增加約23.9百萬港元；
- (ii) 投資物業的公允值虧損約4.0百萬港元；及
- (iii) 應收貸款及利息減值的額外撥備約9.9百萬港元及撇銷約11.4百萬港元。

## 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。

營商環境於二零二二年上半年並無改善。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。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，並無銷售交易獲批准且錄入政府的物業銷售系統。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得兩個住宅單位出售。截至二零二二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二零二一年六月三十日止六個月減少約11%。於二零二二年六月三十日，尚有56個住宅單位仍未售出，其中有8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的挑戰，我們的金融借貸業務於二零二二年上半年仍取得滿意及健康的增長。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四年。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」的註冊用戶數量由二零二一年十二月三十一日的62,765人增加至二零二二年六月三十日的72,136人。「X Wallet」的現有客戶數量由二零二一年十二月三十一日的8,269人增加至二零二二年六月三十日的9,649人。現有客戶數量的增加改善了無抵押貸款的業績，並於截至二零二二年六月三十日止六個月產生收益約51百萬港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：21百萬港元）。



大部分經「X Wallet」批出的無抵押貸款年利率介乎36%至58%，而所收取的加權平均年利率約為40%。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。

目前，X8 Finance Limited專注於向香港的住宅物業提供按揭貸款。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、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12%。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30,000,000港元。

截至二零二二年六月三十日，按揭貸款的客戶有90名，其中首10名客戶佔應收按揭貸款總額48.8%；來自「X Wallet」的客戶有9,649名，其中首10名客戶佔來自「X Wallet」的應收貸款總額0.3%。截至二零二二年六月三十日，最大客戶及首五大客戶分別佔應收貸款總額5.1%及19.8%。

## 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撇銷變動的詳情會於中期簡明綜合財務資料附註10內披露。

截至二零二二年六月三十日，本集團錄得應收貸款及利息總額分別為593,820,000港元及7,645,000港元。截至二零二二年六月三十日，按預期信貸虧損模型釐定的應收貸款減值撥備為35,635,000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。

截至二零二二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，本集團已撇銷應收貸款及利息合共約11,423,000港元(扣除先前應收貸款及利息之撇銷收回)。

## 其他

截至二零二二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。透過應用程式編程接口自動從環聯檢索申請人的信貸報告。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。債務追討部門負責追討貸款，並於有必要時徵詢管理層意見是否需要作進一步行動。債務追討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收回，債務追討部門將聘用外部收數公司追討欠債。而對於有抵押的貸款，債務追討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，本集團於二零二二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

於二零二二年六月三十日，本集團按市場薪金水平僱用51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

COVID-19疫情在二零二二年上半年持續影響香港，自二零二二年初第五波COVID-19疫情爆發，情況突然轉得更壞。然而，隨著載有COVID-19疫苗接種記錄的「疫苗通行證」的實施以及香港政府採取一系列防疫措施，感染數字回落至較低水平，疫苗接種率亦不斷提高。為築起更強的免疫屏障，讓生活儘快回復正常，相信經濟將在下半年逐步恢復。



在防疫措施下，「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。對金融科技支援的無抵押貸款服務的個人需求不斷增長。本集團將把握該良機並擴大我們的市場份額及客戶群。管理層預期這將促進透過全自動手機應用程式「X Wallet」進行的個人貸款業務（提供即時審批決定及全天候24小時、每周7天即時資金轉移）的發展。在手機應用技術的支持下，本集團的借貸業務有望穩步增長。

在中國，中央政府已實施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。

物業投資及發展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。

## 董事之股份及購股權權益

於二零二二年六月三十日，本公司各董事、主要行政人員及彼等之聯繫人在本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條設存之股東登記名冊或根據證券及期貨條例第XV部第7至9分部須知會之權益如下：

### (A) 持有本公司股份之好倉

董事姓名	股份數目				合共	佔全部已發行 股份百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
李立先生	-	-	-	1,252,752,780 (附註1)	1,252,752,780	46.96%
李銘浚先生	-	-	710,000,000 (附註2)	1,252,752,780 (附註1)	1,962,752,780	73.58%
周厚誠先生	6,244,000	-	-	-	6,244,000	0.23%

附註：

1. 李立先生及李銘浚先生於其他權益項下所持1,252,752,780股股份由Lee & Leung (B.V.I.) Limited持有。Lee & Leung (B.V.I.) Limited由Lee & Leung Family Investment Limited全資擁有，後者則由滙豐國際信託有限公司(作為Lee & Leung家族信託之受託人)全資擁有。李立先生為Lee & Leung家族信託之財產託管人。Lee & Leung家族信託之全權受益人為李立先生之配偶及若干子女(包括李銘浚先生)及該等子女之後代。
2. 向李銘浚先生間接控股的Earth Axis Investment Limited發行710,000,000股股份，用以完成二零二零年九月二十三日之買賣協議後結清部份收購代價。

## (B) 持有其他相聯法團股份之好倉

董事姓名	附屬公司名稱	持有無投票權遞延 股份數目(附註)			合共	佔全部 已發行 無投票權 遞延股份 之百分比
		個人權益	配偶權益			
李立先生	愛利實業有限公司	1,000	1,500	2,500	100%	
	李氏塑膠製造廠有限公司	250,000	250,000	500,000	100%	
	萬力電子有限公司	5,000	—	5,000	100%	
	添利電子有限公司	7,000	3,000	10,000	100%	

附註：上文所有無投票權遞延股份均由該董事個人或其配偶以實益擁有人身份持有。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例之定義)之任何股份、相關股份或債券中擁有任何須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定設存之股東登記名冊之權益或淡倉。

本公司或其任何附屬公司於期內任何時間概無訂立任何安排致使本公司董事藉收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲利。



## 主要股東

於二零二二年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定須由本公司設存之股東登記名冊顯示，於本公司已發行股本中擁有利益的人士（「董事之股份及購股權權益」所披露之董事除外）如下：

### 本公司普通股

股東名稱	身份	持有每股 面值0.08港元 之已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
Lee & Leung (B.V.I.) Limited (附註1)	實益擁有人	1,252,752,780	46.96%
Lee & Leung Family Investment Limited (附註1)	由彼控制之公司持有	1,252,752,780	46.96%
滙豐國際信託有限公司 (附註1)	由彼控制之公司 (作為Lee & Leung家族 信託之受託人)持有	1,252,752,780	46.96%
Earth Axis Investment Limited (附註2)	實益擁有人	710,000,000	26.62%
aEasy Finance Holdings Limited (附註2)	由彼控制之公司持有	710,000,000	26.62%
Cosmo Telecommunication Inc. (附註3)	實益擁有人	151,202,960	5.67%
Jing Xiao Ju女士 (附註3)	由彼控制之公司持有	151,202,960	5.67%
East Glory Trading Limited (附註4)	實益擁有人	103,397,540	3.88%
Master Winner Limited (附註4)	由彼控制之公司持有	103,397,540	3.88%
Yuan Qinghua先生 (附註4)	由彼控制之公司持有	103,397,540	3.88%



附註：

- (1) 1,252,752,780股股份由Lee & Leung (B.V.I.) Limited持有。Lee & Leung (B.V.I.) Limited由Lee & Leung Family Investment Limited全資擁有，後者則由滙豐國際信託有限公司(作為Lee & Leung家族信託之受託人)全資擁有。李立先生為Lee & Leung家族信託之財產託管人。Lee & Leung家族信託之全權受益人為李立先生之配偶及若干子女(包括李銘浚先生)及該等子女之後代。
- (2) 於二零二零年九月二十三日之買賣協議完成後，向Earth Axis Investment Limited發行710,000,000股股份以支付部分代價。Earth Axis Investment Limited由aEasy Finance Holdings Limited全資擁有，而aEasy Finance Holdings Limited由李銘浚先生間接控制。
- (3) Cosmo Telecommunication Inc.由Jing Xiao Ju女士全資擁有。
- (4) East Glory Trading Limited由Master Winner Limited全資擁有，而Master Winner Limited則由Yuan Qinghua先生全資擁有。於本公司股份配發及發行(作為於二零二零年九月二十三日完成之買賣協議之部分代價結算)後，本公司並無接獲該等股東申報股份數目變動之披露權益通知。根據於二零二零年六月三十日已發行股份，該等股東之百分比水平降至3.88%。

除上文所披露者外，本公司並未獲知會有任何人士於本公司股份或相關股份中擁有於二零二零年六月三十日之已發行股本之任何其他權益或淡倉。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二零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，本公司於截至二零二零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。

自湯顯和先生於二零二二年八月十二日辭任本公司獨立非執行董事後，現時董事會由三名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，當中獨立非執行董事人數少於上市規則第3.10(1)條所規定的最少三名獨立非執行董事數目。

湯顯和先生亦擔任本公司審核委員會成員。自湯先生辭任後，審核委員會由三名成員減少至兩名成員（包括兩名獨立非執行董事），其不符合上市規則第3.21條審核委員會必須由最少三名成員組成之規定及審核委員會之職權範圍。

本公司正在物色及將委任適合人選以填補上述職位，並適時就此作公告。

## 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（除了前董事盧耀熙先生因健康問題未能確認）作出具體查詢，彼等於截至二零二二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，包括審閱截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告。

## 根據上市規則第13.51B(1)條披露之董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司二零二一年年報日期起，本公司董事資料變動如下：

已辭任本公司獨立非執行董事湯顯和先生，自二零二二年六月三十日起辭任百勤油田服務有限公司（股份代號：2178）之獨立非執行董事。

承董事會命

李立

主席

香港，二零二二年八月二十六日

## 中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

致添利工業國際(集團)有限公司董事會  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

### 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第15至38頁的中期財務資料，此中期財務資料包括添利工業國際(集團)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零二二年六月三十日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的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和中期簡明綜合現金流量表，以及附註，包括主要會計政策和其他解釋信息。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com



## 中期財務資料的審閱報告

### 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信 貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二二年八月二十六日

## 中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二一年 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	7	<b>70,804</b>	46,900
租金收入	7	<b>1,805</b>	1,851
銷售於中華人民共和國之物業	7	<b>-</b>	1,765
		<b>72,609</b>	50,516
其他收入	7	<b>1,101</b>	940
其他(虧損)/收益, 淨額	7	<b>(1,507)</b>	1,202
投資物業之公允值(虧損)/收益		<b>(4,030)</b>	200
出售物業之成本		<b>-</b>	(484)
應收貸款及利息減值撥備及撇銷	10	<b>(21,286)</b>	(5,589)
廣告及推廣費用		<b>(10,202)</b>	(5,089)
僱員福利開支		<b>(7,768)</b>	(7,008)
其他經營開支		<b>(9,163)</b>	(13,801)
經營溢利		<b>19,754</b>	20,887
融資成本	9	<b>(3,745)</b>	(3,940)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>16,009</b>	16,947
所得稅開支	11	<b>(4,545)</b>	(5,908)
<b>期內溢利</b>	8	<b>11,464</b>	11,039
<b>其他全面虧損:</b>			
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	13	<b>(12,738)</b>	(50,151)
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		<b>(5,542)</b>	(153)
<b>期內其他全面虧損, 扣除稅項</b>		<b>(18,280)</b>	(50,304)
<b>期內全面虧損總額</b>		<b>(6,816)</b>	(39,265)
		港仙	港仙
<b>本公司擁有人應佔每股盈利:</b>	12		
基本		<b>0.43</b>	0.41
攤薄		<b>0.43</b>	0.41

上述中期簡明綜合損益及其他全面收益表應與隨附附註一併閱讀。





## 中期簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	於 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 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	13	255,850	270,950
投資物業	13	237,490	241,520
無形資產	14	11,238	11,907
遞延所得稅資產		2,859	1,393
應收貸款	15	450,579	479,483
按金		164	164
		<b>958,180</b>	<b>1,005,417</b>
<b>流動資產</b>			
已竣工待售物業		57,499	60,147
應收貸款	15	107,606	78,754
應收利息	16	7,645	5,253
按金、預付款項及其他應收賬款		3,794	3,935
通過損益按公允值列賬之金融資產	18	149	152
現金及現金等價物		202,898	180,947
		<b>379,591</b>	<b>329,188</b>
<b>總資產</b>		<b>1,337,771</b>	<b>1,334,605</b>
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
股本	17	213,411	213,411
儲備		902,675	909,491
<b>總權益</b>		<b>1,116,086</b>	<b>1,122,902</b>

## 中期簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	於 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		—	271
租賃負債		139	554
其他應付款項及應計費用	19	150,040	146,742
		<b>150,179</b>	147,567
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	19	50,187	44,478
應付一間關連公司款項	20(a)	1,734	1,936
租賃負債		811	810
應付所得稅		18,774	16,912
		<b>71,506</b>	64,136
<b>總負債</b>			
		<b>221,685</b>	211,703
<b>權益與負債總額</b>			
		<b>1,337,771</b>	1,334,605

上述中期簡明綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。



## 中期簡明綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔(未經審核)					
	股本 千港元	股份溢價 千港元	換算儲備 千港元	物業重估儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零二一年一月一日結餘	213,411	545,966	12,616	379,587	8,841	1,160,421
期內溢利	-	-	-	-	11,039	11,039
換算海外營運所產生之匯兌差額	-	-	(153)	-	-	(153)
重估租賃土地及樓宇虧損(附註13)	-	-	-	(50,151)	-	(50,151)
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	(153)	(50,151)	11,039	(39,265)
於二零二一年六月三十日結餘	213,411	545,966	12,463	329,436	19,880	1,121,156
於二零二二年一月一日結餘	<b>213,411</b>	<b>545,966</b>	<b>12,047</b>	<b>321,370</b>	<b>30,108</b>	<b>1,122,902</b>
期內溢利	-	-	-	-	11,464	11,464
換算海外營運所產生之匯兌差額	-	-	(5,542)	-	-	(5,542)
重估租賃土地及樓宇虧損(附註13)	-	-	-	(12,738)	-	(12,738)
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	(5,542)	(12,738)	11,464	(6,816)
於二零二二年六月三十日結餘	<b>213,411</b>	<b>545,966</b>	<b>6,505</b>	<b>308,632</b>	<b>41,572</b>	<b>1,116,086</b>

上述中期簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

## 中期簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
<b>經營業務產生現金流量</b>		
經營業務所得／(所用)現金	30,395	(31,833)
已付所得稅	(3,892)	(6,563)
已付租賃負債利息	(25)	(9)
經營業務所得／(所用)現金淨額	<u>26,478</u>	<u>(38,405)</u>
<b>投資活動產生現金流量</b>		
已收利息	830	842
購買物業、機器及設備	(66)	(10)
投資活動產生現金淨額	<u>764</u>	<u>832</u>
<b>融資活動所得現金流量</b>		
租賃付款本金部分	(365)	(511)
融資活動所用現金淨額	<u>(365)</u>	<u>(511)</u>
<b>現金及現金等價物之增加／(減少)淨額</b>	<b>26,877</b>	<b>(38,084)</b>
期初之現金及現金等價物	180,947	256,474
現金及現金等價物匯率變動的影響	(4,926)	797
<b>期末之現金及現金等價物</b>	<b><u>202,898</u></b>	<b><u>219,187</u></b>

以上中期簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。



# 中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 1 一般資料

添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)乃於百慕達註冊成立之有限公司，本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業投資及發展以及於香港提供貸款之金融借貸業務。

本公司之母公司為於英屬維爾京群島註冊成立之Lee & Leung (B.V.I.) Limited，且本公司董事認為其最終母公司為於英屬維爾京群島註冊成立之Lee & Leung Family Investment Limited。Lee & Leung Family Investment Limited由滙豐國際信託有限公司(作為受託人)為Lee & Leung家族信託持有，該信託之財產託管人為李立先生。

除另有說明外，中期簡明綜合財務資料未經審核及以千港元(「千港元」)呈列。中期簡明綜合財務資料於二零二二年八月二十六日經董事會批准刊發。

## 2 編製基準

截至二零二二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」)編製之截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

## 3 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，截至二零二二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，與編製本集團截至二零二一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，已首次採用由香港會計師公會所頒佈於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間強制生效的年度改進、經修訂準則及會計指引：

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
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述
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
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約—履行合約之成本
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的合併會計法

於本期間應用年度改進、經修訂準則及會計指引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。

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 4 估計

管理層編製中期簡明綜合財務資料時須作出影響會計政策之應用以及資產與負債、收入及開支之呈報金額之判斷、估計及假設。實際結果或有別於該等估計。

編製中期簡明綜合財務資料時，管理層於應用本集團之會計政策及估計不確定因素之重要來源時所作出之重大判斷與截至二零二一年十二月三十一日止年度期間之年度綜合財務報表所應用者相同。

### 5 財務風險管理

#### (a) 財務風險因素

本集團的業務活動面對多種金融風險：市場風險(包括外匯風險及現金流量及公允值利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明綜合財務資料並無載入所有須於年度財務報表載列之財務風險管理資料及披露，並應與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度期間之年度綜合財務報表一併閱讀。

自二零二一年十二月三十一日以來，風險管理政策概無變動。

#### (b) 流動資金風險

與年末相比，金融負債之合約未貼現現金流量概無任何重大變動。

#### (c) 公允值之估值

下表載列按計量公允值所用估值技術輸入資料等級分析本集團於二零二二年六月三十日按公允值列賬之金融工具。所輸入資料按以下三個公允值等級分類：

- 相同資產或負債於交投活躍市場之報價(未經調整)(第一級)。
- 除第一級之報價外，可直接(即如價格)或間接(即由價格衍生)觀察的資產或負債的輸入值(第二級)。
- 資產或負債的輸入資料並非依據可觀察的市場數據(即不可觀察輸入資料)(第三級)。

金融資產和金融負債的賬面值是其公允值的合理近似值。通過損益按公允值列賬之金融資產以在活躍市場中的報價列賬，並分類為第一級公允值計量。以公允值計量的投資物業、租賃土地和樓宇的公允值估計載於附註13。



## 中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 6 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。

截至二零二二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：

物業投資及發展 — 投資於香港及中華人民共和國（「中國」）物業作出租及銷售於中國發展物業。

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：

	物業投資 及發展 千港元	金融借貸 千港元	總計 千港元
<b>截至二零二二年六月三十日止六個月（未經審核）</b>			
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>

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 6 分部資料(續)

	物業投資 及發展 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	3,616	46,900	50,516
分部業績	3,221	20,433	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			(7,002)
除所得稅前溢利			16,947

截至二零二二年六月三十日及二零二一年六月三十日止六個月，未分配開支及未分配其他(虧損)/收益，淨額分別指企業開支及未變現匯兌淨(虧損)/收益。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：

	物業投資 及發展 千港元	金融借貸 千港元	總計 千港元
於二零二二年六月三十日(未經審核)			
<b>資產</b>			
分部資產	415,703	634,586	1,050,289
未分配資產			287,482
總資產			1,337,771
<b>負債</b>			
分部負債	11,693	207,515	219,208
未分配負債			2,477
總負債			221,685





## 中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 6 分部資料(續)

	物業投資 及發展 千港元	金融借貸 千港元	總計 千港元
於二零二一年十二月三十一日(經審核)			
資產			
分部資產	<u>425,584</u>	<u>603,391</u>	1,028,975
未分配資產			<u>305,630</u>
總資產			<u>1,334,605</u>
負債			
分部負債	<u>11,898</u>	<u>196,452</u>	208,350
未分配負債			<u>3,353</u>
總負債			<u>211,703</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、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。

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 6 分部資料(續)

計量分部業績時計入之金額如下：

	物業投資 及發展 千港元	金融借貸 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
截至二零二二年六月三十日止六個月 (未經審核)				
折舊	-	(657)	(1,722)	(2,379)
攤銷	-	(669)	-	(669)
銀行存款利息收入	830	-	-	830
利息開支	-	(3,745)	-	(3,745)
所得稅開支	(151)	(4,394)	-	(4,545)
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)
銀行存款利息收入	824	9	9	842
利息開支	-	(3,940)	-	(3,940)
所得稅開支	(1,772)	(4,136)	-	(5,908)

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 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
香港	71,734	47,830	955,277	1,003,985
中國	875	2,686	44	39
	<b>72,609</b>	<b>50,516</b>	<b>955,321</b>	<b>1,004,024</b>

截至二零二二年六月三十日及二零二一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。



## 中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 6 分部資料(續)

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 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>可呈報分部資產</b>	<b>1,050,289</b>	1,028,975
通過損益按公允值列賬之金融資產	149	152
現金及現金等價物	30,217	34,321
物業、機器及設備	254,570	269,030
按金、預付款項及其他應收賬款	2,546	2,127
<b>中期簡明綜合財務狀況表中的總資產</b>	<b>1,337,771</b>	1,334,605
<b>可呈報分部負債</b>	<b>219,208</b>	208,350
應付一間關連公司款項	1,734	1,936
遞延所得稅負債	-	271
其他應付賬款及應計費用	743	1,146
<b>中期簡明綜合財務狀況表中的總負債</b>	<b>221,685</b>	211,703

### 7 收益、其他收入及其他(虧損)/收益，淨額

期內確認的收益、其他收入及其他(虧損)/收益，淨額如下：

	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二一年 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	70,804	46,900
租金收入	1,805	1,851
銷售於中國之物業	-	1,765
	<b>72,609</b>	50,516

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 7 收益、其他收入及其他(虧損)/收益，淨額(續)

	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二一年 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	830	842
政府補貼	236	-
雜項收入	35	98
	<b>1,101</b>	<b>940</b>
<b>其他(虧損)/收益，淨額</b>		
未變現匯兌淨(虧損)/收益	(1,504)	1,200
通過損益按公允值列賬之金融資產之公允值(虧損)/收益	(3)	2
	<b>(1,507)</b>	<b>(1,202)</b>

### 8 期內溢利

以下開支已計入期內的「其他經營開支」:

	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二一年 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13)	2,379	3,788
無形資產攤銷(附註14)	669	1,340
短期租賃相關開支	188	381



## 中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 9 融資成本

	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
租賃負債利息開支	25	9
解除應付遞延代價之利息	3,720	3,931
	<b>3,745</b>	<b>3,940</b>

### 10 應收貸款及利息減值撥備及撇銷

	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
應收貸款撇銷	5,846	1,274	4,900	12,020
應收貸款及利息之撇銷收回	(303)	(43)	(251)	(597)
	<b>13,477</b>	<b>1,458</b>	<b>6,351</b>	<b>21,286</b>

	截至二零二一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	372	188	887	1,447
應收貸款撇銷	3,436	799	284	4,519
應收貸款及利息之撇銷收回	(314)	(21)	(42)	(377)
	<b>3,494</b>	<b>966</b>	<b>1,129</b>	<b>5,589</b>

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 11 所得稅開支

稅項按截至二零二二年六月三十日及二零二一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及其他全面收益表內扣除之所得稅金額指：

	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二一年 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	280	—
—中國土地增值稅	—	320
—香港利得稅	6,002	4,476
	<u>6,282</u>	<u>4,796</u>
遞延所得稅	(1,737)	1,112
所得稅開支	<u>4,545</u>	<u>5,908</u>

### 12 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 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二一年 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)	11,464	11,039
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>0.43</u>	<u>0.41</u>

截至二零二二年六月三十日及二零二一年六月三十日止六個月期間，並無潛在的已發行稀釋普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 13 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)
<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)
於二零二二年六月三十日	<u>275,919</u>	<u>237,490</u>
<b>累計折舊及減值：</b>		
於二零二二年一月一日	(19,412)	–
期內撥備(附註8)	(2,379)	–
重估虧損	1,722	–
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>		
按成本模型	1,280	–
按重估價值	254,570	–
按公允值	–	237,490
	<u>255,850</u>	<u>237,490</u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 13 物業、機器及設備以及投資物業(續)

	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>366,378</u>	<u>183,500</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(附註8)	(3,788)	—
重估虧損	3,079	—
	<u>(21,066)</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>345,312</u>	<u>183,500</u>

折舊開支2,379,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：3,788,000港元)已計入中期簡明綜合損益及其他全面收益表內的「其他經營開支」。

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。於二零二二年六月三十日，確認為使用權資產的租賃為912,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,357,000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。

截至二零二二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(截至二零二一年六月三十日止六個月：930,000港元)。





## 中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 13 物業、機器及設備以及投資物業(續)

#### (a) 本集團的估值程序

本集團的物業、機器及設備以及投資物業於二零二二年六月三十日及二零二一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。截至二零二二年六月三十日止六個月期間，重新估值產生的虧損12,738,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：50,151,000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。公允值虧損計入中期簡明綜合損益及其他全面收益表。

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(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

#### (b) 估值技術

租賃土地及樓宇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，而投資物業則使用收入法或直接對比法(第三級方法)並參考類似物業的可比較市場交易後釐定。就基於直接對比法的物業而言，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。就基於收益法的物業而言，現時租賃物業的市場租金乃按投資者預期的市場收益率及該類物業的復歸潛力撥備進行評估及貼現。

於二零二二年六月三十日，租賃土地及樓宇按可售面積基準，每平方呎單位售價為84,400港元(二零二一年十二月三十一日：89,000港元)。

於二零二二年六月三十日，投資物業按可售面積基準，每平方呎單位售價為55,100港元及26,100港元(二零二一年十二月三十一日：56,700港元及26,400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。

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 14 無形資產

	手機應用程式 千港元	品牌名稱 千港元	總計 千港元
成本：			
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日	1,242	13,480	14,722
累計攤銷及減值：			
於二零二一年十二月三十一日	(1,242)	(1,573)	(2,815)
期內撥備(附註8)	-	(669)	(669)
於二零二二年六月三十日	<b>(1,242)</b>	<b>(2,242)</b>	<b>(3,484)</b>
賬面淨值			
於二零二一年十二月三十一日	-	11,907	11,907
於二零二二年六月三十日	-	<b>11,238</b>	<b>11,238</b>

金額為669,000港元的攤銷開支(截至二零二一年六月三十日止六個月：1,340,000港元)在中期簡明綜合損益及其他全面收益表入賬列為「其他經營開支」。

### 15 應收貸款

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 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	277,042	363,139
應收貸款總額—個人貸款	287,778	191,870
應收貸款總額—企業貸款	29,000	29,000
應收貸款總額	<b>593,820</b>	584,009
減：減值撥備—第一階段	(25,741)	(17,807)
減值撥備—第二階段	(2,071)	(1,844)
減值撥備—第三階段	(7,823)	(6,121)
減值撥備總額	<b>(35,635)</b>	(25,772)
應收貸款，扣除撥備	<b>558,185</b>	558,237
減：非即期部分	(450,579)	(479,483)
即期部分	<b>107,606</b>	78,754



## 中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 15 應收貸款(續)

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。

除於二零二二年六月三十日應收個人貸款287,778,000港元(二零二一年十二月三十一日: 191,870,000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:

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	138,915	155,540
一至兩年	9,786	38,886
三至五年	257,217	148,070
五年以上	152,267	215,741
	<b>558,185</b>	<b>558,237</b>

### 16 應收利息

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 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	1,402	1,799
應收利息總額—個人貸款	6,243	3,454
	<b>7,645</b>	<b>5,253</b>

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。

除於二零二二年六月三十日應收利息6,243,000港元(二零二一年十二月三十一日: 3,454,000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。

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 17 股本

	普通股數目 千股	普通股面值 千港元
法定：		
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日之 每股股份0.08港元的普通股	<b>2,800,000</b>	<b>224,000</b>
已發行及已悉數繳清：		
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日	<b>2,667,643</b>	<b>213,411</b>

### 18 通過損益按公允值列賬之金融資產

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
持作交易的股本證券	<b>149</b>	152

金融資產為以港元計值的上市工具且分類為流動資產。

### 19 其他應付款項及應計費用

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付遞延代價(附註)	<b>189,146</b>	185,426
租金按金	<b>409</b>	427
應計審計費用	<b>1,311</b>	1,595
應計僱員福利開支	<b>277</b>	1,340
其他應付款項及應計開支	<b>9,084</b>	2,432
<b>其他應付款項及應計費用</b>	<b>200,227</b>	191,220
減：應付遞延代價之非即期部分(附註)	<b>(150,040)</b>	(146,742)
即期部分	<b>50,187</b>	44,478

附註：

遞延應付代價指於二零二零年九月二十三日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。



## 中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 20 關連方披露

(a) 應付一間關連公司款項為無抵押、免息及按要求償還，結餘賬面值與公允值相若，並以港元計值。

(b) 除應付一間關連公司款項之外，本公司的關連方交易如下：

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
與一名關連方的結餘：		
應收貸款(附註iv)	29,000	29,000
	截至二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
與關連方的交易：		
行政開支(附註i)	-	243
租金收入(附註ii)	930	930
租賃付款(附註iii)	48	48
利息收入(附註iv)	3,494	3,488

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 20 關連方披露(續)

(b) (續)

附註：

- (i) 根據騰達置業有限公司(「騰達置業」)與本集團訂立之租賃協議，本集團同意於截至二零二一年十二月三十一日止年度內租用騰達置業的若干寫字樓並於二零二一年八月九日終止租賃協議。截至二零二一年六月三十日止六個月內已付租金總額為243,000港元。騰達置業為本公司最終母公司Lee & Leung Family Investment Limited的全資附屬公司。
- (ii) 根據本公司董事李立先生之子及李銘浚先生之兄弟李永強先生與本集團訂立之租賃協議，本集團將其土地及樓宇出租予李永強先生，期限為三年，自二零二零年三月十六日至二零二三年三月十五日，月租金為155,000港元(不包括差餉、管理費及公共設施費用)。

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月確認的租金收入為930,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：930,000港元)。

- (iii) 該款項為應計寫字樓租賃費用／款項予兩間關聯公司，該兩間關聯公司由本集團若干董事最終持有。
- (iv) 結餘指向一間公司提供的貸款，且該公司的一名董事亦為本集團的董事。該結餘以關聯方的一間附屬公司的股份作抵押，年利息為24%。該等結餘的賬面值約等於其公允值且以港元計值。本集團截至二零二二年六月三十日止六個月確認的利息收入為3,494,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：3,488,000港元)

- (c) 董事認為，本公司董事代表本公司的主要管理層成員。截至二零二二年六月三十日止六個月，向主要管理層人員支付3,929,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：4,136,000港元)。



## 中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 21 經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團其中一項價值為176,290,000港元(二零二一年十二月三十一日：179,440,000港元)的投資物業乃根據經營租賃出租。

於二零二二年六月三十日，面值為4,023,000港元(二零二一年十二月三十一日：4,278,000港元)若干作出售的已落成物業亦根據經營租賃出租。本公司董事認為，在考慮本集團於去年投入銷售努力出售上文物業以及實際產生的銷售的事實之後，作出售的已落成物業仍然是作出售的已落成物業。本集團已聘任若干房地產經紀尋求潛在的買家、設立銷售辦事處支持銷售活動及發佈廣告促進銷售。此外，為了更加靈活地控制可供出售住宅單元的數量，作出售的已落成物業根據短期租約進行出租。管理層一直積極地以對其現有公允值來說屬合理的價格促銷該等作出售的已落成物業。

於二零二二年六月三十日，所有物業均有租戶承諾租用一年(二零二一年十二月三十一日：介乎一個月至兩年)。

根據不可撤銷經營租約的未來最低租賃付款應收款項總額如下：

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
低於一年	1,375	1,928
一至兩年	—	385
	<u>1,375</u>	<u>2,313</u>

### 22 股息

概無就截至二零二二年六月三十日止六個月派付股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。