

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分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)

**截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度業績**

## **業績**

添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零二一年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

\* 僅供識別

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	4	162,870	112,435
其他收入	5	2,335	1,749
其他(虧損)/收益, 淨額	6	(17)	4,936
投資物業的公允值虧損		(19,520)	(6,780)
銷售物業成本		-	(1,598)
廣告及推廣		(19,395)	(15,945)
僱員福利開支		(17,556)	(15,059)
應收貸款及利息減值撥備及核銷		(57,783)	(17,249)
其他營運開支	7	(18,050)	(23,557)
經營溢利		32,884	38,932
融資成本	8	(8,091)	(7,195)
除所得稅前溢利		24,793	31,737
所得稅開支	9	(9,604)	(10,470)
年內溢利		15,189	21,267
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		(32,220)	(58,217)
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		(13,764)	(569)
年內其他全面虧損, 扣除稅項		(45,984)	(58,786)
年內全面虧損總額		(30,795)	(37,519)
		港仙	港仙
本公司擁有人應佔每股盈利:			
基本	11	0.57	0.80
攤薄	11	0.57	0.80

## 綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		<b>235,409</b>	270,950
投資物業	12	<b>222,000</b>	241,520
無形資產		<b>10,559</b>	11,907
遞延所得稅資產		<b>4,216</b>	1,393
應收貸款	13	<b>475,232</b>	479,483
按金		<b>—</b>	164
		<b>947,416</b>	1,005,417
<b>流動資產</b>			
已竣工待售物業		<b>55,052</b>	60,147
應收貸款	13	<b>61,053</b>	78,754
應收利息	14	<b>7,184</b>	5,253
收回資產		<b>27,928</b>	—
按金、預付款項及其他應收賬款		<b>5,189</b>	3,935
通過損益按公允值列賬之金融資產		<b>107</b>	152
現金及現金等價物		<b>166,777</b>	180,947
		<b>323,290</b>	329,188
<b>總資產</b>		<b>1,270,706</b>	1,334,605

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
	附註	
<b>權益及負債</b>		
<b>權益</b>		
股本	213,411	213,411
儲備	<u>878,696</u>	<u>909,491</u>
<b>總權益</b>	<u>1,092,107</u>	<u>1,122,902</u>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
遞延所得稅負債	-	271
租賃負債	96	554
其他應付賬款及應計費用	<u>-</u>	<u>146,742</u>
	<u>96</u>	<u>147,567</u>
<b>流動負債</b>		
其他應付賬款及應計費用	161,583	44,478
應付一間關聯公司款項	1,732	1,936
租賃負債	685	810
應付所得稅	<u>14,503</u>	<u>16,912</u>
	<u>178,503</u>	<u>64,136</u>
<b>總負債</b>	<u>178,599</u>	<u>211,703</u>
<b>權益與負債總額</b>	<u>1,270,706</u>	<u>1,334,605</u>

附註：

## 1. 編製基準

本集團之綜合財務報表乃按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例第622章之披露規定而編製。綜合財務報表乃按歷史成本慣例而編製，惟租賃土地及樓宇、投資物業及通過損益按公允值列賬之金融資產按公允值列賬除外。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須運用若干關鍵會計估計。亦需要管理層於應用本集團之會計政策之過程中作出判斷。

## 2. 會計政策及披露之變更

(a) 於二零二二年一月一日開始之財政期間生效之經修訂準則及會計指引：

年度改進項目	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進（修訂本）
香港財務報告準則第3號，香港會計準則第16號及香港會計準則第37號	小範圍修訂（修訂本）
會計指引第5號（修訂本）	會計指引第5號（修訂本）共同控制合併的合併會計法

採納該等經修訂準則及會計指引並無對本集團之會計政策造成任何重大變動。上列經修訂準則及會計指引並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

- (b) 以下新訂及經修訂準則及註釋已頒佈，但未於二零二二年一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
香港會計準則第1號及香港 財務報告準則實務公告 第2號	會計政策之披露（修訂本）	二零二三年 一月一日
香港會計準則第8號	會計估計之定義（修訂本）	二零二三年 一月一日
香港會計準則第12號	與單一交易產生之資產及負債相關 之遞延稅項（修訂本）	二零二三年 一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約（新訂準則）	二零二三年 一月一日
香港財務報告準則第17號	香港財務報告準則第17號（修訂本）	二零二三年 一月一日
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9號—比較 資料	二零二三年 一月一日
香港會計準則第1號 （修訂本）	將負債分類為流動負債或非流動 負債（修訂本）	二零二四年 一月一日
香港會計準則第1號 （修訂本）	附帶契諾的非流動負債（修訂本）	二零二四年 一月一日
香港財務報告準則第16號 （修訂本）	售後租回的租賃負債（修訂本）	二零二四年 一月一日
香港註釋第5號（經修訂）	香港註釋第5號（經修訂）財務報表 的呈列—借款人對含有按要求償 還條款的定期貸款的分類（香港 註釋第5號（經修訂））	二零二四年 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 （修訂本）	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

本集團尚未採納任何於當前會計期間尚未生效的新訂及經修訂準則及註釋。預計新訂及經修訂準則及註釋在當前或未來報告期內不會對本集團及可預見未來交易產生重大影響。

### 3. 分部資料

管理層根據主要營運決策者（「主要營運決策者」）審閱的用於作出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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，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綜合財務報表相同的方式計量。

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
<b>截至二零二二年十二月三十一日年度</b>			
收益	<u>3,552</u>	<u>159,318</u>	<u>162,870</u>
分部業績	<u>(16,466)</u>	<u>48,492</u>	<u>32,026</u>
未分配其他收入			89
未分配其他虧損，淨額			(52)
未分配開支			<u>(7,270)</u>
除所得稅前溢利			<u>24,793</u>
<b>截至二零二一年十二月三十一日年度</b>			
收益	<u>5,456</u>	<u>106,979</u>	<u>112,435</u>
分部業績	<u>564</u>	<u>41,934</u>	<u>42,498</u>
未分配其他收入			19
未分配其他收益，淨額			1,054
未分配開支			<u>(11,834)</u>
除所得稅前溢利			<u>31,737</u>

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，未分配開支及未分配其他收益及虧損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
於二零二二年十二月三十一日			
<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>
於二零二一年十二月三十一日			
<b>資產</b>			
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>
<b>負債</b>			
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。

除應付一間關聯公司款項、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。

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>截至二零二二年十二月三十一日</b>				
止年度				
折舊	-	(1,231)	(2,812)	(4,043)
攤銷	-	(1,348)	-	(1,348)
利息收入	1,536	5	19	1,560
利息開支	-	(8,091)	-	(8,091)
所得稅開支	(522)	(9,082)	-	(9,604)
<b>截至二零二一年十二月三十一日</b>				
止年度				
折舊	-	(1,384)	(5,259)	(6,643)
攤銷	-	(2,301)	-	(2,301)
利息收入	1,659	10	12	1,681
利息開支	-	(7,195)	-	(7,195)
所得稅開支	(2,471)	(7,999)	-	(10,470)

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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	161,178	108,839	943,163	1,003,985
中國	1,692	3,596	37	39
	<b>162,870</b>	<b>112,435</b>	<b>943,200</b>	<b>1,004,024</b>

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
可呈報分部資產	1,004,724	1,028,975
物業、機器及設備	234,000	269,030
按金、預付款項及其他應收賬項	1,998	2,127
通過損益按公允值列賬之金融資產	107	152
現金及現金等價物	29,877	34,321
	<u>1,270,706</u>	<u>1,334,605</u>
綜合財務狀況表中的總資產		
可呈報分部負債	175,693	208,350
應付一間關聯公司款項	1,732	1,936
遞延所得稅負債	-	271
其他應付款項及應計費用	1,174	1,146
	<u>178,599</u>	<u>211,703</u>
綜合財務狀況表中的總負債		

#### 4. 收益

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自金融借貸業務的利息收入	159,318	106,979
投資物業及已竣工待售物業的租金收入	3,552	3,691
銷售於中國之物業	-	1,765
	<u>162,870</u>	<u>112,435</u>

#### 5. 其他收入

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自銀行存款之利息收入	1,560	1,681
政府補助(附註)	668	-
雜項收入	107	68
	<u>2,335</u>	<u>1,749</u>

附註：政府補助指在香港政府推出的「保就業」計劃下用作保留員工而取得的資助。該等補助並無尚未達成的條件或其他條件或與之相關的或然事項。

## 6. 其他(虧損)/收益, 淨額

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
匯兌收益, 淨額	28	4,936
終止租賃收益	-	3
通過損益按公允值列賬之金融資產之 公允值(虧損)/收益	(45)	5
物業、機器及設備核銷	-	(8)
	<u>(17)</u>	<u>4,936</u>

## 7. 其他經營開支

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
核數師之酬金		
— 審核服務	2,120	2,607
— 非審核服務	350	350
無形資產攤銷	1,348	2,301
銀行收費	1,540	908
佣金開支	923	2,555
電腦配件	1,160	978
物業、機器及設備折舊	4,043	6,643
與短期租賃有關之開支	359	708
法律及專業費用	1,048	1,739
估值及查冊費用	1,326	1,943
招聘費用	511	-
其他	3,322	2,825
	<u>18,050</u>	<u>23,557</u>

## 8. 融資成本

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
解除應付遞延代價之利息	8,042	7,170
租賃負債利息開支	49	25
	<u>8,091</u>	<u>7,195</u>

## 9. 所得稅開支

按中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施細則，兩個年度中國附屬公司稅率均為25%。根據中國稅法及規則的相關規定，本集團已估計中國土地增值稅（「土地增值稅」）撥備。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團一個符合兩級利得稅制資格的實體已就首2,000,000港元的估計應課稅溢利按8.25%，並就2,000,000港元以上的估計應課稅溢利按16.5%的稅率計提香港利得稅。對於不符合兩級利得稅制資格的集團實體，該等實體按16.5%的劃一稅率計提香港利得稅（二零二一年：相同）。

於綜合損益及全面收益表扣除的所得稅開支指：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	513	240
— 中國土地增值稅	—	320
— 香港利得稅	12,322	9,538
— 過往年度（超額撥備）／撥備不足	(137)	286
	<u>12,698</u>	<u>10,384</u>
遞延所得稅	(3,094)	86
所得稅開支	<u>9,604</u>	<u>10,470</u>

## 10. 股息

董事會不建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度末期股息（二零二一年十二月三十一日：無）。

## 11. 每股盈利

### 每股基本盈利

每股基本盈利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。

	二零二二年	二零二一年
本公司擁有人應佔本集團溢利（千港元）	15,189	21,267
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>0.57</u>	<u>0.80</u>

### 每股攤薄盈利

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，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。

## 12. 投資物業

	千港元
於二零二一年一月一日	183,300
轉撥自物業、機器及設備	65,000
重估之公允值虧損	<u>(6,780)</u>
於二零二一年十二月三十一日	241,520
重估之公允值虧損	<u>(19,520)</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u>222,000</u>

於二零二二年十二月三十一日，本集團有兩間投資物業（二零二一年：兩間）。本集團的一間投資物業出租予李永強先生（本公司董事李立先生之子及李銘浚先生之兄弟）。本集團仍在為另一間投資物業尋找潛在租戶。

本集團根據不可撤銷經營租賃安排出租其土地及樓宇。租期為三年（二零二一年：三年）。本集團已將該等租賃分類為經營租賃。年內自該投資物業收到的租金收入為1,860,000港元（二零二一年：1,860,000港元）。

### (a) 本集團的估值程序

本集團的投資物業於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日由一名獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司進行估值，其擁有獲認可的相關專業資格，並在所進行估值的投資物業的地點及分部擁有近期經驗。對於投資物業而言，其當前用途乃為最高、最佳用途。公允值之虧損計入綜合損益表。

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。於年內，並沒有於第一級、第二級及第三級之間的轉移（二零二一年：無）。

### (b) 估值技術

投資物業的估值乃採用直接比較法（第三級法）（二零二一年：收益法或直接比較法）參考類似物業的可比較市場交易及／或現有租賃協議釐定。於估計公允值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。就基於直接比較法評估物業價格而言，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、地點及大小等方面的差異，按可售面積基準，每平方呎單位售價分別為26,300港元及50,000港元（二零二一年：26,400港元）。採用之單位售價增加將造成投資物業之公允值計量按相同規模增加，反之亦然。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複歸潛力撥備進行評估及貼現，於二零二一年十二月三十一日按可售面積基準，每平方呎單位售價為56,700港元。

### 13. 應收貸款

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收貸款總額－物業按揭貸款	204,246	363,139
應收貸款總額－個人貸款	354,994	191,870
應收貸款總額－企業貸款	<u>26,000</u>	<u>29,000</u>
應收貸款總計	<u>585,240</u>	<u>584,009</u>
減：減值撥備－第一階段	(30,313)	(17,807)
減值撥備－第二階段	(4,697)	(1,844)
減值撥備－第三階段	<u>(13,945)</u>	<u>(6,121)</u>
減值撥備總計	<u>(48,955)</u>	<u>(25,772)</u>
應收貸款，扣除撥備	536,285	558,237
減：非流動部分	<u>(475,232)</u>	<u>(479,483)</u>
流動部分	<u>61,053</u>	<u>78,754</u>

本集團之應收貸款（其透過在香港提供物業按揭、個人貸款及企業貸款方面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。

惟於二零二二年十二月三十一日之無抵押應收個人貸款354,994,000港元（二零二一年：191,870,000港元）除外，應收貸款由抵押物所擔保、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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一年內	61,053	155,540
一至兩年	35,125	38,886
二至五年	302,194	148,070
五年以上	<u>137,913</u>	<u>215,741</u>
	<u>536,285</u>	<u>558,237</u>

#### 14. 應收利息

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收利息－物業按揭貸款	3,146	1,799
應收利息－個人貸款	<u>4,038</u>	<u>3,454</u>
	<u>7,184</u>	<u>5,253</u>

本集團之應收利息（其透過在香港提供物業按揭貸款及個人貸款方面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。

惟於二零二二年十二月三十一日之無抵押個人貸款應收利息4,038,000港元（二零二一年：3,454,000港元）除外，該等應收利息由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。

## 業績

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益162,870,000港元及溢利15,189,000港元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則錄得收益112,435,000港元及溢利21,267,000港元。

## 股息

本公司並無就截至二零二二年六月三十日止六個月派付中期股息（二零二一年六月三十日：無）。

董事會不建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度末期股息（二零二一年十二月三十一日：無）。

## 年內溢利

本年度之溢利乃主要由於確認下述項目後之合併影響所致：

- (i) 來自金融借貸業務之利息收入於本年度錄得約159.3百萬港元（二零二一年：107.0百萬港元），較截至二零二一年十二月三十一日止年度增加約52.3百萬港元；
- (ii) 應收貸款及利息減值撥備扣除淨額約28.7百萬港元及核銷（扣除收回）約29.1百萬港元；及
- (iii) 投資物業的公允值虧損約19.5百萬港元。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司即將舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）定於二零二三年六月十五日（星期四）舉行。為確定出席股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二三年六月九日（星期五）至二零二三年六月十五日（星期四）（包括首尾兩天在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東週年大會的資格，所有已填妥之過戶表格連同有關股票，最遲須於二零二三年六月八日（星期四）下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 業務回顧

### 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—永勝廣場擁有的超過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。由於現代化設計之物業供應充足，中山市物業市場競爭激烈。儘管商場持續空置，管理層已投入大量精力營銷該等物業及竭力改善商場之經營。



經營環境於二零二二年內並無太大改善。於年內，本集團於中山市之物業項目剩餘住宅單位之銷售表現並不理想。對於中國過熱的物業市場，中央政府已實施一系列規則及法規規限住宅物業的售價及買家購買住宅物業須具備的資格。

於二零二二年度，本集團並無任何銷售交易獲批准且錄入政府的物業銷售系統。於二零二二年度，本集團並無銷售住宅單位（二零二一年：兩個單位）。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團自永勝廣場賺取之租金收入較截至二零二一年十二月三十一日止年度減少約8%。於二零二二年十二月三十一日，尚有56個住宅單位仍有待出售，當中有7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，貸款最高額度可達105,000港元。

註冊X Wallet的用戶已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十二月三十一日的83,902人。X Wallet的活躍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十二月三十一日的10,969人。活躍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十二月三十一日止年度產生約118,299,000港元（二零二一年：53,782,000港元）的收入。

大部分經X Wallet批出的無抵押貸款年利率介乎36%至58%之間，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港元之間。

本集團將專注於向客戶提供按揭貸款以購買香港的物業。儘管經濟普遍復甦，但整體經濟活動仍低於疫情前的水平，貸款需求仍然相對疲弱。管理層將審慎經營位於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。

對於按揭貸款而言，所收取的利息會低於無抵押的個人信用貸款。本集團委聘了按揭轉介代理（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之間，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%之間，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20,500,000港元之間。

截至二零二二年十二月三十一日，按揭貸款的客戶有77名，其中首10名客戶佔應收按揭貸款總額46.1%；X Wallet的貸款客戶有10,969名，其中首10名客戶佔來自X Wallet的應收貸款總額0.3%。截至二零二二年十二月三十一日，最大客戶及首五大客戶分別佔應收貸款總額4.4%及13.3%。

### 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」）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團錄得應收貸款及利息淨額分別為536,285,000港元及7,184,000港元。於二零二二年十二月三十一日，按預期信貸虧損模型釐定的應收貸款及利息減值撥備為49,925,000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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，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29,081,000港元（扣除先前應收貸款及利息之收回核銷）。

## 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、利率及期限）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，而該等個案仍會交由外部收數公司繼續處理，惟債務人已破產（視乎會否進行任何債務重組）或債務人已身故則除外。

## 前景

COVID-19疫情在二零二二年持續影響香港，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的一系列防疫措施，感染數字回落至較低水平，疫苗接種率亦不斷提高。於二零二二年十二月中旬，經評估疫情發展及考慮到恢復社會經濟活動的必要性後，香港政府宣佈取消「安心出行」、「疫苗通行證」的相關規定，放寬前往中國旅行的人士於關口進行核酸快測的安排，並調整本地的病毒測試策略。此外，自二零二三年三月一日起香港政府亦取消了所有強制佩戴口罩的規定，相信社會將全面復常。

在防疫措施下，人們的生活習慣受「居家辦公」、「社交距離」而不斷改變，生活傾向「數碼化」及習慣網上消費，為本集團金融科技借貸業務帶來獨特優勢。個人對金融科技支援的無抵押貸款服務的需求不斷增長。本集團將繼續把握該良機並擴大我們的市場佔有率及客戶群。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天即時資金轉賬）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。

本集團將進一步擴大X Wallet的貸款組合，豐富其產品種類，以優化客戶的貸款體驗，旨在提升其無抵押貸款市場的競爭力。同時，本集團將通過向客戶提供更多獨特及優質的按揭貸款產品及服務，加強擔保貸款業務發展。

全球及香港在面對全球經濟放緩、通脹、俄烏戰爭、能源價格上漲等多項挑戰，預期暗淡的經濟前景及市場不穩仍將存在。因此，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品牌，提升市場知名度。

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，本集團於本年度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。

## 流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團仍然持有充足現金且並無重大資本開支承擔（收購亞馨信貸投資有限公司及其附屬公司應付購買代價除外）。營運資金來自資本及儲備。

銀行結存及現金合共約167百萬港元，佔流動資產總值約52%。

本集團以資產負債比率為基準監察資本。該比率按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按負債總額（包括綜合財務狀況表所示的流動及非流動負債）減現金及現金等價物計算。權益總額按綜合財務狀況表所示的「權益」計算。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團處於淨負債狀況。

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。

## 員工

於二零二二年十二月三十一日，本集團按市場薪金水平共僱用51名員工，員工福利包括保險、公積金計劃及酌情花紅。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本年內，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

本公司致力維持高質素之企業管治水平，而且我們確信維持一個良好、穩固及合理之企業管治架構將有助確保本公司的業務以符合股東整體最佳利益的方式運營。

本公司採納香港聯合交易所有限公司上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之所有守則條文作為其本身之企業管治守則。

除下文所披露者外，本公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度已遵守企業管治守則。

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。本公司已修訂其公司細則，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。

本公司獨立非執行董事自湯顯和先生於二零二二年八月十二日辭任後，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。此外，湯顯和先生亦為本公司審核委員會成員，自其辭任後，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。

於二零二二年八月十二日，本公司獨立非執行董事胡偉斌先生獲委任為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。

於二零二二年十一月九日，翟慧婷女士獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。自上述的委任後，(i)董事會包括三名獨立非執行董事，並符合上市規則第3.10(1)條最少包括三名獨立非執行董事之規定及(ii)審核委員會由三名成員組成，並符合上市規則第3.21條及審核委員會之職權範圍書規定審核委員會必須包括最少三名成員（均為非執行董事）。

## 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。

經作出具體查詢後，全體董事（除了前董事盧耀熙先生因健康問題未能確認，並已於二零二二年六月十日退任）確認彼等於截至二零二二年十二月三十一日止年度全年已遵守標準守則。

此外，董事會亦為本公司高級管理層買賣本公司證券確立一套嚴格程度不比標準守則所訂標準低之書面指引。

## 審核委員會

本公司根據香港會計師公會頒佈之「審核委員會有效運作指引」內所載建議之職權範圍，以及上市規則企業管治守則所載守則條文設立審核委員會，現時由舒華東先生擔任主席。目前審核委員會其他成員為胡偉斌先生及翟慧婷女士。

本公司之審核委員會已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並商討審核、內部監控及財務報告之事宜，包括審閱截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度業績。

## 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所認為本集團於初步公佈所載截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及有關附註之數字與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表之數字相符。由於羅兵咸永道會計師事務所這方面的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並不對初步公佈作出任何保證。

## 其他資料

於本公佈刊發日期，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

承董事會命  
添利工業國際(集團)有限公司  
主席  
李立

香港，二零二三年三月三十日