

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**

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00093)

**截至二零二零年三月三十一日止年度之全年業績**

## 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」)截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同上年度之比較數字如下：

**綜合損益及其他全面收益表**  
截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>收益</b>			
—銷售物業	4	4,264	24,673
—租金收入	4	3,776	4,199
—來自金融借貸的利息收入	4	6,829	1,722
		<u>14,869</u>	<u>30,594</u>
銷售成本		<u>(3,206)</u>	<u>(9,857)</u>
<b>毛利</b>		<b>11,663</b>	20,737
其他收入	4	1,615	1,368
其他虧損，淨額	4	(20,167)	(14,796)
行政開支		(17,617)	(18,817)
融資成本	6	(34)	—
應收貸款及利息減值撥備		(82)	—
		<u>(24,622)</u>	<u>(11,508)</u>
除所得稅前虧損		(24,622)	(11,508)
所得稅開支	7	(2,361)	(8,372)
<b>年內虧損</b>	5	<b>(26,983)</b>	<b>(19,880)</b>
<b>其他全面(虧損)/收益</b>			
<i>可能不會重新分類至損益之項目</i>			
重估租賃土地及樓宇(虧損)/收益		(11,164)	5,711
<i>其後可重新分類至損益之項目</i>			
換算海外營運所產生之匯兌差額		2,598	1,088
		<u>(8,566)</u>	<u>6,799</u>
<b>年內其他全面(虧損)/收益，扣除稅項</b>		<b>(8,566)</b>	<b>6,799</b>
<b>年內全面虧損總額</b>		<b>(35,549)</b>	<b>(13,081)</b>
<b>本公司擁有人應佔每股虧損</b>			
	9	港仙	港仙
基本		<u>(1.38)</u>	<u>(1.02)</u>
攤薄		<u>(1.38)</u>	<u>(1.02)</u>

綜合財務狀況表  
於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		392,820	409,278
投資物業	10	180,000	187,000
遞延所得稅資產		2,716	2,600
應收貸款	11	91,957	22,892
作抵押銀行存款		2,000	2,000
		<u>669,493</u>	<u>623,770</u>
<b>流動資產</b>			
已竣工待售物業		55,100	60,523
應收貸款	11	18,809	21,612
應收利息	11	313	99
按金、預付款項及其他應收賬款		1,978	2,091
通過損益按公允值列賬之金融資產		167	374
現金及現金等價物		187,827	262,015
		<u>264,194</u>	<u>346,714</u>
<b>總資產</b>		<u><b>933,687</b></u>	<u><b>970,484</b></u>
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
股本		156,611	156,611
儲備		751,749	787,298
本公司擁有人應佔權益		908,360	943,909
非控股權益		–	417
<b>總權益</b>		<b>908,360</b>	<b>944,326</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		238	238
租賃負債		203	–
		<u>441</u>	<u>238</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用		3,163	4,845
合約負債		798	1,650
應付一間關連公司款項		2,494	2,099
租賃負債		475	–
應付所得稅		17,956	17,326
		<u>24,886</u>	<u>25,920</u>
<b>總負債</b>		<b>25,327</b>	<b>26,158</b>
<b>權益與負債總額</b>		<u><b>933,687</b></u>	<u><b>970,484</b></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) 本集團採納的新增及修訂準則及詮釋

下列新增及修訂準則及詮釋於二零一九年四月一日起生效：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益
年度改進項目（修訂本）	二零一五年至二零一七年週期之年度改進
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性

採納該等新增及修訂準則及詮釋不會導致本集團會計政策出現重大變更，除採納附註2(c)所披露的香港財務報告準則第16號。上文所列新增及修訂準則及新增詮釋對綜合財務報表並無重大影響。

### (b) 本集團尚未採納的新增及修訂準則

本集團尚未採納任何於當前會計期間尚未生效的新增及修訂準則或新增詮釋。

		於以下日期或之後 開始的 年度期間有效
香港財務報告準則第3號之修訂 （經修訂）	業務之定義	二零二零年 一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年 一月一日
香港會計準則第1號（經修訂） 及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義	二零二零年 一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司及合營 企業之間的資產出售或注資	待釐定
二零一八年財務報告概念框架	財務報告概念框架之修訂	二零二零年 一月一日

本集團尚未提早採納若干已頒佈但於二零二零年三月三十一日報告期尚未強制採納的新會計準則及詮釋。預計該等準則在當前或未來報告期內不會對實體及可預見未來交易產生重大影響。

(c) 採納新準則的影響

本附註介紹了採納香港財務報告準則第16號「租賃」對綜合財務報表的影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」於二零一九年四月一日開始強制生效。本集團將自其強制生效日期起應用該準則。本集團應用簡化之過渡法，且按該準則特定過渡條款之允許並無重列二零一九年報告期間的比較金額。根據新租賃規則進行的重新分類於二零一九年四月一日的期初財務狀況表中確認。

(i) 採納香港財務報告準則第16號時確認的調整

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團作為承租人就先前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則分類為「經營租賃」的租賃確認為租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並使用承租人截至二零一九年四月一日的增量借款利率進行貼現。於二零一九年四月一日之租賃負債應用之加權平均承租人增量借款利率為3.6%。

	千港元
於二零一九年三月三十一日披露之經營租賃承諾	1,581
於初步應用日期使用承租人增量借款利率進行貼現	(53)
(減)：按直線法確認為開支的短期租約	(392)
	<hr/>
<b>於二零一九年四月一日確認的租賃負債</b>	<b>1,136</b>
	<hr/> <hr/>
其中：	
— 流動租賃負債	458
— 非流動租賃負債	678
	<hr/>
	<b>1,136</b>
	<hr/> <hr/>

物業租賃的相關使用權資產將按相等於租賃負債的金額計量，並就在於二零一九年三月三十一日止的綜合財務狀況表中確認有關該租賃的任何預付或應計租金付款做出調整。本集團的租賃合同均為非虧損合同，不需要在首次採納日期對使用權資產進行調整。已確認使用權資產與租賃土地及租賃辦公室有關。

會計政策變更影響二零一九年四月一日的綜合財務狀況表中的以下項目：

綜合財務狀況表 (摘錄)

	於二零一九年 三月三十一日 最初呈列 千港元	採納香港 財務報告準則 第16號的影響 千港元	於二零一九年 四月一日 重列 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	–	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

於首次應用香港財務報告準則第16號，本集團已應用以下該準則所容許的可行權宜方法：

- 對具有合理的類似特質的租賃組合採用單一折現比率；
- 倚賴先前關於租賃是否虧損的評估；
- 將於二零一九年四月一日的餘下租期少於12個月的經營租賃會計處理為短期租賃；
- 豁免相關資產為低價值的經營租賃，排除於首次採納日期以計量使用權資產的初始直接成本；及
- 當合約包含延長或終止租約的選擇時，使用事後分析釐定租期。

本集團亦已選擇不重新評估於首次採納日期合約是否為租約或包含租約。相反，就於過渡日期之前訂立的合約而言，本集團依據其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「確定安排是否包含租賃」作出的評估。

(ii) 本集團的租賃活動及租賃活動入賬之方法

本集團租賃多處土地及辦公室，其租賃合約通常分別訂有75年至90年的期限及三年的固定期限。租期乃分別協商，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何限制。

截至二零一九年三月三十一日，租賃辦公室分類為經營租賃，租賃土地分類為融資租賃。根據經營租賃作出之付款（扣除自出租人收取之任何優惠後）按租期以直線法自損益扣除。租賃土地款項已提前預付，租賃土地在租期內折舊。

自二零一九年四月一日，租賃確認為使用權資產（計入於綜合財務狀況表呈列的物業、廠房及設備），並於租賃資產可供本集團使用之日確認為相應負債。

租約產生的資產及負債初步以現值計量。租賃負債包括以下租金付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減任何應收的租賃優惠；
- 基於指數或利率並於開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項；
- 購買權的行使價格(倘本集團合理地確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租期反映本集團行使該權利)。

租金費用採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租金付款，減任何已收取的租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

使用權資產一般按直線法以資產可使用年期與租期(以較短者為準)折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產之可使用年期內折舊。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益內確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。



### 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。

截至二零二零年三月三十一日止年度，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。

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：

	物業開發 及投資 千港元	金融借貸 千港元	總計 千港元
<b>截至二零二零年三月三十一日止年度</b>			
收益	<u>8,040</u>	<u>6,829</u>	<u>14,869</u>
分部業績	(11,748)	4,661	(7,087)
未分配其他收入			620
未分配其他虧損，淨額			(3,227)
未分配開支			<u>(14,928)</u>
除所得稅前虧損			<u><u>(24,622)</u></u>
<b>截至二零一九年三月三十一日止年度</b>			
收益	<u>28,872</u>	<u>1,722</u>	<u>30,594</u>
分部業績	7,242	454	7,696
未分配其他收入			873
未分配其他虧損，淨額			(3,247)
未分配開支			<u>(16,830)</u>
除所得稅前虧損			<u><u>(11,508)</u></u>



截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，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虧損。分部業績指由各分部賺取之除所得稅前虧損，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計量標準。

分部資產及負債如下：

	物業開發 及投資 千港元	金融借貸 千港元	總計 千港元
於二零二零年三月三十一日			
<b>資產</b>			
分部資產	<u>352,178</u>	<u>125,196</u>	<u>477,374</u>
未分配資產			<u>456,313</u>
綜合總資產			<u>933,687</u>
<b>負債</b>			
分部負債	<u>19,802</u>	<u>1,423</u>	<u>21,225</u>
未分配負債			<u>4,102</u>
綜合總負債			<u>25,327</u>
於二零一九年三月三十一日			
<b>資產</b>			
分部資產	<u>369,707</u>	<u>70,479</u>	<u>440,186</u>
未分配資產			<u>530,298</u>
綜合總資產			<u>970,484</u>
<b>負債</b>			
分部負債	<u>21,848</u>	<u>98</u>	<u>21,946</u>
未分配負債			<u>4,212</u>
綜合總負債			<u>26,158</u>

除物業、廠房及設備、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、遞延所得稅負債、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：

	物業開發 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>截至二零二零年三月三十一日 止年度</b>				
折舊	35	490	5,836	6,361
利息收入	778	146	192	1,116
利息開支	-	34	-	34
所得稅開支	1,743	618	-	2,361
	<u>2,556</u>	<u>1,288</u>	<u>6,028</u>	<u>9,872</u>
<b>截至二零一九年三月三十一日 止年度</b>				
折舊	60	10	5,731	5,801
利息收入	308	17	459	784
所得稅開支	8,295	77	-	8,372
	<u>8,663</u>	<u>104</u>	<u>6,190</u>	<u>14,957</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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	8,781	3,678	664,777	619,170
中國	6,088	26,916	-	-
	<u>14,869</u>	<u>30,594</u>	<u>664,777</u>	<u>619,170</u>

截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，並無單一客戶為本集團貢獻10%或以上的收益。

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：

	於三月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
<b>可呈報分部資產</b>	<b>477,374</b>	440,186
通過損益按公允值列賬之金融資產	167	374
現金及現金等價物	61,686	119,085
物業、廠房及設備	392,154	409,278
按金、預付款項及其他應收賬款	2,306	1,561
<b>綜合財務狀況表中的總資產</b>	<b>933,687</b>	970,484
<b>可呈報分部負債</b>	<b>21,225</b>	21,946
應付一間關聯公司款項	2,494	2,099
遞延所得稅負債	238	238
其他應付款項及應計費用	676	1,798
應付所得稅	694	77
<b>綜合財務狀況表中的總負債</b>	<b>25,327</b>	26,158

#### 4. 收益、其他收入及其他虧損，淨額

年內確認的收益、其他收入及其他虧損，淨額如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
<b>收益</b>		
銷售於中國之物業(附註)	4,264	24,673
租金收入(根據香港財務報告準則第16號)	3,776	4,199
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)	6,829	1,722
	<b>14,869</b>	30,594

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。

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
<b>其他收入</b>		
來自銀行存款之利息收入	1,116	784
雜項收入	499	584
	<b>1,615</b>	1,368
<b>其他虧損，淨額</b>		
出售物業、廠房及設備之虧損	69	—
匯兌虧損，淨額	12,891	14,443
通過損益按公允值列賬之金融資產之公允值虧損	207	353
投資物業之公允值虧損(附註10)	7,000	—
	<b>20,167</b>	14,796

## 5. 年內虧損

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年內虧損乃經扣除下列項目後達致：		
物業、廠房及設備折舊	<u>6,361</u>	<u>5,801</u>

## 6. 融資成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租賃負債利息開支	<u>34</u>	<u>-</u>

## 7. 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，本集團已預提中國土地增值稅。

截至二零二零年三月三十一日止年度，香港利得稅已就年內在香港產生的估計應課稅溢利按16.5%（二零一九年：16.5%）的稅率計提，惟首2,000,000港元的應課稅溢利根據兩級稅率制度按8.25%計算（二零一九年：16.5%）。

於綜合損益表扣除的所得稅開支指：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	656	2,259
— 中國土地增值稅（「土地增值稅」）	1,119	178
— 香港利得稅	911	257
— 過往年度（超額撥備）／撥備不足	(24)	5,736
	<u>2,662</u>	<u>8,430</u>
遞延所得稅	<u>(301)</u>	<u>(58)</u>
所得稅開支	<u>2,361</u>	<u>8,372</u>

## 8. 股息

董事會不建議派付截至二零二零年三月三十一日止年度末期股息（二零一九年：無）。

## 9 每股虧損

### 每股基本虧損

每股基本虧損根據本公司擁有人應佔本集團虧損除以已發行普通股的加權平均數計算。

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
本公司擁有人應佔虧損(千港元)	(26,983)	(19,880)
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,957,643</u>	<u>1,957,643</u>
每股基本虧損(港仙)	<u>(1.38)</u>	<u>(1.02)</u>

### 每股攤薄虧損

截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，並無潛在的已發行攤薄普通股，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 10. 投資物業

	於三月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
期初賬面淨值	187,000	187,000
重估之公允值虧損(附註4)	<u>(7,000)</u>	<u>—</u>
期末賬面淨值	<u>180,000</u>	<u>187,000</u>

於二零二零年及二零一九年三月三十一日，本集團的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)。

在可比較期間適用於出租人的會計政策與香港財務報告準則第16號並無差異。在作為出租人時，本集團無須就租賃對香港財務報告準則第16號作出任何過渡性調整，而轉租的情況除外。當本集團為中間出租人時，轉租參考相關資產進行分類。

本集團基於直線法將於租期內根據經營租約收到的租金確認為收入，作為「租金收入」之部分。自首次執行之日起，本集團已根據香港財務報告準則第16號將其租賃列賬。

### (a) 本集團之估值程序

本集團的投資物業於二零二零年及二零一九年三月三十一日由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。公允值虧損計入綜合損益表的「其他虧損，淨額」。

投資物業的經常性公允值計量計入公允值第三級。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。

## (b) 估值技術

投資物業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。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，按可售面積基準，每平方呎單位售價為56,250港元(二零一九年：58,400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。

## 11. 應收貸款

	於三月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
應收貸款總額－物業按揭貸款	110,848	44,504
減：減值撥備－第一階段	(82)	—
應收貸款，扣除撥備	110,766	44,504
減：非即期部分	(91,957)	(22,892)
即期部分	18,809	21,612

本集團之應收貸款(其通過在香港提供物業按揭貸款的金融借貸業務中產生)以港元計值且其賬面值約等於其公允值。

應收貸款由客戶提供的抵押物所擔保、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：

	於三月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
一年內	18,891	21,612
一至兩年	6,052	663
二至五年	19,214	2,342
五年以上	66,691	19,887
	110,848	44,504

於二零二零年三月三十一日，本集團的應收利息為313,000港元(二零一九年：99,000港元)，一年內到期(扣除撥備)。

## 12. 報告期後事項

二零二零年一月末，2019冠狀病毒爆發(「COVID-19爆發」)席捲全球。此後，經濟金融市場受到嚴重衝擊。本集團採用公允值模型與重估模型分別計量投資物業及租賃土地及樓宇。由於與COVID-19爆發有關的新發展情況的不確定性，管理層預計公允值或會於年末出現波動。本集團將繼續關注COVID-19爆發的發展以及其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

## 業績

於本回顧年度內，本集團錄得收益14,869,000港元及年度虧損26,983,000港元，而去年錄得之收益為30,594,000港元及年度虧損為19,880,000港元。

## 股息

本公司並無就截至二零一九年九月三十日止六個月派付中期股息（二零一八年：無）。

董事會不建議派付截至二零二零年三月三十一日止年度末期股息（二零一九年：無）。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司應屆股東週年大會（「二零二零年股東週年大會」）定於二零二零年九月十一日（星期五）舉行。為確定出席二零二零年股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二零年九月七日（星期一）至二零二零年九月十一日（星期五）（包括首尾兩天在內）之期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席二零二零年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，不得遲於二零二零年九月四日（星期五）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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 業務回顧

### 物業投資及開發

於回顧年度內，本集團物業投資及開發業務之營商環境一般。

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努力改善商場之經營。



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近年買氣暢旺。對比上年同期，本集團於本回顧年度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。於回顧期內，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。於回顧年度內，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錄入政府的物業銷售系統。本集團於回顧年度內錄得銷售5個住宅單位（截至二零一九年三月三十一日止年度：28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年內減少。年內本集團自永勝廣場賺取之租金收入較去年下跌約47%。於二零二零年三月三十一日，本集團尚有61個住宅單位仍未售出，其中有16個住宅單位已租出。

## 金融借貸

於二零一八年八月一日，本公司向本公司董事及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。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。

於年內，金融借貸業務已達致滿意及良好的增長。然而，於二零二零年初的COVID-19爆發對香港的經濟和房地產市場造成了難以預測的影響，並將影響X8 Finance的業務。

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次按揭貸款。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。

## 前景

中國及美國正面臨全球金融危機後之各種挑戰。各項因素包括歐債危機、油價及人民幣波動、美國息口轉變之進程、中美貿易衝突，以及二零二零年年初的COVID-19爆發，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。本集團有信心可把握該等良機，抓緊各種可建立本身獨有優勢之機遇，開拓中國新業務。

物業投資及開發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，本集團於回顧年度內並無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。

二零二零年一月末，COVID-19爆發席捲全球。此後，經濟金融市場受到嚴重衝擊。本集團採用公允值模型與重估模型分別計量投資物業及租賃土地及樓宇。由於與COVID-19爆發有關的新發展情況的不確定性，管理層預計公允值或會於年末出現波動。本集團將繼續關注COVID-19爆發的發展以及其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

本集團將謹慎經營其物業投資及開發業務及金融借貸業務。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。本集團將審慎開拓香港的金融借貸業務。本集團將加強我們的風險管理政策，並將積極採取及時措施以長期平衡其風險及回報。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、經過一系列事件後全球經濟復甦進程及自然災害等。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。

## 流動資金及財務資源

於二零二零年三月三十一日，本集團仍然持有充裕現金且並無重大資本開支承擔。所有營運資金均來自資本及儲備。

銀行結存及現金合共約1.88億港元，佔流動資產總值約71%。

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

於二零二零年三月三十一日，本集團按市場薪金水平共僱用38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

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，能確保本公司以其整體股東之最佳利益經營業務。

本公司採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「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，本公司於截至二零二零年三月三十一日止年度已遵守守則。

根據守則第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）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。

## 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，彼等於截至二零二零年三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不比標準守則所訂標準低之書面指引。

## 審核委員會

本公司已參照符合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，以及上市規則守則所載守則條文設立審核委員會，由盧耀熙先生擔任主席。其他現行的成員包括湯顯和先生及程如龍先生。

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，包括審閱截至二零二零年三月三十一日止年度之全年業績。

## 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二零二零年三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年內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)

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，二零二零年六月十九日