



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

2023

中期報告





目錄

2	公司資料
3	業務回顧
6	其他
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
8	前景
9	董事之股份及購股權權益
11	主要股東
12	購買、出售或贖回本公司上市證券
12	報告期後事項
12	企業管治
13	董事之證券交易
13	審核委員會
14	中期財務資料的審閱報告
16	中期簡明綜合損益及其他全面收益表
17	中期簡明綜合財務狀況表
19	中期簡明綜合權益變動表
20	中期簡明綜合現金流量表
21	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
胡偉斌先生
翟慧婷女士

公司秘書

羅泰安先生

審核委員會

舒華東先生
胡偉斌先生
翟慧婷女士

薪酬委員會

舒華東先生
李立先生
胡偉斌先生

提名委員會

李立先生
舒華東先生
胡偉斌先生

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
中國銀行(香港)有限公司
大新銀行有限公司

香港法律顧問

胡關李羅律師行
香港
中環康樂廣場1號
怡和大廈26樓

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」)謹向股東提呈截至二零二三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。

截至二零二三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)。本集團於期內之分部業績分析載於本報告第23至27頁。

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10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核銷收回)。

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。

董事之股份及購股權權益

於二零二三年六月三十日，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					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	合共	
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	7,150,000	-	-	-	7,150,000	0.27%

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，於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，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) 根據紀錄，於二零二三年六月三十日，Cosmo Telecommunication Inc.由Jing Xiao Ju女士全資擁有。
- (4) 根據紀錄，於二零二三年六月三十日，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。根據於二零二三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二零二三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

截至本報告日期，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。

承董事會命

李立

主席

香港，二零二三年八月二十五日



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16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」)於二零二三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，以及選定的解釋附註。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師公會頒佈的香港會計準則第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佈的香港審閱準則第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，二零二三年八月二十五日



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

	附註	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	7	93,546	70,804
租金收入	7	1,305	1,805
		94,851	72,609
其他收入	7	666	1,101
其他收益／(虧損)·淨額	7	1,184	(1,507)
投資物業之公允值收益／(虧損)		6,000	(4,030)
應收貸款及利息減值撥備及核銷	10	(40,766)	(21,286)
廣告及推廣費用		(17,887)	(10,202)
僱員福利開支		(11,176)	(7,768)
其他經營開支		(12,810)	(9,163)
經營溢利		20,062	19,754
融資成本	9	(3,463)	(3,745)
除所得稅前溢利		16,599	16,009
所得稅開支	11	(2,991)	(4,545)
期內溢利	8	13,608	11,464
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	13	(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		(5,593)	(5,542)
期內其他全面虧損，扣除稅項		(8,305)	(18,280)
期內全面收入／(虧損)總額		5,303	(6,816)
		港仙	港仙
本公司擁有人應佔每股盈利：	12		
基本		0.51	0.43
攤薄		0.51	0.43

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

於二零二三年六月三十日

	附註	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)
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	13	231,114	235,409
投資物業	13	228,000	222,000
無形資產	14	9,890	10,559
遞延所得稅資產		6,285	4,216
應收貸款	15	533,593	475,232
		1,008,882	947,416
流動資產			
已竣工待售物業		53,336	55,052
應收貸款	15	46,923	61,053
應收利息	16	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	18	92	107
現金及現金等價物		133,941	166,777
		275,347	323,290
總資產		1,284,229	1,270,706
權益及負債			
權益			
股本	17	213,411	213,411
儲備		883,999	878,696
總權益		1,097,410	1,092,107



中期簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	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)
負債			
非流動負債			
租賃負債		26	96
流動負債			
其他應付款項及應計費用	19	167,113	161,583
應付一間關連公司款項	20	1,732	1,732
租賃負債		278	685
應付所得稅		17,670	14,503
		186,793	178,503
總負債		186,819	178,599
權益與負債總額		1,284,229	1,270,706

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

截至二零二三年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔(未經審核)					總計 千港元
	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	
於二零二二年一月一日結餘	213,411	545,966	12,047	321,370	30,108	1,122,902
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	213,411	545,966	6,505	308,632	41,572	1,116,086
於二零二三年一月一日結餘	213,411	545,966	(1,717)	289,150	45,297	1,092,107
期內溢利	-	-	-	-	13,608	13,608
換算海外營運所產生之匯兌差額	-	-	(5,593)	-	-	(5,593)
重估租賃土地及樓宇虧損(附註13)	-	-	-	(2,712)	-	(2,712)
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	(5,593)	(2,712)	13,608	5,303
於二零二三年六月三十日結餘	213,411	545,966	(7,310)	286,438	58,905	1,097,410

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)
經營業務產生現金流量		
經營業務(所用)／所得現金	(28,091)	30,395
已付所得稅	(2,470)	(3,892)
已付租賃負債利息	(15)	(25)
經營業務(所用)／所得現金淨額	(30,576)	26,478
投資活動產生現金流量		
已收利息	648	830
購買物業、機器及設備	(304)	(66)
投資活動所得現金淨額	344	764
融資活動所得現金流量		
租賃付款本金部分(包括利息)	(492)	(365)
融資活動所用現金淨額	(492)	(365)
現金及現金等價物之(減少)／增加淨額	(30,724)	26,877
期初之現金及現金等價物	166,777	180,947
現金及現金等價物匯率變動的影響	(2,112)	(4,926)
期末之現金及現金等價物	133,941	202,898

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

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。其股份於香港聯合交易所有限公司上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)及香港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二零二三年八月二十五日經董事會批准刊發。

2 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。

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。



中期簡明綜合財務資料附註

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二零二二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，並應與本集團截至二零二二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。

自二零二二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

用於計量本集團金融工具公允值的估值技術輸入值的等級於公允值層級中按以下三個等級分類：

- 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

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	1,305	93,546	94,851
分部業績	8,452	12,412	20,864
未分配其他收入			66
未分配其他虧損，淨額			(15)
未分配開支			(4,316)
除所得稅前溢利			16,599



中期簡明綜合財務資料附註

6 分部資料(續)

	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	1,805	70,804	72,609
分部業績	(2,034)	24,099	22,065
未分配其他收入			32
未分配其他虧損, 淨額			(1,962)
未分配開支			(4,126)
除所得稅前溢利			16,009

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)			
資產			
分部資產	353,177	689,905	1,043,082
未分配資產			241,147
總資產			1,284,229
負債			
分部負債	10,594	173,456	184,050
未分配負債			2,769
總負債			186,819

中期簡明綜合財務資料附註

6 分部資料(續)

	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)			
資產			
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>
負債			
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。



中期簡明綜合財務資料附註

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
截至二零二三年六月三十日止六個月 (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)
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)
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
	94,851	72,609	1,002,597	943,200

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。

中期簡明綜合財務資料附註

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	1,043,082	1,004,724
物業、機器及設備	230,000	234,000
按金、預付款項及其他應收賬款	2,054	1,998
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	9,001	29,877
中期簡明綜合財務狀況表中的總資產	1,284,229	1,270,706
可呈報分部負債	184,050	175,693
應付一間關連公司款項	1,732	1,732
其他應付賬款及應計費用	1,037	1,174
中期簡明綜合財務狀況表中的總負債	186,819	178,599

7 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	93,546	70,804
租金收入	1,305	1,805
	94,851	72,609



中期簡明綜合財務資料附註

7 收益、其他收入及其他收益／(虧損)，淨額(續)

	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)
其他收入		
銀行存款利息收入	648	830
政府補貼	-	236
雜項收入	18	35
	666	1,101
其他收益／(虧損)，淨額		
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	-
	1,184	(1,507)

8 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13)	1,887	2,379
無形資產攤銷(附註14)	669	669
短期租賃相關開支	116	188

中期簡明綜合財務資料附註

9 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	3,448	3,720
	3,463	3,745

10 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 (未經審核)
	12個月 預期信貸虧損 (第一階段) 千港元 (未經審核)	全期預期信貸 虧損無信貸減值 (第二階段) 千港元 (未經審核)	全期預期信貸 虧損信貸減值 (第三階段) 千港元 (未經審核)	
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	(235)	(29)	(882)	(1,146)
	23,406	1,540	15,820	40,766

	截至二零二二年六月三十日止六個月			總計 千港元 (未經審核)
	12個月 預期信貸虧損 (第一階段) 千港元 (未經審核)	全期預期信貸 虧損無信貸減值 (第二階段) 千港元 (未經審核)	全期預期信貸 虧損信貸減值 (第三階段) 千港元 (未經審核)	
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	(303)	(43)	(251)	(597)
	13,477	1,458	6,351	21,286



中期簡明綜合財務資料附註

11 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>

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)	2,667,643	2,667,643
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。

中期簡明綜合財務資料附註

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)
二零二三年六月三十日		
成本或估值：		
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
於二零二三年六月三十日	<u>251,130</u>	<u>228,000</u>
累計折舊：		
於二零二三年一月一日	(20,645)	–
期內折舊支出(附註8)	(1,887)	–
出售	1,110	–
核銷	118	–
重估虧損	1,288	–
於二零二三年六月三十日	<u>(20,016)</u>	<u>–</u>
賬面淨值		
於二零二三年六月三十日	<u>231,114</u>	<u>228,000</u>
成本或估值分析：		
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>



中期簡明綜合財務資料附註

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)
二零二二年六月三十日		
成本或估值：		
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>
累計折舊：		
於二零二二年一月一日	(19,412)	-
期內折舊支出(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>
賬面淨值		
於二零二二年六月三十日	<u>255,850</u>	<u>237,490</u>
成本或估值分析：		
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)。

中期簡明綜合財務資料附註

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。



中期簡明綜合財務資料附註

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：			
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日	1,242	13,480	14,722
累計攤銷：			
於二零二二年十二月三十一日	(1,242)	(2,921)	(4,163)
期內撥備(附註8)	-	(669)	(669)
於二零二三年六月三十日	(1,242)	(3,590)	(4,832)
賬面淨值			
於二零二二年十二月三十一日	-	10,559	10,559
於二零二三年六月三十日	-	9,890	9,890

金額為669,000港元的攤銷開支(截至二零二二年六月三十日止六個月：669,000港元)在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	642,853	585,240
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	(62,337)	(48,955)
應收貸款，扣除撥備	580,516	536,285
減：非即期部分	(533,593)	(475,232)
即期部分	46,923	61,053

中期簡明綜合財務資料附註

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
	580,516	536,285

16 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
	8,315	7,184

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。



中期簡明綜合財務資料附註

17 股本

	普通股數目 千股	普通股面值 千港元
法定： 於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日之 每股股份0.08港元的普通股	2,800,000	224,000
已發行及已悉數繳清： 於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日	2,667,643	213,411

18 通過損益按公允值列賬之金融資產

	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)
持作交易的股本證券	92	107

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
	167,113	161,583

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。

中期簡明綜合財務資料附註

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遞延應付代價(附註19)之外，本公司的關連方交易如下：

	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)
與一名關連方的結餘：		
租賃負債(附註ii)	165	232
	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)
與關連方的交易：		
租金收入(附註i)	465	930
租賃付款(附註ii)	72	48

附註：

(i) 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)。

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月確認的租金收入為465,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：930,000港元)。

(iii) 該款項為應計寫字樓租賃費用／款項予三間關聯公司，該三間關聯公司由本公司若干董事最終持有。

(c) 董事認為，本公司董事代表本公司的主要管理層成員。截至二零二三年六月三十日止六個月，向主要管理層人員補償3,289,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：3,929,000港元)。



中期簡明綜合財務資料附註

21 經營租賃承擔—本集團作為出租人

於二零二二年十二月三十一日本集團價值160,000,000港元的投資物業乃根據經營租賃出租。

若干持作出售的物業亦根據經營租賃出租。本公司董事認為，在考慮本集團於期內投入銷售努力出售上述物業及實際產生銷售的事實之後，持作出售的物業仍然屬持作出售的物業。本集團已聘請若干房地產經紀尋找潛在買家、設立銷售辦事處支持銷售活動及發佈廣告促銷。此外，為了更加靈活地控制可供出售住宅單元的數量，持作出售的物業乃根據短期租約出租。管理層一直積極地以就現有公允值而言屬合理的價格促銷該等持作出售的物業。

於二零二三年六月三十日，所有物業均有租戶承諾租用一個月至一年(二零二二年十二月三十一日：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)
低於一年	13	430

22 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)。