

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)

截至二零二一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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元
收益	4	112,435	24,963
其他收入	5	1,749	1,691
其他(虧損)／收益，淨額	6	(1,844)	18,873
出售物業收入成本		(1,598)	(1,794)
廣告及推廣費用		(15,945)	(345)
僱員福利開支		(15,059)	(6,739)
應收貸款及利息減值撥備		(17,249)	(367)
其他經營開支	7	(23,557)	(12,923)
收購附屬公司的議價購買收益		-	41,300
收購相關成本		-	(16,734)
經營溢利		38,932	47,925
融資成本	8	(7,195)	(1,382)
除所得稅前溢利		31,737	46,543
所得稅開支	9	(10,470)	(584)
年／期內溢利		21,267	45,959
其他全面(虧損)／收益：			
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)／收益		(58,217)	9,968
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		(569)	(2,262)
年／期內其他全面(虧損)／收益， 扣除稅項		(58,786)	7,706
年／期內全面(虧損)／收益總額		(37,519)	53,665
		港仙	港仙
本公司擁有人應佔每股盈利：			
基本	11	0.80	2.17
攤薄	11	0.80	2.17

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

		於二零二一年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		270,950	399,241
投資物業	12	241,520	183,300
無形資產		11,907	14,208
遞延所得稅資產		1,393	1,446
應收貸款	13	479,483	348,836
按金		164	—
作抵押銀行存款		—	2,000
		<u>1,005,417</u>	<u>949,031</u>
流動資產			
已竣工待售物業		60,147	59,333
應收貸款	13	78,754	96,921
應收利息	14	5,253	2,934
按金、預付款項及其他應收賬款		3,935	4,089
通過損益按公允值列賬之金融資產		152	147
現金及現金等價物		180,947	256,474
		<u>329,188</u>	<u>419,898</u>
總資產		<u><u>1,334,605</u></u>	<u><u>1,368,929</u></u>

	於二零二一年 十二月三十一日 附註 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元
權益及負債		
權益		
股本	213,411	213,411
儲備	909,491	947,010
總權益	<u>1,122,902</u>	<u>1,160,421</u>
負債		
非流動負債		
遞延所得稅負債	271	238
租賃負債	554	148
其他應付賬款及應計費用	146,742	166,183
	<u>147,567</u>	<u>166,569</u>
流動負債		
其他應付賬款及應計費用	44,478	18,235
合約負債	-	284
應付一間關聯公司款項	1,936	2,851
租賃負債	810	700
應付所得稅	16,912	19,869
	<u>64,136</u>	<u>41,939</u>
總負債	<u>211,703</u>	<u>208,508</u>
權益與負債總額	<u><u>1,334,605</u></u>	<u><u>1,368,929</u></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。

根據於二零二零年十二月十七日通過的董事會決議案，本公司將其財政年度結束日期由三月三十一日更改為十二月三十一日。由於該變動，上一期間綜合財務報表由二零二零年四月一日至二零二零年十二月三十一日止九個月期間組成。因此，涵蓋二零二零年四月一日至二零二零年十二月三十一日期間的綜合損益及其他全面收益表的可資比較金額、綜合權益變動表的可資比較金額、綜合現金流量表的可資比較金額及相關附註的可資比較金額不可直接比較。

2. 會計政策及披露之變更

(a) 於二零二一年一月一日開始之財政期間生效之現有準則及概念框架之相關修訂：

香港財務報告準則第16號之修訂

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、

香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及

香港財務報告準則第16號之修訂

Covid-19相關租金優惠

利率基準改革 – 第二階段

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

(b) 以下新訂準則及現有準則之修訂已頒佈，但未於二零二一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
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	二零二二年 一月一日
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述	二零二二年 一月一日
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	二零二二年 一月一日
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約－履行合約之成本	二零二二年 一月一日
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	會計政策之披露(修訂本)	二零二三年 一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂	二零二三年 一月一日
香港會計準則第8號之修訂	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號之修訂	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10號及 香港會計準則第28號之修訂	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準則及現在準則之修訂。預計新訂準則及現在準則之修訂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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，主要營運決策者審閱兩個可呈報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
截至二零二一年十二月三十一日止年度			
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>
截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間			
收益	<u>5,110</u>	<u>19,853</u>	<u>24,963</u>
分部業績	<u>18,231</u>	<u>10,319</u>	<u>28,550</u>
未分配其他收入			280
未分配其他收益，淨額			45,097
未分配開支			<u>(27,384)</u>
除所得稅前溢利			<u>46,543</u>

截至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指企業開支及未變現匯兌收益／(虧損)淨額(截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間：收購附屬公司的議價購買收益、收購相關成本、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計量標準。

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
於二零二一年十二月三十一日			
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>
綜合總資產			<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>
綜合總負債			<u>211,703</u>
於二零二零年十二月三十一日			
資產			
分部資產	<u>369,006</u>	<u>559,733</u>	928,739
未分配資產			<u>440,190</u>
綜合總資產			<u>1,368,929</u>
負債			
分部負債	<u>16,968</u>	<u>186,777</u>	203,745
未分配負債			<u>4,763</u>
綜合總負債			<u>208,508</u>

除若干物業、機器及設備、通過損益按公允值列賬（「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
截至二零二一年十二月三十一日止年度				
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)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
截至二零二零年十二月三十一日 止九個月期間				
折舊	-	(514)	(4,468)	(4,982)
攤銷	-	(514)	-	(514)
利息收入	1,190	7	53	1,250
利息開支	-	(1,382)	-	(1,382)
所得稅開支	1,369	(1,953)	-	(584)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </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	
	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元
香港	108,839	21,248	1,003,985	945,585
中國	3,596	3,715	39	-
	<u>112,435</u>	<u>24,963</u>	<u>1,004,024</u>	<u>945,585</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，並無單一客戶為本集團總收益貢獻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：

	於二零二一年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元
可呈報分部資產	1,028,975	928,739
通過損益按公允值列賬之金融資產	152	147
現金及現金等價物	34,321	40,917
物業、機器及設備	269,030	397,500
按金、預付款項及其他應收賬款	2,127	1,626
總資產	1,334,605	1,368,929
可呈報分部負債	208,350	203,745
應付一間關聯公司款項	1,936	2,851
遞延所得稅負債	271	238
其他應付賬款及應計費用	1,146	1,674
總負債	211,703	208,508

4. 收益

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元
銷售於中國之物業(附註)	1,765	2,422
來自投資物業及竣工待售物業之租金收入	3,691	2,688
來自金融借貸業務之利息收入	106,979	19,853
	112,435	24,963

附註：銷售物業之收入於某個時間點確認。所有物業銷售均已訂立原始預計完成時間為一年或以下的合約。

5. 其他收入

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元
來自銀行存款之利息收入	1,681	1,250
雜項收入	68	117
「保就業計劃」項下工資補助	-	324
	1,749	1,691

6. 其他(虧損)/收益，淨額

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元
匯兌收益，淨額	4,936	15,587
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 收益/(虧損)	5	(14)
物業、機器及設備撇銷	(8)	-
投資物業之公允值(虧損)/收益(附註12)	(6,780)	3,300
	(1,844)	18,873

7. 其他經營開支

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元
核數師之酬金		
— 審核服務	2,607	2,070
— 非審核服務	350	215
無形資產攤銷	2,301	514
樓宇管理費	337	290
佣金開支	2,555	453
電腦配件	978	311
物業、機器及設備折舊	6,643	4,982
與短期租賃有關之開支	708	574
保險	205	255
法律及專業費用	1,739	962
許可及登記	374	307
汽車費用	55	133
印刷開支	419	231
秘書費	399	422
水電費	264	134
估值及查冊費用	1,943	260
其他	1,680	810
	23,557	12,923

8. 融資成本

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元
解除應付遞延代價之利息	7,170	1,369
租賃負債利息開支	25	13
	7,195	1,382

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，本集團已預提中國土地增值稅。

截至二零二一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(截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間：相同)。

於綜合損益表扣除的所得稅開支指：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間 千港元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	240	1,284
— 中國土地增值稅	320	(4,310)
— 香港利得稅	9,538	2,081
— 過往年度撥備不足/(超額撥備)	286	(117)
	<u>10,384</u>	<u>(1,062)</u>
遞延所得稅	<u>86</u>	<u>1,646</u>
所得稅開支	<u><u>10,470</u></u>	<u><u>584</u></u>

10. 股息

董事會不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度末期股息(截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間：無)。

11. 每股盈利

(a) 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盈利除以已發行普通股的加權平均數計算。

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	截至二零二零年 十二月三十一日 止九個月期間
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	21,267	45,959
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>2,667,643</u>	<u>2,120,298</u>
每股基本盈利(港仙)	<u><u>0.80</u></u>	<u><u>2.17</u></u>

(b) 每股攤薄盈利

截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間，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。

12. 投資物業

	千港元
於二零二零年四月一日	180,000
重估之公允值收益 (附註6)	<u>3,300</u>
於二零二零年十二月三十一日	183,300
轉撥自物業、機器及設備	65,000
重估之公允值虧損 (附註6)	<u>(6,780)</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u><u>241,520</u></u>

於二零二一年十二月三十一日，本集團有兩項投資物業(二零二零年十二月三十一日：一項)。本集團的一項投資物業出租予李永強先生(本公司董事李立先生之子及董事李銘浚先生的兄弟)。本集團仍在物色其他投資物業的潛在租戶。

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(二零二零年十二月三十一日：三年)。本集團已將該等租賃分類為經營租賃。該投資物業於年內之租金收入為1,860,000港元(截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間：1,395,000港元)。

(a) 本集團之估值程序

本集團的投資物業於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二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。公允值之收益／(虧損)計入綜合損益表的「其他收益／(虧損)，淨額」。

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(截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間：無)。

(b) 估值技術

投資物業的估值乃使用收益法或直接對比法(第三級方法)並參考類似物業的可比較市場交易釐定。於估計物業公允值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。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，按可售面積基準，每平方呎單位售價為56,700港元(二零二零年十二月三十一日：57,300港元)。就基於直接對比法的物業而言，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、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26,400港元(二零二零年十二月三十一日：27,000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。

13. 應收貸款

	於二零二一年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元
應收貸款總額－物業按揭貸款	363,139	359,985
應收貸款總額－個人貸款	191,870	75,901
應收貸款總額－企業貸款	29,000	29,000
應收貸款總計	<u>584,009</u>	<u>464,886</u>
減：減值撥備－第一階段	(17,807)	(13,193)
減值撥備－第二階段	(1,844)	(815)
減值撥備－第三階段	(6,121)	(5,121)
減值撥備總計	<u>(25,772)</u>	<u>(19,129)</u>
應收貸款，扣除撥備	558,237	445,757
減：非流動部分	(479,483)	(348,836)
流動部分	<u>78,754</u>	<u>96,921</u>

本集團之應收貸款（其透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。

惟於二零二一年十二月三十一日之無抵押應收個人貸款191,870,000港元（於二零二零年十二月三十一日：75,901,000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）於報告期末的到期情況如下：

	於二零二一年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元
一年內	155,540	96,921
一至兩年	38,886	59,175
兩至五年	148,070	56,548
五年以上	215,741	233,113
	<u>558,237</u>	<u>445,757</u>

14. 應收利息

	於二零二一年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元
應收利息總額－物業按揭貸款	1,799	1,496
應收利息總額－個人貸款	3,454	1,438
	<u>5,253</u>	<u>2,934</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。

惟於二零二一年十二月三十一日之無抵押個人貸款應收利息3,454,000港元（於二零二零年十二月三十一日：1,438,000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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益112,435,000港元，並於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得溢利21,267,000港元，而截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間則錄得收益24,963,000港元及溢利45,959,000港元。

本年度溢利減少乃由於二零二零年收購亞馨信貸投資有限公司及其附屬公司（「零在金融集團」）的議價購買及產生的相關開支的一次性影響所致。

股息

本公司並無就截至二零二一年六月三十日止六個月期間派付中期股息（二零二零年九月三十日：無）。

董事會建議不派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息（截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間：無）。

年內溢利

本回顧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) 人民幣於截至二零二一年十二月三十一日止年度升值約2%所產生的匯兌收益；及
- (ii) 投資物業公允值虧損6.78百萬港元。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）定於二零二二年六月十日（星期五）舉行。為確定出席股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二二年六月六日（星期一）至二零二二年六月十日（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，不得遲於二零二二年六月二日（星期四）下午四時三十分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。

經營環境於二零二一年內並無太大改善。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。

於回顧期間內，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。於年內，2項銷售交易已獲批准且錄入政府的物業銷售系統。於今年內，本集團已確認銷售2個住宅單位（截至二零二零年十二月三十一日止九個月期間：3個單位）。於截至二零二一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二零二零年十二月三十一日止九個月期間增加約17%，乃由於前期只有九個月的運營所致。於二零二一年十二月三十一日，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挑戰，我們的金融借貸業務於二零二一年仍取得滿意及健康的增長。對零在金融集團的收購於二零二零年十月三十日完成，透過獨特的金融技術支持及自動化移動應用程式「X Wallet」增強了我們的金融借貸服務。註冊我們「X Wallet」的用戶已由二零二零年的43,489人增加至二零二一年十二月三十一日的62,765人。「X Wallet」的現有客戶數量由二零二零年十二月三十一日的4,384人增加至二零二一年十二月三十一日的8,269人。現有客戶數量的增加改善了無抵押貸款的業績，並於截至二零二一年十二月三十一日止年度產生約54百萬港元的業績。

X8 Finance Limited（「X8 Finance」）將專注於向香港的住宅物業提供貸款，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。管理層將審慎進行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。

前景

隨著中國政府採取新政策以對房地產投機和信貸擴張降溫，中國房地產市場經歷了更長的放緩期。中國的監管機構對銀行可持有的按揭及房地產相關貸款的比例設定上限。於二零二一年最後三個月，新房價格持續下跌。由於物業市場環境正在重組，本集團將更加謹慎地探索投資機會。

在COVID-19疫情下，香港的宏觀經濟增長正面臨自二零零八年雷曼兄弟破產以來的最大危機。隨著中美關係相對緊張，以及COVID-19新變種的持續發展，於二零二一年下半年，香港股市的表現不如二零二一年上半年。

隨著COVID-19疫苗的推出，及中央有關部門和廣東省派專家組赴港協助工作，派核酸檢測人員赴港，協助建設社區隔離治療設施，提供快速抗原檢測試劑盒及其他醫療物資，並確保香港生活必需品供應，本集團預期香港經濟環境將復甦，將刺激私營部門的消費。

儘管面臨挑戰，本集團仍致力持續適應COVID-19疫情下的新常態。為平衡股東的福祉，本集團亦須確保辦公室全面運作，並保障我們的同事、客戶、業務夥伴及社區的健康及安全。由於對市場而言尤其具有挑戰性，在社交距離措施下，本集團透過自動化移動應用程式「X Wallet」在任何情況下向客戶提供24x7不間斷的個人貸款服務的前景更佳。

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。

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團仍然持有充足現金且並無重大資本開支承擔（收購零在金融集團應付的購買代價除外）。營運資金來自資本及儲備。

銀行結存及現金合共約181百萬港元，佔流動資產總值約55%。

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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團處於淨負債狀況（二零二零年十二月三十一日：淨現金狀況）。

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

於二零二一年十二月三十一日，本集團按市場薪金水平共僱用47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

於年內，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。

本公司已採納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，本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度已遵守守則。

根據守則之守則條文A.4.2條，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。

經作出具體查詢後，全體董事（除了盧耀熙先生因健康問題未能確認）確認彼等於截至二零二一年十二月三十一日止年度已遵守標準守則。

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。其他現任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，包括審閱截至二零二一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二零二一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二零二一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：

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，二零二二年三月二十五日