



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)
(股份編號：0093)

截至二零零五年九月三十日止
六個月之中期業績公佈

添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核綜合收益表及本集團於該日之未經審核綜合資產負債表，連同上年度之比較數字如下：

綜合收益表

	附註	截至 二零零五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零零四年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
營業額	2	2,494	1,449
服務成本		(1,229)	(591)
		<u>1,265</u>	<u>858</u>
其他經營收益	3	9,844	6,950
持作買賣之投資之公平值 變動所產生之收益		72	—
持有證券投資未變現虧損		—	(4,355)
出售證券投資變現虧損		—	(394)
行政開支		(9,720)	(7,405)
		<u>1,461</u>	<u>(4,346)</u>
除稅前溢利(虧損)	4	1,461	(4,346)
稅項	5	—	—
		<u>1,461</u>	<u>(4,346)</u>
		港仙	港仙
母公司權益持有人應佔 期內溢利(虧損)		<u>1,461</u>	<u>(4,346)</u>
		港仙	港仙
每股盈利(虧損)	6		
基本		<u>0.09</u>	<u>(0.26)</u>
攤薄		<u>0.09</u>	不適用

綜合資產負債表

	附註	二零零五年 九月三十日 (未經審核)	二零零五年 三月三十一日 (經審核 及重列)
		千港元	千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		10,746	11,427
預付土地租金		68,170	68,469
投資物業		3,748	3,801
作抵押銀行存款		2,112	2,112
		<u>84,776</u>	<u>85,809</u>
流動資產			
待售物業		113,007	110,875
貿易及其他應收賬款	7	7,026	6,688
按金及預付款項		2,309	2,421
預付土地租金		598	598
可供銷售投資		309,531	—
持作買賣投資		264,331	—
證券投資		—	271,937
金融市場基金投資		—	298,386
作抵押銀行存款		465	465
銀行結存及現金		14,295	16,365
		<u>711,562</u>	<u>707,735</u>
流動負債			
應付貿易及其他賬款 及應計費用	8	5,850	6,263
已收按金		1,010	871
撥備		3,685	4,725
應付一關連公司款項		1,584	1,236
稅項負債		2,984	2,984
		<u>15,113</u>	<u>16,079</u>
流動資產淨值		<u>696,449</u>	<u>691,656</u>
資產總值減流動負債		<u>781,225</u>	<u>777,465</u>
資本及儲備			
股本		133,171	133,171
儲備		647,638	643,878
母公司權益持有人應佔權益		<u>780,809</u>	<u>777,049</u>
少數股東權益		416	416
總權益		<u>781,225</u>	<u>777,465</u>

附註：

1. 主要會計政策

除若干財務工具在適當情況下以公平值計量外，本簡明財務報告乃按歷史成本法編製。

本簡明財務報告所採用之會計政策與編製本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之年度財務報告所採用者貫徹一致，惟下述情況除外：

於本期間，本集團首次應用多項由香港會計師公會新頒佈之香港財務報告準則、香港會計準則及註釋（在下文統稱為「新訂香港財務報告準則」），該等準則適用於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間。應用新香港財務報告準則導致收益表、資產負債表以及權益變動表的呈列方法有所改變，尤其對有關少數股東權益的呈列方法已按照香港會計準則第1號「財務報告的呈列」作出改變，並已追溯應用。採用新香港財務報告準則導致本集團會計政策在以下幾方面有所改變：

股權支付

於本期間，本集團應用香港財務報告準則第2號「股權支付」，規定本集團以股份或享有股份的權利交換購買的貨品或獲取的服務（「權益結算交易」）或用以交換價值相當於指定數目的股份或享有股份的權利（「現金結算交易」）須確認為支出入賬。香港財務報告準則第2號對於本集團的主要影響乃關乎本公司董事及僱員購股權於授出日期釐定的公平值，須於有歸屬期內支銷。本集團根據相關過渡條文，不會應用香港財務報告準則第2號於二零零二年十一月七日或之前授出的購股權。由於本公司的購股權乃於該日之前授出，故採納香港財務報告準則第2號並未影響本集團本期間及過往期間的業績。

財務工具

於本期間，本集團已應用香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定作追溯應用。香港會計準則第32號之應用對在本集團的財務報告呈報財務工具沒有重大影響。於二零零五年一月一日或以後開始的年度生效之香港會計準則第39號，基本上不容許對財務資產及負債進行追溯性的確認、不再確認或計量。因實行香港會計準則第32號及香港會計準則第39號而產生的主要影響摘要如下：

財務資產的分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號所界定之財務資產及財務負債範圍內，應用有關分類及計量的過渡條文。

截至二零零五年三月三十一日，本集團根據會計實務準則第24號（「會計實務準則第24號」）的基準處理方法進行債務證券及股本證券的分類及計量。根據會計實務準則第24號，投資債務證券或股本證券會適當地分類為「投資證券」、「其他投資」及「持有至到期日投資」。「投資證券」按成本減減值虧損（如有）計量，而「其他投資」以公平值計量，未實現損益列為盈利或虧損。「持有至到期日投資」乃按攤銷成本減減值虧損（如有）計量。自二零零五年四月一日開始，本集團按香港會計準則第39號將債務證券及股本證券分類及計量。根據香港會計準則第39號，財務資產分類為「於損益賬按公平值處理的財務資產」、「可供出售財務資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日財務資產」。分類視乎所收購資產之目的而定。「於損益賬按公平值處理的財務資產」及「可供出售財務資產」以公平值列賬，公平值的變動分別確認為損益及權益。本集團於持作買賣之證券及金融市場基金之投資賬面值分別為271,937,000港元及298,386,000港元，已於二零零五年四月一日分別列賬為「持作買賣投資」及「可供銷售投資」。

債務與股本證券以外之財務資產及財務負債

財務證券與股本證券以外之財務資產及財務負債自二零零五年四月一日開始，本集團就債務證券及股本證券以外的財務資產及財務負債（以往不屬於會計實務準則第24號範圍）按照香港會計準則第39號的規定進行分類及計量。如前所述，香港會計準則第39號將財務資產分類為「於損益賬按公平值處理的財務資產」、「可供出售財務資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日財務資產」。財務負債基本上分類為「於損益賬按公平值處理的財務負債」或「於損益賬按公平值處理的財務負債以外之其他財務負債（其他財務負債）」。「其他財務負債」以實際利率法按攤銷成本持有。

香港會計準則第39號之採納對本集團本期間之業績並沒有重大影響。

於土地之租賃權益

在以往期間，租賃土地及樓宇包括以成本法計量之物業、廠房及設備。在本期間，本集團應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，土地及樓宇租賃之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入賬，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地的租賃權益應重新分類為經營租賃下之預付租賃付款額，以成本入賬並按租賃期攤銷。由於採納香港會計準則第17號，於二零零五年九月三十日之土地租賃權益賬面總值68,768,000港元（二零零五年三月三十一日：69,067,000港元）已重新分類為預付土地租金（先前歸入物業、廠房及設備）。採納香港會計準則第17號並無對本期間及以往期間之業績造成重大影響。

投資物業

期內，本集團首次採用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團已選用成本模式計算投資物業，據此，投資物業按原值減累計折舊及累計減值虧損（如有）列值。由於投資物業之租賃土地及建築物成份之間租金之分配可以可靠地作出，土地租賃權益乃分類為經營租賃項下之預付土地租金，並列賬為成本及於租賃期內攤銷。因此，於二零零五年九月三十日賬面值為28,589,000港元（二零零五年三月三十一日：28,702,000港元）之若干持作租賃用途之租賃權益已包括在預付土地租金內。於二零零五年九月三十日賬面值為3,748,000港元（二零零五年三月三十一日：3,801,000港元）先前包括在物業、廠房及設備內之該等物業之建築物成份已重新分類為投資物業。採納香港會計準則第40號對本集團本期間及過往期間之業績並無重大影響。

本集團並無提早採其他新訂但並未於本期間生效之香港財務報告準則。本集團已開始考慮此等新香港財務報告準則或會對其編製及呈報之營運業績及財務狀況有重大影響。變動。

2. 營業額及分類資料

本集團之主要業務為物業發展及投資。

本集團按其業務報告主要分部資料。以下為本集團按業務分類營業額及溢利貢獻之分析：

	營業額		除稅前 溢利(虧損)貢獻	
	截至 二零零五年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零四年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零五年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零四年 九月三十日 止六個月 千港元
物業發展及投資 出租物業	<u>2,494</u>	<u>1,449</u>	1,265	858
其他活動(附註) 減：未分配行政及 其他開支			6,755	2,190
			<u>(6,559)</u>	<u>(7,394)</u>
總計			<u>1,461</u>	<u>(4,346)</u>

附註：

其他活動主要包括財務活動，包括投資之證券及金融市場基金以及存放銀行存款。

3. 其他經營收益

	截至 二零零五年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零四年 九月三十日 止六個月 千港元
利息收入來自		
—可供銷售投資	4,496	—
—持作買賣投資	5,176	—
—金融市場基金投資	—	1,718
—證券	—	5,196
—銀行存款	26	34
其他收益	146	2
	<u>9,844</u>	<u>6,950</u>

4. 除稅前溢利(虧損)

	截至 二零零五年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零四年 九月三十日 止六個月 千港元
除稅前溢利(虧損)已扣除：		
折舊及攤銷	1,214	1,480
匯兌虧損	<u>3,163</u>	<u>9</u>

5. 稅項

由於本集團於兩段呈報期間內均無應課稅溢利，故此並未就香港利得稅及海外稅項於簡明財務報告作出撥備。

6. 每股盈利(虧損)

截至二零零五年九月三十日止六個月母公司權益持有人應佔之每股基本攤薄盈利／虧損乃按以下數據計算：

	截至 二零零五年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零四年 九月三十日 止六個月 千港元
母公司權益持有人應佔 計算每股基本及攤薄 盈利／虧損之期內 溢利(虧損)	<u>1,461</u>	<u>(4,346)</u>
	股份數目	
	千股	千股
計算每股基本盈利／虧損用途之 普通股數目	1,664,643	1,664,643
潛在攤薄性普通股之影響 －購股權	<u>28,675</u>	不適用
計算每股攤薄盈利用途之 普通股加權平均數目	<u>1,693,318</u>	<u>不適用</u>

由於假設行使本公司購股權將導致截至二零零四年九月三十日止六個月之每股虧損減少，故該期間並無呈列攤薄虧損。

7. 貿易及其他應收賬款

本集團並無給予其租戶信用期限。

於結算日之貿易及其他應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
一至九十天	4,909	5,280
九十天以上	2,117	1,408
	<u>7,026</u>	<u>6,688</u>

8. 應付貿易及其他賬款及應計費用

於結算日之應付貿易及其他賬款及應計費用之分析如下：

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
賬齡九十天以上之應付貿易及 其他賬款	1,812	1,823
應計費用	4,038	4,440
	<u>5,850</u>	<u>6,263</u>

中期股息

董事已決議不就截至二零零五年九月三十日止六個月宣佈派付中期股息(二零零四年：無)。

業務回顧

於回顧期間六個月內，本集團營業額達2,494,000港元(二零零四年：1,449,000港元)，股東應佔溢利為1,461,000港元(二零零四年：虧損4,346,000港元)。

本集團之核心業務為物業投資及發展，於回顧期內，此等業務之營商環境依然困難。中國內地(「中國」)廣東省物業市場整體表現仍然呆滯。本集團之物業項目發展主要在廣東省，期內業務並不活躍。

位於廣東省中山市之本集團已落成作為出售之物業－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點，兼有高尚河畔景觀。中山市物業市場競爭激烈。期內，管理層推出一系列宣傳推廣計劃，並致力該等物業之市場推廣活動。市場反應良好。期內本集團租金收入明顯增加。於二零零五年九月三十日，本集團尚有228個住宅單位仍未售出，其中有84個住宅單位已租出。本集團已租出商場之全部樓面面積。商場租戶正努力招徠顧客，於過去幾個月，商場之客流量已有所改善。

有關於從化白天鵝寶源房地產開發有限公司（「從化寶源」）之投資，本集團仍然繼續與中方合營夥伴商討延長合營期限。惟獲准延長從化寶源合營期限之機會仍然很低。

本集團仍持有大量資金約6億港元，並已存入銀行作短期銀行存款或透過國際財務機構投資於金融市場基金或定息收入票據，為本集團帶來穩定收入來源。利率持續上調，已為本集團帶來源自此等資產更佳之收益。

回顧期內並無收購附屬公司或聯營公司。

自二零零五年三月三十一日以來，本集團之或然負債及資產抵押並無重大變動。

流動資金及財務資源

本集團仍然持有充裕資金，及於二零零五年九月三十日並無銀行借貸及重大資本開支承擔或財務負擔。所有營運資金來自內部股東資金，並無債項及負擔之到期情況出現。

基於本集團主要資產為與港元正式掛鈎之美元作為貨幣之現金、固定收入票據或金融市場基金，因此本集團之匯兌風險很低。就利率及貨幣而言，並沒有需要作對沖用途之財務工具。

於回顧期內，本公司之股本並無變動。

員工

於二零零五年九月三十日，本集團以市場薪酬待遇聘用47名員工，並提供員工福利如保險、退休金計劃、酌情花紅及購股權計劃。

前景

全球經濟將於來年繼續增長，中國經濟同時亦快速增長。人民幣升值已為國際貿易之穩定增長及中國經濟未來之蓬勃發展造成良好環境。本集團有信心可把握該等良機，抓緊各種機遇，力求建立本身獨有之優勢，開拓中國新業務。

本集團擁有充裕之資金，現正積極尋找投資機會，使業務趨向多元化發展，從而有助本集團保持長遠穩定增長。本集團亦對資金投放對象保持開明態度，惟於作出投資決定時務必小心謹慎。

另一方面，一些不容忽視之潛在風險因素，如不穩定之石油價格、利率波動及天災仍然存在。本集團對來年仍審慎樂觀。

購買、出售或贖回本公司上市證券

期內，本公司或其附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

公司監管

除守則條文C.2有關內部控制（於二零零五年七月一日或之後起之會計期間實施）及下述事項外，本公司於截至二零零五年九月三十日止六個月期間內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14載列之企業管治常規守則（「守則」）之守則條文：

- 1 根據守則條文A.2.1段，發行人主席及行政總裁之職務應分開及不應由同一人士擔任，並以書面明確界定主席與行政總裁各自之職責。李立先生目前擔任本集團主席兼行政總裁。經考慮本集團目前業務運作及規模，董事會認為李立先生同時出任董事會主席兼本集團行政總裁乃可予接納及符合本集團之最佳利益。董事會將定期檢討有關情況。
- 2 根據守則條文A.4.2段，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：「即使公司法或法律規定內載有任何相反內容，本公司之董事無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頻率輪值退任。」因此，本公司主席或董事總經理並不受制於輪值退任。

鑑於上述及守則4.2段之規定，本公司已於二零零五年八月十九日舉行之股東週年大會上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）均須至少每三年輪值退任一次，而擔任主席或董事總經理職務之董事須至少每三年膺選連任。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易之行為守則。本公司已向全體董事查詢，彼等於截至二零零五年九月三十日止六個月整段期間內已遵守標準守則。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，成員包括本公司三位獨立非執行董事及一位非執行董事。審核委員會之職權範圍已遵照守則之規定而更新。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，包括審閱截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告。

其他資料

本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之中期業績已經執業會計師德勤關黃陳方會計師行審閱。

於本公佈日期，本公司董事如下：

執行董事：

李立先生 (主席兼行政總裁)

梁麗萍女士

黃紹基先生

獨立非執行董事：

李東海博士 G.B.S., L.L.D., 太平紳士

陳紹耕先生

盧耀熙先生

非執行董事：

李嘉士先生

承董事會命
李立
主席兼行政總裁

香港，二零零五年十二月十六日

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」