



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)

截至二零零六年三月三十一日止年度之末期業績

業績

添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)董事會公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同去年同期之比較數字如下：

綜合收益表

		截至下列日期止年度	
		二零零六年	二零零五年
		三月三十一日	三月三十一日
		千港元	千港元
營業額	4	5,399	3,095
租賃業務支出		(2,272)	(1,078)
租金收入減支出		3,127	2,017
其他收益	5	21,295	16,047
持作買賣之投資之公允值變動 所產生之虧損		(3,260)	—
持有其他證券未變現虧損		—	(9,951)
出售其他證券變現虧損		—	(594)
行政開支		(14,057)	(14,109)
解除法律訴訟產生之虧損撥備	6	(3,000)	—
撇減待售物業		—	(16,000)
待發展物業減值虧損		—	(20,578)
撥為收益之負商譽		—	6,601
除稅前溢利(虧損)	7	4,105	(36,567)
稅項	8	(130)	—
本公司權益持有人應佔年內溢利(虧損)		<u>3,975</u>	<u>(36,567)</u>
		港仙	港仙
每股盈利(虧損)	9		
基本		<u>0.24</u>	<u>(2.20)</u>
攤薄		<u>0.23</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

	附註	二 零 零 六 年 三 月 三 十 一 日 千 港 元	二 零 零 五 年 三 月 三 十 一 日 千 港 元 (重列)
非流動資產			
物業、機器及設備		9,269	11,427
預付土地租金		67,871	68,469
投資物業		3,692	3,801
待發展物業		—	—
作抵押銀行存款		2,117	2,112
		<u>82,949</u>	<u>85,809</u>
流動資產			
待售物業		113,520	110,875
貿易及其他應收賬款	10	6,289	6,688
按金及預付款項		2,436	2,421
預付土地租金		598	598
可供出售投資		339,251	—
持作買賣投資		239,665	—
其他證券		—	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		16,187	16,365
		<u>718,411</u>	<u>707,735</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及應計費用	11	6,165	6,263
已收按金		1,035	871
撥備		6,430	4,725
應付一關連公司款項		370	1,236
稅項負債		3,114	2,984
		<u>17,114</u>	<u>16,079</u>
流動資產淨值		<u>701,297</u>	<u>691,656</u>
資產淨值		<u>784,246</u>	<u>777,465</u>
資本及儲備			
股本		133,171	133,171
儲備		650,659	643,878
本公司權益持有人應佔權益		<u>783,830</u>	<u>777,049</u>
少數股東權益		<u>416</u>	<u>416</u>
總權益		<u>784,246</u>	<u>777,465</u>

附註：

1. 編製基準

綜合財務報告乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則編製。

綜合財務報告乃按歷史成本基準編製，惟若干財務工具乃按公允值計量。

2. 應用新訂香港財務報告準則／會計政策變動

於本年度，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綜合收益表、綜合資產負債表以及綜合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：

以股份為基礎的支付

香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」，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。本集團根據相關過渡條文，並無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年度及過往年度的業績。

財務工具

香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」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。香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」，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39號而產生的主要影響摘要如下：

財務資產分類為「透過損益按公允值處理的財務資產」、「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。「透過損益按公允值處理的財務資產」及「可供出售財務資產」以公允值列賬，公允值的變動分別確認為損益及權益。「貸款及應收款項」及「持有至到期日財務資產」按實際利率法以經攤銷之成本值計量。本集團之其他證券及於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「可供出售投資」。

財務負債基本上分類為「透過損益按公允值處理的財務負債」或「透過損益按公允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年度之業績並沒有重大影響。

於土地之租賃權益

根據香港會計準則第17號「租賃」，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土地租金，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，於二零零四年四月一日之土地租賃權益賬面總值69,665,000港元已重新分類為預付土地租金（先前歸入物業、機器及設備）。採納香港會計準則第17號並無對本年度及以往年度之業績造成重大影響。

3. 會計政策變動影響概要

附註2所述會計政策變動對本集團本年度及過往年度業績並無重大影響。該等會計政策變動於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日之累計影響概述如下：

資產負債表項目	於二零零五年	採納下列會計準則之影響		重新歸類	於二零零五年	採納香港會計準則	
	三月三十一日 (先前呈列)	香港會計 準則第1號	香港會計 準則第17號		三月三十一日 (重列)	第39號於二零零五年 之影響	於二零零五年 四月一日
	千港元						
物業、機器及設備	84,295	-	(69,067)	(3,801)	11,427	-	11,427
預付土地租金							
- 非即期	-	-	68,469	-	68,469	-	68,469
- 即期	-	-	598	-	598	-	598
投資物業	-	-	-	3,801	3,801	-	3,801
可供出售投資	-	-	-	-	-	298,386	298,386
持作買賣投資	-	-	-	-	-	271,937	271,937
其他證券	271,937	-	-	-	271,937	(271,937)	-
金融市場基金投資	298,386	-	-	-	298,386	(298,386)	-
	<u> </u>						
對資產及負債之 總影響		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>-</u>	
資本及儲備							
少數股東權益	<u>-</u>	<u>416</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>416</u>	<u>-</u>	<u>416</u>
對權益之總影響		<u>416</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>-</u>	
少數股東權益	<u>416</u>	<u>(416)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註2所述會計政策變動對本集團於二零零四年四月一日權益之財務影響概述如下：

資本及儲備	於二零零四年	採納	於二零零四年
	四月一日 (先前呈列)	香港會計準則 第1號之影響	於二零零四年 四月一日 (重列)
	千港元	千港元	千港元
少數股東權益	<u>-</u>	<u>416</u>	<u>416</u>
對權益之總影響		<u>416</u>	
少數股東權益	<u>416</u>	<u>(416)</u>	<u>-</u>

本集團並無提早應用其他已頒佈但於本年度尚未生效之新訂香港財務報告準則。本公司董事預計，應用該等新訂香港財務報告準則，對本集團之綜合財務報告不會有重大影響。

4. 營業額及分類資料

營業額指出租物業所得之租金收入。

分類資料載列如下：

(A) 業務分類

本集團主要從事物業發展及物業投資。

該業務分類資料呈列如下：

	營業額		溢利(虧損)貢獻	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
物業發展及物業投資				
物業發展	—	—	—	(36,578)
物業出租	<u>5,399</u>	<u>3,095</u>	<u>2,794</u>	<u>1,684</u>
	<u>5,399</u>	<u>3,095</u>		
分類業績			<u>2,794</u>	<u>(34,894)</u>
其他收入(附註(a))			<u>18,035</u>	<u>5,502</u>
撥為收入之負商譽			—	6,601
減：解除法律訴訟虧損撥備			<u>(3,000)</u>	—
未分配行政開支			<u>(13,724)</u>	<u>(13,776)</u>
除稅前溢利(虧損)			<u>4,105</u>	<u>(36,567)</u>
稅項			<u>(130)</u>	—
年內溢利(虧損)			<u>3,975</u>	<u>(36,567)</u>

附註：

- (a) 其他收入主要指短期財務活動(包括投資證券及金融市場基金以及銀行存款)所產生之淨收入。
- (b) 去年，上文所述物業發展應佔虧損36,578,000港元包括待銷售物業撇減16,000,000港元及待發展物業減值虧損20,578,000港元。

(B) 地區分類

本集團主要業務(包括物業發展及物業投資)均在香港及中國進行。

下表呈列本集團按客戶所在地區劃分之營業額分析：

	地區市場營業額	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港	<u>1,440</u>	62
中國	<u>3,959</u>	<u>3,033</u>
	<u>5,399</u>	<u>3,095</u>

5. 其他收益

	截至下列日期止年度	
	二零零六年 三月三十一日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
利息收入來自		
— 可供出售投資	11,268	—
— 持作買賣投資	9,459	—
— 金融市場基金投資	—	4,715
— 債務證券	—	10,948
— 銀行存款	69	65
	<u>20,796</u>	<u>15,728</u>
雜項收入	499	319
	<u>21,295</u>	<u>16,047</u>

6. 解除法律訴訟產生之虧損撥備

於過往年度，若干前附屬公司向一家外來供應商購買生產材料約12,000,000港元，用於印刷電路板生產。其後發現該批材料存在缺陷，故該等前附屬公司隨即中止購貨付款。該供應商其後向該等前附屬公司採取法律行動，追討欠款及有關利息。另一方面，上述前附屬公司亦向該供應商採取法律行動，就該供應商交付之材料引致之損失索償。於一九九九年，上述前附屬公司已出售予外界人士。關於該等出售，本集團已承諾就該供應商向前附屬公司採取法律訴訟所產生之任何損失(如有)向買方作出賠償。

二零零六年三月三十一日後，該等前附屬公司與外來供應商訂立一項協議，據此，前附屬公司已向外來供應商支付3,000,000港元以解除該法律行動。因本集團就此提供彌償保證而產生之為數3,000,000港元之虧損已記入綜合財務報告。

7. 除稅前溢利(虧損)

	截至下列日期止年度	
	二零零六年 三月三十一日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
除稅前溢利(虧損)已扣除：		
預付土地租金攤銷	598	598
折舊：		
— 物業、機器及設備	1,686	2,253
— 投資物業	109	109
出售物業、機器及設備之虧損	330	—
	<u>3,323</u>	<u>3,060</u>

8. 稅務

本年度稅項開支指就估計應課稅溢利按17.5%計算之香港利得稅。由於上年度本集團並無應課稅溢利，故此並未於該年度之財務報告中就香港利得稅及海外稅項作出撥備。

9. 每股盈利（虧損）

本公司權益持有人應佔之每股基本及攤薄盈利／虧損之計算乃基於下列數據：

	截至下列日期止年度	
	二零零六年 三月三十一日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
計算每股基本及攤薄盈利／ 虧損之本公司權益持有人 應佔之本年度溢利（虧損）	<u>3,975</u>	<u>(36,567)</u>
	股份數目	
	千股	千股
計算每股基本盈利／ 虧損之普通股數目	<u>1,664,643</u>	1,664,643
潛在攤薄性普通股之 影響－購股權	<u>29,010</u>	不適用
計算每股攤薄盈利之 普通股數目	<u>1,693,653</u>	不適用

由於假設行使本公司購股權或會導致每股虧損減少，因此，並無呈列上年度之每股攤薄虧損。

10. 貿易及其他應收賬款

本集團普遍不授予其租戶任何信貸期。

於結算日之貿易及其他應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 三月三十一日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
1-90日	<u>4,072</u>	5,280
90日以上	<u>2,217</u>	1,408
	<u>6,289</u>	<u>6,688</u>

11. 貿易及其他應付賬款及應計費用

於結算日之貿易及其他應付賬款及應計費用之分析如下：

	二零零六年 三月三十一日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
賬齡九十天以上之貿易及 其他應付賬款	<u>1,800</u>	1,823
應計費用	<u>4,365</u>	4,440
	<u>6,165</u>	<u>6,263</u>

股息

本年度本公司董事會建議不派付股息（二零零五年：無）。

業務回顧

物業投資及發展

於回顧年度內，本集團之核心業務－物業投資及發展之營商環境仍然嚴峻。中國廣東省物業市場整體表現依然呆滯。本集團之物業項目主要位於廣東省，年內有關業務活動仍處於低水平。

本集團位於廣東省中山市之已落成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，地處交通便利之黃金地點，兼有高尚河畔景觀。中山市之物業市場競爭激烈。現代化設計之物業供應充足。於年內，管理層推出一系列廣告宣傳活動，致力推廣該物業，市場反應積極。本集團於年內賺取之租金收入大幅上升。於二零零六年三月三十一日，尚有228個住宅單位仍未售出，其中159個住宅單位已出租，全部商場樓面面積均已租出。商場租戶一直努力改善顧客流量。

對於在從化白天鵝寶源房地產開發公司（「從化寶源」）之投資，本集團繼續就延長合營期限與中國合營夥伴進行談判，惟延長從化寶源合營期限之機會仍屬渺茫。對從化寶源所持物業之減值虧損撥備已於本集團上年度財務報表中作出。

財務投資活動

本集團仍持有大量資金約六億港元，並已存入銀行作短期銀行存款或透過國際金融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。由於利率繼續呈上升趨勢，本集團自該等資產賺取之收入有所增加。另一方面，可預期之利率上升趨勢對債券市場造成不利影響。本集團持有之證券投資蒙受未變現虧損。然而，本集團並無任何資金需要而須變現投資。

前景

回顧年內全球經濟保持快速增長。亞太區尤其是中國（「中國」）仍為經濟增長之龍頭。

預期全球經濟將於來年繼續增長，中國仍為主力。人民幣升值已為中國經濟未來之蓬勃發展創造良好環境。中國進出口將持續強勁增長，尤其是珠三角地區。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，目前亦有若干潛在風險因素不容忽視，例如油價及商品價格波動、利率走勢及自然災害等。本集團對來年抱持審慎樂觀，並深信能提升其競爭力及為股東增值。

流動資金及財務資源

於二零零六年三月三十一日，本集團繼續坐擁充裕現金，且概無銀行借貸，亦無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。

由於本集團之資產大部份為與港幣正式掛勾之美元現金、定期收入票據或金融市場基金，故本集團之匯兌風險並不重大。就利率及貨幣而言，並沒有需要作對沖用途之財務工具。

員工

於二零零六年三月三十一日，本集團按市場薪金水平共僱用61名員工，員工福利包括保險、公積金計劃、酌情花紅及購股權計劃。

資本架構

於二零零六年三月三十一日，本集團並無任何長期借貸，其業務全部以股東資金融資。

於回顧年度內，本集團之股本並無任何變動。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，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，本公司於截至二零零六年三月三十一日止年度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，彼等於截至二零零六年三月三十一日止年度內已遵守標準守則。

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，包括審閱截至二零零六年三月三十一日止年度之週年業績。

其他資料

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，二零零六年七月七日

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」