



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」)欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合收益表及本集團於該日之未經審核簡明綜合資產負債表，連同上年度之比較數字如下：

簡明綜合收益表

		截至 二零零六年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零零五年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元
營業額	3	3,268	2,494
租賃業務支出		(906)	(1,229)
租金收入減支出		2,362	1,265
其他收益	4	15,007	9,844
持作買賣投資之公允值 變動所產生之收益		2,870	72
行政開支		(6,170)	(9,720)
除稅前溢利	5	14,069	1,461
稅項	6	(65)	—
本公司權益持有者應 佔期內溢利		14,004	1,461
		港仙	港仙
每股盈利	7		
基本		0.84	0.09
攤薄		0.82	0.09

簡明綜合資產負債表

		二零零六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、機器及設備		8,515	9,269
預付土地租金		67,572	67,871
投資物業		3,639	3,692
作抵押銀行存款		2,111	2,117
		<u>81,837</u>	<u>82,949</u>
流動資產			
待售物業		115,790	113,520
貿易及其他應收賬款	8	6,385	6,289
按金及預付款項		2,347	2,436
預付土地租金		598	598
可供出售投資		217,469	339,251
持作買賣投資		189,042	239,665
作抵押銀行存款		465	465
銀行結存及現金		216,935	16,187
		<u>749,031</u>	<u>718,411</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及 應計費用	9	5,997	6,165
已收按金		1,213	1,035
撥備		3,280	6,430
應付一關連公司款項		871	370
稅項負債		3,179	3,114
		<u>14,540</u>	<u>17,114</u>
淨流動資產		<u>734,491</u>	<u>701,297</u>
淨資產		<u>816,328</u>	<u>784,246</u>
資本及儲備			
股本		137,971	133,171
儲備		677,941	650,659
本公司權益持有者應佔權益		<u>815,912</u>	<u>783,830</u>
少數股東權益		416	416
總權益		<u>816,328</u>	<u>784,246</u>

附註：

1. 財務報告編製基準

本簡明綜合財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會（「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。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本為編製基準，惟若干財務工具以公允值計量。

除下文所述者外，本簡明綜合財務報表所採用之會計政策與本集團編製截至二零零六年三月三十一日止年度綜合財務報表所採納之會計政策一致。

於本中期期間，本集團首次採納香港會計師公會頒佈於二零零五年十二月一日、二零零六年一月一日或二零零六年三月一日或以後的會計期間開始生效之多項新準則、修訂和詮釋（「新香港財務報告準則」）。採納新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之業績編製及呈報方式並無重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之其他新準則、修訂或詮釋。本公司董事預計，採納該等新準則、修訂或詮釋對本集團之業績及財政狀況並無重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋8	香港財務報告準則第2號之 範圍 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋9	重新評估勘入式衍生工具 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋10	中期財務報告及減值 ⁴

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效

3. 營業額及分類資料

營業額指來自物業租賃之租金收入。

本集團之主要業務為從事物業發展及物業投資。於截至二零零六年及二零零五年九月三十日止期間皆無物業發展業務。

本集團按其業務報告主要分部資料。分部資料載列如下：

	營業額		溢利貢獻	
	截至 二零零六年 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 二零零六年 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
物業投資				
出租物業	<u>3,268</u>	<u>2,494</u>	2,362	1,265
其他收益(附註)			17,877	6,755
未分配行政開支			<u>(6,170)</u>	<u>(6,559)</u>
除稅前溢利			14,069	1,461
稅項			<u>(65)</u>	<u>—</u>
期內溢利			<u>14,004</u>	<u>1,461</u>

附註：其他收益主要為短期財務活動所產生之收入淨額，包括證券及金融市場基金投資以及存放銀行存款。

4. 其他收益

	截至 二零零六年 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
利息收入來自		
— 可供出售投資	5,143	4,496
— 持作買賣投資	3,961	5,176
— 銀行存款	4,172	26
匯兌收益	1,618	—
其他	113	146
	<u>15,007</u>	<u>9,844</u>

5. 除稅前溢利

	截至 二零零六年 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
除稅前溢利已扣除：		
預付土地租金攤銷	299	299
折舊		
— 物業、廠房及設備	763	862
— 投資物業	53	53
匯兌虧損	—	3,163
	<u> </u>	<u> </u>

6. 稅項

本期間稅項開支指就估計應課稅溢利按17.5%計算之香港利得稅。由於上一期間本集團並無應課稅溢利，故此並未於該期間之簡明綜合財務報表中就香港利得稅及海外稅項作出撥備。

7. 每股盈利

本公司權益持有者應佔之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至 二零零六年 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
計算每股基本及攤薄盈利之本公司 權益持有者應佔期內溢利	<u>14,004</u>	<u>1,461</u>
	股份數目	
	千股	千股
計算每股基本盈利用途之 普通股數目	1,667,594	1,664,643
潛在攤薄性普通股之影響 — 購股權	<u>32,623</u>	<u>28,675</u>
計算每股攤薄盈利用途之 普通股數目	<u>1,700,217</u>	<u>1,693,318</u>

8. 貿易及其他應收賬款

應收租金須根據有關協議之條款支付。

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 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
一至九十天	4,264	4,072
九十天以上	2,121	2,217
	<u>6,385</u>	<u>6,289</u>

9. 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 九月三十日 千港元	二零零六年 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	1,759	1,800
應計費用	4,238	4,365
	<u>5,997</u>	<u>6,165</u>

中期股息

董事會議決不會派發截至二零零六年九月三十日止六個月之中期股息（二零零五年：無）。

業務回顧

於回顧期間六個月內，本集團營業額達3,268,000港元（二零零五年：2,494,000港元），股東應佔溢利為14,004,000港元（二零零五年：1,461,000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。現代化設計之物業供應充足。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131%。於二零零六年九月
三十日，本集團尚有228個住宅單位仍未售出，其中有208個住宅單
位已租出。本集團已租出商場之全部樓面面積。商場租戶已改變
零售商品為電腦產品招徠顧客，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。本集團往年度之財務報
告已就從化寶源所持有之物業作出全數減值虧損撥備。

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。利率上調走勢，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。

自二零零六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，及於二零零六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。

於二零零六年四月一日尚未行使而以認購價每股0.261港元認購本
公司60,000,000股普通股之購股權在期間內獲行使。本集團之股本
及股份溢價分別增加4,800,000港元及10,860,000港元。

訂單

因本集團業務性質關係，於二零零六年九月三十日，本集團並無
訂單記錄。本集團並無新產品及服務將推出市場。

員工

於二零零六年九月三十日，本集團以市場薪酬待遇聘用61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

全球經濟於回顧期內持續穩定及平穩增長。中國仍為全球經濟增長之主力。人民幣升值已為中國經濟未來之蓬勃發展造成良好環境。中國之投資及貿易正高速增长，並由強勁內部消費支持。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，如不穩定之石油及商品價格、利率波動及天然災害仍然存在。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

期內本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

公司監管

除下文披露外，本公司於截至二零零六年九月三十日止六個月內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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。

根據第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。

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九月三十日止整個六個月已遵守標準守則。

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。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九月三十日止六個月之中期業績。

其他資料

本集團截至二零零六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：

李東海博士大紫荊勳賢太平紳士
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，二零零六年十二月十五日

「請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。」