



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：0093)

截至二零零七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」)截至二零零七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

	附註	截至 二零零七年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零零六年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元
營業額		3,425	3,268
租賃業務支出	3	(991)	(906)
租金收入減支出		2,434	2,362
其他收益	4	14,987	13,389
匯兌(虧損)收益		(2,544)	1,618
持作買賣投資之公允值 變動所產生之收益		162	2,870
行政開支		(6,336)	(6,170)
除稅前溢利	5	8,703	14,069
稅項	6	(65)	(65)
本公司權益持有者應 佔期內溢利		8,638	14,004
		港仙	港仙
每股盈利	7	0.50	0.84
基本		0.50	0.84
攤薄		不適用	0.82

簡明綜合資產負債表

	附註	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		7,588	8,107
預付土地租金		66,975	67,273
投資物業		3,531	3,585
作抵押銀行存款		2,024	2,024
		<u>80,118</u>	<u>80,989</u>
流動資產			
待售物業		108,866	105,934
貿易及其他應收賬款	8	6,424	5,543
按金及預付款項		8,904	2,461
預付土地租金		598	598
可供出售投資		260,531	225,537
持作買賣投資		153,928	187,977
作抵押銀行存款		465	465
銀行結存及現金		225,656	223,983
		<u>765,372</u>	<u>752,498</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		2,656	2,710
已收按金		1,160	1,165
撥備		3,173	3,173
應付一關連公司款項		929	716
稅項負債		3,309	3,244
		<u>11,227</u>	<u>11,008</u>
淨流動資產		<u>754,145</u>	<u>741,490</u>
淨資產		<u>834,263</u>	<u>822,479</u>
資本及儲備			
股本		137,971	137,971
儲備		695,876	684,092
本公司權益持有者應佔權益		<u>833,847</u>	<u>822,063</u>
少數股東權益		416	416
總權益		<u>834,263</u>	<u>822,479</u>

附註：

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）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。

本簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零七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。

集團於本中期期間中首次採用「香港會計師公會」頒發以下的新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則於二零零七年四月一日開始之集團財務年度生效。

香港會計準則第1條（修訂）	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7條	金融工具：披露 ¹
香港（國際財務匯報準則）詮釋第7條	根據香港會計準則第29條 惡性通脹經濟下財務報告應用重列處理 ²
香港（國際財務匯報準則）詮釋第8條	香港財務報告準則第2條之範圍 ³
香港（國際財務匯報準則）詮釋第9條	內含衍生工具之重估 ⁴
香港（國際財務匯報準則）詮釋第10條	中期財務報告及虧損減值 ⁵
香港（國際財務匯報準則）詮釋第11條	香港財務報告準則第2條 之集團及庫存股份交易 ⁶

¹ 於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年三月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零零六年五月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年六月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零六年十一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效。

採納該等新香港財務報告準則對集團本期或前會計期間業績或財務狀況並無重大影響，因此並未進行前期間調整。

集團並未提早採用以下已頒發但未適用之新及修訂準則與詮釋。公司董事會預期應用該等準則及詮釋，對集團簡明綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第23條（重訂）	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8條	營運分項 ¹
香港（國際財務匯報準則）詮釋第12條	服務特許權安排 ²
香港（國際財務匯報準則）詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港（國際財務匯報準則）詮釋第14號	香港會計準則第19號—對於定額福利資產、最低資金要求及其相互作用的限制 ²

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年七月一日或以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。於截至二零零七年及二零零六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		除稅前溢利貢獻	
	截至 二零零七年 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 二零零七年 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
物業發展	—	—	—	—
物業投資	3,425	3,268	2,434	2,362
	3,425	3,268		
其他收益 (附註)			15,149	17,877
未分配行政開支			(8,880)	(6,170)
除稅前溢利			8,703	14,069
稅項			(65)	(65)
期內溢利			8,638	14,004

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 二零零七年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零零六年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
利息收入來自		
— 可供出售投資	6,092	5,143
— 持作買賣投資	2,967	3,961
— 銀行存款	5,559	4,172
其他	369	113
	14,987	13,389

5. 除稅前溢利

	截至 二零零七年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零零六年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
除稅前溢利已扣除：		
預付土地租金攤銷	298	299
折舊		
— 物業、廠房及設備	532	763
— 投資物業	54	53
	<u>298</u>	<u>299</u>

6. 稅項

年內稅項開支指就估計應課稅溢利按17.5% (二零零六年：17.5%) 計算之香港利得稅。

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 二零零七年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零零六年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 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>8,638</u>	<u>14,004</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	1,724,643	1,667,594
潛在攤薄性普通股之影響		
— 購股權	—	32,623
計算每股攤薄盈利用途之普通股數目	<u>1,724,643</u>	<u>1,700,217</u>

由於截至二零零七年九月三十日止六個月並無潛在股份，故並無呈列該期間之每股攤薄盈利。

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。

於結算日之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
一至九十天	594	233
九十天以上	3,670	2,848
	<u>4,264</u>	<u>3,081</u>
其他應收賬款	2,160	2,462
	<u>6,424</u>	<u>5,543</u>

中期股息

董事會議決不會派發截至二零零七年九月三十日止六個月之中期股息(二零零六年：無)

業務回顧

於回顧期間六個月內，本集團營業額達3,425,000港元(二零零六年：3,268,000港元)，股東應佔溢利為8,638,000港元(二零零六年：14,004,000港元)。

本集團之現有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。期內本集團租金收入增加4.8%。於二零零七年九月三十日，本集團尚有228個住宅單位仍未售出，其中有207個住宅單位已租出。本集團已租出商場之全部樓面面積。由於石岐市西區一家大型電腦及電腦週邊設備零售中心的成立，令到商場之客流量受到負面影響。租戶現仍努力改善此狀況。同時，本集團現正物色潛在新租戶承接租賃安排。

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。

自二零零七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，及於二零零七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。

訂單

因本集團業務性質關係，於二零零七年九月三十日，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

於二零零七年九月三十日，本集團以市場薪酬待遇聘用65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。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，一貫積極尋找投資機會，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。

董事相信天然資源行業蘊藏偌大發展潛力，一直發掘此行業之機會。

於二零零七年八月八日，本公司與一名獨立第三方訂立一項期權協議，以購買位於哈薩克之潛在石油資產（「潛在資產」）。該購買期權可令本公司評估於潛在資產之投資，而毋須對本公司產生承擔或重大開支，並使本公司能收購潛在資產。有關期權協議之詳情已於二零零七年八月十日公佈於本公司及聯交所之網頁。

於二零零七年九月三日，本公司與7名人仕就收購百勤國際有限公司（「百勤香港」）及百勤石油技術有限公司（「百勤中國」，連同百勤香港統稱「百勤集團」）之51%權益訂立意向書。董事相信，百勤集團具有強大增長潛力，並將會成為本集團之重要溢利來源。

此外，百勤集團於油田相關工程及顧問服務之經驗，將為本集團提供於石油業擴展及取得成功所需之專業知識。董事相信，收購百勤集團為本集團不可多得之機遇，可讓其實行天然資源策略邁出一大步。

於二零零七年十月十日，本公司全資附屬公司Termbray Oilfield Services Limited（「Termbray Oilfield Services」）與七名人仕（「中國賣方」）訂立收購協議，據此，Termbray Oilfield Services同意以代價人民幣30,000,000元收購百勤中國之全部註冊及繳足股本。代價將以現金支付。據董事作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，各中國賣方皆為獨立第三方。

於同日，Termbray Oilfield Services亦與三名人仕（「香港賣方」）訂立百勤香港收購協議，據此：(i) Termbray Oilfield Services同意收購相當於百勤香港全部已發行股本51%之出售股份，代價為人民幣225,000,000元（約相當於231,390,000港元），將以現金支付；及(ii) Termbray Oilfield Services同意收購交換股份（佔百勤香港於百勤香港收購協議日期及緊接百勤香港收購完成前之已發行股本49%）。買賣交換股份之代價將以下列方式支付：(a)於百勤香港收購完成時，配發及發行買方控股公司（Termbray Oilfield Services之控股公司）已發行股本之49%；及(b)轉讓本集團所提供給買方控股公司之股東貸款之49%，金額相當於百勤香港收購完成時尚未償還之款項。據董事作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，各香港賣方皆為獨立第三方。

於百勤香港收購完成當日，本公司及King Shine將訂立可換股票據認購協議，據此，本公司同意發行及King Shine同意按初步換股價每股換股股份1.20港元（可予調整），認購本金額133,692,000港元之可換股票據。假設可換股票據按初步換股價獲悉數轉換，則合共111,410,000股換股股份將予發行，佔(i)本公司於該公佈日期之已發行普通股本約6.46%；及(ii)本公司因可換股票據獲悉數轉換而發行換股股份所擴大之已發行普通股本6.07%。

有關上述交易詳情已於二零零七年十月十五日公佈於本公司及聯交所之網頁。一份載有上述相關詳情之通函已於二零零七年十二月十二日寄發予股東。

由於各種原因，於二零零七年八月八日簽訂包括潛在資產之期權協議訂約各方未能就收購協議條款達成相互協議，故購買期權並無獲本公司行使，並已於二零零七年十一月九日失效。

本集團之一貫策略為透過探索各種投資機會，在天然資源業務建立據點並加以發展。儘管購買期權失效，本集團將繼續尋求天然資源業之其他投資機會。本集團已提交標書以爭取收購另外一塊位於歐亞大陸之生產油田，並正與賣方就授出獨家收購權進行磋商。並無就此協定任何最終條款及條件。

本集團對來年有關將多元化業務轉為天然資源業務維持審慎樂觀。

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，本公司於截至二零零七年九月三十日止六個月內已遵守上市規則附錄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。

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。本公司已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，彼等於截至二零零七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，包括審閱截至二零零七年九月三十日止六個月之中期業績。

其他資料

本集團截至二零零七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，二零零七年十二月十四日