



**太興置業有限公司**  
(於香港註冊成立之有限公司)

**中期業績**  
**截至二零零二年九月三十日止六個月**

太興置業有限公司(「本公司」)董事會宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零二年九月三十日止六個月未經審核之簡明綜合業績連同上年度同期比較數字概列如下：

**簡明綜合收益表**

截至二零零二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零二年 港幣千元 (未經審核)	二零零一年 港幣千元 (未經審核)
營業額		<b>25,577</b>	25,287
物業支出		<b>(778)</b>	(777)
出售其他投資成本		<b>(10,123)</b>	(8,718)
		<hr/>	<hr/>
毛利		<b>14,676</b>	15,792
持有其他投資			
未變現收益		<b>2,813</b>	41
利息收入		<b>3,170</b>	2,127
其他經營收入		<b>350</b>	120
行政費用		<b>(5,778)</b>	(5,297)
出售投資物業虧損		<b>(659)</b>	—
出售物業、機器 及設備虧損		<b>—</b>	(4,208)
		<hr/>	<hr/>
經營溢利	4	<b>14,572</b>	8,575
財務成本		<b>(2,460)</b>	(4,560)
應佔聯營公司業績		<b>4,276</b>	4,094
		<hr/>	<hr/>

除稅前溢利		<b>16,388</b>	8,109
稅項	5	<b>(1,031)</b>	(888)
本期溢利		<b>15,357</b>	7,221
股息	6	<b>3,694</b>	3,078
基本每股盈利	7	<b>港幣5.0仙</b>	港幣2.3仙

## 簡明財務報告附註

截至二零零二年九月三十日止六個月

### 1. 編製基準

本簡明財務報告乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16適用之披露規則及香港會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務報告」編製。

### 2. 主要會計政策

本簡明財務報告乃按照歷史成本基準編製，並就重估投資物業及證券投資作出修訂。

所採納之會計政策及編製本集團截至二零零二年三月三十一日止年度之財務報告所採用者一致，惟下述者除外。

於本期間，本集團首次採納數項新訂立或經修訂之會計實務準則，導致採納下述新訂立及經修訂之會計政策。

#### 現金流量表

於本期間，本集團已採納會計實務準則第15號（經修訂）「現金流量表」。根據會計實務準則第15號（經修訂），現金流量乃分類為三個項目—經營、投資及融資，而並非先前之五個項目。利息及股息先前按獨立項目呈列，現則分類為投資或融資現金流量。收入之稅項所產生之現金流量乃分類為經營業務，惟彼等可獨立識別為投資或融資業務者除外。此外，所列出之現金及現金等值項目款額經修訂排除融資性質之短期貸款，現金及現金等值項目定義重訂而導致現金流量表內列出之比較金額重報。

### 3. 分類資料

#### 按業務劃分

就業務管理而言，本集團之業務目前可分為兩個經營部份—物業租賃及證券投資。該等部份為本集團申報其主要分類資料之基準。

該等業務之分類資料呈報如下：

截至二零零二年九月三十日止六個月

	物業租賃 港幣千元	證券投資 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
收入			
對外銷售之收入	<u>15,636</u>	<u>9,941</u>	<u>25,577</u>
業績			
分類業績	<u>8,557</u>	<u>6,015</u>	<u>14,572</u>
經營溢利			<u>14,572</u>

截至二零零一年九月三十日止六個月

	物業租賃 港幣千元	證券投資 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
收入			
對外銷售之收入	<u>16,347</u>	<u>8,940</u>	<u>25,287</u>
業績			
分類業績	<u>10,405</u>	<u>2,378</u>	12,783
未分攤之公司開支			<u>(4,208)</u>
經營溢利			<u>8,575</u>

#### 4. 經營溢利

經營溢利已扣除(計入)：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
折舊	391	552
出售其他投資虧損(收益)	<u>182</u>	<u>(222)</u>

## 5. 稅項

截至九月三十日止六個月  
二零零二年 二零零一年  
港幣千元 港幣千元

稅項支出包括：

本公司及附屬公司

香港利得稅

本期

555

520

前期不足準備

—

143

應佔聯營公司業績之稅項

555

663

476

225

**1,031**

**888**

香港利得稅乃根據本期內估計應課稅溢利按16% (二零零一年：16%) 計算。由於所涉及之數額不大，並未於中期財務報告就遞延稅作出準備。

## 6. 股息

二零零二年末期股息每股港幣1.5仙 (二零零一年：港幣1.5仙) 已於二零零二年九月九日派發予股東。

董事會已宣佈於二零零三年一月十三日派發中期股息每股港幣1.2仙 (二零零一年：港幣1.0仙) 總額達港幣3,694,000元予在二零零三年一月三日已在股東名冊內之股東。

## 7. 基本每股盈利

基本每股盈利乃根據本期內溢利港幣15,357,000元 (二零零一年：港幣7,221,000元) 及於本期內已發行股數307,812,522 (二零零一年：307,812,522) 股普通股計算。

於本期內或上期內並無發行具有潛在攤薄能力之股份；因此，攤薄後每股盈利並無予以呈報。

## 中期股息

董事會已宣佈於二零零三年一月十三日派發中期股息每股港幣1.2仙 (二零零一年：港幣1.0仙) 予在二零零三年一月三日已在股東名冊內登記之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零三年一月三日(星期五)至二零零三年一月十日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保收取中期股息，所有過戶文件連同有關之股票，務須於二零零三年一月二日(星期四)下午四時前，送達香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，辦理過戶登記手續。

## 業務回顧及展望

於本期內，本集團包括應佔聯營公司租金收入總額達港幣20,500,000元，較上年度同期下降3.4%；已宣佈派發中期股息每股港幣1.2仙，較上年度同期增加20%。期內本集團之業務繼續集中持有優質商業物業作出租收益用途；於經濟持續疲弱下，本集團之出租物業於本期內達到平均97%以上之租出比率。於本年上半年，本集團已為其主要物業以較滿意租金更新租約，惟自年中因經濟每況愈下而令本集團物業租金出現下調壓力。

於本期內，本集團自債券投資獲得可觀利息收入達港幣3,200,000元，此等投資集中於較高回報及相對較低風險之優質政府或企業債券。

美國經濟自本年上半年輕微復甦後動力已減退，而經常性政治不明朗因素亦對全球及本地經濟構成損失。香港失業率將維持高企，從而打擊消費信心，惟因全球經濟放緩而令利率將維持於低水平中。

政府現正修訂其房屋政策以對本地住宅物業市場提供支持，其修訂令近期一手住宅物業市道較為暢旺，惟二手市場仍然疲弱，鑑於現時市內可提供大量住宅單位，其房屋政策修訂之效果有待觀察。於商業物業市場，優質寫字樓及商舖租值亦在下降中，其復甦需視乎明年本地經濟能否趨於穩定。雖然本地經濟將持續疲弱，惟將不會對本集團構成顯著影響。

## 財務業務回顧

### 業務

截至二零零二年九月三十日止六個月租金收入總額達港幣15,600,000元(二零零一年：港幣16,300,000元)，較上年度同期減少4.3%；該減少幅度乃因部份租約於現時疲弱經濟環境下租金下調所致。本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣4,900,000元(二零零一年：港幣4,900,000元)，與上年度同期金額大致相同。

於本期內，本集團出租物業之平均租出比率略低至97.5%；除中區少數寫字樓單位外，全部物業均已租出。

## 業績

截至二零零二年九月三十日止六個月本集團溢利約港幣15,400,000元(二零零一年：港幣7,200,000元)，較上年度同期增加113%，該增加幅度之原因乃本期持有債券投資獲得較高利息收入及未變現收益、較低利息支出及上年度同期包括出售一個住宅物業所產生之虧損，惟被本期較低租金收入及出售兩個豪景苑住宅物業所產生之虧損部份抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後業績約港幣3,800,000元(二零零一年：港幣3,900,000元)，較上年度同期減少1.8%。

截至二零零二年九月三十日止六個月每股盈利港幣5.0仙(二零零一年：港幣2.3仙)，較上年度同期增加港幣2.7仙；已宣佈派發之中期股息每股港幣1.2仙，較上年度同期增加港幣0.2仙。

## 銀行借貸及財務成本

於二零零二年九月三十日，扣減現金及銀行存款後而尚未償還銀行借貸淨額約港幣137,700,000元(於二零零二年三月三十一日：港幣152,800,000元)，較上年度終結時減少約港幣15,100,000元，期內本集團以來自營業之現金流量盈餘償還部份銀行借貸。銀行借貸淨額與股東資金比率下降至19.1%(於二零零二年三月三十一日：21.6%)之低水平中。

本集團之銀行借貸乃以其土地及樓宇及投資物業作為抵押；於二零零二年九月三十日，銀行借貸總額中45%必須於一年內償還，32%可於一年後但必須於五年內償還，而23%則必須於五年後償還。

截至二零零二年九月三十日止六個月本集團之財務成本約港幣2,500,000元(二零零一年：港幣4,600,000元)，較上年度同期減少46.0%；該減少幅度乃因自去年後市場利率下調所致。

## 股東資金

於二零零二年九月三十日，本集團股東資金達港幣719,600,000元，(於二零零二年三月三十一日：港幣708,200,000元)，較上年度終結時增加港幣11,400,000元；每股資產淨值港幣2.34元(於二零零二年三月三十一日：港幣2.30元)。

## 購買、出售或贖回本公司股份

於截至二零零二年九月三十日止六個月內，本公司或其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何股份。

## 審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團所採用之會計政策及慣例，並與董事討論內部監控及財務申報等事宜，包括審閱截至二零零二年九月三十日止六個月之未經審核中期賬目。

## 最佳應用守則

並無董事知悉任何資料，足以合理指出本公司現時或於截至二零零二年九月三十日止六個月期間內任何時間未有遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

## 於聯交所網頁公佈詳細業績

包括上市規則附錄十六第45(1)至(3)段所規定全部資料之詳細業績公佈，將於適當時間於香港聯合交易所有限公司網頁登載。

承董事會命  
主席  
陳海壽

香港，二零零二年十二月十八日

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」