



太興置業有限公司

中期報告 2002/2003

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		25,577	25,287
物業支出		(778)	(777)
出售其他投資成本		(10,123)	(8,718)
毛利		14,676	15,792
持有其他投資 未變現收益		2,813	41
利息收入		3,170	2,127
其他經營收入		350	120
行政費用		(5,778)	(5,297)
出售投資物業虧損		(659)	—
出售物業、機器 及設備虧損		—	(4,208)
經營溢利	4	14,572	8,575
財務成本		(2,460)	(4,560)
應佔聯營公司業績		4,276	4,094
除稅前溢利		16,388	8,109
稅項	5	(1,031)	(888)
本期溢利		15,357	7,221
股息	6	3,694	3,078
基本每股盈利	7	港幣5.0仙	港幣2.3仙

簡明綜合資產負債表

於二零二零年九月三十日

	附註	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	616,898	619,231
物業、機器及設備		19,561	19,927
聯營公司權益		162,731	162,931
證券投資		72,894	73,041
會所債券		2,160	2,160
		<hr/>	<hr/>
		874,244	877,290
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
貿易及其他應收賬項	9	2,420	2,845
銀行存款		15,000	18,000
銀行結存及現金		1,543	1,703
		<hr/>	<hr/>
		18,963	22,548
		<hr/>	<hr/>
流動負債			
貿易及其他應付賬項	10	9,610	9,521
租戶按金		7,613	8,016
應付稅項		2,099	1,544
銀行貸款－於一年內到期		54,280	64,212
銀行透支－已抵押		14,990	16,412
		<hr/>	<hr/>
		88,592	99,705
		<hr/>	<hr/>
流動負債淨額		(69,629)	(77,157)
		<hr/>	<hr/>
資產總額減流動負債		<u>804,615</u>	<u>800,133</u>
		<hr/>	<hr/>
資本及儲備			
股本	11	153,906	153,906
儲備		565,754	554,343
		<hr/>	<hr/>
		719,660	708,249
		<hr/>	<hr/>
非流動負債			
銀行貸款－於一年後到期		84,955	91,884
		<hr/>	<hr/>
		<u>804,615</u>	<u>800,133</u>
		<hr/>	<hr/>

簡明綜合權益變動表

截至二零零二年九月三十日止六個月

	股本	股份溢價	投資物業 重估儲備	資本 贖回儲備	股息儲備	累積溢利	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零一年							
四月一日	153,906	72,818	226,875	2,662	4,617	245,268	706,146
本期溢利	—	—	—	—	—	7,221	7,221
擬派股息	—	—	—	—	3,078	(3,078)	—
已派股息	—	—	—	—	(4,617)	—	(4,617)
於二零零一年							
九月三十日	<u>153,906</u>	<u>72,818</u>	<u>226,875</u>	<u>2,662</u>	<u>3,078</u>	<u>249,411</u>	<u>708,750</u>
應佔聯營公司							
儲備變動	—	—	4,610	—	—	—	4,610
重估虧絀	—	—	(18,245)	—	—	—	(18,245)
並未於收益表內							
確認之虧損淨額	—	—	(13,635)	—	—	—	(13,635)
出售投資物業變現	—	—	315	—	—	—	315
本期溢利	—	—	—	—	—	15,897	15,897
擬派股息	—	—	—	—	4,617	(4,617)	—
已派股息	—	—	—	—	(3,078)	—	(3,078)
於二零零二年							
三月三十一日	<u>153,906</u>	<u>72,818</u>	<u>213,555</u>	<u>2,662</u>	<u>4,617</u>	<u>260,691</u>	<u>708,249</u>
出售投資物業變現	—	—	671	—	—	—	671
本期溢利	—	—	—	—	—	15,357	15,357
擬派股息	—	—	—	—	3,694	(3,694)	—
已派股息	—	—	—	—	(4,617)	—	(4,617)
於二零零二年							
九月三十日	<u>153,906</u>	<u>72,818</u>	<u>214,226</u>	<u>2,662</u>	<u>3,694</u>	<u>272,354</u>	<u>719,660</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零二年九月三十日止六個月

	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
	(未經審核)	(未經審核)
來自經營業務之現金淨額	9,750	3,500
來自(動用於)投資業務之現金淨額	12,450	(19,960)
(動用於)來自融資業務之現金淨額	(23,938)	39,212
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(1,738)	22,752
期初之現金及現金等值項目	3,291	(23,420)
	<hr/>	<hr/>
期終之現金及現金等值項目	1,553	(668)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值項目結存分析		
前期申報之現金及現金等值項目	—	(45,668)
銀行貸款重分類之效果	—	45,000
	<hr/>	<hr/>
重報之現金及現金等值項目	1,553	(668)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
分類:		
銀行存款	15,000	8,000
銀行結存及現金	1,543	1,545
銀行透支	(14,990)	(10,213)
	<hr/>	<hr/>
	1,553	(668)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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	16,347	8,940	25,287
業績			
分類業績	10,405	2,378	12,783
未分攤之公司開支			(4,208)
經營溢利			8,575

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)	182	(222)

5. 稅項

	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
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。

8. 投資物業

於本期內,本集團以售價港幣2,345,000元出售賬面值港幣2,333,000元之投資物業,此出售導致虧損港幣659,000元。

於二零零二年九月三十日,董事會已考慮本集團以租約持有土地及樓宇之賬面值,並認為該等賬面值與於結算日所釐定之公平價值並無重大差別;因此,本期內並無確認之重估盈餘或虧絀。

9. 貿易及其他應收賬項

貿易及其他應收賬項包括有明確信貸政策之應收租金港幣317,000元(二零零二年三月三十一日:港幣575,000元),該等租金收入乃預開租單及預期於呈遞租單後予以繳付。

於結算日,全部應收租金均逾期少於三個月。

10. 貿易及其他應付賬項

貿易及其他應付賬項包括預先收取之租金港幣505,000元(二零零二年三月三十一日:港幣480,000元)。

於結算日,全部預先收取之租金賬齡均少於三個月。

11. 股本

	每股面值港幣0.5元 之普通股股份數目	面值 港幣千元
法定股本:		
於二零零二年四月一日及 二零零二年九月三十日	<u>400,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足股本:		
於二零零二年四月一日及 二零零二年九月三十日	<u>307,812,522</u>	<u>153,906</u>

於截至二零零二年九月三十日止六個月內本公司股本並無變動。

12. 或然負債及承擔

於結算日,本集團並無重大或然負債或資本承擔。

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。於今年上半年，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。

美國經濟自今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(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%(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,(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(二零零二年三月三十一日:港幣2.30元)。

董事所佔股份權益

遵照證券(公開權益)條例(「證券權益條例」)第二十九條規定而設之權益名冊所載,各董事及彼等之聯繫人士於二零零二年九月三十日擁有本公司股份權益如下:

董事芳名	持有普通股份數目		總數
	個人權益	公司權益	
陳海壽先生	2,036,000	169,296,896 (附註)	171,332,896
陳兆強先生	無	無	無
陳恩典先生	792,000	無	792,000
李業華先生	無	無	無
李嘉士先生	無	無	無

附註: 陳海壽先生擁有Dingfar Holdings Ltd.之控股權益,該公司透過Noranger Company Limited擁有本公司普通股份143,474,000股。彼亦擁有永贊投資有限公司之控股權益,該公司擁有本公司普通股份25,822,896股。因此,陳海壽先生被視為擁有本公司普通股份169,296,896股之權益。

除上述所披露外，於本期內各董事或彼等之聯繫人士概無擁有於本公司或任何聯營公司（定義見證券權益條例）證券之任何權益，而各董事或彼等之配偶或十八歲以下子女亦無擁有任何可認購本公司證券之權利，且並無行使任何該等權利。

主要股東

於二零零二年九月三十日，遵照證券權益條例第十六（一）條而設之主要股東名冊所顯示，以下股東均佔本公司股本10%或以上權益：

名稱	普通股數目	%
Noranger Company Limited	143,474,000	46.6
Dingfar Holdings Ltd. (附註)	143,474,000	46.6

附註：Dingfar Holdings Ltd.因其實益擁有Noranger Company Limited已發行股份之控股權益而根據證券權益條例被視為實益擁有Noranger Company Limited於本公司普通股份之權益。

除上文及董事所佔股份權益文中所披露外，於二零零二年九月三十日本公司並無接獲其他持有本公司已發行股本10%或以上權益之通知。

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香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

承董事會命
主席
陳海壽

香港，二零零二年十二月十八日