



**太興置業有限公司**

**中期報告 2003/2004**

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」）截至二零零三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

截至二零零三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零三年 港幣千元 (未經審核)	二零零二年 港幣千元 (未經審核) (重新列賬)
營業額		69,275	25,577
物業支出		(995)	(778)
出售其他投資成本		(54,137)	(10,123)
毛利		14,143	14,676
持有其他投資未變現(虧損)收益		(50)	2,813
利息收入		2,015	3,170
其他經營收入		451	350
行政費用		(5,316)	(5,778)
出售投資物業虧損		(5,995)	(659)
經營溢利	4	5,248	14,572
財務成本		(1,687)	(2,460)
應佔聯營公司業績		3,705	4,276
除稅前溢利		7,266	16,388
稅項	5	(1,854)	(1,366)
本期溢利		<u>5,412</u>	<u>15,022</u>
股息	6	<u>3,694</u>	<u>3,694</u>
每股盈利	7	<u>港幣1.76仙</u>	<u>港幣4.88仙</u>

## 簡明綜合資產負債表

於二零零三年九月三十日

	附註	二零零三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核) (重新列賬)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	594,541	598,342
物業、機器及設備		17,339	17,194
聯營公司權益		155,898	156,699
遞延稅項資產		128	128
會所債券		2,160	2,160
		<u>770,066</u>	<u>774,523</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收賬項	9	2,094	3,133
其他投資		33,057	71,544
銀行存款		16,000	18,000
銀行結存及現金		759	982
		<u>51,910</u>	<u>93,659</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬項	10	9,419	9,744
租戶按金		7,252	7,502
應付稅項		1,712	1,162
銀行貸款－於一年內到期		61,416	51,643
銀行透支－已抵押		15,551	16,012
		<u>95,350</u>	<u>86,063</u>
<b>流動(負債)資產淨額</b>		<u>(43,440)</u>	<u>7,596</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>726,626</u>	<u>782,119</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	11	153,906	153,906
儲備		551,929	546,204
		<u>705,835</u>	<u>700,110</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		3,120	2,721
銀行貸款－於一年後到期		17,671	79,288
		<u>726,626</u>	<u>782,119</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零三年九月三十日止六個月

(未經審核)

(重新列賬)

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	投資物業 重估儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	累積溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零二年							
四月一日							
— 以往呈報	153,906	72,818	213,555	2,662	4,617	260,691	708,249
— 因採納會計實務 準則第12號 (經修訂) 之調整	—	—	—	—	—	(4,669)	(4,669)
— 重新列賬	153,906	72,818	213,555	2,662	4,617	256,022	703,580
出售投資物業變現	—	—	671	—	—	—	671
本期溢利	—	—	—	—	—	15,022	15,022
擬派股息	—	—	—	—	3,694	(3,694)	—
已派股息	—	—	—	—	(4,617)	—	(4,617)
	<u>153,906</u>	<u>72,818</u>	<u>214,226</u>	<u>2,662</u>	<u>3,694</u>	<u>267,350</u>	<u>714,656</u>
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>267,350</u>	<u>714,656</u>
於二零零三年							
四月一日							
— 以往呈報	153,906	72,818	189,356	2,662	4,925	281,782	705,449
— 因採納會計實務 準則第12號 (經修訂) 之調整	—	—	—	—	—	(5,339)	(5,339)
— 重新列賬	153,906	72,818	189,356	2,662	4,925	276,443	700,110
出售投資物業變現	—	—	5,238	—	—	—	5,238
本期溢利	—	—	—	—	—	5,412	5,412
擬派股息	—	—	—	—	3,694	(3,694)	—
已派股息	—	—	—	—	(4,925)	—	(4,925)
	<u>153,906</u>	<u>72,818</u>	<u>194,594</u>	<u>2,662</u>	<u>3,694</u>	<u>278,161</u>	<u>705,835</u>
於二零零三年							
九月三十日	<u>153,906</u>	<u>72,818</u>	<u>194,594</u>	<u>2,662</u>	<u>3,694</u>	<u>278,161</u>	<u>705,835</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元 (未經審核)	二零零二年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金淨額	8,072	9,750
來自投資業務之現金淨額	48,622	12,450
動用於融資業務之現金淨額	(58,456)	(23,938)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目減少淨額	(1,762)	(1,738)
期初之現金及現金等值項目	2,970	3,291
	<hr/>	<hr/>
期終之現金及現金等值項目	<b>1,208</b>	<b>1,553</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>分類</b>		
銀行存款	16,000	15,000
銀行結存及現金	759	1,543
銀行透支	(15,551)	(14,990)
	<hr/>	<hr/>
	<b>1,208</b>	<b>1,553</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 簡明財務報告附註

截至二零零三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二零零三年三月三十一日止年度之財務報告所採用者一致，惟採納下述會計實務準則第12號（經修訂）除外，該項採納於編製本期之未經審該簡明綜合財務報告首次生效。

#### 所得稅項

於本期間，本集團已採納會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅項」。實施會計實務準則第12號（經修訂）之影響主要與遞延稅項有關。以往年度，遞延稅項乃以收益表負債法作出部分撥備，即除預期不會於可見將來回撥之時差外，所產生之時差均被確認為負債。會計實務準則第12號（經修訂）要求採用資產負債表負債法，即就財務報告中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之所有暫時差異確認作遞延稅項，惟於有限情況下例外。

遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認，遞延稅項資產（包括未動用之稅務虧損及未動用之稅務減免）則於可扣減暫時差異有可能用以抵銷應課稅溢利時予以確認。如暫時差異由稅務中不可扣減之商譽或由初次確認一項不影響會計盈利或應課稅盈利之其他資產及負債所產生，有關資產及負債不予確認。

基於會計實務準則第12號（經修訂）並無任何特定過渡安排之規定，新會計政策以追溯方式應用。二零零二年年度的比較數額已相應重新列賬，於二零零二年四月一日之期初累積溢利因此減少港幣4,669,000元，此乃會計政策變動對二零零二年年度的以前期間業績之累計影響。於二零零二年四月一日本集團之聯營公司權益結餘已減少港幣2,330,000元，此乃本集團應佔聯營公司當日物業重估盈餘而確認遞延稅項負債。

採納本會計政策後，於截至二零零三年九月三十日止六個月溢利減少港幣884,000元（二零零二年：減少港幣335,000元），於二零零三年九月三十日，資產總值減少港幣3,102,000元（二零零三年三月三十一日：減少港幣2,618,000元），而負債總值則增加港幣3,120,000元（二零零三年三月三十一日：增加港幣2,721,000元）。新會計政策以追溯方式採納，於綜合權益變動表中披露之累積溢利及儲備之期初結餘及其比較金額前期數字均予以調整。

### 3. 分類資料

#### 按業務劃分

就管理而言，本集團現經營兩個業務—物業租賃及證券投資。該等業務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：

#### 截至二零零三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
營業額	<u>13,924</u>	<u>55,351</u>	<u>69,275</u>
分類業績	<u>2,086</u>	<u>3,162</u>	<u>5,248</u>
經營溢利			5,248
財務成本			(1,687)
應佔聯營公司業績	3,705	—	<u>3,705</u>
除稅前溢利			7,266
稅項			<u>(1,854)</u>
本期溢利			<u><u>5,412</u></u>

#### 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
營業額	<u>15,636</u>	<u>9,941</u>	<u>25,577</u>
分類業績	<u>8,557</u>	<u>6,015</u>	<u>14,572</u>
經營溢利			14,572
財務成本			(2,460)
應佔聯營公司業績	4,276	—	<u>4,276</u>
除稅前溢利			16,388
稅項			<u>(1,366)</u>
本期溢利			<u><u>15,022</u></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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
核數師酬金	125	170
折舊	377	391
僱員成本(包括董事酬金)	3,123	3,487
強制性公積金供款	37	42
	<hr/>	<hr/>
僱員成本總額	3,160	3,529
出售其他投資(收益)虧損	(1,215)	182
投資物業之租金收入總額	13,924	15,636
減：支出	995	778
	<hr/>	<hr/>
租金收入淨額	<u>12,929</u>	<u>14,858</u>

#### 5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元 (重新列賬)
稅項支出包括：		
香港利得稅	550	555
遞延稅項		
本年度	144	127
稅率增加影響	255	—
	<hr/>	<hr/>
本公司及附屬公司稅項	399	127
應佔聯營公司稅項	905	684
	<hr/>	<hr/>
	<u>1,854</u>	<u>1,366</u>

香港利得稅乃根據本期內估計應課稅溢利按17.5%(二零零二年：16%)計算。

於二零零三年三月，香港政府建議自2003/2004課稅年度香港利得稅稅率調高至17.5%，此項建議已於二零零三年六月二十五日獲得立法會通過。於編製本集團二零零四年中期財務報告時已計入有關升幅。

## 6. 股息

二零零三年末期股息每股港幣1.6仙(二零零二年:港幣1.5仙)已於二零零三年八月十八日派發予股東。

董事會已宣佈於二零零四年一月十二日派發中期股息每股港幣1.2仙(二零零二年:港幣1.2仙)總額達港幣3,694,000元予在二零零四年一月二日已在股東名冊內之股東。

## 7. 每股盈利

每股盈利乃根據本期內溢利港幣5,412,000元(二零零二年:港幣15,022,000元)及於本期內已發行股數307,812,522(二零零二年: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10,014,000元出售賬面值港幣4,019,000元之投資物業,導致出售虧損港幣5,995,000元。

於二零零三年九月三十日,董事已考慮本集團投資物業之賬面值,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蝕。

## 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408,000元(二零零三年三月三十一日:港幣331,000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,全部應收租金賬齡均少於90天。

## 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473,000元(二零零三年三月三十一日:港幣475,000元)。

於結算日,全部預先收取之租金賬齡均少於90天。

## 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、二零零三年三月三十一日 及二零零三年九月三十日	<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、二零零三年三月三十一日 及二零零三年九月三十日	<u>307,812,522</u>	<u>153,906</u>

於截至二零零三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

董事會已宣佈於二零零四年一月十二日派發中期股息每股港幣1.2仙（二零零二年：港幣1.2仙）予在二零零四年一月二日已在股東名冊內登記之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零四年一月二日（星期五）至二零零四年一月六日（星期二）（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，務須於二零零三年十二月三十一日（星期三）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

本集團本期包括應佔聯營公司租金收入總額達港幣18,500,000元，較上年度同期減少10.0%；本集團本期溢利達港幣5,400,000元，較上年度同期減少64.0%，已宣佈派發中期股息每股港幣1.2仙，與上年度同期相同。

於本期內，本集團之業務乃繼續持有優質商業物業作出出租收益用途；本年三月非典型肺炎疫症爆發令本集團租金收入下降，惟於本期內本集團之出租物業仍能達到平均96%之租出比率。

於本期內，本集團自債券投資收取利息收入達港幣2,000,000元，此等投資集中於較高回報及相對較低風險之優質企業債券；債券回報率自本年六月已達底部，本集團自此時已減持部份債券組合。

近數月全球經濟已展現復甦跡象，惟地區性政治及軍事衝突仍然具威脅性，而美國財政赤字日趨龐大及近期美元疲弱亦導致全球經濟存在隱憂。近月因放寬內地遊客旅遊管制及即將落實內地與香港之更緊密經貿關係安排，其對本港經濟提供重大推動力；而於經濟復甦過程中，雖然失業率仍處高位，但已顯露放緩跡象；預計來年利率將仍處低位，本地經濟則繼續轉好而令消費信心增加。

於本地物業市場，政府已進行修訂其房屋政策以提供支持予住宅市場，其修訂令用家及投資者對該市場信心增加；於商業物業市場，商舖租值已反彈回非典型肺炎爆發前水平，預料因大量遊客流入香港，位處優越地區之商舖租金將持續堅挺，而經濟改善亦將令寫字樓需求增加。因此，於下半年度本集團租金收入將回穩，預料明年度因主要商舖續約而將令本集團之租金收入增加。

## 財務業務回顧

### 業務

截至二零零三年九月三十日止六個月本集團租金收入總額達港幣13,900,000元(二零零二年:港幣15,600,000元),較上年度同期減少11.0%;該減少幅度乃因上半年度非典型肺炎疫症爆發期間部分租約租金下調所致。本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣4,600,000元(二零零二年:港幣4,900,000元),較上年度同期減少7.1%。

於本期內,本集團出租物業之平均租出比率96%;除少數寫字樓單位外,全部物業均已租出。

### 業績

截至二零零三年九月三十日止六個月本集團溢利約港幣5,400,000元(二零零二年:港幣15,000,000元),較上年度同期減少64.0%,該減少幅度之原因乃期內較低租金收入及利息收入、出售上海一個寫字樓物業之虧損及上年度同期包括自持有債券投資所獲得之未變現收益,惟被本期較低利息支出部分抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後業績約港幣2,800,000元(二零零二年:港幣3,600,000元),較上年度同期減少22.0%。

截至二零零三年九月三十日止六個月每股盈利港幣1.76仙(二零零二年:港幣4.88仙),較上年度同期減少港幣3.12仙;已宣佈派發之中期股息每股港幣1.2仙,與上年度同期相同。

### 銀行借貸及財務成本

本集團主要投資物業均位於香港,因此,主要銀行借貸均以港幣作為單位;惟本集團亦以銀行外幣借貸作為投資海外物業之融資,以對沖外匯風險。

於二零零三年九月三十日,扣減現金及銀行存款後而尚未償還銀行借貸淨額約港幣77,900,000元(二零零三年三月三十一日:港幣128,000,000元),較上年度終結時減少港幣50,100,000元,於本期內本集團以出售債券及一個投資物業所獲得之款項償還部分銀行借貸。銀行借貸淨額與股東資金比率下降至11.0%(二零零三年三月三十一日:18.1%)之低水平中,本集團之銀行借貸淨額中超過93%均以港幣作為單位。

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;於本期內,本集團以循環貸款融資償還部分長期銀行借貸,於現時短期利率低企而獲益;於二零零三年九月三十日,銀行借貸總額中81.3%必須於一年內償還,7.4%可於一年後但必須於五年內償還,11.3%則必須於五年後償還。

截至二零零三年九月三十日止六個月本集團之財務成本約港幣1,700,000元(二零零二年:港幣2,500,000元),較上年度同期減少31.5%;該減少幅度乃因本期內市場利率下調所致。

## 股東資金

於二零零三年九月三十日，本集團股東資金達港幣705,800,000元（二零零三年三月三十一日：港幣700,100,000元），較上年度終結時增加港幣5,700,000元；每股資產淨值港幣2.29元（二零零三年三月三十一日：港幣2.29元）。

## 僱員

於二零零三年九月三十日，本集團僱用共10名職員，乃以明確薪酬政策按個別員工表現制訂酬金。

## 董事權益

於二零零三年九月三十日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄，或依據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及香港聯合交易所有限公司，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉如下：

董事芳名	身份	權益性質	持有股份數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔已發行 股本百分率
陳海壽	實益擁有人	個人權益	2,036,000	171,332,896	55.66
	受控制法團的 權益 (附註)	法團權益	169,296,896	—	0.00
陳兆強	—	—	—	—	0.00
陳恩典	實益擁有人	個人權益	792,000	792,000	0.26
李業華	—	—	—	—	0.00
李嘉士	—	—	—	—	0.00

附註： 陳海壽先生擁有 Beyers Investments Limited 之 100% 權益，該公司透過全資附屬公司 Noranger Company Limited 擁有本公司股份 143,474,000 股。彼亦擁有永贊投資有限公司之 100% 權益，該公司擁有本公司股份 25,822,896 股。因此，陳海壽先生及其配偶羅國萍女士被視為擁有本公司股份 169,296,896 股之權益。

除上述所披露外，於二零零三年九月三十日，並無任何董事擁有本公司或其任何相聯法團（定義證券及期貨條例）任何股份，相關股份或債權證之任何權益或淡倉，及並無任何董事或其配偶或十八歲以下子女擁有任何權利認購本公司股本或債務證券，或於本期內獲授予或行使任何該等權利。

## 主要股東

於二零零三年九月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，除本公司各董事及最高行政人員以外的人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉如下：

主要股東芳名	身份	權益性質	持有股份數目	好倉總額	持有股份好倉總額佔已發行股本百分率
羅國萍	配偶權益 (附註1)	家族權益	171,332,896	171,332,896	55.66
Noranger Company Limited	實益擁有人 (附註2)	法團權益	143,474,000	143,474,000	46.61
Beyers Investments Limited	受控制法團的權益 (附註2)	法團權益	143,474,000	143,474,000	46.61
Evergrade Investments Limited	實益擁有人 (附註3)	法團權益	25,822,896	25,822,896	8.39
Edward Kew	實益擁有人 (附註4)	個人權益	5,461,200	25,968,494	8.44
	配偶權益 (附註4)	家族權益	8,856,494		
	受控制法團的權益 (附註4)	法團權益	11,650,800		
何若蘭	實益擁有人 (附註5)	個人權益	2,380,800	25,968,494	8.44
	配偶權益 (附註5)	家族權益	5,461,200		
	受控制法團的權益 (附註5)	法團權益	18,126,494		

附註：

1. 該權益與標題為「董事權益」之一段內披露由其夫婿陳海壽先生所持有之個人及法團權益實為同一批股份。
2. 上述兩項所提及之股份143,474,000股屬於同一批本公司股份，該等股份由Noranger Company Limited所持有，Noranger Company Limited由Beyers Investments Limited全資擁有，而Beyers Investments Limited又由陳海壽先生全資持有，因而該等股份構成標題為「董事權益」之一段內披露陳海壽先生之法團權益的一批股份的相應部分。
3. 該等股份由Evergrade Investments Limited所持有，而Evergrade Investments Limited由陳海壽先生全資擁有，因而該等股份構成標題為「董事權益」之一段內披露陳海壽先生之法團權益的一批股份的相應部分。
4. 該等權益之總數與Edward Kew先生之太太何若蘭女士披露所持有之權益實為同一批股份。
5. 該等權益之總數與何若蘭女士之夫婿Edward Kew先生披露所持有之權益實為同一批股份。

除上述者外，於二零零三年九月三十日，概無除本公司董事以外的人士於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

## 購買、出售或贖回本公司股份

於截至二零零三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，包括審閱截至二零零三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二零零三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，二零零三年十二月五日