



TERN PROPERTIES COMPANY LIMITED

太興置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：277)

中期業績

截至二零零四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」)截至二零零四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

截至二零零四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零四年 港幣千元 (未經審核)	二零零三年 港幣千元 (未經審核)
營業額		43,493	69,275
出售其他投資成本		(28,722)	(54,137)
物業支出		(1,023)	(995)
持有其他投資未 變現收益(虧損)		98	(50)
毛利		13,846	14,093
利息收入		2,269	2,015
其他經營收入		246	451
行政費用		(6,219)	(5,316)
出售投資物業虧損		(3,727)	(5,995)
經營溢利	4	6,415	5,248
財務成本		(752)	(1,687)
應佔聯營公司業績		3,020	3,705

除稅前溢利		8,683	7,266
稅項	5	(1,331)	(1,854)
本期溢利		7,352	5,412
股息	6	3,694	3,694
每股盈利	7	港幣 2.39仙	港幣 1.76仙

簡明財務報告附註

截至二零零四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二零零四年三月三十一日止年度之財務報告所採用者一致。

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：

截至二零零四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>14,598</u>	<u>28,895</u>	<u>43,493</u>
分類業績	<u>4,191</u>	<u>2,224</u>	<u>6,415</u>
經營溢利			6,415
財務成本			(752)
應佔聯營公司業績	3,020	—	<u>3,020</u>
除稅前溢利			8,683
稅項			<u>(1,331)</u>
本期溢利			<u>7,352</u>

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>5,412</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	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
核數師酬金	125	125
折舊	416	377
僱員成本(包括董事酬金)	3,287	3,123
強制性公積金供款	43	37
僱員成本總額	3,330	3,160
出售其他投資收益	(173)	(1,215)
投資物業之租金收入總額	(14,598)	(13,924)
減：支出	1,023	995
租金收入淨額	<u>(13,575)</u>	<u>(12,929)</u>

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	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	656	550
應佔聯營公司業績之稅項	303	420
	<u>959</u>	<u>970</u>
遞延稅項		
本期	144	144
調整稅率效果	—	255
應佔聯營公司稅項	228	485
	<u>1,331</u>	<u>1,854</u>

香港利得稅乃根據本期內估計應課稅溢利按17.5%(二零零三年：17.5%)計算。

6. 股息

二零零四年末期股息每股港幣1.8仙及特別股息每股港幣1.2仙已於二零零四年八月十三日派發予股東。

董事會已宣佈於二零零五年一月十一日派發中期股息每股港幣1.2仙(二零零三年：港幣1.2仙)總額達港幣3,694,000元予在二零零五年一月三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7,352,000元(二零零三年：港幣5,412,000元)及於本期內已發行307,812,522(二零零三年：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. 結賬日後事項

於二零零四年十一月二十三日，本集團訂立正式買賣協議以總代價港幣65,000,000元購買物業。

中期股息

董事會已宣佈於二零零五年一月十一日派發中期股息每股港幣1.2仙(二零零三年：港幣1.2仙)予在二零零五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

本公司將於二零零五年一月三日(星期一)至二零零五年一月五日(星期三)(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，務須於二零零四年十二月三十一日(星期五)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

截至二零零四年九月三十日止六個月本集團包括應佔聯營公司之租金收入總額達港幣19,100,000元，較上年度同期增加3.2%；本集團本期溢利達港幣7,400,000元，較上年度同期增加35.8%，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，本集團租金收入總額錄得增加，乃因期內商舖租金向上調整；於本期內本集團之出租物業繼續獲得高達平均97.5%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2,300,000元，較上年度同期增加13.6%；此等投資集中於較高回報及相對較低風險之優質企業或銀行債券。

於二零零四年十一月，本集團簽訂買賣協議，以現金代價港幣65,000,000元收購位於尖沙咀彌敦道90-94號華敦大廈地下及一樓複式F舖，該項收購將會大幅度增加本集團之經常性租金收入。

內地經濟宏觀調控效果表現參差，預料將會持續至二零零五年，而國際油價高企之不良影響將逐漸滲透至內地及全球經濟，另一方面，利息上調週期已於美國及中國展開；雖然內地旅客訪港增加令本地經濟於今年轉強，但本地經濟於明年將面對顯著挑戰。

於本地物業市場，政府房屋政策之改變繼續予用家及投資者對住宅市場增添信心，惟將需要一段時間消化近期錄得之大量成交，因此，展望明年市道將轉趨審慎。於商業物業市場，零售額顯著上升將令商舖租值於高位持續堅挺，經濟改善亦令明年寫字樓需求及租值增加；因此，預料本集團租金收入於下半年度將持續堅挺。

管理層討論及分析

業務

於本期內，本集團繼續持有優質商業物業以獲取租金收入及投資債券以獲取利息收入；截至二零零四年九月三十日止六個月本集團營業額達港幣43,500,000元（二零零三年：港幣69,300,000元），較上年度同期減少37.2%，該減少幅度主要原因乃債券出售減少。

截至二零零四年九月三十日止六個月本集團租金收入總額達港幣14,600,000元（二零零三年：港幣13,900,000元），較上年度同期增加4.8%，該增加幅度乃因期內商舖租金向上調整；本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣4,500,000元（二零零三年：港幣4,600,000元），較上年度同期減少1.7%。

截至二零零四年九月三十日止六個月本集團出售債券及上市股票達港幣28,800,000元(二零零三年：港幣55,400,000元)，較上年度同期減少48.0%，該減少幅度乃因期內較少交易活動；於二零零四年九月三十日，本集團持有債券及上市股票投資總值港幣53,200,000元(二零零四年三月三十一日：港幣63,400,000元)，較上年度終結時減少港幣10,200,000元。

業績

截至二零零四年九月三十日止六個月本集團溢利達港幣7,400,000元(二零零三年：港幣5,400,000元)，較上年度同期增加35.8%，該增加幅度乃因期內較高租金收入及債券利息收入、較低利息支出及自出售非核心投資物業錄得較少虧損，惟被期內自出售債券投資所得之較低溢利及自聯營公司之較低溢利貢獻部分抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後業績達港幣2,500,000元(二零零三年：港幣2,800,000元)，較上年度同期減少11.1%，該減少幅度乃因期內較低租金收入及較高行政費用。

截至二零零四年九月三十日止六個月每股盈利港幣2.39仙(二零零三年：港幣1.76仙)，較上年度同期增加港幣0.63仙；已宣佈派發之中期股息每股港幣1.2仙(二零零三年：港幣1.2仙)，與上年度同期相同。

銀行借貸及財務成本

於二零零四年九月三十日，本集團之銀行信貸額合共港幣226,100,000元(二零零四年三月三十一日：港幣226,100,000元)，乃以賬面值總額港幣536,600,000元(二零零四年三月三十一日：港幣536,600,000元)之土地及樓宇及投資物業作為抵押；於二零零四年九月三十日，已動用之信貸額達港幣80,600,000元(二零零四年三月三十一日：港幣117,200,000元)。

於二零零四年九月三十日，扣減銀行結餘及現金港幣16,300,000元後而尚未償還銀行借貸淨額港幣64,300,000元(二零零四年三月三十一日：港幣97,400,000元)，較上年度終結時減少港幣33,100,000元，期內本集團以出售投資物業及債券所得款項及營業盈餘之資金償還部分銀行借貸。而以銀行借貸淨額與股東資金比率計算之資本負債率則下降至8.7%(二零零四年三月三十一日：13.2%)之低水平。

於二零零四年九月三十日，銀行貸款總額中93.3%必須於一年內償還，0.3%可於一年後但必須於五年內償還，而6.4%則可於五年後償還。

有鑑於低資本負債率，本集團實施控制財務成本至最低水平之政策，乃按短期所需融資金額而動用銀行循環信貸額。截至二零零四年九月三十日止六個月，本集團之財務成本港幣750,000元（二零零三年：港幣1,690,000元），較上年度同期減少55.4%，該減少幅度乃因期內較低銀行借貸水平。

股東資金

於二零零四年九月三十日，本集團股東資金達港幣741,200,000元，（二零零四年三月三十一日：港幣736,700,000元），較上年度終結時增加港幣4,500,000元；每股資產淨值達港幣2.41元（二零零四年三月三十一日：港幣2.39元），股東資金增加乃因本期保留溢利所致。

於二零零四年九月三十日，本集團並無因外幣匯價波動而涉及重大風險。

或然負債及資本承擔

於二零零四年九月三十日，本集團並無或然負債或資本承擔。

僱員及薪酬政策

於二零零四年九月三十日，本集團共有11名（二零零三年：10名）僱員，包括董事酬金之僱員成本達港幣3,300,000元（二零零三年：港幣3,100,000元）。本集團按年檢討僱員薪酬，乃以個別員工表現及優點作為基準。

購買、出售或贖回本公司股份

於截至二零零四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，包括審閱截至二零零四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

除獨立非執行董事之委任並無指定任期而須按本公司之組織章程細則於股東週年大會上輪值告退及重選連任外，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二零零四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。

於聯交所網頁公佈詳細業績

載有於二零零四年三月三十一日以前仍然生效之上市規則附錄十六第46(1)至46(6) (首尾兩段包括在內) 段 (根據過渡安排，仍然適用於涉及在二零零四年七月一日前開始之會計期間的業績公告) 所規定全部資料之詳細業績公佈，將於適當時間於聯交所網頁上登載。

承董事會命
主席
陳海壽

香港，二零零四年十二月十日

於本公佈日期，董事會由六位董事組成，其中三位為執行董事，即陳海壽先生、陳兆強先生及陳恩典先生，三位為獨立非執行董事，即黃天榮先生、陳國偉先生及謝禮恒先生。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」