



太興置業有限公司

中期報告 2004/2005

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

簡明綜合資產負債表

於二零零四年九月三十日

	附註	二零零四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	596,334	608,202
物業、機器及設備		19,992	19,636
聯營公司權益		161,994	162,405
遞延稅項資產		61	61
會所債券		2,160	2,160
		<u>780,541</u>	<u>792,464</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬項	9	2,003	2,759
其他投資		53,155	63,388
銀行結存及現金		16,258	19,782
		<u>71,416</u>	<u>85,929</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬項	10	17,233	9,494
租戶按金		7,884	7,672
出售物業已收定金		—	3,000
應付稅項		1,686	1,030
有抵押銀行貸款－於一年內到期		61,257	97,248
銀行透支－有抵押		13,926	14,599
		<u>101,986</u>	<u>133,043</u>
流動負債淨額		<u>(30,570)</u>	<u>(47,114)</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		3,408	3,264
有抵押銀行貸款－於一年後到期		5,374	5,366
		<u>8,782</u>	<u>8,630</u>
		<u>741,189</u>	<u>736,720</u>
資本及儲備			
股本	11	153,906	153,906
儲備		587,283	582,814
		<u>741,189</u>	<u>736,720</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零四年九月三十日止六個月

(未經審核)

	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
於二零零三年							
四月一日	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>
於二零零四年							
四月一日	153,906	72,818	215,893	2,662	9,234	282,207	736,720
出售投資物業變現	—	—	6,351	—	—	—	6,351
本期溢利	—	—	—	—	—	7,352	7,352
擬派股息	—	—	—	—	3,694	(3,694)	—
已派股息	—	—	—	—	(9,234)	—	(9,234)
	<u>153,906</u>	<u>72,818</u>	<u>222,244</u>	<u>2,662</u>	<u>3,694</u>	<u>285,865</u>	<u>741,189</u>
於二零零四年							
九月三十日	<u>153,906</u>	<u>72,818</u>	<u>222,244</u>	<u>2,662</u>	<u>3,694</u>	<u>285,865</u>	<u>741,189</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零四年九月三十日止六個月

	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)
來自經營業務之現金淨額	12,845	8,072
來自投資業務之現金淨額	30,273	48,622
用於融資業務之現金淨額	(45,969)	(58,456)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目減少淨額	(2,851)	(1,762)
期初之現金及現金等值項目	5,183	2,970
	<hr/>	<hr/>
期終之現金及現金等值項目	<u>2,332</u>	<u>1,208</u>
現金及現金等值項目分析：		
銀行存款	—	16,000
銀行結存及現金	16,258	759
銀行透支	(13,926)	(15,551)
	<hr/>	<hr/>
	<u>2,332</u>	<u>1,208</u>

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	<u>3,020</u>	<u>—</u>	<u>3,020</u>
除稅前溢利			8,683
稅項			<u>(1,331)</u>
本期溢利			<u><u>7,352</u></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>	5,248
經營溢利			5,248
財務成本			(1,687)
應佔聯營公司業績	<u>3,705</u>	<u>—</u>	<u>3,705</u>
除稅前溢利			7,266
稅項			(1,854)
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 港幣千元	二零零三年 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	<u>43</u>	<u>37</u>
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	<u>1,023</u>	<u>995</u>
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十一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. 投資物業

於本期內，本集團以港幣15,000,000出售賬面值港幣18,727,000元之投資物業，該項出售導致虧損港幣3,727,000元。

於二零零四年九月三十日，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賬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460,000元（二零零四年三月三十一日：港幣443,000元），該等租金收入乃預付發票及預期於呈遞發票後繳交租金。

於結賬日，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558,000元(二零零四年三月三十一日:港幣501,000元)。

於結賬日,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	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
本公司				
法定股本:				
於四月一日及九月三十日	<u>400,000,000</u>	<u>400,000,000</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足股本:				
於四月一日及九月三十日	<u>307,812,522</u>	<u>307,812,522</u>	<u>153,906</u>	<u>153,906</u>

於截至二零零四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

於結賬日,本集團並無重大或然負債或資本承擔。

13. 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名僱員，包括董事酬金之僱員成本達港幣3,300,000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。

董事權益

於二零零四年九月三十日，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、相關股份或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		
陳兆強	—	—	—	—	0.00
陳恩典	實益擁有人	個人權益	792,000	792,000	0.26
黃天榮	—	—	—	—	0.00
陳國偉	—	—	—	—	0.00
謝禮恒	—	—	—	—	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。

黃天榮先生、陳國偉先生及謝禮恒先生於二零零四年九月三十日獲委任本公司獨立非執行董事，李業華先生及李嘉士先生於同日辭任本公司獨立非執行董事。

除上述所披露外，於二零零四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（定義見證券及期貨條例）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

於二零零四年九月三十日，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
永贊投資有限公司	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. 該等股份由永贊投資有限公司所持有，而永贊投資有限公司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，於二零零四年九月三十日，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。

承董事會命
主席
陳海壽

香港，二零零四年十二月十日