



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

截至二零零五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」)截至二零零五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

截至二零零五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零零五年 港幣千元 (未經審核)	二零零四年 港幣千元 (未經審核) (重列)
營業額		77,193	43,493
出售其他投資成本		(58,772)	(28,722)
物業支出		(1,065)	(1,023)
按公平值列賬及在損益賬處理 之財務資產之未變現收益		548	98
毛利		17,904	13,846
利息收入		2,125	2,269
其他經營收入		312	246
行政費用		(6,874)	(6,219)
出售投資物業收益		—	2,624
經營溢利	4	13,467	12,766
財務成本		(2,416)	(752)
應佔聯營公司業績		4,186	3,020
除稅前溢利		15,237	15,034
稅項	5	(1,789)	(1,331)
本期溢利		13,448	13,703
股息	6	4,617	3,694
每股盈利	7	港幣 4.37仙	港幣 4.45仙

簡明綜合資產負債表
於二零零五年九月三十日

	二零零五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	992,709	977,127
物業、機器及設備	3,436	3,369
土地租金	16,077	16,123
聯營公司權益	248,145	252,974
會所債券	2,160	2,160
	<u>1,262,527</u>	<u>1,251,753</u>
流動資產		
貿易及其他應收賬項	2,445	3,244
收購投資物業定金	1,229	—
按公平值列賬及在損益賬處理 之財務資產	47,374	76,172
土地租金—本期部分	93	93
銀行結存及現金	13,396	12,511
	<u>64,537</u>	<u>92,020</u>
流動負債		
貿易及其他應付賬項	5,847	5,292
租戶按金	9,440	9,182
應付稅項	2,026	1,294
有抵押銀行貸款—於一年內到期	117	353
	<u>17,430</u>	<u>16,121</u>
流動資產淨額	<u>47,107</u>	<u>75,899</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	8,836	8,294
有抵押銀行貸款—於一年後到期	145,552	171,404
	<u>154,388</u>	<u>179,698</u>
	<u>1,155,246</u>	<u>1,147,954</u>
資本及儲備		
股本	153,906	153,906
儲備	1,001,340	994,048
	<u>1,155,246</u>	<u>1,147,954</u>

簡明財務報告附註

截至二零零五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香港會計準則第34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，並就重估某些投資物業及證券投資作出修訂。

所採納之會計政策與編製本集團截至二零零五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，本集團現經營兩種業務－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：

截至二零零五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>17,676</u>	<u>59,517</u>	<u>77,193</u>
分類業績	<u>10,122</u>	<u>3,345</u>	<u>13,467</u>
經營溢利			13,467
財務成本			(2,416)
應佔聯營公司業績	<u>4,050</u>	<u>136</u>	<u>4,186</u>
除稅前溢利			15,237
稅項			<u>(1,789)</u>
本期溢利			<u>13,448</u>

截至二零零四年九月三十日止六個月

	物業租賃 港幣千元 (重列)	證券投資 港幣千元 (重列)	綜合賬目 港幣千元 (重列)
營業額	<u>14,598</u>	<u>28,895</u>	<u>43,493</u>
分類業績	<u>10,542</u>	<u>2,224</u>	<u>12,766</u>
經營溢利			12,766
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			15,034
稅項			<u>(1,331)</u>
本期溢利			<u>13,703</u>

4. 經營溢利

經營溢利已扣除：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
核數師酬金	130	125
折舊	390	370
土地租金攤銷	46	46
僱員成本(包括董事酬金)	3,307	3,287
強制性公積金供款	<u>43</u>	<u>43</u>
僱員成本總額	3,350	3,330
及計入：		
匯兌收益	279	203
股息收入	240	121
出售按公平值列賬及在損益賬處理之 財務資產之收益	506	173
投資物業之租金收入總額	17,676	14,598
減：支出	<u>(1,065)</u>	<u>(1,023)</u>
租金收入淨額	<u>16,611</u>	<u>13,575</u>

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	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	732	656
應佔聯營公司業績之稅項	287	303
	<u>1,019</u>	<u>959</u>
遞延稅項		
本期	542	144
應佔聯營公司稅項	228	228
	<u>228</u>	<u>228</u>
	<u>1,789</u>	<u>1,331</u>

香港利得稅乃根據本期內估計應課稅溢利按17.5%（二零零四年：17.5%）計算。

6. 股息

二零零五年末期股息每股港幣2.0仙已於二零零五年九月七日派發予股東。

董事會已宣佈將於二零零六年一月十一日派發中期股息每股港幣1.5仙（二零零四年：港幣1.2仙）總額達港幣4,617,000元予在二零零六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13,448,000元（二零零四年：港幣13,703,000元）及於本期內已發行307,812,522（二零零四年：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. 關連人士交易

於本期內，本集團自本公司之聯營公司匯成發展有限公司（「匯成」）收取寫字樓租金收入港幣150,000元（二零零四年：港幣150,000元）。

9. 資本承擔

於二零零五年九月三十日，本集團為收購投資物業而構成資本承擔港幣6,441,000元。

10. 或然負債

於二零零五年九月三十日，本集團有或然負債港幣100,000,000元，乃本公司向一家有牌銀行提供公司擔保，而該銀行則提供循環貸款額港幣100,000,000元及有期貸款額港幣100,000,000元予本公司之主要聯營公司-匯成。

中期股息

董事會已宣佈將於二零零六年一月十一日派發截至二零零五年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.5仙（二零零四年：港幣1.2仙）予在二零零六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

本公司將於二零零六年一月三日（星期二）至二零零六年一月五日（星期四）（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，務須於二零零五年十二月三十日（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

截至二零零五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23,000,000元，較上年度同期增加20.4%；本集團本期溢利達港幣13,400,000元，較上年度同期減少1.9%，已宣佈派發中期股息每股港幣1.5仙，較上年度同期增加25.0%。

於本期內，本集團租金收入總額錄得大幅增加，乃因收購尖沙咀華敦大廈F舖及本集團商舖與寫字樓物業租金向上調整；於本期內本集團之出租物業繼續獲得高達平均98.5%之租出比率。

於本期內，本集團包括應佔聯營公司產生自債券投資之利息收入達港幣2,800,000元，較上年度同期增加22.8%；此等投資繼續集中於相對較高回報及較低風險之國際優質企業或銀行債券。

國際油價高企，惟內地經濟仍然維持活躍步伐；高油價令生產成本增加及全球經濟通貨膨脹。此外，香港亦與美國同步加息，較高利率最終對投資及消費開支有負面影響，所以明年本地經濟將需要克服一些不明朗因素。

於本地住宅物業市場，利率上揚令買賣活動持續減少，另一方面，商舖及寫字樓價格及租值於本地經濟蓬勃中維持高位，惟預算整體物業市道於來年轉趨平穩。來年本集團投資物業以市值租金續約將令本集團之租金收入持續增加。

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；截至二零零五年九月三十日止六個月，本集團營業額達港幣77,200,000元（二零零四年：港幣43,500,000元），較上年度同期增加77.5%，該增加幅度乃因本期內較高租金收入及較多證券交易。

截至二零零五年九月三十日止六個月，本集團租金收入總額達港幣17,700,000元（二零零四年：港幣14,600,000元），較上年度同期增加21.1%，該增加幅度乃因收購華敦大廈F舖而於期內產生之租金收入及本集團商舖與寫字樓物業租金向上調整；本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣5,300,000元（二零零四年：港幣4,500,000元），較上年度同期增加18.2%。

截至二零零五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59,300,000元（二零零四年：港幣28,800,000元），期內交易增加乃因本集團因應利率上揚而調整債券投資組合；於二零零五年九月三十日，本集團持有債券投資總值港幣47,400,000元（二零零五年三月三十一日：港幣65,400,000元），較上年度終結時減少港幣18,000,000元。

業績

截至二零零五年九月三十日止六個月，本集團溢利達港幣13,400,000元（二零零四年：港幣13,700,000元），較上年度同期減少1.9%，該減少幅度乃因期內較高利息支出及上年度同期包括自出售非核心投資物業之溢利，惟被較高租金收入、自出售上市股票之較高溢利、持有債券未變現溢利及自聯營公司之較高溢利貢獻所抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後業績達港幣3,700,000元（二零零四年：港幣2,500,000元），較上年度同期增加47.4%，該增加幅度乃因期內較高租金收入及自債券投資之利息收入。

截至二零零五年九月三十日止六個月，每股盈利港幣4.37仙（二零零四年：港幣4.45仙），較上年度同期減少1.9%；已宣佈派發之中期股息每股港幣1.5仙（二零零四年：港幣1.2仙），較上年度同期增加25.0%。

銀行借貸及財務成本

於二零零五年九月三十日，本集團之銀行信貸額合共港幣311,700,000元（二零零五年三月三十一日：港幣329,300,000元），乃以賬面值總額港幣878,900,000元（二零零五年三月三十一日：港幣896,700,000元）之土地及樓宇及投資物業作為抵押；於二零零五年九月三十日，已動用之信貸額達港幣145,700,000元（二零零五年三月三十一日：港幣171,800,000元）。

於二零零五年九月三十日，扣減銀行結餘及現金港幣13,400,000元後而尚未償還銀行借貸淨額港幣132,200,000元（二零零五年三月三十一日：港幣159,200,000元），較上年度終結時減少港幣27,000,000元，期內本集團以出售證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11.4%（二零零五年三月三十一日：13.9%）之低水平。

於二零零五年九月三十日，銀行貸款總額中0.1%必須於一年內償還，96.9%可於一年後但必須於五年內償還，而3.0%則可於五年後償還。

期內本集團已完成為其銀行信貸額以五年期較低利息差額再融資。截至二零零五年九月三十日止六個月，本集團之財務成本港幣2,400,000元（二零零四年：港幣700,000元），較上年度同期增加港幣1,700,000元，該增加幅度乃因期內以較多銀行借貸為收購物業融資及較高市場利率。

股東資金

於二零零五年九月三十日，本集團股東資金達港幣1,155,200,000元，（二零零五年三月三十一日：港幣1,147,900,000元），較上年度終結時增加港幣7,300,000元；每股資產淨值達港幣3.75元（二零零五年三月三十一日：港幣3.73元），股東資金增加乃因本期保留溢利所致。

於二零零五年九月三十日，本集團並無因外幣匯價波動而涉及重大風險。

僱員及薪酬政策

於二零零五年九月三十日，本集團共有11名（二零零四年：11名）僱員，包括董事酬金之僱員成本達港幣3,300,000元（二零零四年：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。

購買、出售或贖回本公司股份

於截至二零零五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，包括審閱截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告。

審核委員會成員包括黃天榮先生、陳國偉先生及謝禮恒先生，彼等皆為獨立非執行董事，並由陳國偉先生擔任審核委員會主席。

企業管治常規守則遵守

於截至二零零五年九月三十日止六個月期間，本公司已遵守企業管治常規守則，下述除外：

1. 陳海壽先生現任本公司董事會主席及董事總經理，彼擔任行政總裁之職責。董事會認為現時管理架構確保本公司之貫徹領導及令其業務表現最佳效率。
2. 根據本公司之公司組織章程細則，按現時出任董事人數三分之一之董事均需於本公司之股東週年大會上輪值告退及重選，所以委任董事並無按任何特定任期，而董事之任期則直到彼等輪值告退之日止。

標準守則遵守

本公司已採納上市規則附錄10載列之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。經本公司特別查詢後，全部董事均確認彼等於審閱期間內已遵守標準守則所規定之準則。

承董事會命
主席
陳海壽

香港，二零零五年十二月九日

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、陳恩典先生及陳兆強先生，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。」