



太興置業有限公司

股份代號：277

中期報告 2006/2007

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」)截至二零零六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

截至二零零六年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零六年 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 港幣千元 (未經審核)
營業額		30,633	77,193
出售按公平值列賬及在損益賬 處理之財務資產之成本		(7,927)	(58,772)
物業支出		(1,283)	(1,065)
按公平值列賬及在損益賬處理 之財務資產之未變現收益		63	548
毛利		21,486	17,904
利息收入		1,175	2,125
其他經營收入		444	312
行政費用		(8,015)	(6,874)
經營溢利	4	15,090	13,467
財務成本		(3,805)	(2,416)
應佔聯營公司業績		2,646	3,671
除稅前溢利		13,931	14,722
稅項	5	(1,573)	(1,274)
本期溢利		12,358	13,448
股息	6	4,617	4,617
每股盈利	7	港幣4.01仙	港幣4.37仙

簡明綜合資產負債表

於二零零六年九月三十日

	附註	二零零六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	1,126,389	1,090,665
物業、機器及設備		5,068	3,057
土地租金		15,984	16,031
聯營公司權益		275,316	275,670
會所債券		2,160	2,160
		<u>1,424,917</u>	<u>1,387,583</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬項	9	2,583	19,564
收購投資物業定金		1,229	4,122
按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產		29,993	29,939
土地租金－本期部分		93	93
銀行結存及現金		17,876	23,897
		<u>51,774</u>	<u>77,615</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬項	10	5,615	5,600
租戶按金		12,141	11,411
應付稅項		2,826	2,118
有抵押銀行貸款－於一年內到期		210	209
		<u>20,792</u>	<u>19,338</u>
流動資產淨額		<u>30,982</u>	<u>58,277</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		9,998	9,400
有抵押銀行貸款－於一年後到期		173,562	169,399
		<u>183,560</u>	<u>178,799</u>
		<u>1,272,339</u>	<u>1,267,061</u>
資本及儲備			
股本	11	153,906	153,906
儲備		1,118,433	1,113,155
		<u>1,272,339</u>	<u>1,267,061</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零六年九月三十日止六個月

(未經審核)

	股本	股份溢價	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
於二零零五年						
四月一日	153,906	72,818	2,662	6,156	912,412	1,147,954
本期溢利	—	—	—	—	13,448	13,448
擬派股息	—	—	—	4,617	(4,617)	—
已派股息	—	—	—	(6,156)	—	(6,156)
	<u>153,906</u>	<u>72,818</u>	<u>2,662</u>	<u>4,617</u>	<u>921,243</u>	<u>1,155,246</u>
於二零零五年						
九月三十日	<u>153,906</u>	<u>72,818</u>	<u>2,662</u>	<u>4,617</u>	<u>921,243</u>	<u>1,155,246</u>
於二零零六年						
四月一日	153,906	72,818	2,662	7,080	1,030,595	1,267,061
本期溢利	—	—	—	—	12,358	12,358
擬派股息	—	—	—	4,617	(4,617)	—
已派股息	—	—	—	(7,080)	—	(7,080)
	<u>153,906</u>	<u>72,818</u>	<u>2,662</u>	<u>4,617</u>	<u>1,038,336</u>	<u>1,272,339</u>
於二零零六年						
九月三十日	<u>153,906</u>	<u>72,818</u>	<u>2,662</u>	<u>4,617</u>	<u>1,038,336</u>	<u>1,272,339</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零六年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金淨額	37,009	9,944
(用於) 來自投資業務之現金淨額	(36,046)	25,767
用於融資業務之現金淨額	(6,984)	(34,826)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(6,021)	885
期初之現金及現金等值項目	23,897	12,511
	<hr/>	<hr/>
期終之現金及現金等值項目	17,876	13,396
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值項目分析：		
銀行結存及現金	1,776	1,363
銀行存款	16,100	12,033
	<hr/>	<hr/>
	17,876	13,396
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明財務報告附註

截至二零零六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，並就重估投資物業及財務資產投資作出修訂。

所採納之會計政策與編製本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報告所採用者一致，惟本集團因採納新增及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則（統稱「新香港財務報告準則」）後更改其若干會計政策除外，該等新香港財務報告準則於二零零六年一月一日或以後開始之會計期間生效，中期財務報告已採納適用之新香港財務報告準則概列如下：

香港會計準則第19號（經修訂）	精算損益，集團計劃及披露
香港會計準則第21號（經修訂）	於外國經營之淨投資
香港會計準則第39號（經修訂）	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理法
香港會計準則第39號（經修訂）	公平值期權
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃

採納上述新香港財務報告準則對編製及呈列本集團之經營業績及財務狀況之方式並無重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒布但未生效之新準則、修訂及詮釋，本公司董事預期應用此等準則、修訂及詮釋將不會對本集團財務報告造成重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第8號	香港財務準則第2號大綱 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第9號	重估內含衍生工具 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第10號	中期財務呈報及減值 ²

¹ 由二零零七年一月一日起或以後年度期間生效。

² 由二零零六年十一月一日起或以後年度期間生效。

³ 由二零零六年六月一日起或以後年度期間生效。

⁴ 由二零零六年五月一日起或以後年度期間生效。

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：

截至二零零六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>22,710</u>	<u>7,923</u>	<u>30,633</u>
分類業績	<u>14,058</u>	<u>1,032</u>	<u>15,090</u>
經營溢利			15,090
財務成本			(3,805)
應佔聯營公司業績	<u>3,044</u>	<u>(398)</u>	<u>2,646</u>
除稅前溢利			13,931
稅項			(1,573)
本期溢利			<u>12,358</u>

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>3,065</u>	<u>606</u>	<u>3,671</u>
除稅前溢利			14,722
稅項			(1,274)
本期溢利			<u>13,448</u>

4. 經營溢利

經營溢利已扣除：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
核數師酬金	125	130
折舊	550	390
土地租金攤銷	46	46
僱員成本(包括董事酬金)	3,357	3,307
強制性公積金供款	43	43
僱員成本總額	<u>3,400</u>	<u>3,350</u>
及計入：		
匯兌收益	653	279
股息收入	—	240
出售按公平值列賬及在損益賬處理之 財務資產(虧損)收益	(4)	506
投資物業之租金收入總額	22,710	17,676
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(1,098)	(893)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(185)	(172)
租金收入淨額	<u><u>21,427</u></u>	<u><u>16,611</u></u>

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	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	975	732
遞延稅項		
本期	598	542
	<u>1,573</u>	<u>1,274</u>

香港利得稅乃根據本期內估計應課稅溢利按17.5% (二零零五年：17.5%) 計算。

6. 股息

二零零六年末期股息每股港幣2.3仙已於二零零六年七月二十八日派發予股東。

董事會已宣佈於二零零七年一月十日派發中期股息每股港幣1.5仙 (二零零五年：港幣1.5仙) 總額達港幣4,617,000元予在二零零七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12,358,000元 (二零零五年：港幣13,448,000元) 及於本期內已發行307,812,522 (二零零五年：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

於二零零六年九月三十日，本集團之投資物業並未被獨立估值師再作估值，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絀。

於本期內，本集團以港幣34,804,000元收購投資物業。

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667,000元 (二零零六年三月三十一日：港幣506,000元)，該等租金收入乃於每個月預發賬單，而預期租戶於收取賬單後即時繳交租金。

於結賬日，全部應收租金賬齡均少於90天。

董事認為貿易及其他應收賬項之賬面值與公平價值接近。

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889,000元(二零零六年三月三十一日：港幣600,000元)。

於結賬日，全部預先收取之租金賬齡均少於90天。

董事認為貿易及其他應付賬項之賬面值與公平價值接近。

11. 股本

	每股面值港幣0.5元 之普通股股份數目		面值	
	二零零六年 九月三十日	二零零六年 三月三十一日	二零零六年 九月三十日	二零零六年 三月三十一日
			港幣千元	港幣千元
本公司				
法定股本	<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	<u>307,812,522</u>	<u>307,812,522</u>	<u>153,906</u>	<u>153,906</u>

於截至二零零六年九月三十日止六個月內本公司股本並無變動。

12. 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收取寫字樓租金收入港幣150,000元(二零零五年：港幣150,000元)。

13. 資本承擔

於結賬日，本集團為收購投資物業而構成資本承擔港幣6,441,000元。

14. 結賬日後事項

於二零零六年十一月三日，本集團訂立臨時買賣協議以總代價港幣182,000,000元購買一幢投資物業，預期收購事項於二零零七年一月三十日完成。該物業乃一幢樓高十五層之商業大廈，建築面積合共28,316平方呎，地庫、地下、一及二樓乃零售商舖，其他樓層乃寫字樓單位。

15. 比較數字

若干比較數字已重列以配合本期之呈報基準。

中期股息

董事會已宣佈於二零零七年一月十日派發截至二零零六年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.5仙(二零零五年：港幣1.5仙)予在二零零七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

本公司將於二零零七年一月二日(星期二)至二零零七年一月四日(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，務須於二零零六年十二月二十九日(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

截至二零零六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28,200,000元，較上年度同期增加22.9%；本集團本期溢利達港幣12,400,000元，較上年度同期減少8.1%，已宣佈派發中期股息每股港幣1.5仙，與上年度同期相同。

於本期內，本集團租金收入錄得強勁增長，乃因本集團商舖與寫字樓物業於續約時租金全面向上調整；於本期內本集團之出租物業持續獲取高達平均98.5%之租出比率。

於本期內，本集團包括應佔聯營公司衍生自債券投資之利息收入達港幣1,700,000元，較上年度同期減少40.3%，乃因本集團於本期內持續減少債券投資。

於二零零六年十一月，本集團訂立合約以現金港幣182,000,000元購買位於尖沙咀彌敦道184號一幢十五層高商業大廈，該物業樓面面積達28,316平方呎，而每月租金收入則達港幣584,000元；該項收購預算於二零零七年一月完成。

中央政府近期已實施若干行政措施以冷卻個別房地產及工業投資，因此，內地經濟將以更穩健步伐持續增長。同時，美國利率已達頂部及國際油價在減退至可承受水平中，全球經濟將持續正常發展，而預算本地經濟於明年將維持增長。

於本地商業物業市場，位於優越地點之商舖價格及租值將持續受惠於高溢價中，而寫字樓物業將有較適度增幅；近期本地利率見頂開始回順亦可令住宅物業市場於明年穩定發展。來年本集團投資物業續約及收購彌敦道184號之商業大廈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；截至二零零六年九月三十日止六個月，本集團營業額達港幣30,600,000元（二零零五年：港幣77,200,000元），較上年度同期減少60.3%，該減少幅度乃因本期內較少證券交易，惟被較高租金收入部分抵銷。

截至二零零六年九月三十日止六個月，本集團租金收入總額達港幣22,700,000元（二零零五年：港幣17,700,000元），較上年度同期增加28.5%，該增加幅度乃因期內本集團商業物業租金大幅向上調整，地下舖位尤甚；本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣5,500,000元（二零零五年：港幣5,300,000元），較上年度同期增加4.2%。

截至二零零六年九月三十日止六個月，本集團證券投資營業額達港幣7,900,000元（二零零五年：港幣59,500,000元），較上年度同期減少86.7%，期內營業額減少乃因本集團自二零零五年開始減少債券投資；於二零零六年九月三十日，本集團持有債券投資總值港幣30,000,000元（二零零六年三月三十一日：港幣29,900,000元），與上年度終結時總值相若。

業績

截至二零零六年九月三十日止六個月，本集團溢利達港幣12,400,000元（二零零五年：港幣13,400,000元），較上年度同期減少8.1%，該減少幅度乃因期內較少衍生自債券投資之利息收入、較少自聯營公司之溢利貢獻、較高利息支出及行政費用，惟被較高租金收入部分抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後業績達港幣2,600,000元（二零零五年：港幣3,700,000元），較上年度同期減少27.9%，該減少幅度乃因期內出售債券投資產生虧損。

截至二零零六年九月三十日止六個月，每股盈利港幣4.01仙（二零零五年：港幣4.37仙），較上年度同期減少0.36仙；已宣佈派發之中期股息每股港幣1.5仙（二零零五年：港幣1.5仙），與上年度同期相同。

銀行借貸及財務成本

於二零零六年九月三十日，本集團之銀行信貸額合共港幣320,200,000元（二零零六年三月三十一日：港幣312,200,000元），乃以賬面值總額港幣866,800,000元（二零零六年三月三十一日：港幣845,600,000元）之投資物業作為抵押；於二零零六年九月三十日，已動用之信貸額達港幣173,800,000元（二零零六年三月三十一日：港幣169,600,000元）。

於二零零六年九月三十日，扣減銀行存款、銀行結餘及現金港幣17,900,000元後而尚未償還銀行借貸淨額港幣155,900,000元（二零零六年三月三十一日：港幣145,700,000元），較上年度終結時增加港幣10,200,000元，銀行借貸增加乃因期內本集團以銀行融資購買投資物業。而以銀行借貸淨額與股東資金比率計算之資本負債率則維持於12.3%（二零零六年三月三十一日：11.5%）之低水平。

於二零零六年九月三十日，銀行貸款總額中0.1%必須於一年內償還，97.3%可於一年後但必須於五年內償還，而2.6%則可於五年後償還。

截至二零零六年九月三十日止六個月，本集團之財務成本港幣3,800,000元（二零零五年：港幣2,400,000元），較上年度同期增加57.5%，該增加幅度乃因期內較多銀行借貸及市場利率比前期較高。

股東資金

於二零零六年九月三十日，本集團股東資金達港幣1,272,300,000元（二零零六年三月三十一日：港幣1,267,100,000元），較上年度終結時增加港幣5,300,000元；每股資產淨值達港幣4.13元（二零零六年三月三十一日：港幣4.12元）。

於二零零六年九月三十日，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

於二零零六年九月三十日，本集團共有11名（二零零五年：11名）僱員，包括董事酬金之僱員成本達港幣3,400,000元（二零零五年：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。

董事權益

於二零零六年九月三十日，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《上市發行人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	172,338,896	55.99
	受控制法團 的權益 (附註)	法團權益	170,302,896		
陳恩典	實益擁有人	個人權益	792,000	792,000	0.26
陳兆強	—	—	—	—	0.00
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 144,480,000 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陳羅國萍女士被視為擁有本公司股份 170,302,896 股之權益。

除上述所披露外，於二零零六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

於二零零六年九月三十日，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
陳羅國萍	配偶權益 (附註1)	家族權益	172,338,896	172,338,896	55.99
Noranger Company Limited	實益擁有人 (附註2)	法團權益	144,480,000	144,480,000	46.94
Beyers Investments Limited	受控制法團的 權益 (附註2)	法團權益	144,480,000	144,480,000	46.94
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144,480,000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。

除上述所披露外，於二零零六年九月三十日，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

於截至二零零六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，包括審閱截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核中期賬目。

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。

企業管治

於截至二零零六年九月三十日止六個月期間，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載「企業管治常規守則」（「守則」）之守則條文，惟下述除外：

1. 守則條文第A.2.1條規定主席及行政總裁之職責應予分開，亦不應由同一位人仕擔任。陳海壽先生自本公司成立以來擔任主席及行政總裁之職責，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，董事會內半數成員各為專業律師、會計師及工程師，所以董事會及管理層權力及職責之制約並無減少。

2. 守則條文第A.4.1.條規定以固定任期委任非執行董事，彼等屆時須經重選。本公司並無獨立非執行董事以固定任期獲委任，惟根據本公司之公司組織章程細則第103條，按全部董事人數三分之一均須於本公司之股東週年大會上輪值告退，而各董事之任期則直到彼等輪值告退之日止。

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」）作為董事進行本公司證券交易之守則。經本公司特定查詢後，所有董事已確認彼等均於截至二零零六年九月三十日止六個月期間已遵守標準守則內所載之規定標準。

董事

於本報告日期，本公司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。

承董事會命
主席
陳海壽

香港，二零零六年十二月八日