



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

截至二零零七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」)截至二零零七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

截至二零零七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日 止六個月	
		二零零七年 港幣千元 (未經審核)	二零零六年 港幣千元 (未經審核)
營業額		33,220	30,633
出售按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產之成本		(5,080)	(7,927)
物業支出		(1,307)	(1,283)
按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產之未變現(虧損)收益		(1,702)	63
毛利		25,131	21,486
利息收入		2,977	1,175
出售投資物業收益		1,131	—
其他經營收入		1,112	444
行政費用		(8,676)	(8,015)
經營溢利		21,675	15,090
財務成本		(10,576)	(3,805)
應佔聯營公司業績		2,855	2,646
除稅前溢利		13,954	13,931
稅項	4	(1,967)	(1,573)
本期溢利	5	<u>11,987</u>	<u>12,358</u>
股息	6	<u>4,925</u>	<u>4,617</u>
每股盈利	7	<u>港幣3.89仙</u>	<u>港幣4.01仙</u>

簡明綜合資產負債表
於二零零七年九月三十日

	附註	二零零七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	1,434,468	1,378,664
物業、機器及設備		3,886	4,529
土地租金		15,892	15,938
聯營公司權益		284,934	284,831
可作出售之投資		2,160	2,160
		1,741,340	1,686,122
流動資產			
貿易及其他應收賬項	9	3,105	4,597
按公平值列賬及在損益賬 處理之財務資產		39,533	30,647
土地租金—本期部分		93	93
定期存款、銀行結存及現金		20,076	68,376
		62,807	103,713
流動負債			
貿易及其他應付賬項	10	7,363	8,383
租戶按金		15,928	14,317
應付稅項		3,340	3,158
其他貸款		—	846
有抵押銀行貸款—於一年內到期		393	209
		27,024	26,913
流動資產淨額		35,783	76,800
非流動負債			
遞延稅項負債		12,261	11,233
有抵押銀行貸款—於一年後到期		416,158	407,276
		428,419	418,509
資產淨額		1,348,704	1,344,413
資本及儲備			
股本	11	153,906	153,906
儲備		1,194,798	1,190,507
		1,348,704	1,344,413

簡明財務報告附註

截至二零零七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. 新訂或經修訂香港財務報告準則之應用

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公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零七年三月三十一日止年度之財務報告所採用者一致。

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則均於本集團於二零零七年四月一日開始之財政年度生效。

香港會計準則第1號（經修訂）	股本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹 經濟體中之財務報告採用重列法
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號	重新評估內含衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存 股票交易

應用該等新香港財務報告準則並無對本集團之本會計期間或過往會計期間之經營業績及財務狀況構成任何重大影響。故此並無確認過往期間之調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂之準則或詮釋。

香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務特許權安排 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號	香港會計準則第19號—對界定利益資產之 限制、最低資金規定及其相互作用 ²

- ¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- ² 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- ³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

董事現正評估該等準則或詮釋之潛在影響，預期該等準則或詮釋之應用對本集團之業績及財務狀況並無構成重大影響。

3. 分類資料

按業務劃分

就管理方針而言，本集團現劃分兩個經營業務－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：

截至二零零七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>28,154</u>	<u>5,066</u>	<u>33,220</u>
分類業績	<u>21,895</u>	<u>(220)</u>	<u>21,675</u>
經營溢利			21,675
財務成本			(10,576)
應佔聯營公司業績	<u>2,330</u>	<u>525</u>	<u>2,855</u>
除稅前溢利			13,954
稅項			(1,967)
本期溢利			<u>11,987</u>

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			<u>(1,573)</u>
本期溢利			<u>12,358</u>

4. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 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	943	975
往年度超額撥備	(4)	—
	939	975
遞延稅項		
本期	1,028	598
	1,967	1,573

香港利得稅乃根據本期內估計應課稅溢利按17.5% (二零零六年：17.5%) 計算。

5. 本期溢利

本期溢利已扣除：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
核數師酬金	140	125
折舊	563	550
土地租金攤銷	46	46
僱員成本(包括董事酬金)	3,801	3,357
強制性公積金供款	48	43
僱員成本總額	<u>3,849</u>	<u>3,400</u>
及計入：		
匯兌收益	1,064	653
出售按公平值列賬及在損益賬處理之 財務資產虧損	(14)	(4)
投資物業之租金收入總額	28,154	22,710
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(1,114)	(1,098)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(193)	(185)
租金收入淨額	<u>26,847</u>	<u>21,427</u>

6. 股息

二零零七年末期股息每股港幣2.5仙已於二零零七年八月十五日派發予股東。

董事會已宣佈於二零零八年一月十日派發中期股息每股港幣1.6仙(二零零六年：港幣1.5仙)總額達港幣4,925,000元予在二零零八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11,987,000元(二零零六年：港幣12,358,000元)及於本期內已發行307,812,522(二零零六年：307,812,522)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

於二零零七年九月三十日，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，本期內並無確認之投資物業公平價值增加或減少。

於本期內，本集團以港幣64,853,000元收購投資物業及以港幣11,027,000元出售投資物業。

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763,000元(二零零七年三月三十一日：港幣682,000元)，該等租金收入乃按月預發賬單，而預期租戶於收妥賬單後即時清繳。

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1,066,000元(二零零七年三月三十一日：港幣982,000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	
	二零零七年 九月三十日	二零零七年 三月三十一日	二零零七年 九月三十日	二零零七年 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>

於截至二零零七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180,000元(二零零六年：港幣150,000元)。

13. 資產抵押

於結賬日，本集團之銀行信貸額合共港幣557,010,000元(二零零七年三月三十一日：港幣512,248,000元)，乃以賬面值總額港幣1,277,296,000元(二零零七年三月三十一日：港幣1,218,851,000元)之投資物業足額抵押；於結賬日，已動用之信貸額達港幣416,551,000元(二零零七年三月三十一日：港幣407,485,000元)。

14. 或然負債

於結賬日，並未在財務報告撥備之或然負債乃為獲得銀行貸款額而給予擔保：

	本集團		本公司	
	二零零七年 九月三十日	二零零七年 三月三十一日	二零零七年 九月三十日	二零零七年 三月三十一日
	港幣千元		港幣千元	
附屬公司	—	—	416,551	407,485
聯營公司	<u>18,500</u>	<u>52,500</u>	<u>18,500</u>	<u>52,500</u>
	<u>18,500</u>	<u>52,500</u>	<u>435,051</u>	<u>459,985</u>

本公司並未就有關擔保確認任何遞延收入，乃因其公平值及交易價未能可靠地予以計量。

15. 資本承擔

於結賬日，本集團並無資本承擔。

中期股息

董事會已宣佈於二零零八年一月十日派發截至二零零七年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.6仙(二零零六年：港幣1.5仙)予在二零零八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

本公司將由二零零八年一月二日(星期三)至二零零八年一月四日(星期五)(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，務須於二零零七年十二月三十一日(星期一)下午四時三十分前，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

截至二零零七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34,100,000元，較上年度同期增加20.7%；本集團本期溢利達港幣12,000,000元，較上年度同期減少3.0%；已宣佈派發中期股息每股港幣1.6仙，較上年度同期增加港幣0.1仙。

於本期內，本集團租金收入持續增加，乃因收購位於彌敦道184號商業大廈(The Wave)之租金貢獻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獲取平均96%之租出比率。

於本期內，本集團出售位於加拿大溫哥華市豪景苑兩個住宅單位，本集團現仍持有四個單位作租金收入用途。

於本期內，本集團繼續持有海外債券作為投資用途，本集團衍生自債券投資及銀行定期存款之利息收入達港幣3,000,000元，較上年度同期增加港幣1,800,000元。

中央政府持續實施若干宏觀經濟措施以調控內地經濟發展步伐，此等措施成效已漸顯現於各經濟領域，因此，預料內地經濟將以更穩健步伐增長。同時，美國次級按揭風暴轉為國際金融危機而令利率向下調整，預算國際金融波動將持續至明年而對全球經濟做成負面影響。

於本地住宅物業市場，利率下調及資金充裕令交易活動及售價顯著增加，預料該市場於明年持續上揚；於本地商業物業市場，本地經濟強勁令商舖及寫字樓價格與租值維持於高水平中；因此，預料本集團租金收入於下半年度將持續增加。

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及其他物業以獲取租金收入及投資債券以獲取利息收入；截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團營業額達港幣33,200,000元(二零零六年：港幣30,600,000元)，較上年度同期增加8.4%，該增幅乃因本期內較高租金收入，惟被債券交易減少部分抵銷。

截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團租金收入總額達港幣28,200,000元(二零零六年：港幣22,700,000元)，較上年度同期增加24.0%，該增幅乃因期內來自The Wave租金貢獻及本集團投資物業於續約時租金向上調整；本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣5,900,000元(二零零六年：港幣5,500,000元)，較上年度同期增加7.0%。

截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團證券投資營業額達港幣5,100,000元(二零零六年：港幣7,900,000元)，較上年度同期減少36.1%，乃因債券交易減少；於二零零七年九月三十日，本集團持有債券投資總值港幣39,500,000元(二零零七年三月三十一日：港幣30,600,000元)，較上年度終結時增加港幣8,900,000元。

業績

截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團溢利達港幣12,000,000元(二零零六年：港幣12,400,000元)，較上年度同期減少3.0%，該減幅乃因期內較高利息支出及債券重估價值之未變現虧損，惟被較高租金收入及衍生自債券投資及銀行定期存款之利息收入部分抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後業績達港幣2,800,000元(二零零六年：港幣2,600,000元)，較上年度同期增加7.9%。

截至二零零七年九月三十日止六個月，每股盈利港幣3.89仙(二零零六年：港幣4.01仙)，較上年度同期減少3.0%；已宣佈派發之中期股息每股港幣1.6仙(二零零六年：港幣1.5仙)，較上年度同期增加6.7%。

銀行借貸及財務成本

於二零零七年九月三十日，本集團之銀行信貸額合共港幣557,000,000元（二零零七年三月三十一日：港幣512,200,000元），乃以賬面值總額港幣1,277,300,000元（二零零七年三月三十一日：港幣1,218,900,000元）之投資物業作為抵押；於二零零七年九月三十日，已動用之信貸額達港幣416,600,000元（二零零七年三月三十一日：港幣407,500,000元）。

於二零零七年九月三十日，扣減銀行存款、銀行結餘及現金港幣20,100,000元後而尚未償還銀行借貸淨額港幣396,500,000元（二零零七年三月三十一日：港幣339,100,000元），較上年度終結時增加港幣57,400,000元，銀行借貸增加乃因期內本集團以銀行融資購買物業。而以銀行借貸淨額與股東資金比率計算之資本負債率則為29.4%（二零零七年三月三十一日：25.2%）。

於二零零七年九月三十日，銀行貸款總額中0.1%必須於一年內償還，99.6%可於一年後但必須於五年內償還，而0.3%則可於五年後償還。

截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團之財務成本港幣10,600,000元（二零零六年：港幣3,800,000元），較上年度同期增加1.8倍，該增幅乃因期內以較多銀行借貸融資收購投資物業。

股東資金

於二零零七年九月三十日，本集團股東資金達港幣1,348,700,000元，（二零零七年三月三十一日：港幣1,344,400,000元），較上年度終結時增加港幣4,300,000元；每股資產淨值達港幣4.38元（二零零七年三月三十一日：港幣4.37元）。

於二零零七年九月三十日，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

於二零零七年九月三十日，本集團共有11名（二零零六年：11名）僱員，包括董事酬金之僱員成本達港幣3,800,000元（二零零六年：港幣3,400,000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

於截至二零零七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。

審核委員會審閱

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，包括審閱截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報告。

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。

企業管治

於截至二零零七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.規定主席及行政總裁之角色應予分開，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，董事會內半數成員均為獨立非執行董事，彼等各為專業律師、會計師及工程師，所以董事會及管理層權力及授權之制約並無減少。
2. 守則條文第A.4.1.條規定非執行董事應以固定任期獲委位，須受重選連任之規限。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，按全部人數三分之一之董事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二零零七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

於本公佈日期，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，二零零七年十二月七日