



太興置業有限公司
TERN PROPERTIES COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：277)

中期業績
截至二零零八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」)截至二零零八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

截至二零零八年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零零八年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元 (未經審核) (重列)
營業額		32,351	28,154
物業支出		(1,135)	(1,307)
毛利		31,216	26,847
出售貸款及應收款項之虧損		-	(14)
貸款及應收款項未變現虧損		(467)	(1,702)
利息收入		384	2,977
其他經營(虧損)收入		(451)	1,112
出售投資物業之收益		400	1,131
行政費用		(8,737)	(8,676)
經營溢利		22,345	21,675
財務成本		(6,290)	(10,576)
應佔聯營公司業績		5,667	2,855
除稅前溢利		21,722	13,954
稅項	5	314	(1,967)
本期溢利	6	22,036	11,987
股息	7	1,539	4,925
每股盈利	8	港幣7.16仙	港幣3.89仙

簡明綜合資產負債表

於二零零八年九月三十日

	附註	二零零八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核) (重列)
非流動資產			
投資物業	9	1,727,508	1,729,140
物業、機器及設備		9,168	9,723
土地租金		73,413	73,931
聯營公司權益		309,074	303,407
可作出售之投資		2,160	2,160
貸款及應收款項		8,110	8,577
		<u>2,129,433</u>	<u>2,126,938</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬項	10	1,874	4,669
土地租金 — 本期部分		1,036	1,036
應退稅項		—	393
定期存款、銀行結存及現金		45,272	31,998
		<u>48,182</u>	<u>38,096</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬項	11	8,682	11,467
租戶按金		17,095	17,321
應付稅項		1,724	1,733
應付聯營公司款項		2,440	29,990
有抵押銀行貸款 — 於一年內到期		8,567	470
		<u>38,508</u>	<u>60,981</u>
流動資產(負債)淨額		<u>9,674</u>	<u>(22,885)</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		11,948	13,138
有抵押銀行貸款 — 於一年後到期		433,562	411,043
		<u>445,510</u>	<u>424,181</u>
資產淨額		<u>1,693,597</u>	<u>1,679,872</u>
資本及儲備			
股本	12	153,906	153,906
儲備		1,539,691	1,525,966
		<u>1,693,597</u>	<u>1,679,872</u>

簡明綜合財務報告附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

1. 簡介

本公司為一間於香港註冊成立及公眾持有之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司之註冊辦事處之地址乃香港皇后大道中237號太興中心第一座26樓。

本公司為投資控股公司，其附屬公司（連同本公司概稱「本集團」）及聯營公司之主要業務乃物業投資。

此簡明綜合財務報告以港幣呈列，港幣亦為本集團之功能貨幣。

2. 編製基準

本簡明綜合財務報告乃按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。

所採納之會計政策與編製本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之財務報告所採用者一致，惟下列應用新訂或經修訂香港財務報告準則除外。

3. 新訂或經修訂香港財務報告準則之應用

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修訂及新詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則均於本集團於二零零八年四月一日開始之財政年度生效。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號 (修訂本)	財務資產之重新分類
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
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

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)導致非衍生財務資產有可能重新分類，於罕有之情況下，自持作買賣類別和可作出售類別重新分類至貸款及應收款項和持至到期之類別。重新分類只可作為單一事項處理，即並不准許回復原分類。

本集團應用香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)，並於二零零八年七月一日重新分類某等財務資產。本集團重新分類債券，自持作買賣之投資類別重新分類至貸款及應收款項；於該等修訂許可之情況下，於二零零八年七月一日本集團識別資產，自短期內出售或買賣該等資產清晰轉變意向至可見之將來繼續持有。列表概述重新分類之賬面值、於二零零八年九月三十日之賬面值及公平值與當財務資產並無重新分類時於綜合收益表或持作買賣之投資確認公平值之盈虧如下。

重新分類	至：貸款及應收款項			如資產並無重新分類之影響 (二零零八年七月一日 至二零零八年九月三十日)
	二零零八年 七月一日	二零零八年 九月三十日		
	賬面值 港幣千元	賬面值 港幣千元	公平值 港幣千元	綜合收益表 港幣千元
自： 持作買賣之投資	8,110	8,110	8,154	44

此外，本集團之主要聯營公司Easyman Limited亦有應用香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本），該等財務資產重新分類之詳情及對本集團財務報告之影響概列如下：

自：

持作買賣之投資	<u>73,546</u>	<u>73,546</u>	<u>56,858</u>	<u>(16,688)</u>
本集團應佔之影響				<u>(8,344)</u>
對本集團之影響：				
本集團資產淨值減少總額				<u>(8,300)</u>
本集團每股盈利減少				<u>港幣2.7仙</u>

應用香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號、香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號及香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）並無對本集團之過往會計期間之經營業績及財務狀況構成重大影響。

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1號（經修訂）	財務報告呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借款費用 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報告 ³
香港會計準則第1號、香港會計準則第32號、 香港會計準則第39號及香港財務報告準則 第7號（修訂本）	可認沽財務工具及清盤時所產生之責任 ¹
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	企業合併 ³
香港財務報告準則第8號	營運分類 ¹
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） －詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ²
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） －詮釋第15號	房地產建築協議 ¹
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） －詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始之會計期間生效。

² 於二零零八年七月一日或之後開始之會計期間生效。

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之會計期間生效。

⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之會計期間生效。

董事現正評估該等準則或詮釋之潛在影響，並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。

4. 分類資料

按業務劃分

本集團全部營業額、資產及負債乃來自物業租賃業務，因此，毋須按業務劃分其營業額、經營業績之貢獻、資產及負債。

按地域劃分

於本年度內，本集團90%以上之業務活動均於香港進行，此外，本集團90%以上之資產均位於香港；因此，地域分析並無予以呈報。

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
稅項（回撥）支出包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅		
本期	1,518	943
往年度超額撥備	(642)	(4)
	<u>876</u>	<u>939</u>
遞延稅項（回撥）支出		
本期	(1,190)	1,028
	<u>(314)</u>	<u>1,967</u>

香港利得稅乃根據本期內估計應課稅溢利按16.5%（二零零七年：17.5%）計算。

6. 本期溢利

本期溢利已扣除（計入）：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
核數師酬金	145	140
折舊	707	563
土地租金攤銷	518	46
匯兌虧損（收益）	248	(1,064)
出售貸款及應收款項之虧損	-	14
僱員成本（包括董事酬金）	4,032	3,801
強制性公積金供款	49	48
僱員成本總額	4,081	3,849
投資物業之租金收入總額	(32,351)	(28,154)
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	1,026	1,114
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	109	193
租金收入淨額	<u>(31,216)</u>	<u>(26,847)</u>

7. 股息

二零零八年三月三十一日止年度末期股息每股港幣2.7仙已於二零零八年八月十三日派發予股東。

董事會已宣佈於二零零九年一月九日派發中期股息每股港幣0.5仙（二零零七年：港幣1.6仙）總額達港幣1,539,000元予在二零零九年一月二日已在股東名冊內之股東。

8. 每股盈利

每股盈利乃根據本期內溢利港幣22,036,000元（二零零七年：港幣11,987,000元）及於本期內已發行307,812,522（二零零七年：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。

9. 投資物業

於二零零八年九月三十日，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，本期內並無確認投資物業之公平價值增加或減少。

於本期內，本集團以港幣1,300,000元出售投資物業。

10. 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256,000元(二零零八年三月三十一日：港幣821,000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。

11. 貿易及其他應付賬項

貿易及其他應付賬項包括租戶預付租金港幣1,441,000元(二零零八年三月三十一日：港幣968,000元)。

於結賬日，全部預付租金賬齡均少於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。

12. 股本

	每股面值港幣0.5元 之普通股股份數目		面值	
	二零零八年 九月三十日	二零零八年 三月三十一日	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 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>

於截至二零零八年九月三十日止六個月內本公司股本並無變動。

13. 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(二零零七年：港幣180,000元)。

本集團之董事認為彼等為本集團之主要管理人員，彼等之薪酬合共港幣4,093,000元(二零零七年：港幣3,572,000元)。

14. 資產抵押

於結賬日，本集團之銀行信貸額合共港幣589,248,000元(二零零八年三月三十一日：港幣569,248,000元)，乃以賬面值總額港幣1,601,968,000元(二零零八年三月三十一日：港幣1,591,635,000元)之投資物業、土地租金及樓宇足額抵押；於結賬日，已動用之信貸額達港幣442,129,000元(二零零八年三月三十一日：港幣411,513,000元)。

15. 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	
	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
附屬公司	-	-	442,129	411,513
聯營公司	36,000	55,000	36,000	55,000
	<u>36,000</u>	<u>55,000</u>	<u>478,129</u>	<u>466,513</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。

16. 資本承擔

於結賬日，本集團並無資本承擔。

中期股息

董事會已宣佈於二零零九年一月九日派發截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣0.5仙（二零零七年：港幣1.6仙）予在二零零九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

本公司將由二零零九年一月二日（星期五）至二零零九年一月六日（星期二）（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，務須於二零零八年十二月三十一日（星期三）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

截至二零零八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38,900,000元，較上年度同期增加14.2%；本集團本期溢利達港幣22,000,000元，較上年度同期增加83.8%。

於本期內，本集團租金收入持續增加，乃因本年首季收購位於尖沙咀樂道3號地下舖位及尖沙咀加拿芬道8-12E號嘉芬大廈地下H號舖位之租金貢獻；此外，本集團其他商舖與寫字樓物業租金均有向上調整。於本期內本集團之出租物業獲取平均99%之租出比率。

於本期內，本集團繼續持有位於加拿大溫哥華市豪景苑三個住宅單位作租金收入用途。

次按危機已引發全球金融海嘯，且令全球經濟急速下滑，各地政府均奮力振興經濟，惟將須面對重大挑戰及解決眾多金融難題後始能令經濟改善。同時，中央政府亦已實施若干措施以刺激內地經濟，此等措施對各經濟領域將有穩定作用。

於本地住宅物業市場，經濟轉弱令交易減少及價格下調，預料現況將持續至明年首季；於本地商業物業市場，商舖及寫字樓價格與租值亦有下調壓力；惟預料本集團租金收入於下半年度將趨平穩。

財務業務回顧

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。

截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團之營業額乃租金收入總額達港幣32,400,000元（二零零七年：港幣28,200,000元），較上年度同期增加14.9%。於本期內，本集團租金收入持續增加乃因期內來自二零零八年首季收購位於尖沙咀兩間地舖物業之租金貢獻及本集團其他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6,500,000元（二零零七年：港幣5,900,000元），較上年度同期增加10.6%。

截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團利息收入達港幣400,000元（二零零七年：港幣3,000,000元），較上年度同期減少87.1%，乃因債券投資減少；於二零零八年九月三十日，本集團持有債券投資總值港幣8,100,000元（二零零八年三月三十一日：港幣8,600,000元），較上年度終結時減少港幣500,000元。

業績

截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團溢利達港幣22,000,000元（二零零七年：港幣12,000,000元），較上年度同期增加83.8%，該增幅乃因期內較高租金收入及應佔聯營公司業績、及較少利息支出及遞延稅項支出，惟被較少利息收入部分抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後業績達港幣5,700,000元（二零零七年：港幣2,900,000元），較上年度同期增加98.5%。

截至二零零八年九月三十日止六個月，每股盈利港幣7.16仙（二零零七年：港幣3.89仙），較上年度同期增加港幣3.27仙；已宣佈派發之中期股息每股港幣0.5仙（二零零七年：港幣1.6仙），較上年度同期減少港幣1.1仙。

銀行借貸及財務成本

於二零零八年九月三十日，本集團之銀行信貸額合共港幣589,200,000元（二零零八年三月三十一日：港幣569,200,000元），乃以賬面值總額港幣1,602,000,000元（二零零八年三月三十一日：港幣1,591,600,000元）之投資物業、土地租金及樓宇作為抵押；於二零零八年九月三十日，已動用之信貸額達港幣442,100,000元（二零零八年三月三十一日：港幣411,500,000元）。

於二零零八年九月三十日，扣減銀行存款、銀行結餘及現金港幣45,300,000元後而尚未償還銀行借貸淨額港幣396,800,000元（二零零八年三月三十一日：港幣379,500,000元），較上年度終結時增加港幣17,300,000元，銀行借貸增加乃因期內償還聯營公司款項。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23.4%（二零零八年三月三十一日：22.6%）。

於二零零八年九月三十日，銀行貸款總額中1.9%必須於一年內償還，94.9%可於一年後但必須於五年內償還，而3.2%則可於五年後償還。

截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團之財務成本港幣6,300,000元（二零零七年：港幣10,600,000元），較上年度同期減少40.5%，該減幅乃因期內市場利率下調。

股東資金

於二零零八年九月三十日，本集團股東資金達港幣1,693,600,000元（二零零八年三月三十一日：港幣1,679,900,000元），較上年度終結時增加港幣13,700,000元；每股資產淨值達港幣5.50元（二零零八年三月三十一日：港幣5.46元）。

於二零零八年九月三十日，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

於二零零八年九月三十日，本集團共有11名（二零零七年：11名）僱員，包括董事酬金之僱員成本達港幣4,100,000元（二零零七年：港幣3,800,000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

於截至二零零八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，包括審閱截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報告。

企業管治

於截至二零零八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：

守則條文第A.2.1.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。陳海壽先生現任本公司董事會主席兼董事總經理，彼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，彼等各為專業會計師、工程師及管理人才，所以董事會及管理層權力及職責之制約並無減少。

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二零零八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，即陳國偉先生、謝禮恒先生及梁欒涇先生。

承董事會命
主席
陳海壽

香港，二零零八年十二月九日