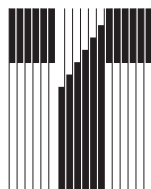


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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
截至二零零九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」)截至二零零九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：

簡明綜合全面收益報表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零零九年 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 港幣千元 (未經審核)
營業額		33,127	32,351
物業支出		(1,148)	(1,135)
毛利		31,979	31,216
持作交易之投資未變現收益(虧損)		976	(467)
利息收入		911	384
其他經營收入(支出)		751	(451)
出售投資物業之收益		411	400
行政費用		(9,613)	(8,737)
經營溢利	5	25,415	22,345
財務成本		(3,028)	(6,290)
應佔聯營公司業績		4,600	5,667
除稅前溢利		26,987	21,722
稅項	6	(2,963)	314
本期溢利		24,024	22,036
股息	7	3,078	1,539
每股盈利	8	港幣7.81仙	港幣7.16仙

簡明綜合財務狀況報表
於二零零九年九月三十日

	附註	二零零九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	1,434,512	1,430,530
物業、機器及設備		7,433	8,044
土地租金		72,377	72,895
聯營公司權益		273,150	269,110
可供出售之投資		2,161	2,161
貸款及應收款項		8,110	8,110
		<u>1,797,743</u>	<u>1,790,850</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬項	10	4,021	2,276
持作交易之投資		41,067	—
土地租金 — 本期部分		1,036	1,036
應退稅項		—	107
定期存款、銀行結存及現金		43,193	68,594
		<u>89,317</u>	<u>72,013</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬項	11	6,343	9,303
租戶按金		19,689	16,905
應付稅項		4,271	2,097
應付聯營公司款項		1,441	—
有抵押銀行貸款 — 於一年內到期		36,700	110,242
		<u>68,444</u>	<u>138,547</u>
流動資產(負債)淨額		<u>20,873</u>	<u>(66,534)</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		13,310	12,481
有抵押銀行貸款 — 於一年後到期		382,900	308,836
		<u>396,210</u>	<u>321,317</u>
資產淨額		<u>1,422,406</u>	<u>1,402,999</u>
資本及儲備			
股本		153,881	153,881
儲備		1,268,525	1,249,118
		<u>1,422,406</u>	<u>1,402,999</u>

簡明綜合財務報告附註

截至二零零九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，港幣乃本集團之功能貨幣。

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二零零九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

於本期間，本集團應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及新詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則均於二零零九年四月一日開始之財政年度生效。

香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號 (修訂本)	附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	歸屬條件及取消
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港會計準則第1號 (經修訂)	財務報表呈列
香港會計準則第23號 (經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號 (修訂本)	可認沽金融工具及清盤產生之責任
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11號	香港財務報告準則第2號 – 集體及庫存股票交易
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13號	客戶忠誠計劃
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 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第15號	房地產建築協議
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第16號	對沖海外業務之淨投資

採用新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間本集團之業績及財務狀況之編製及呈列均無重大影響。因此，無須就過往會計期間作出調整。

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。

香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ¹
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	合併及單獨財務報表 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第17號	向所有者分配非現金資產 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第18號	自顧客之資產轉移 ¹

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間起生效

本公司董事現正評估初次應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。截至目前為止，本公司董事初步總結初次應用此等香港財務報告準則不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

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及經營業績之貢獻與資產及負債。

按地域劃分

於本期間內，本集團超過90%之業務活動均於香港進行，此外，本集團超過90%之資產均位於香港；因此，地域分析並無予以呈列。

5. 經營溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	155	145
折舊	611	707
土地租金攤銷	518	518
匯兌虧損	-	248
僱員成本（包括董事酬金）	5,049	4,032
強制性公積金供款	40	49
僱員成本總額	5,089	4,081
及計入：		
匯兌收益	427	-
投資物業之租金收入總額	33,127	32,351
減：		
產生租金收入之投資物業		
直接經營開支	(980)	(1,026)
並無產生租金收入之投資物業		
直接經營開支	(168)	(109)
租金收入淨額	31,979	31,216

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 港幣千元 (未經審核)
本公司及附屬公司之稅項支出：		
香港利得稅		
本期	2,037	1,518
往期(超額)不足撥備	(96)	5
	<u>1,941</u>	<u>1,523</u>
其他地域		
往期不足(超額)撥備	193	(647)
	<u>2,134</u>	<u>876</u>
遞延稅項支出(回撥)		
本期	829	(1,190)
	<u>2,963</u>	<u>(314)</u>

香港利得稅乃根據本期估計應課稅溢利按16.5% (二零零八年：16.5%) 計算。

海外稅務則以其有關管轄地域當時稅率計算。

7. 股息

二零零九年三月三十一日止會計年度末期股息每股港幣1.5仙已於二零零九年八月十二日派發予股東。

董事會已宣佈於二零一零年一月八日派發中期股息每股港幣1.0仙 (二零零八年：港幣0.5仙) 總額達港幣3,077,625元予在二零零九年十二月三十一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24,023,386元 (二零零八年：港幣22,036,199元) 及於本期內已發行307,762,522 (二零零八年：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列。

9. 投資物業

於二零零九年九月三十日，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公平價值之增加或減少。

於本期內，本集團出售投資物業總值港幣3,792,705元及收購投資物業總值港幣7,315,790元。

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188,344元（二零零九年三月三十一日：港幣491,869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向租戶預先收取之租金港幣1,305,571元（二零零九年三月三十一日：港幣1,228,314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. 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（二零零八年：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5,294,045元（二零零八年：港幣4,093,310元）。

13. 資產抵押

於結賬日，本集團之銀行信貸額合共港幣580,248,000元（二零零九年三月三十一日：港幣591,248,000元），乃以賬面值總額港幣1,108,972,493元（二零零九年三月三十一日：港幣1,331,841,489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419,600,311元（二零零九年三月三十一日：港幣419,077,484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	
	二零零九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)	二零零九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
附屬公司	-	-	419,600	419,078
聯營公司	31,000	35,000	31,000	35,000
	31,000	35,000	450,600	454,078

本公司並未就有關擔保確認任何遞延收入或支出，乃因其公平價值及交易價格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（二零零八年：無）。

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零零九年九月三十日止六個月中期股息每股港幣1.0仙，股息將派付予於二零零九年十二月三十一日（星期四）已在公司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十二月三十一日（星期四）至二零一零年一月五日（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，務須於二零零九年十二月三十日（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。股息單將於二零一零年一月八日（星期五）寄發予股東。

業務回顧及展望

截至二零零九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39,300,000元，較上年度同期增加1.0%；本集團本期溢利達港幣24,000,000元，較上年度同期增加9.0%。

於本期內，本集團各投資物業租金收入持續平穩；位於栢麗大道及彌敦道之商舖普遍錄得溫和租金收入增長，惟少數其他商業物業錄得輕微租金收入下調；雖然經濟狀況並未明朗，惟本集團之出租物業於本期內持續獲得平均98%之租出比率。

於本期內，本集團已出售加拿大溫哥華市豪景苑一所住宅單位，而繼續持有其餘一所住宅作租金收入用途。

各地政府所採取之寬鬆貨幣政策及巨額財政刺激已反映於全球經濟中，惟成效各異；同時，特殊低利率之環境可令明年出現通貨膨脹壓力，而個別政府已計劃有關之退出市場措施，惟就業率及消費信心仍待改善，故令未來經濟復甦能否持續增添變數。

於本地住宅物業市場，於年中成交及價格大幅攀升後市道開始軟順，預料明年首季較為平淡；於本地商業物業市場，商舖及寫字樓價格已大幅反彈，現水平應可持續至明年，而價格上升亦將帶動租金增長；同時，預料本集團租金收入於下半年度將持續平穩。

財務業務回顧

業務

於本期內，本集團繼續持有優質商業物業以獲取租金收入。

截至二零零九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33,100,000元（二零零八年：港幣32,400,000元），較上年度同期增加2.4%；位於栢麗大道及彌敦道之商舖普遍錄得溫和租金收入增長，惟少數其他商業物業錄得輕微租金收入下調。本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣6,200,000元（二零零八年：港幣6,500,000元），較上年度同期減少5.7%，乃因期內租約續租時租金下調。

截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團利息收入達港幣900,000元（二零零八年：港幣400,000元），較上年度同期增加港幣500,000元，乃因期內債券投資增加；於二零零九年九月三十日，本集團持有債券投資總值港幣49,200,000元（二零零九年三月三十一日：港幣8,100,000元），較上年度終結時增加港幣41,100,000元。

業績

截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團溢利達港幣24,000,000元（二零零八年：港幣22,000,000元），較上年度同期增加9.0%，該增幅乃因期內較少利息支出及重估債券投資時錄得較多未變現收益，惟被較多利得稅及遞延稅項撥備部分抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後業績達港幣4,600,000元（二零零八年：港幣5,700,000元），較上年度同期減少18.8%，乃因期內較少租金收入及較多利得稅撥備。

截至二零零九年九月三十日止六個月，每股盈利港幣7.81仙（二零零八年：港幣7.16仙），較上年度同期增加港幣0.65仙；已宣佈派發之中期股息每股港幣1.0仙（二零零八年：港幣0.5仙），較上年度同期增加港幣0.5仙。

銀行借貸及財務成本

於二零零九年九月三十日，本集團之銀行信貸額合共港幣580,200,000元（二零零九年三月三十一日：港幣591,200,000元），乃以賬面值總額港幣1,109,000,000元（二零零九年三月三十一日：港幣1,331,800,000元）之投資物業、土地租金及樓宇足額抵押；於二零零九年九月三十日，已動用之信貸額達港幣419,600,000元（二零零九年三月三十一日：港幣419,100,000元）。

於二零零九年九月三十日，扣減銀行存款、銀行結餘及現金港幣43,200,000元後而尚未償還銀行借貸淨額港幣376,400,000元（二零零九年三月三十一日：港幣350,500,000元），較上年度終結時增加港幣25,900,000元，銀行借貸增加乃因期內增加債券投資。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26.5%（二零零九年三月三十一日：25.0%）。

於二零零九年九月三十日，銀行借貸總額中8.7%必須於一年內償還，2.1%可於一年後但必須於兩年內償還，86.0%可於兩年後但必須於五年內償還，而3.2%則可於五年後償還。

於結算日後，本集團已獲授總值港幣144,000,000元為期三年之新籌集銀行信貸額，來年到期之現有信貸額將以新信貸額再融資。

截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團之財務成本港幣3,000,000元（二零零八年：港幣6,300,000元），較上年度同期減少51.9%，該減幅乃因期內市場利率下調。

股東資金

於二零零九年九月三十日，本集團股東資金達港幣1,422,400,000元（二零零九年三月三十一日：港幣1,403,000,000元），較上年度終結時增加港幣19,400,000元；每股資產淨值達港幣4.62元（二零零九年三月三十一日：港幣4.56元）。

於二零零九年九月三十日，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

於二零零九年九月三十日，本集團共有13名（二零零八年：11名）僱員，包括董事酬金之僱員成本達港幣5,100,000元（二零零八年：港幣4,100,000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

於截至二零零九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，包括審閱截至二零零九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

於截至二零零九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二零零九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，即陳國偉先生、謝禮恒先生及梁櫟涇先生。

承董事會命
主席
陳海壽

香港，二零零九年十二月十一日