



太興置業有限公司
TERN PROPERTIES COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

全年業績
截至二零零三年三月三十一日止年度

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」)截至二零零三年三月三十一日止年度經審核之綜合業績如下：

經審核綜合收益表

截至二零零三年三月三十一日止年度

	附註	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
營業額	1	102,378	43,104
出售其他投資成本		(70,443)	(10,223)
物業支出		(2,016)	(1,832)
年終持有其他投資公平 價值增加		3,910	5,985
毛利		33,829	37,034
利息收入		5,623	5,282
其他經營收入		371	158
行政費用		(11,232)	(11,002)
出售投資物業虧損		(482)	(207)
出售物業、機器和設備虧損		—	(4,208)
確認投資證券減值虧損		—	(1,500)
經營溢利		28,109	25,557
財務成本		(4,467)	(7,542)
應佔聯營公司業績		7,883	7,476

除稅前溢利		31,525	25,491
稅項	3	(1,816)	(2,372)
本年度溢利		29,709	23,119
股息		8,619	7,695
每股盈利	4	港幣9.7仙	港幣7.5仙

附註：

1. 營業額

營業額乃指已收及應收之物業租金收入及出售證券投資之總額。

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
物業租金收入	30,982	32,712
出售其他投資	71,396	10,392
	102,378	43,104

2. 按業務及地域劃分之分類資料

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：

收益表

截至二零零三年三月三十一日止年度

	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>30,982</u>	<u>71,396</u>	<u>102,378</u>
分類業績	<u>17,643</u>	<u>10,466</u>	<u>28,109</u>
經營溢利			28,109
財務成本	(2,405)	(2,062)	(4,467)
應佔聯營公司業績	7,883		<u>7,883</u>
除稅前溢利			31,525
稅項			<u>(1,816)</u>
本年度溢利			<u>29,709</u>

收益表

截至二零零二年三月三十一日止年度

	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>32,712</u>	<u>10,392</u>	<u>43,104</u>
分類業績	<u>15,639</u>	<u>9,918</u>	<u>25,557</u>
經營溢利			25,557
財務成本	(5,892)	(1,650)	(7,542)
應佔聯營公司業績	7,476		<u>7,476</u>
除稅前溢利			25,491
稅項			<u>(2,372)</u>
本年度溢利			<u>23,119</u>

按地域劃分

本集團90%以上之業務活動於本年度內均於香港進行，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。

3. 稅項

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
稅項支出包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅		
本年度	968	854
往年度超額準備	(1)	(234)
	<u>967</u>	<u>620</u>
往年度海外稅務不足準備	—	977
應佔聯營公司業績之稅項	849	775
	<u>849</u>	<u>775</u>
	<u>1,816</u>	<u>2,372</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按16% (二零零二年：16%) 計算，海外稅務則以其有關管轄地域當時稅率計算。由於未能確定未來應課稅溢利是否足夠抵銷現時稅務虧損，故有關稅務虧損可予抵銷未來溢利，其遞延稅項資產並未於財務報告中確認。

4. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度內溢利港幣29,709,267元 (二零零二年：港幣23,118,910元) 及於本年度內已發行股數307,812,522 (二零零二年：307,812,522) 股普通股計算。於本年度內或上年度內並無已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。

股息

董事會建議派發末期股息每股港幣1.6仙 (二零零二年：港幣1.5仙)，該股息連同已於二零零三年一月派發之中期股息每股港幣1.2仙，全年每股派息總額將達港幣2.8仙。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零三年八月八日(星期五)至二零零三年八月十五日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保收取擬派發之末期股息，所有過戶文件連同有關之股票，務須於二零零三年八月七日(星期四)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

香港

本地經濟在預料中仍然疲弱，惟本集團之出租物業於本年度內繼續取得平均97%以上之出租比率；年內本集團之租金收入總額達港幣31,000,000元，此外，本集團於聯營公司應佔租金收入總額則達港幣9,800,000元；因此，本集團應佔租金收入總額總值達港幣40,800,000元，較上年度減少4.7%。雖然本集團之優質商舖及寫字樓物業持續享有高租用率，惟因經濟疲弱而令其租金收入輕微下降。

於本年度內，本集團繼續持有約港幣70,000,000元之債券投資，該等投資於本年度產生港幣5,600,000元之利息收入，於本年度終結時該等投資之市價增值港幣3,900,000元。

海外

於本年度內，本集團售出加拿大溫哥華豪景苑兩個住宅單位，其餘六個單位全部租出。

展望

地區性衝突仍然對全球穩定造成威脅，而美國經濟指標並未清晰發出復甦訊號；全球爆發非典型肺炎亦令香港本已疲弱經濟遭受嚴重打擊，因此，預料本地失業率將持續攀升，而本年內消費總值將徘徊於低水平中。

近期疫潮危機亦對本地物業市道有所打擊；於住宅市場之成交及價格大幅下調，住宅租值亦下降至低水平。而於商舖物業市場，因遊客人數劇減，位處優越地點之商舖租值影響尤大；寫字樓物業租值因其已位於低水平而錄得較少跌幅。惟本地疫潮現已受控制；待疫潮於內地及海外受控後，遊客將重回香港，預料屆時本地經濟及物業市道將會好轉。

預料因本地經濟持續疲弱，本集團下年度租金收入將會稍為減少，惟本集團之長期性穩健財務狀況並未因此而受影響。本集團將密切留意物業及財經市場發展，繼續尋找適合投資機會。

業務及財務回顧

業務

於本年度內，本集團繼續持有商業物業以獲取租金收入；截至二零零三年三月三十一日止年度租金收入總額約港幣31,000,000元(二零零二年：港幣32,700,000元)，較上年度減少5.3%；該減少幅度乃因本年度內本集團商舖及寫字樓續租約時市場租值普遍下調所致。本集團於聯營公司應佔租金收入總額約港幣9,800,000元(二零零二年：港幣10,100,000元)，較上年度減少2.6%。

於二零零三年三月三十一日，本集團持有債券投資總值港幣71,500,000元，該等投資面值以美元為主，而集中於較高回報及相對較低風險之優質政府或企業債券。

業績

截至二零零三年三月三十一日止年度本集團溢利達港幣29,700,000元(二零零二年：港幣23,100,000元)，較上年度增加28.5%，該增加幅度乃因本年度內之較低利息支出、上年度出售一個香港住宅物業錄得之虧損及投資證券減值，惟被本年度內之較低租金收入及自債券投資所得之較低市價增值部份抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後業績約港幣7,000,000元(二零零二年：港幣6,700,000元)，較上年度增加5.0%。

本年度每股盈利港幣9.7仙(二零零二年：港幣7.5仙)，較上年度增加港幣2.2仙；擬派發之末期股息每股港幣1.6仙(二零零二年：港幣1.5仙)，故全年每股派息總額港幣2.8仙(二零零二年：港幣2.5仙)，較上年度增加12%。

銀行借貸及財務成本

本集團主要投資物業均位於香港，因此，主要銀行借貸均以港幣作為單位；惟本集團亦以銀行外幣借貸作為投資海外物業之融資，以對沖外匯風險。

於二零零三年三月三十一日，扣減現金及定期存款後而尚未償還銀行借貸淨額港幣128,000,000元(二零零二年：港幣152,800,000元)，較上年度減少港幣24,800,000元，該減少幅度乃因本年度內以營業盈餘之資金及聯營公司償還貸款所得金額用作償還部份銀行借貸。銀行借貸淨額與股東資金比率則下降至18.1%(二零零二年：21.6%)之低水平中。

於二零零三年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣235,900,000元(二零零二年：港幣235,900,000元)，乃以賬面值總額港幣523,000,000元(二零零二年：港幣540,300,000元)之土地及樓宇及投資物業作為抵押；截至該日已動用之信貸額達港幣146,900,000元(二零零二年：港幣172,500,000元)。少於5%已動用之信貸額以外幣作為單位。

於二零零三年三月三十一日，銀行貸款總額中40%須於一年內償還，38%可於一年後但須於五年內償還，而22%則須於五年後償還。

本集團一貫政策乃控制財務成本至最低水平，部份融資按短期所需金額而動用銀行循環信貸額，其後以營業所得盈餘款額償還。截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團之財務成本約港幣4,500,000元(二零零二年：港幣7,500,000元)，較上年度減少40.8%；該減少幅度乃因年內較低銀行借貸水平及以較低利息再融資發揮全年效果。

股東資金

於二零零三年三月三十一日，本集團股東資金達港幣705,400,000元(二零零二年：港幣708,200,000元)，較上年度輕微減少港幣2,800,000元；每股資產淨值達港幣2.29元(二零零二年：港幣2.30元)，股東資金減少乃本集團投資物業於年結日重估時輕微減值，惟被本年度保留溢利部份抵銷。

購買、出售或贖回本公司股份

於本年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何股份。

於聯交所網頁公佈詳細業績

包括上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段所規定全部資料之詳細業績公佈，將於適當時間於香港聯合交易所有限公司網頁登載。

承董事會命
主席
陳海壽

香港，二零零三年六月六日

股東週年大會通告

茲通告太興置業有限公司(「本公司」)謹訂於二零零三年八月十五日(星期五)中午十二時正假座香港康樂廣場一號怡和大厦二十六樓胡關李羅律師行會議室召開股東週年大會，以便處理下列事項：

1. 省覽截至二零零三年三月三十一日止年度經審核之財務報告、董事會報告書及核數師報告書。
2. 宣佈派發末期股息。
3. 選舉董事及釐定董事袍金。
4. 聘任核數師及授權董事會釐定其酬金。

承董事會命
秘書
李業華

香港，二零零三年六月六日

附註：

1. 凡有權出席上述大會及投票之本公司股東，均可委任一位或多位代表出席，並於投票表決時代其股票。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件之副本，最遲需於大會或其續會指定舉行時間四十八小時前送達香港皇后大道中237號太興中心第一座26樓本公司註冊辦事處，方為有效。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」