



# 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)

### 全年業績

#### 截至二零零四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」)截至二零零四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

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
營業額	2	92,176	102,378
出售其他投資成本		(61,969)	(70,443)
物業支出		(1,879)	(2,016)
年終持有其他投資公平 價值增加		1,985	3,910
毛利		30,313	33,829
利息收入		3,836	5,623
其他經營收入		1,017	371
行政費用		(11,432)	(11,232)
出售投資物業虧損		(5,995)	(482)
經營溢利		17,739	28,109
財務成本		(2,725)	(4,467)
應佔聯營公司業績		6,757	7,883
除稅前溢利		21,771	31,525
稅項	4	(3,079)	(2,485)
本年度溢利		18,692	29,040
股息	5	12,928	8,619
每股盈利	6	港幣 6.1仙	港幣 9.4仙

附註：

## 1. 採納香港財務報告準則

本集團於本年度首次採納由香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之會計實務準則第12條（經修訂）所得稅（「會計實務準則第12條（經修訂）」）。實施會計實務準則第12條（經修訂）之主要影響與遞延稅項有關，會計實務準則第12條（經修訂）規定採用資產負債表負債法，據此遞延稅項乃因應財務報告中資產與負債之賬面值與計算應課稅溢利所用之相關稅基之間一切暫時差異而確認，惟有少數例外情況。

由於會計實務準則第12條（經修訂）並無任何特定過渡性條文，因此已追溯應用新會計政策，二零零三年年度之比較數額已相應重新呈列。於二零零二年四月一日，累積溢利結餘減少港幣4,669,253元，乃因政策改變對二零零二年以前年度業績累計影響；於二零零二年四月一日，本集團於聯營公司權益結餘減少港幣2,329,855元，而遞延稅項負債則增加港幣2,457,311元，此乃在當日本集團於附屬公司及聯營公司有關物業重估儲備所確認應佔遞延稅項負債。此外，遞延稅項資產增加港幣117,913元，乃財務呈報時與折舊有關，而其他稅務及可扣減暫時性時差俱已全部撥備。

因此項政策改變，於截至二零零四年三月三十一日止年度溢利減少港幣1,323,488元（二零零三年：減少港幣669,545元）；於二零零四年三月三十一日，資產總值減少港幣3,398,171元（二零零三年三月三十一日：減少港幣2,617,976元），而負債總值則增加港幣3,264,115元（二零零三年三月三十一日：增加港幣2,720,822元）。新會計政策已予追溯採納，綜合權益變動表內已披露經前期調整後於期初之累積溢利及儲備和比較金額之結餘。

## 2. 營業額

營業額乃指已收及應收之物業租金收入及出售其他投資之總額。

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
物業租金收入	28,595	30,982
出售其他投資	63,581	71,396
	<u>92,176</u>	<u>102,378</u>

### 3. 按業務及地域劃分之分類資料

#### 按業務劃分

就管理效果，本集團現經營兩個業務－物業租賃及證券投資。此等業務為本集團申報其主要分類資料之基準。

此等業務之分類資料呈報如下：

#### 收益表

截至二零零四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>28,595</u>	<u>63,581</u>	<u>92,176</u>
分類業績	<u>9,785</u>	<u>7,954</u>	<u>17,739</u>
經營溢利			17,739
財務成本			(2,725)
應佔聯營公司業績	<u>6,757</u>	<u>—</u>	<u>6,757</u>
除稅前溢利			21,771
稅項			<u>(3,079)</u>
本年度溢利			<u>18,692</u>

#### 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			(4,467)
應佔聯營公司業績	<u>7,883</u>	<u>—</u>	<u>7,883</u>
除稅前溢利			31,525
稅項			<u>(2,485)</u>
本年度溢利			<u>29,040</u>

#### 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。

#### 4. 稅項

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
稅項支出包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅		
本年度	1,038	968
往年度超額準備	—	(1)
	<u>1,038</u>	<u>967</u>
應佔聯營公司業績之稅項	717	849
	<u>1,755</u>	<u>1,816</u>
遞延稅項		
本年度	356	253
調整稅率效果	255	—
應佔聯營公司稅項	713	416
	<u>3,079</u>	<u>2,485</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按17.5% (二零零三年：16%) 計算，香港利得稅率由16%增加至17.5%，自2003/2004應課稅年度生效，此增加之效果已在計算本期及遞延稅項於二零零四年三月三十一日結餘時予以反映。海外稅務則以其有關管轄地域當時稅率計算。有關未動用之稅務虧損，其遞延稅項資產並未確認，乃因未能估計未來盈利來源，而該等虧損可永久結轉。

#### 5. 股息

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
中期，已付－每股港幣1.2仙 (二零零三年：每股港幣1.2仙)	3,694	3,694
末期，擬付－每股港幣1.8仙 (二零零三年：每股港幣1.6仙)	5,540	4,925
特別，擬付－每股港幣1.2仙 (二零零三年：無)	3,694	—
	<u>12,928</u>	<u>8,619</u>

董事會已建議派發末期股息每股港幣1.8仙及特別股息每股港幣1.2仙，其建議必須於股東週年大會上獲股東通過批准。

#### 6. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度溢利港幣18,692,493元 (二零零三年：港幣29,039,722元) 及於本年度內已發行307,812,522 (二零零三年：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1.8仙（二零零三年：港幣1.6仙）及特別股息每股港幣1.2仙（二零零三年：無），給予在二零零四年八月十三日已在本公司股東名冊內登記之股東。該等股息連同已於二零零四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4.2仙（二零零三年：港幣2.8仙）。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零四年八月六日（星期五）至二零零四年八月十三日（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及特別股息，所有過戶文件連同有關之股票，務須於二零零四年八月五日（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。預算末期股息單及特別股息單將約於二零零四年八月十六日派發予股東。

## 業務回顧

### 香港

二零零三年第四季標誌著香港經濟轉向；因近期大量內地旅客訪港及與中國內地更緊密經貿連繫，令本港零售及寫字樓單位需求及租值自上年後期顯著反彈；於下半年度，本集團之租金收入亦有增加，惟因上半年度非典型肺炎疫症爆發而令本集團全年度租金收入錄得下降。

本年度本集團租金收入總額港幣28,600,000元；此外，本集團自聯營公司應佔租金收入總額則達港幣9,500,000元；因此，本集團應佔租金收入總額總值達港幣38,100,000元，較上年度減少6.8%，惟本集團之出租物業於本年度內繼續獲得平均96%以上之出租比率。

於本年度內，本集團因應市場環境而改變債券投資組合；於本年度終結時，該投資組合總額達港幣59,700,000元，該組合市值則增加港幣1,900,000元，本年度該等投資產生利息收入港幣3,800,000元及銷售溢利港幣1,600,000元。

### 海外

於本年度內，位於加拿大溫哥華豪景苑六個住宅單位全部租出，因該地物業市道蓬勃及加幣升值，於本年度終結時，該等物業錄得顯著升幅。

## 展望

內地經濟已呈現過熱跡象，中央政府現嘗試以各種方法調控令經濟軟著陸；而近期國際石油價格高企，美國經濟亦轉趨強勁，預料利率於下半年趨升。雖然香港有可能受內地宏觀調控之不利影響，但於較後期間亦可能需要提升利率，此等發展將對本地經濟復甦帶來挑戰。

於本地住宅物業市場，因近期成交宗數及其價格大幅上升，後市將轉緩慢，惟買家情緒將可持續。於商業物業市場，因內地旅客訪港人數增加，零售商舖租值將持續強勁，此趨勢於旅客旺區尤甚；而本地經濟逐漸復甦導致寫字樓需求增加，因此，寫字樓市道亦將繼續受惠。

預料來年因物業續約令本集團租金收入增加，而本集團財務穩健及負債率處於低位，本集團將繼續於物業及證券市場尋找合適投資機會。

## 管理層討論及分析

### 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及投資債券以獲取利息收入；截至二零零四年三月三十一日止年度本集團營業額達港幣92,200,000元（二零零三年：港幣102,400,000元），較上年度減少10.0%，該減少幅度乃因租金收入及債券出售下降。

截至二零零四年三月三十一日止年度本集團租金收入總額達港幣28,600,000元（二零零三年：港幣31,000,000元），較上年度減少7.7%；本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣9,500,000元（二零零三年：港幣9,800,000元），較上年度減少3.8%，該等減少幅度乃因二零零三年較早期間非典型肺炎影響導致市場租值普遍下調。

截至二零零四年三月三十一日止年度本集團出售債券達港幣63,600,000元（二零零三年：港幣71,400,000元），較上年度減少10.9%；於二零零四年三月三十一日，本集團持有債券投資總值港幣59,700,000元，較上年度減少港幣11,800,000元；該等投資面額以美元為單位，而集中於高回報及相對較低風險之優質企業及銀行債券。

### 業績

截至二零零四年三月三十一日止年度本集團溢利達港幣18,700,000元（二零零三年：港幣29,000,000元），較上年度減少35.6%，該減少幅度乃因本年度內之較低租金收入及債券利息收入、自債券投資所得之較低市價增值及出售位於上海一個投資物業錄得之虧損，惟被本年度內較低利息支出部份抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後業績達港幣5,300,000元（二零零三年：港幣6,600,000元），較上年度減少19.5%，該減少幅度乃因本年度租金收入減少及行政費用增加。

本年度每股盈利港幣6.1仙（二零零三年：港幣9.4仙），較上年度減少35.6%；擬派發之末期股息每股港幣1.8仙（二零零三年：港幣1.6仙）及特別股息每股港幣1.2仙（二零零三年：無），故全年每股派息總額港幣4.2仙（二零零三年：港幣2.8仙），較上年度增加50.0%。

### 銀行借貸及財務成本

於二零零四年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣226,100,000元（二零零三年：港幣235,900,000元），乃以賬面值總額港幣536,600,000元（二零零三年：港幣523,000,000元）之土地及樓宇及投資物業作為抵押；於二零零四年三月三十一日，已動用之信貸額達港幣117,200,000元（二零零三年：港幣146,900,000元）。

於二零零四年三月三十一日，扣減銀行結餘及現金港幣19,800,000元後而尚未償還銀行借貸淨額港幣97,400,000元（二零零三年：港幣128,000,000元），較上年度減少港幣30,500,000元，該減少幅度乃因本年度內以出售投資物業所得款項及訂金、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。而以銀行借貸淨額與股東資金比率計算之資本負債率則下降至13.2%（二零零三年：18.1%）之低水平。

於二零零四年三月三十一日，銀行貸款總額中94.8%必須於一年內償還，1.0%可於一年後但必須於五年內償還，而4.2%則可於五年後償還。

有鑑於低資本負債率，本集團實施控制財務成本至最低水平之政策，乃按短期所需融資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循環貸款。截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團之財務成本港幣2,700,000元（二零零三年：港幣4,500,000元），較上年度減少39.0%，該減少幅度乃因年內較低銀行借貸水平及較低市場利率。

## 股東資金

於二零零四年三月三十一日，本集團股東資金達港幣736,700,000元（二零零三年：港幣700,100,000元），較上年度增加港幣36,600,000元；每股資產淨值達港幣2.39元（二零零三年：港幣2.27元），股東資金增加乃因本集團投資物業於年結日重估時增值及本年度保留溢利所致。

## 匯率及利率波動風險

本集團95%以上銀行借貸乃以港幣作面額，其他銀行借貸則以加拿大元作面額，而以加拿大物業作抵押，只有加拿大物業之資本部份承受匯兌風險，而有關之金額佔本集團資產淨額1%。

本集團大部份銀行借貸乃以銀行同業拆息作基準之浮動利率借入循環貸款，因本集團之資本負債率低企，與銀行借貸有關之利率風險並不重大。

債券投資乃以美元作面額，因此，匯兌風險極低。20%債券投資將於二零零四年八月到期，而並無任何利率風險，其餘投資部份則承受利率風險，本集團投資於短期至中期償還期及高票面利率之證券，以減低利率風險，而本集團亦考慮該等投資之質素及流動性以作投資決定，並每日於市場監察情況。

## 或然負債及資本承擔

於二零零四年三月三十一日，本集團並無或然負債或資本承擔。

## 僱員及薪酬政策

於二零零四年三月三十一日，本集團共有11名（二零零三年：10名）僱員，包括董事酬金之僱員成本達港幣7,300,000元（二零零三年：港幣7,400,000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。

## 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，包括審閱截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核賬目。

## 最佳應用守則

本公司截至二零零四年三月三十一日止年度內均遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之「最佳應用守則」。

## 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(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，二零零四年六月十一日

於本公告日期，本公司董事會由5名成員組成，其中3名為執行董事，即陳海壽先生、陳兆強先生及陳恩典先生，以及2名獨立非執行董事，即李業華先生及李嘉士先生。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」