



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)

全年業績

截至二零零五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」)截至二零零五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

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額	2	100,337	92,176
出售其他投資成本		(68,909)	(61,969)
物業支出		(2,723)	(1,879)
年終持有其他投資公平 價值增加		—	1,985
按公平值列賬及在損益賬 處理之財務資產之 未變現虧損		(1,002)	—
毛利		27,703	30,313
利息收入		4,162	3,836
其他經營收入		781	1,017
行政費用		(13,391)	(11,432)
投資物業重估盈餘		313,343	—
出售投資物業收益(虧損)		2,624	(5,995)
經營溢利		335,222	17,739
財務成本		(1,761)	(2,725)
應佔聯營公司業績		96,189	6,757
除稅前溢利		429,650	21,771
稅項	4	(5,488)	(3,079)
本年度溢利		424,162	18,692
股息	5	9,850	12,928
每股盈利	6	港幣 1.38元	港幣 0.06元

附註：

1. 採納香港財務報告準則

於截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團提前採納所有香港財務報告準則及香港會計準則，並根據有關之要求重列截至二零零四年三月三十一日止之財務報告。

2. 營業額

營業額乃指已收及應收之物業租金收入與股息收入，及出售財務資產之總額。

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
物業租金收入	30,634	28,595
出售其他投資	—	63,581
出售按公平值列賬及在損益賬處理 之財務資產	69,582	—
股息收入	121	—
	<u>100,337</u>	<u>92,176</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

截至二零零五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>30,634</u>	<u>69,703</u>	<u>100,337</u>
分類業績	<u>331,613</u>	<u>3,609</u>	<u>335,222</u>
經營溢利			335,222
財務成本			(1,761)
應佔聯營公司業績	<u>96,189</u>	<u>—</u>	<u>96,189</u>
除稅前溢利			429,650
稅項			<u>(5,488)</u>
本年度溢利			<u>424,162</u>

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>

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

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 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	1,366	1,038
往年度超額準備	(1,989)	—
	<u>(623)</u>	<u>1,038</u>
應佔聯營公司業績之稅項	<u>564</u>	<u>717</u>
	(59)	1,755
遞延稅項		
本年度	5,092	356
調整稅率效果	—	255
應佔聯營公司稅項	<u>455</u>	<u>713</u>
	<u>5,488</u>	<u>3,079</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按17.5%（二零零四年：17.5%）計算。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 五 年 港 幣 千 元	二 零 零 四 年 港 幣 千 元
中期，已付－每股港幣1.2仙 (二零零四年：每股港幣1.2仙)	3,694	3,694
末期，擬付－每股港幣2.0仙 (二零零四年：每股港幣1.8仙)	6,156	5,540
特別，擬付－無 (二零零四年：每股港幣1.2仙)	—	3,694
	<u>9,850</u>	<u>12,928</u>

董事會已建議派發末期股息每股港幣2.0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424,162,265元(二零零四年：港幣18,692,493元)及於本年度內已發行307,812,522(二零零四年：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2.0仙(二零零四年：港幣1.8仙)，但並無建議派發特別股息(二零零四年：每股港幣1.2仙)，該股息連同已於二零零五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3.2仙(二零零四年：港幣4.2仙)。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零五年八月二十六日(星期五)至二零零五年九月二日(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，務須於二零零五年八月二十五日(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。預算末期股息單將約於二零零五年九月七日派發予股東。

業務回顧

香港

香港經濟自二零零三年最後季度強勁復甦，中國內地旅客持續增加，導致旅遊區如尖沙咀之商舖零售額快速增長；因此，本年內商舖之租值及資本值大幅增加。

本年度本集團之租金收入總額港幣30,600,000元，此外，本集團自聯營公司應佔租金收入總額則達港幣9,400,000元；因此，本集團應佔租金收入總額總值達港幣40,000,000元，較上年度增加5.1%。

於二零零四年十一月，本集團以現金價港幣65,000,000元購入位於尖沙咀彌敦道90-94號華敦大廈地下及一樓複式F舖，該項交易已於二零零五年一月完成。該舖位租約已於二零零五年五月與一名新租客簽訂，因該商舖位置優越，新租金較前租約錄得重大升幅。

本集團投資物業質素優異及經濟趨勁，因此，根據專業估值本集團本年度共錄得港幣403,700,000元之重估盈餘，該重估盈餘已包括本集團應佔一間聯營公司港幣90,300,000元；出租物業亦於本年度內獲得平均高達98%之出租比率。

於本年度內，本集團繼續持有海外債券作為投資；年內該等投資產生利息收入合共港幣4,200,000元，於二零零五年三月三十一日該投資組合總額達港幣65,400,000元。

海外

於本年度內，位於加拿大溫哥華市豪景苑六個住宅物業單位繼續全部租出，因該地物業市道蓬勃及加幣升值，年內該等物業市值持續上揚。

展望

雖然中央政府以各種方法為內地經濟降溫，惟其仍快速增長，而國際油價屢創高峰後於近期整固，美國經濟亦於數次加息後其推動力開始減弱；而近期於香港過剩之流動資金已經縮減及利率開始回升，因此，本地經濟可能於稍後時間會面對一些不明朗因素。

於本地住宅物業市場，交易活動轉弱，並需要稍歇一會；於商業物業市場，因零售持續增長，位置優越之舖位其資本值及租值將於近期大幅上升後保持高位；而寫字樓物業市道則將持續受惠於經濟堅挺。

因近期購入尖沙咀華敦大廈舖位，本集團下年度租金收入將大幅增加，而現有租約續租金額預算亦有增長；本集團物業資本值大幅增加而令其財務狀況更加穩健，並於將來繼續尋找適合投資機會。

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；截至二零零五年三月三十一日止年度本集團營業額達港幣100,300,000元（二零零四年：港幣92,200,000元），較上年度增加8.9%，該增加幅度乃因本年度內租金收入及債券交易活動增加。

截至二零零五年三月三十一日止年度本集團租金收入總額達港幣30,600,000元（二零零四年：港幣28,600,000元），較上年度增加7.1%，該增加幅度乃因本年內租約續租金額增加及較高出租比率；本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣9,400,000元（二零零四年：港幣9,500,000元），較上年度減少1.2%。

截至二零零五年三月三十一日止年度本集團出售證券達港幣69,600,000元（二零零四年：港幣63,600,000元），較上年度增加9.4%；於二零零五年三月三十一日，本集團持有債券投資總值港幣65,400,000元，較上年度增加港幣5,700,000元；該等投資面額以美元及澳元為單位，而集中於較高票面利率之優質企業及銀行債券；於年結日，本集團亦持有本地上市股票總值港幣10,700,000元，於本年度內，股票投資產生港幣121,000元之股息收入。

業績

截至二零零五年三月三十一日止年度本集團溢利達港幣424,200,000元（二零零四年：港幣18,700,000元），較上年度增加港幣405,500,000元，該增加幅度主要來自本集團及其聯營公司之投資物業重估盈餘，其他增幅包括本年度內之較高租金收入及債券利息收入、較低利息支出及出售非核心投資物業錄得之收益，惟被本年度內自債券投資之交易溢利與市值下降及為投資物業作較高遞延稅項準備所抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後業績達港幣95,200,000元（二零零四年：港幣5,300,000元），較上年度增加港幣89,800,000元，該增加幅度來自聯營公司之投資物業重估盈餘。

本年度每股盈利港幣1.38元（二零零四年：港幣0.06元），擬派發之末期股息每股港幣2.0仙（二零零四年：港幣1.8仙），故全年每股派發中期及末期股息總額港幣3.2仙（二零零四年：港幣3.0仙），較上年度增加港幣0.2仙；本年度並未擬派發特別股息（二零零四年：每股港幣1.2仙）。

銀行借貸及財務成本

於二零零五年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣329,300,000元（二零零四年：港幣226,100,000元），乃以賬面值總額港幣896,700,000元（二零零四年：港幣536,600,000元）之土地及樓宇及投資物業作為抵押；於二零零五年三月三十一日，已動用之信貸額達港幣171,800,000元（二零零四年：港幣117,200,000元）。

於二零零五年三月三十一日，扣減銀行結餘及現金港幣12,500,000元後而尚未償還銀行借貸淨額港幣159,200,000元（二零零四年：港幣97,400,000元），較上年度增加港幣61,800,000元，該增加幅度乃因本年度內購入位於尖沙咀一個商業物業作投資用途。而以銀行借貸淨額與股東資金比率計算之資本負債率則仍然於13.9%（二零零四年：13.2%）之低水平。

於二零零五年三月三十一日，銀行貸款總額中96.8%必須於一年內償還，0.6%可於一年後但必須於五年內償還，而2.6%則可於五年後償還。

於本年度內本集團開始為其銀行信貸額以五年期較低利息差額再融資。截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團之財務成本港幣1,700,000元（二零零四年：港幣2,700,000元），較上年度減少36.9%，該減少幅度乃因年內較低平均銀行借貸水平及以較低市場利率再融資。

股東資金

於二零零五年三月三十一日，本集團股東資金達港幣1,148,000,000元（二零零四年：港幣736,700,000元），較上年度增加55.8%；每股資產淨值達港幣3.73元（二零零四年：港幣2.39元），股東資金增加乃因本集團投資物業於結賬日重估時大幅增值所致。

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1.3%。

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。

債券投資中港幣47,300,000元或72.4%乃以美元作面額，其餘總值港幣18,100,000元則以澳元作面額；因此，匯兌風險並不重大。此等投資有其利率風險，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

於二零零五年三月三十一日，本集團並無或然負債或資本承擔。

僱員及薪酬政策

於二零零五年三月三十一日，本集團共有11名（二零零四年：11名）僱員，包括董事酬金之僱員成本港幣6,800,000元（二零零四年：港幣7,300,000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，包括審閱截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核賬目。

企業管治

截至二零零五年三月三十一日止年度內，本公司均遵守當時之香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載之「最佳應用守則」。

本公司已採納上市規則附錄10所訂之標準守則作為有關董事進行證券交易之守則。在經向所有董事進行作出特定查詢之後，本公司確認所有董事均有遵守標準守則所訂之準則。

於聯交所網頁公佈詳細業績

載有於二零零四年三月三十一日以前仍然生效之上市規則附錄16第45(1)至45(3)段(根據過渡安排,仍然適用於涉及在二零零四年七月一日前開始之會計期間的業績公告)所規定全部資料之詳細業績公佈,將於適當時間於聯交所網頁上登載。

承董事會命
主席
陳海壽

香港,二零零五年六月十七日

於本公佈日期,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。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」