



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

截至二零零六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」)截至二零零六年三月三十一日止年度經審核之綜合業績如下：

綜合收益表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額	2	125,113	100,337
出售按公平值列賬及在損益賬 處理之財務資產之成本		(86,193)	(68,909)
物業支出		(2,543)	(2,723)
按公平值列賬及在損益賬處理 之財務資產之未變現虧損		(256)	(1,002)
毛利		36,121	27,703
利息收入		4,120	4,162
其他經營收入		437	781
行政費用		(14,005)	(13,391)
投資物業公平價值增加		81,738	313,343
出售投資物業收益		—	2,624
經營溢利	4	108,411	335,222
財務成本		(5,599)	(1,761)
應佔聯營公司業績		29,696	95,169
除稅前溢利		132,508	428,630
稅項	5	(2,628)	(4,468)
本年度溢利		129,880	424,162
股息	6	11,697	9,850
每股盈利	7	港幣 0.42元	港幣 1.38元

綜合資產負債表

於二零零六年三月三十一日

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		1,090,665	977,127
物業、機器及設備		3,057	3,369
土地租金		16,030	16,123
聯營公司權益		275,671	252,974
會所債券		2,160	2,160
		<u>1,387,583</u>	<u>1,251,753</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬項	8	19,564	3,244
收購投資物業定金		4,122	—
按公平值列賬及在損益賬 處理之財務資產		29,939	76,172
土地租金—本期部分		93	93
定期存款、銀行結存及現金		23,898	12,511
		<u>77,616</u>	<u>92,020</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬項	9	5,600	5,292
租戶按金		11,412	9,182
應付稅項		2,118	1,294
有抵押銀行貸款—於一年內到期		209	353
		<u>19,339</u>	<u>16,121</u>
流動資產淨額		<u>58,277</u>	<u>75,899</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		9,400	8,294
有抵押銀行貸款—於一年後到期		169,399	171,404
		<u>178,799</u>	<u>179,698</u>
		<u>1,267,061</u>	<u>1,147,954</u>
資本及儲備			
股本		153,906	153,906
儲備		1,113,155	994,048
		<u>1,267,061</u>	<u>1,147,954</u>

附註：

1. 編製基準

本綜合財務報告乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製；此外，財務報告已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司法例所規定而包括適用之披露。

2. 營業額

營業額乃指已收及應收之物業租金收入及股息收入、及出售財務資產之總額。

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
物業租金收入	37,644	30,634
出售按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產	87,229	69,582
股息收入	240	121
	<u>125,113</u>	<u>100,337</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，本集團現組織兩個經營業務－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

截至二零零六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>37,644</u>	<u>87,469</u>	<u>125,113</u>
分類業績	<u>103,561</u>	<u>4,850</u>	<u>108,411</u>
經營溢利			108,411
財務成本			(5,599)
應佔聯營公司業績	<u>28,443</u>	<u>1,253</u>	<u>29,696</u>
除稅前溢利			132,508
稅項			(2,628)
本年度溢利			<u>129,880</u>

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>95,169</u>	<u>—</u>	<u>95,169</u>
除稅前溢利			428,630
稅項			<u>(4,468)</u>
本年度溢利			<u><u>424,162</u></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. 經營溢利

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	250	210
折舊	793	750
土地租金攤銷	93	93
僱員成本(包括董事酬金)	7,403	6,787
強制性公積金供款	88	88
僱員成本總額	<u>7,491</u>	<u>6,875</u>
及計入：		
匯兌收益	381	572
股息收入	240	121
出售按公平值列賬及在損益賬處理 之財務資產之收益	1,036	674
投資物業之租金收入總額	37,644	30,634
減：產生租金收入之投資物業直接經營開支	(2,247)	(2,374)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(296)	(349)
租金收入淨額	<u><u>35,101</u></u>	<u><u>27,911</u></u>

5. 稅項

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 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	1,447	1,366
往年度不足(超額)準備	2	(1,989)
	<u>1,449</u>	<u>(623)</u>
其他地域	73	—
	<u>1,522</u>	<u>(623)</u>
遞延稅項		
本年度	1,106	5,091
	<u>2,628</u>	<u>4,468</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按17.5%(二零零五年：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。

6. 股息

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
中期，已付—每股港幣1.5仙 (二零零五年：每股港幣1.2仙)	4,617	3,694
末期，擬付—每股港幣2.3仙 (二零零五年：每股港幣2.0仙)	7,080	6,156
	<u>11,697</u>	<u>9,850</u>

董事已建議派發末期股息每股港幣2.3仙，其建議必須於股東週年大會上獲股東通過批准。

7. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度溢利港幣129,879,756元(二零零五年：港幣424,162,265元)及於本年度內已發行307,812,522(二零零五年：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。

8. 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506,526元(二零零五年：港幣320,065元)，該等租金收入乃按月預開發票，預期於呈遞發票後即時清繳。

於結賬日，全部應收租金賬齡均少於90天。

9. 貿易及其他應付賬項

貿易及其他應付賬項包括預先收取之租金港幣599,774元（二零零五年：港幣551,997元）。

於結賬日，全部預先收取之租金賬齡均少於90天。

10. 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	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
附屬公司	—	—	169,608	171,719
聯營公司	25,000	—	25,000	—
	<u>25,000</u>	<u>—</u>	<u>194,608</u>	<u>171,719</u>

11. 資本承擔

於二零零六年三月三十一日，本集團為收購投資物業而構成資本承擔港幣37,000,000元（二零零五年：無）。

股息

董事會建議派發末期股息每股港幣2.3仙（二零零五年：港幣2.0仙）予在二零零六年七月二十八日已在股東名冊內登記之股東。該股息連同已於二零零六年一月派發之中期股息每股港幣1.5仙，全年每股派息總額將達港幣3.8仙（二零零五年：港幣3.2仙）。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零六年七月二十八日（星期五）至二零零六年八月四日（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，務須於二零零六年七月二十七日（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。預算末期股息單將約於二零零六年八月九日派發予股東。

業務回顧

香港

本地經濟全年表現強勁，於年內商舖及寫字樓物業之租值及資本價值均錄得可觀升幅，位處優越地點之物業尤甚。

本年度本集團之租金收入總額港幣37,600,000元，此外，本集團自聯營公司應佔租金收入總額則達港幣10,600,000元；因此，本集團應佔租金收入總額總值達港幣48,200,000元，較上年度增加20.7%。租金收入大幅增加乃因上年度購置尖沙咀華敦大廈F舖之物業已於本年度內全年提供租金收入，年內本集團之商舖及寫字樓物業租約續租金額亦有可觀升幅。

根據專業估值，本集團之投資物業於本年度合共錄得港幣105,500,000元之資本增值，該等增值已包括本集團應佔聯營公司投資物業增值港幣23,800,000元。

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3,800,000元，於二零零六年三月三十一日，該投資組合總額達港幣29,900,000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，因該地物業市道持續蓬勃及加幣升值，年內該等物業市值持續上揚。

展望

中央政府已開始實施若干措施及提升利率冷卻內地經濟，尤其指向物業及產能過剩工業環節；猜測美國利率接近頂位而左右美元匯價去向亦令包括石油及金屬之國際商品價格大幅波動；環球金融市場波動增加將對本地經濟及消費意慾有較大影響。

於本地住宅市場，發展商下調價格後只令市場交易活動輕微改善，惟整體住宅市場於年內仍將無甚刺激；而於商業物業市場，位置優越之商舖及寫字樓物業之租值及資本價值將受惠於本地經濟強勁而保持高位。

本集團投資物業之租約將以較高市場租金續租，將令本集團於下年度租金收入持續增加，而該等物業資本值於近年大幅增加亦令本集團之財務狀況更加優越；因此，本集團將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；截至二零零六年三月三十一日止年度本集團營業額達港幣125,100,000元（二零零五年：港幣100,300,000元），較上年度增加24.7%，該增加幅度乃因本年度內租金收入及證券交易活動增加。

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團租金收入總額達港幣37,600,000元（二零零五年：港幣30,600,000元），較上年度增加22.9%，該增加幅度乃因上年度購置尖沙咀華敦大廈F舖物業已於本年度內全年提供租金收入及年內本集團之商舖及寫字樓物業租約續租金額增加；本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣10,600,000元（二零零五年：港幣9,400,000元），較上年度增加13.4%。本集團之出租物業於本年度內獲得平均高達98%之出租比率。

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團出售債券及上市股票達港幣87,200,000元（二零零五年：港幣69,600,000元），較上年度增加25.4%；於二零零六年三月三十一日，本集團持有債券投資總值港幣29,900,000元，較上年度減少港幣35,500,000元；該等投資面額以美元為單位，而集中於較高票面利率之優質企業及銀行債券；於二零零六年三月三十一日，本集團並無持有任何上市股票之投資。

業績

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團溢利達港幣129,900,000元（二零零五年：港幣424,200,000元），較上年度減少69.4%，該減少幅度主要原因乃本集團及其聯營公司之投資物業於年結日重估公平價值之增幅較上年度減少，本年度溢利減少之其他原因包括較高利息支出及上年度出售投資物業錄得收益，惟被本年度內之較高租金收入及較少遞延稅項撥備銷減。本集團應佔聯營公司除稅後業績達港幣29,700,000元（二零零五年：港幣95,200,000元），較上年度減少68.8%，該減少幅度乃因聯營公司之投資物業於年結日重估公平價值之增幅較上年度減少。

本年度每股盈利港幣0.42元（二零零五年：港幣1.38元），擬派發之末期股息每股港幣2.3仙（二零零五年：港幣2.0仙），故全年每股派發中期及末期股息總額港幣3.8仙（二零零五年：港幣3.2仙），較上年度增加港幣0.6仙。

銀行借貸及財務成本

於二零零六年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣312,200,000元（二零零五年：港幣329,300,000元），乃以賬面值總額港幣845,600,000元（二零零五年：港幣896,700,000元）之投資物業作為抵押；於二零零六年三月三十一日，已動用之信貸額達港幣169,600,000元（二零零五年：港幣171,800,000元）。

於二零零六年三月三十一日，扣減定期存款、銀行結餘及現金港幣23,900,000元後而尚未償還銀行借貸淨額港幣145,700,000元（二零零五年：港幣159,200,000元），較上年度減少港幣13,500,000元，該減少幅度乃因本年度內以出售證券投資所得款項償還部份銀行借貸。而以銀行借貸淨額與股東資金比率計算之資本負債率則仍然於11.5%（二零零五年：13.9%）之低水平。

於二零零六年三月三十一日，銀行貸款總額中0.1%必須於一年內償還，97.3%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。

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團之財務成本港幣5,600,000元（二零零五年：港幣1,800,000元），較上年度增加港幣3,800,000元，該增加幅度乃因年內於較高市場利率環境中以較高平均銀行借貸水平融資。

股東資金

於二零零六年三月三十一日，本集團股東資金達港幣1,267,100,000元（二零零五年：港幣1,147,900,000元），較上年度增加10.4%；每股資產淨值達港幣4.12元（二零零五年：港幣3.73元），股東資金增加乃因本集團投資物業於結賬日重估時公平價值增加所致。

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，而以香港物業作抵押；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。

債券投資以美元作面額，而港幣匯率與美元掛鈎，因此，此等投資之匯兌風險並不重大；惟有其利率風險，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。

僱員及薪酬政策

於二零零六年三月三十一日，本集團共有11名（二零零五年：11名）僱員，包括董事酬金之僱員成本港幣7,500,000元（二零零五年：港幣6,900,000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。

企業管治

於截至二零零六年三月三十一日止年度內，本公司均已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載「企業管治常規守則」（「守則」）內適用之條文，惟主席及行政總裁之職責由同一位人仕擔任乃與守則條文第A.2.1條偏離及委任獨立非執行董事並無固定任期乃與守則條文第A.4.1條偏離除外。請參考本公司截至二零零五年九月三十日止六個月中期報告內所列載該等偏離之原因。

審核委員會審閱賬目

審核委員會已連同董事審閱本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核賬目。

承董事會命
主席
陳海壽

香港，二零零六年六月十六日

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。」