



# 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

#### 截至二零零七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」)截至二零零七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

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
營業額	2	56,354	125,113
出售按公平值列賬及在損益賬處理 之財務資產之成本		(7,927)	(86,193)
物業支出		(2,970)	(2,543)
按公平值列賬及在損益賬處理 之財務資產之未變現收益(虧損)		717	(256)
毛利		46,174	36,121
利息收入		2,613	4,120
其他經營收入		779	437
行政費用		(17,255)	(14,005)
投資物業公平價值增加		54,805	81,738
經營溢利		87,116	108,411
財務成本		(9,279)	(5,599)
應佔聯營公司業績		15,248	29,696
除稅前溢利		93,085	132,508
稅項	5	(4,036)	(2,628)
本年度溢利		89,049	129,880
股息	6	12,312	11,697
每股盈利	7	港幣0.29元	港幣0.42元

## 綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		1,378,664	1,090,665
物業、機器及設備		4,529	3,057
土地租金		15,938	16,030
聯營公司權益		284,831	275,671
可作出售之投資		2,160	2,160
		<u>1,686,122</u>	<u>1,387,583</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收賬項	8	4,597	19,564
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		30,647	29,939
土地租金—本期部分		93	93
定期存款、銀行結存及現金		68,376	23,898
		<u>103,713</u>	<u>77,616</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬項	9	8,383	5,600
租戶按金		14,317	11,412
應付稅項		3,159	2,118
其他貸款		845	—
有抵押銀行貸款—於一年內到期		209	209
		<u>26,913</u>	<u>19,339</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>76,800</u>	<u>58,277</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		11,233	9,400
有抵押銀行貸款—於一年後到期		407,276	169,399
		<u>418,509</u>	<u>178,799</u>
<b>資產淨值總額</b>		<u>1,344,413</u>	<u>1,267,061</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		153,906	153,906
儲備		1,190,507	1,113,155
		<u>1,344,413</u>	<u>1,267,061</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，本綜合財務報告包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司法例之要求作出適當披露。

### 2. 營業額

營業額乃指已收及應收之物業租金收入、股息收入及出售財務資產之總額。

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
物業租金收入	48,431	37,644
出售按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產	7,923	87,229
股息收入	—	240
	<u>56,354</u>	<u>125,113</u>

### 3. 按業務及地域劃分之分類資料

#### 按業務劃分

就管理方針而言，本集團現劃分兩個經營業務—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

截至二零零七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>48,431</u>	<u>7,923</u>	<u>56,354</u>
分類業績	<u>84,174</u>	<u>2,942</u>	<u>87,116</u>
經營溢利			87,116
財務成本			(9,279)
應佔聯營公司業績	<u>15,348</u>	<u>(100)</u>	<u>15,248</u>
除稅前溢利			93,085
稅項			<u>(4,036)</u>
本年度溢利			<u>89,049</u>

## 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>

### 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

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	262	250
折舊	1,241	793
土地租金攤銷	93	93
僱員成本(包括董事酬金)	7,744	7,403
強制性公積金供款	91	88
僱員成本總額	<u>7,835</u>	<u>7,491</u>
及計入：		
匯兌收益	189	381
股息收入	—	240
出售按公平值列賬及在損益賬處理 之財務資產之(虧損)收益	(4)	1,036
投資物業之租金收入總額	48,431	37,644
減：產生租金收入之投資物業 直接經營開支	(2,576)	(2,247)
並無產生租金收入之投資物業 直接經營開支	(394)	(296)
租金收入淨額	<u>45,461</u>	<u>35,101</u>

## 5. 稅項

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 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	2,168	1,447
往年度不足準備	—	2
	<u>2,168</u>	<u>1,449</u>
其他地域	35	73
	<u>2,203</u>	<u>1,522</u>
遞延稅項		
本年度	1,833	1,106
	<u>1,833</u>	<u>1,106</u>
	<u><b>4,036</b></u>	<u><b>2,628</b></u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按17.5% (二零零六年：17.5%) 計算。海外稅務則以其有關管轄地域當時稅率計算。由於未來盈利來源不可估計，有關未動用稅務虧損之遞延稅項資產並未被確認，而該等稅務虧損可永久結轉。

## 6. 股息

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
中期，已付—每股港幣1.5仙 (二零零六年：每股港幣1.5仙)	4,617	4,617
末期，擬付—每股港幣2.5仙 (二零零六年：每股港幣2.3仙)	7,695	7,080
	<u>12,312</u>	<u>11,697</u>

董事已建議派發末期股息每股港幣2.5仙 (二零零六年：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89,049,028元 (二零零六年：港幣129,879,756元) 及於本年度內已發行307,812,522 (二零零六年：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682,010元(二零零六年：港幣506,526元)，該等租金收入乃按月預發票據，而預期於收妥發票後即時清繳。

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。

## 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982,206元(二零零六年：港幣599,774元)。

於結賬日，全部預先收取之租金賬齡均少於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。

## 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	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
附屬公司	—	—	<b>407,485</b>	169,608
聯營公司	<b>52,500</b>	25,000	<b>52,500</b>	25,000
	<b>52,500</b>	25,000	<b>459,985</b>	194,608

本公司並未就有關擔保確認任何遞延收入，乃因其公平值及交易價格未能可靠地予以計量。

## 11. 結算日後事項

於結算日後，京源投資有限公司(本公司之全資附屬公司)訂立具約束力之正式協議，以總代價現金港幣62,320,000元購買位於香港司徒拔道41號D曉廬43樓A座連同兩個泊車位，詳情已載於二零零七年六月十一日之通函中。

## 股息

董事會建議派發末期股息每股港幣2.5仙(二零零六年：港幣2.3仙)予在二零零七年八月三日已在股東名冊內登記之股東。該股息連同已於二零零七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4.0仙(二零零六年：港幣3.8仙)。

## 暫停辦理股份過戶登記

由二零零七年八月三日(星期五)至二零零七年八月十日(星期五)(首尾兩天包括在內)，本公司暫停股份過戶登記。於該段期間內，本公司將不會登記股份過戶。為符合獲派發建議之末期股息及確定有權出席大會及投票之股東，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零零七年八月二日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。預算末期股息單將約於二零零七年八月十五日派發予股東。

## 業務回顧

### 香港

本地經濟動力全年持續強勁，於年內本集團之商舖及寫字樓物業之租值及資本價值繼續錄得升幅。

本年度本集團之租金收入總額港幣48,400,000元，此外，本集團自聯營公司應佔租金收入總額則達港幣11,200,000元；因此，本集團應佔租金收入總額總值達港幣59,600,000元，較上年度增加23.6%。租金收入大幅增加乃因年內本集團之物業租約續租金額持續增加，商舖物業尤甚。

於二零零七年一月三十日，本集團完成購買位於彌敦道184號The Wave，該投資物業乃為一幢15層商業大廈連同建築面積合共28,316平方呎，該物業為本集團按年衍生租金收入港幣7,500,000元。

根據專業估值，本集團之投資物業於本年度合共錄得港幣64,800,000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10,000,000元。

於本年度內，本集團繼續持有海外債券作為投資；年內該等投資衍生利息收入合共港幣2,400,000元，於二零零七年三月三十一日，該投資組合總額達港幣30,600,000元。



## 海外

於年結日後，本集團因應加拿大溫哥華市之蓬勃物業市場而出售豪景苑三個住宅物業單位。本集團現在持有其餘三個豪景苑單位，該等單位已全部租出。

## 展望

中央政府嘗試以若干行政措施冷卻內地個別經濟環節，尤其指向物業及股票市場，並開闢新渠道疏通過剩之資金，此等措施之成效有待觀察；同時，國際油價於高位徘徊，而美國物業市場開始調整，令人關注其對全球經濟之相關影響，以至令國際外匯市場波動，此等國際金融波動將持續於全球經濟發展中並存。

於本地住宅物業市場，交易活動已在增加中，並可於年內維持步伐；於商業物業市場，商舖之租值及價格保持高位，而整幢商業物業之價格則有顯著升幅，預期本地經濟強勁將會令此趨勢持續。

購置彌敦道184號之商業大廈及其他投資物業之租約以較高租金續租，將令本集團於下年度租金收入大幅增加；而本集團之財務狀況優良，並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；截至二零零七年三月三十一日止年度本集團營業額達港幣56,400,000元（二零零六年：港幣125,100,000元），較上年度減少55.0%，該減少幅度乃因本年度內證券交易活動減少，惟被租金收入增加部分抵銷。

截至二零零七年三月三十一日止年度本集團租金收入總額達港幣48,400,000元（二零零六年：港幣37,600,000元），較上年度增加28.7%，該增加幅度乃因本集團之物業尤其商舖租金持續增加及上年底購置位於彌敦道184號The Wave；於二零零七年三月三十一日，本集團持有投資物業總值港幣1,378,700,000元（二零零六年：港幣1,090,700,000元），較上年度增加港幣288,000,000元，該增加幅度乃因年內購置投資物業及本集團之物業組合資本價值增加。本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣11,200,000元（二零零六年：港幣10,600,000元），較上年度增加5.4%。本集團之出租物業於本年度內持續獲得平均高達98%之出租比率。



截至二零零七年三月三十一日止年度本集團出售証券達港幣7,900,000元(二零零六年：港幣87,200,000元)，較上年度減少90.9%乃因較少証券交易活動；於二零零七年三月三十一日，本集團持有債券投資總值港幣30,600,000元(二零零六年：港幣29,900,000元)，較上年度增加港幣700,000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。

## 業績

截至二零零七年三月三十一日止年度本集團溢利達港幣89,000,000元(二零零六年：港幣129,900,000元)，較上年度減少31.4%，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少利息收入、較高利息支出及行政費用，惟被本年度內之較高租金收入部分抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後業績達港幣15,200,000元(二零零六年：港幣29,700,000元)，較上年度減少48.7%，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0.29元(二零零六年：港幣0.42元)，擬派發之末期股息每股港幣2.5仙(二零零六年：港幣2.3仙)，故全年每股派發中期及末期股息總額達港幣4.0仙(二零零六年：港幣3.8仙)，較上年度增加港幣0.2仙。

## 銀行借貸及財務成本

於二零零七年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣512,200,000元(二零零六年：港幣312,200,000元)，乃以賬面值總額港幣1,218,900,000元(二零零六年：港幣845,600,000元)之投資物業作為抵押；於二零零七年三月三十一日，已動用之信貸額達港幣407,500,000元(二零零六年：港幣169,600,000元)。

於二零零七年三月三十一日，扣減定期存款、銀行結餘及現金港幣68,400,000元後而尚未償還銀行借貸淨額港幣339,100,000元(二零零六年：港幣145,700,000元)，較上年度增加港幣193,400,000元，該增加幅度乃因本年度內以銀行融資購置彌敦道184號The Wave及其他投資物業。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25.2%(二零零六年：11.5%)。

於二零零七年三月三十一日，銀行貸款總額中0.05%必須於一年內償還，98.89%可於一年後但必須於五年內償還，而1.06%則可於五年後償還。

截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團之財務成本港幣9,300,000元(二零零六年：港幣5,600,000元)，較上年度增加65.7%，該增加幅度乃因年內增加銀行借貸以融資購置投資物業。

## 股東資金

於二零零七年三月三十一日，本集團股東資金達港幣1,344,400,000元(二零零六年：港幣1,267,100,000元)，較上年度增加6.1%；每股資產淨值達港幣4.37元(二零零六年：港幣4.12元)，股東資金增加乃因本集團及其聯營公司之投資物業於結賬日重估時公平價值增加。

## 匯率及利率波動風險

本集團98%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分承受匯兌風險，而有關之金額佔本集團資產淨額1%。

本集團大部分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並非處於高位，而租金收入所產生之現金流多於銀行利息支出數倍，所以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很低，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

於二零零七年三月三十一日，本集團共有12名(二零零六年：11名)僱員，包括董事酬金之僱員成本港幣7,800,000元(二零零六年：港幣7,500,000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

於截至二零零七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。請參考本公司截至二零零六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二零零七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，二零零七年六月二十九日

於本公告日期，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。