



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  
截至二零零八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」)截至二零零八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

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元 (重列)
營業額	2	60,033	48,430
物業支出		(2,959)	(2,970)
毛利		57,074	45,460
出售持作買賣之投資虧損		(50)	(3)
持作買賣之投資未變現(虧損)收益		(1,869)	717
利息收入		4,110	2,613
其他經營收入		994	779
投資物業公平價值增加		304,524	54,805
出售投資物業收益		1,986	—
行政費用		(18,607)	(17,255)
經營溢利		348,162	87,116
財務成本		(20,119)	(9,279)
應佔聯營公司業績		25,487	15,248
除稅前溢利		353,530	93,085
稅項	5	(5,450)	(4,036)
本年度溢利		348,080	89,049
股息	6	13,236	12,312
每股盈利	7	港幣1.13元	港幣0.29元

## 綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		1,729,140	1,378,664
物業、機器及設備		9,722	4,529
土地租金		73,931	15,938
聯營公司權益		303,408	284,831
可作出售之投資		2,160	2,160
		<u>2,118,361</u>	<u>1,686,122</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收賬項	8	4,670	4,597
持作買賣之投資		8,577	30,647
土地租金－本期部分		1,036	93
應退稅項		393	—
定期存款、銀行結存及現金		31,998	68,376
		<u>46,674</u>	<u>103,713</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬項	9	11,467	8,383
租戶按金		17,321	14,317
應付稅項		1,733	3,158
其他貸款		—	846
應付聯營公司款項		29,990	—
有抵押銀行貸款－於一年內到期		470	209
		<u>60,981</u>	<u>26,913</u>
<b>流動（負債）資產淨額</b>		<u>(14,307)</u>	<u>76,800</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		13,138	11,233
有抵押銀行貸款－於一年後到期		411,044	407,276
		<u>424,182</u>	<u>418,509</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>1,679,872</u></u>	<u><u>1,344,413</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		153,906	153,906
儲備		1,525,966	1,190,507
		<u><u>1,679,872</u></u>	<u><u>1,344,413</u></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按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之總額。

## 3. 按業務及地域劃分之分類資料

### 按業務劃分

本集團全部營業額、資產及負債乃來自物業租賃業務，因此，毋須按業務劃分其營業額、經營業績之貢獻、資產及負債。

### 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

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	280	262
折舊	1,280	1,241
土地租金攤銷	721	93
出售持作買賣之投資虧損	50	3
僱員成本（包括董事酬金）	9,095	7,744
強制性公積金供款	96	91
僱員成本總額	<u>9,191</u>	<u>7,835</u>
及計入：		
匯兌收益	881	189
投資物業之租金收入總額	60,033	48,430
減：產生租金收入之投資物業直接經營開支	(2,722)	(2,576)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(237)	(394)
租金收入淨額	<u><u>57,074</u></u>	<u><u>45,460</u></u>

## 5. 稅項

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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	2,330	2,168
往年度超額撥備	(78)	—
	<hr/>	<hr/>
	2,252	2,168
其他地域	1,293	35
	<hr/>	<hr/>
	3,545	2,203
遞延稅項		
本年度	1,905	1,833
	<hr/>	<hr/>
	5,450	4,036
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按17.5%（二零零七年：17.5%）計算。海外稅務則以其有關管轄地域當時稅率計算。由於未來盈利來源未可估計，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

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
中期，已付－每股港幣1.6仙 （二零零七年：每股港幣1.5仙）	4,925	4,617
末期，擬付－每股港幣2.7仙 （二零零七年：每股港幣2.5仙）	8,311	7,695
	<hr/>	<hr/>
	13,236	12,312
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

董事已建議派發末期股息每股港幣2.7仙（二零零七年：每股港幣2.5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348,079,741元(二零零七年：港幣89,049,028元)及於本年度內已發行307,812,522(二零零七年：307,812,522)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820,789元(二零零七年：港幣682,010元)，該等租金收入乃按月預發賬單，而預期租戶於收妥賬單後即時清繳。

於結賬日，港幣772,789元之應收租金賬齡少於90天，而港幣48,000元之應收租金賬齡則超過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967,779元(二零零七年：港幣982,206元)。

於結賬日，港幣961,779元預先收取之租金賬齡少於90天，而港幣6,000元預先收取之租金賬齡則超過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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
附屬公司	—	—	411,513	407,485
聯營公司	55,000	52,500	55,000	52,500
	<u>55,000</u>	<u>52,500</u>	<u>466,513</u>	<u>459,985</u>

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. 比較數字

部分比較數字已重新分類，以配合本年度之呈報基準。

## 股息

董事會建議派發末期股息每股港幣2.7仙（二零零七年：港幣2.5仙）予在二零零八年八月一日已在股東名冊內登記之股東。該股息連同已於二零零八年一月派發之中期股息每股港幣1.6仙，全年每股派息總額將達港幣4.3仙（二零零七年：港幣4.0仙）。

## 暫停辦理股份過戶登記

由二零零八年八月一日（星期五）至二零零八年八月八日（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，必須於二零零八年七月三十一日（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二零零八年八月十三日派發予股東。

## 業務回顧

### 香港

本地經濟全年持續維持強勁步伐，於年內本集團之商舖及寫字樓物業之租值及資本價值錄得可觀升幅。

本年度本集團之租金收入總額港幣60,000,000元，此外，本集團自聯營公司應佔租金收入總額則達港幣12,400,000元；因此，本集團應佔租金收入總額總值達港幣72,400,000元，較上年度增加21.6%。租金收入大幅增加乃因收購位於彌敦道184號商業大廈(TheWave)而整年錄得租金貢獻及年內本集團之商舖及寫字樓物業租約續租金額持續增加。

於本年度內，本集團以現金代價港幣33,500,000元收購位於尖沙咀樂道3號永樂大廈地下舖位；本集團亦以現金代價港幣22,800,000元收購位於尖沙咀加拿芬道8-12E號嘉芬大廈地下H號舖位，該等收購已於二零零八年首季度完成，預料該等物業將為本集團衍生可觀租金收入。

根據專業估值，本集團之投資物業於本年度內合共錄得港幣304,500,000元之資本增值；此外，本集團錄得應佔聯營公司投資物業資本增值港幣21,000,000元。

於本年度內，本集團已出售大部分海外債券投資；年內該等投資衍生利息收入合共港幣2,500,000元，此外，銀行定期存款衍生利息收入港幣1,600,000元。

## 海外

於本年度內，本集團已出售加拿大溫哥華市豪景苑三個住宅物業單位。其餘三個單位已租出作租金收入用途。

## 展望

國際油價正處於記錄高位，而美國物業市場將於次按風暴中持續調整，預料全球經濟放緩惟國際金融波動將會持續；同時，因低利率環境及入息稅率減少，香港經濟展望將審慎樂觀。

於本地住宅物業市場，交易活動及價格已因本地經濟蓬勃而大幅增加，並可於年內維持活力；於商業物業市場，優質商舖及整幢商業物業之價格已顯著上升及將維持於高位中，而此等物業租值將會穩步上升。

於年初收購兩個尖沙咀商舖物業及其他投資物業之租約以較高租金續租，將令本集團之租金收入於下年度持續增加；而本集團之財務狀況良好，並將繼續尋找適合投資機會。

## 財務業務回顧

### 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。

截至二零零八年三月三十一日止年度本集團租金收入總額達港幣60,000,000元（二零零七年：港幣48,400,000元），較上年度增加24.0%，該增加幅度乃因二零零七年初收購位於彌敦道184號TheWave之商業大廈提供全年租金貢獻及本集團之商舖及寫字樓物業租金持續增加。於二零零八年三月三十一日，本集團持有投資物業總值港幣1,729,100,000元（二零零七年：港幣1,378,700,000元），較上年度增加港幣350,400,000元，該增加幅度乃因年內收購兩個商舖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12,400,000元（二零零七年：港幣11,200,000元），較上年度增加11.2%。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。

截至二零零八年三月三十一日止年度本集團自債券投資及銀行定期存款衍生利息收入達港幣4,100,000元（二零零七年：港幣2,600,000元），較上年度增加港幣1,500,000元；於二零零八年三月三十一日，本集團持有債券投資總值港幣8,600,000元（二零零七年：港幣30,600,000元），較上年度減少港幣22,000,000元。

## 業績

截至二零零八年三月三十一日止年度本集團溢利達港幣348,100,000元（二零零七年：港幣89,000,000元），較上年度增加2.9倍，該增加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大幅增加，本年度溢利增加之其他原因包括較高租金收入及利息收入，惟被較高利息支出及持作買賣之投資未變現虧損部分抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後業績達港幣25,500,000元（二零零七年：港幣15,200,000元），較上年度增加67.2%，該增加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增加。

截至二零零八年三月三十一日止年度每股盈利港幣1.13元（二零零七年：港幣0.29元），擬派發之末期股息每股港幣2.7仙（二零零七年：港幣2.5仙），故全年每股派發中期及末期股息總額將達港幣4.3仙（二零零七年：港幣4.0仙），較上年度增加港幣0.3仙。

## 銀行及其他借貸及財務成本

於二零零八年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣569,200,000元（二零零七年：港幣512,200,000元），乃以賬面值總額港幣1,591,600,000元（二零零七年：港幣1,218,900,000元）之投資物業及土地及樓宇作為抵押；於二零零八年三月三十一日，已動用之信貸額達港幣411,500,000元（二零零七年：港幣407,500,000元）。

於二零零八年三月三十一日，扣減定期存款、銀行結餘及現金港幣32,000,000元後而尚未償還銀行借貸淨額港幣379,500,000元（二零零七年：港幣339,100,000元），較上年度增加港幣40,400,000元，該增加幅度乃因本年度內以銀行融資收購投資及其他物業。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22.6%（二零零七年：25.2%）。

於二零零八年三月三十一日，銀行貸款總額中0.1%必須於一年內償還，99.9%可於一年後但必須於五年內償還，並無銀行貸款於五年後償還。

於二零零八年三月三十一日，應付聯營公司款項達港幣30,000,000元，此款項已於年結日後償還。

截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團之財務成本港幣20,100,000元（二零零七年：港幣9,300,000元），較上年度增加1.2倍，該增加幅度乃因增加銀行借貸以融資收購投資及其他物業。

## 股東資金

於二零零八年三月三十一日，本集團股東資金達港幣1,679,900,000元（二零零七年：港幣1,344,400,000元），較上年度增加25.0%；每股資產淨值達港幣5.46元（二零零七年：港幣4.37元），股東資金增加主因乃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。

## 風險管理

本集團制訂及維持充足之風險管理程序，以識別及控制於公司組織內部及外部環境出現之各種風險，而管理層積極參與並以有效之內部監控措施保障本集團及其股東之最佳利益。

## 僱員及薪酬政策

於二零零八年三月三十一日，本集團共有12名（二零零七年：12名）僱員，包括董事酬金之僱員成本港幣9,000,000元（二零零七年：港幣7,800,000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

於截至二零零八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。請參考本公司截至二零零七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二零零八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，二零零八年六月十三日

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，即陳國偉先生、謝禮恒先生及梁欒涇先生。