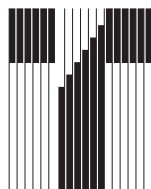


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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
截至二零零九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」)截至二零零九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

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額	3	65,908	60,033
物業支出		(2,457)	(2,959)
毛利		63,451	57,074
出售持作買賣之投資虧損		-	(50)
持作買賣之投資未變現虧損		(467)	(1,869)
利息收入		784	4,110
其他經營(支出)收入		(1,190)	994
投資物業公平價值(減少)增加		(254,777)	304,524
出售投資物業(虧損)收益		(11,700)	1,986
行政費用		(18,350)	(18,607)
經營(虧損)溢利		(222,249)	348,162
財務成本		(13,117)	(20,119)
應佔聯營公司業績		(28,857)	25,487
除稅前(虧損)溢利		(264,223)	353,530
稅項	6	(2,642)	(5,450)
本年度(虧損)溢利		(266,865)	348,080
股息	7	6,155	13,236
每股(虧損)盈利	8	(港幣0.87元)	港幣1.13元

綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		1,430,530	1,729,140
物業、機器及設備		8,044	9,722
土地租金		72,895	73,931
聯營公司權益		269,110	303,407
可作出售之投資		2,161	2,161
貸款及應收款項		8,110	—
		<u>1,790,850</u>	<u>2,118,361</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬項	9	2,276	4,670
持作買賣之投資		—	8,577
土地租金 — 本期部分		1,036	1,036
應退稅項		107	393
定期存款、銀行結存及現金		68,594	31,998
		<u>72,013</u>	<u>46,674</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬項	10	9,303	11,467
租戶按金		16,905	17,321
應付稅項		2,097	1,733
應付聯營公司款項		—	29,990
有抵押銀行貸款 — 於一年內到期		110,242	470
		<u>138,547</u>	<u>60,981</u>
流動負債淨額		<u>(66,534)</u>	<u>(14,307)</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		12,481	13,138
有抵押銀行貸款 — 於一年後到期		308,836	411,044
		<u>321,317</u>	<u>424,182</u>
資產淨值		<u>1,402,999</u>	<u>1,679,872</u>
資本及儲備			
股本		153,881	153,906
儲備		1,249,118	1,525,966
		<u>1,402,999</u>	<u>1,679,872</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。

除投資物業以重估價值列賬外，本綜合財務報告按歷史成本為基礎編製。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

於本年度內，本集團應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及新詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則均於二零零八年四月一日開始之財政年度生效。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	財務資產之重新分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股票交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 對界定利益資產之限制、最低資金規定及其相互作用

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）導致非衍生財務資產有可能重新分類，於罕有之情況下，自持作買賣類別和可作出售類別重新分類至貸款及應收款項和持至到期之類別。重新分類只可作為單一事項處理，即並不准許回復原分類。

本集團應用香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本），並於二零零八年七月一日重新分類某等財務資產。本集團重新分類債券，自「持作買賣之投資」類別重新分類至「貸款及應收款項」；於該等修訂許可之情況下，於二零零八年七月一日本集團識別曾清晰轉變持有意向之資產，自短期內出售或買賣該等資產至可見之將來繼續持有。列表概述重新分類之賬面值、於二零零九年三月三十一日之賬面值及公平值與當財務資產並無重新分類時於綜合收益表或持作買賣之投資確認公平值之盈虧如下。

重新分類

	至：貸款及應收款項			如資產 並無重新 分類之影響 (二零零八年 七月一日至 二零零九年 三月三十一日)
	二零零八年 七月一日	二零零九年三月三十一日		二零零九年 三月三十一日)
	賬面值 港幣千元	賬面值 港幣千元	公平值 港幣千元	綜合收益表 港幣千元
自： 持作買賣之投資	<u>8,110</u>	<u>8,110</u>	<u>5,070</u>	<u>(3,040)</u>

此外，本集團之主要聯營公司Easyman Limited亦有應用香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本），該等財務資產重新分類之詳情及對本集團財務報告之影響概列如下：

自： 持作買賣之投資	<u>73,546</u>	<u>59,214</u>	<u>41,516</u>	(17,698)
本集團應佔之影響				<u>(8,849)</u>
對本集團之影響： 本集團資產淨值減少總額				<u>(11,889)</u>
本集團每股盈利減少				<u>港幣3.9仙</u>

應用香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號、香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）並無對本集團之過往會計期間之經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 營業額

營業額乃指已收及應收之物業租金收入之總額。

4. 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。

5. 經營（虧損）溢利

經營（虧損）溢利已扣除：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
核數師酬金	290	280
折舊	1,361	1,280
土地租金攤銷	1,036	721
匯兌虧損	836	—
出售持作買賣之投資虧損	—	50
僱員成本（包括董事酬金）	9,106	9,095
強制性公積金供款	98	96
僱員成本總額	9,204	9,191
及計入：		
匯兌收益	—	881
投資物業之租金收入總額	65,908	60,033
減：產生租金收入之投資物業直接經營開支	(2,108)	(2,722)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(349)	(237)
租金收入淨額	63,451	57,074

6. 稅項

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本公司及附屬公司之稅項支出		
香港利得稅		
本年度	3,447	2,330
往年度超額撥備	(148)	(78)
	<u>3,299</u>	<u>2,252</u>
其他地域	<u>-</u>	<u>1,293</u>
	<u>3,299</u>	<u>3,545</u>
遞延稅項(回撥)支出		
本年度	1,510	1,905
往年度超額撥備	(1,502)	-
原自稅率轉變	(665)	-
	<u>(657)</u>	<u>1,905</u>
	<u>2,642</u>	<u>5,450</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按16.5% (二零零八年：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。

7. 股息

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
中期，已付－每股港幣0.5仙 (二零零八年：每股港幣1.6仙)	1,539	4,925
末期，擬付－每股港幣1.5仙 (二零零八年：每股港幣2.7仙)	<u>4,616</u>	<u>8,311</u>
	<u>6,155</u>	<u>13,236</u>

董事已建議派發末期股息每股港幣1.5仙 (二零零八年：每股港幣2.7仙)，其建議必須於股東週年大會上獲股東通過批准。

8. 每股（虧損）盈利

每股（虧損）盈利乃根據本年度虧損港幣266,865,000元（二零零八年：溢利港幣348,080,000元）及於本年度內已發行加權平均股數307,793,755（二零零八年：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。

9. 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491,869元（二零零八年：港幣820,789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，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。

10. 貿易及其他應付賬項

貿易及其他應付賬項包括租戶預付租金港幣1,228,314元（二零零八年：港幣967,779元）。

於結賬日，全部租戶預付租金賬齡均少於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。

11. 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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
附屬公司	—	—	419,077	411,513
聯營公司	35,000	55,000	35,000	55,000
	<u>35,000</u>	<u>55,000</u>	<u>454,077</u>	<u>466,513</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。

12. 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

本公司董事會通過決議，建議派發截至二零零九年三月三十一日止年度末期股息，每股港幣1.5仙。此建議派發之末期股息須取得本公司股東於二零零九年八月七日（星期五）舉行之股東週年大會上批准，並於二零零九年八月十二日（星期三）派付予於二零零九年七月三十一日（星期五）已在本公司股東名冊內登記之股東。

暫停辦理股份過戶登記

由二零零九年七月三十一日（星期五）至二零零九年八月七日（星期五）（首尾兩天包括在內），本公司將暫停股份過戶登記，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股東週年大會及投票之股東，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零零九年七月三十日（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。

業務回顧

香港

本地經濟自上年末季後持續轉弱，於本年度內，雖然本集團之投資物業資本價值下降，惟本集團之租金收入持續增加。

本年度本集團之租金收入總額港幣65,900,000元，此外，本集團自聯營公司應佔租金收入總額則達港幣13,400,000元；因此，本集團應佔租金收入總額總值達港幣79,300,000元，較上年度增加9.4%。租金收入增加乃因去年首季收購位於尖沙咀樂道3號及加拿芬道8-12E號嘉芬大廈之兩個舖位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，本集團已以港幣24,800,000元出售香港陽明山莊一所住宅單位。

於二零零九年三月三十一日，跟據市場價值本集團之海外債券投資總值港幣5,100,000元；年內該投資衍生利息收入港幣700,000元。

海外

於本年度內，本集團已出售加拿大溫哥華市豪景苑一所住宅單位，已持有之兩所單位用作租金收入用途。年內於上海之住宅單位亦已售出。

展望

環球金融危機已令全球經濟收縮，各地政府均致力於信貸緊縮環境中採取寬鬆貨幣供應政策，該等刺激作用已逐漸反映於經濟中，惟下半年全球經濟仍將面對顯著挑戰而拖慢其復甦能力；而內地經濟將因龐大財政刺激計劃而帶領全球經濟復甦，本地經濟將因此而獲得裨益。

於本地住宅物業市場，交易活動已於價格顯著下調後而轉趨穩定，其市道有望於下半年改善；商業物業之價格於本年較早期間調整後亦將趨穩定，而優質商業物業租務將有較佳表現。

預算本集團之租金收入於下年度將持續平穩，而本集團之審慎投資策略及較低借貸比率將令其財務狀況維持良好。

財務業務回顧

業務

於本年度內，本集團繼續持有優質商業物業以獲取租金收入。

截至二零零九年三月三十一日止年度本集團租金收入總額達港幣65,900,000元（二零零八年：港幣60,000,000元），較上年度增加9.8%，該增加幅度乃因二零零八年首季收購位於尖沙咀樂道3號及加拿芬道8-12E號嘉芬大廈兩個商舖物業提供全年租金收入，而信基商業中心，The Wave及其他商舖物業亦錄得租金收入增加。於二零零九年三月三十一日，本集團持有投資物業總值港幣1,430,500,000元（二零零八年：港幣1,729,100,000元），較上年度減少港幣298,600,000元，該減少幅度乃因年內出售非核心投資物業及本集團之物業組合資本價值減少。本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣13,400,000元（二零零八年：港幣12,400,000元），較上年度增加7.7%。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。

截至二零零九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800,000元（二零零八年：港幣4,100,000元），較上年度減少港幣3,300,000元；於二零零九年三月三十一日，本集團持有債券投資總值港幣8,100,000元（二零零八年：港幣8,600,000元），較上年度減少港幣500,000元。

業績

截至二零零九年三月三十一日止年度本集團虧損達港幣266,900,000元(二零零八年：溢利港幣348,100,000元)，虧損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下降，惟被較高租金收入及較低利息支出部分抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後虧損達港幣28,900,000元(二零零八年：溢利港幣25,500,000元)，虧損幅度乃因聯營公司之證券投資虧損及投資物業於年結日重估公平價值下降。

截至二零零九年三月三十一日止年度每股虧損港幣0.87元(二零零八年：每股盈利港幣1.13元)，擬派發之末期股息每股港幣1.5仙(二零零八年：港幣2.7仙)，故全年每股派發中期及末期股息總額將達港幣2.0仙(二零零八年：港幣4.3仙)，較上年度減少46.5%。

銀行借貸及財務成本

於二零零九年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣591,200,000元(二零零八年：港幣569,200,000元)，乃以賬面值總額港幣1,331,800,000元(二零零八年：港幣1,591,600,000元)之投資物業及土地及樓宇作為抵押；於二零零九年三月三十一日，已動用之信貸額達港幣419,100,000元(二零零八年：港幣411,500,000元)。

於二零零九年三月三十一日，扣減定期存款、銀行結餘及現金港幣68,600,000元後而尚未償還銀行借貸淨額港幣350,500,000元(二零零八年：港幣379,500,000元)，較上年度減少港幣29,000,000元，該減少幅度乃因本年度內以出售投資物業之款項償還銀行借貸。而以銀行借貸淨額與股東資金比率計算之資本負債率則為25.0%(二零零八年：22.6%)。

於二零零九年三月三十一日，銀行貸款總額中港幣110,200,000元或26.3%必須於一年內償還，港幣38,000,000或9.1%可於一年後但必須於兩年內償還，港幣251,500,000元或61.4%可於兩年後但必須於五年內償還，港幣13,400,000元或3.2%可於五年後償還。

於二零零九年三月三十一日，本集團流動負債淨值達港幣65,500,000元(二零零八年：港幣14,300,000元)。於年結日後，本集團已獲授總值港幣125,000,000元為期五年之新籌集銀行信貸額，未來兩年到期之現有信貸額將以新信貸額再融資。預料本集團於下年度再融資後將回復流動資產淨值狀況。

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團之財務成本港幣13,100,000元(二零零八年：港幣20,100,000元)，較上年度減少34.8%，該減少幅度乃因年內以較低平均市場利率於銀行借貸。

股東資金

於二零零九年三月三十一日，本集團股東資金達港幣1,403,000,000元（二零零八年：港幣1,679,900,000元），較上年度減少16.5%；每股資產淨值達港幣4.56元（二零零八年：港幣5.46元），股東資金減少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減少。

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

於二零零九年三月三十一日，本集團共有13名（二零零八年：12名）僱員，包括董事酬金之僱員成本港幣9,200,000元（二零零八年：港幣9,200,000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，本公司以總代價港幣157,800元於香港聯合交易所有限公司購回合共50,000股每股面值港幣0.50元之普通股，全部被購回股份已被註銷。

購回之月份	購回 普通股總數	已付 每股最高價 港幣	已付 每股最低價 港幣	總代價 港幣
二零零八年十月	20,000	3.30	3.30	66,000
二零零八年十一月	30,000	3.06	3.06	91,800
	<u>50,000</u>			<u>157,800</u>

董事認為上述股份乃按每股資產淨值之折讓價購回，以令當時已發行股份之每股資產淨值增加。

除上述所披露外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

企業管治

於截至二零零九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條偏離除外。請參考本公司截至二零零八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二零零九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，二零零九年六月十二日

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。