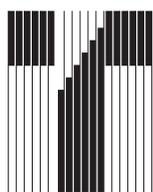


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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 截至二零一零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」)截至二零一零年三月三十一日止年度經審核之綜合業績如下：

綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營業額	3	66,145	65,908
物業支出		(2,751)	(2,457)
毛利		63,394	63,451
持作交易之金融資產未變現收益(虧損)		3,329	(467)
利息收入		3,587	784
其他經營收入(支出)		900	(1,190)
投資物業公平價值增加(減少)		359,361	(254,777)
出售投資物業收益(虧損)		12,359	(11,700)
行政費用		(20,474)	(18,350)
經營溢利(虧損)	5	422,456	(222,249)
財務成本		(4,916)	(13,117)
應佔聯營公司業績		31,472	(28,857)
除稅前溢利(虧損)		449,012	(264,223)
稅項	6	(5,874)	(2,642)
本年度溢利(虧損)		443,138	(266,865)
其他全面收益		-	-
本公司股東應佔本年度全面收益(支出) 總額		443,138	(266,865)
股息	7	26,160	6,155
每股盈利(虧損)	8	港幣1.44元	(港幣0.87元)

綜合財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		1,792,883	1,430,530
物業、機器及設備		6,902	8,044
土地租金		71,860	72,895
聯營公司權益		212,582	269,110
可供出售之投資		2,161	2,161
貸款及應收款項		8,110	8,110
		<u>2,094,498</u>	<u>1,790,850</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬項	9	3,849	2,276
持作交易之金融資產		95,304	—
土地租金 — 本期部分		1,036	1,036
應退稅項		292	107
定期存款、銀行結存及現金		95,724	68,594
		<u>196,205</u>	<u>72,013</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬項	10	6,841	9,303
租戶按金		16,665	16,905
應付稅項		2,122	2,097
有抵押銀行貸款 — 於一年內到期		8,718	110,242
		<u>34,346</u>	<u>138,547</u>
流動資產（負債）淨額		<u>161,859</u>	<u>(66,534)</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		14,088	12,481
有抵押銀行貸款 — 於一年後到期		403,826	308,836
		<u>417,914</u>	<u>321,317</u>
資產淨值		<u>1,838,443</u>	<u>1,402,999</u>
資本及儲備			
股本		153,881	153,881
儲備		1,684,562	1,249,118
		<u>1,838,443</u>	<u>1,402,999</u>

附註：

1. 編製基準

本綜合財務報表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，本綜合財務報表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。

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟按重估金額或公平值計算之若干投資物業及金融工具除外，有關之會計政策闡述如下。

2. 新訂或經修訂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及經修訂準則、修訂本及新詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則均對本集團之業務相關及於二零零九年四月一日開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及取消
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改進有關金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可認沽金融工具及清盤產生之責任
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號及香港會計準則第39號 （修訂本）	嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第15號	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第16號	對沖海外業務之淨投資
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓

香港會計準則第1號（經修訂）引入多項詞彙變動（包括修訂財務報表之標題），並導致財務報表內多項形式及內容之變動。

香港財務報告準則第8號為一項披露準則，導致重新劃分本集團之可匯報分類（見附註4）。

香港財務報告準則第7號修訂本伸延對關於公平值計量及流動性之風險之披露規定，本集團並無就修訂本內列出之過渡性規則而呈列伸延披露之比較資料。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）亦導致非衍生財務資產有可能重新分類，於罕有之情況下，自持作交易類別和可供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金融資產。本集團重新分類債券，自「持作交易之投資」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，自短期內出售或交易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、於二零一零年三月三十一日之賬面值及公平值與當金融資產並無重新分類時於綜合全面收益表或持作交易之金融資產確認公平值之盈虧如下。

	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 二零一零年 三月三十一日)
	二零零八年 七月一日	二零一零年 三月三十一日	公平值	綜合全面收益表
	賬面值 港幣千元	賬面值 港幣千元	港幣千元	港幣千元
自： 持作交易之金融資產	8,110	8,110	8,302	192

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. 經營分類

本集團已採納自二零零九年一月一日起生效之香港財務報告準則第8號經營分類。香港財務報告準則第8號為一項披露準則，規定經營分類之劃分須根據定期由首席營運決策者審視，並對各分類進行資源分配及表現評估之集團內部報告作為基準。相反，舊準則（香港會計準則第14號分類報告）則要求個別實體按風險及回報方法，析別兩套分類（按業務及地區）。

就投資物業而言，董事會獲提供按個別物業基準之獨立財務資料，所提供之資料為租金淨額（包括租金總額及物業支出）、估值損益、出售投資物業盈虧及應佔聯營公司溢利，個別物業根據其相同之經濟特點而總計分類。

管理層認為本集團只有一套可匯報經營分類，乃物業租賃業務。不論是否產生收入，所有其他活動乃附帶於此業務分類。

業務資料

2010

	物業 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
營業額	66,145	–	66,145
物業支出	(2,751)	–	(2,751)
毛利	63,394	–	63,394
持作交易之金融資產未變現收益	–	3,329	3,329
利息收入	5	3,582	3,587
其他經營收入	761	139	900
投資物業公平價值增加	359,361	–	359,361
出售投資物業收益	12,359	–	12,359
行政費用	(20,452)	(22)	(20,474)
經營溢利	415,428	7,028	422,456
財務成本	(4,916)	–	(4,916)
應佔聯營公司業績	31,472	–	31,472
除稅前溢利	441,984	7,028	449,012
稅項	(5,874)	–	(5,874)
本年度溢利	<u>436,110</u>	<u>7,028</u>	<u>443,138</u>

2010

	物業 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
分類資產	2,184,801	105,902	2,290,703
分類負債	(452,256)	(4)	(452,260)
資產淨額	<u>1,732,545</u>	<u>105,898</u>	<u>1,838,443</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	2,254	–	2,254
投資物業增加	7,316	–	7,316
物業、機器及設備增加	153	–	153

2009

	物業 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
營業額	65,908	–	65,908
物業支出	(2,457)	–	(2,457)
毛利	63,451	–	63,451
持作交易之金融資產未變現虧損	–	(467)	(467)
利息收入	70	714	784
其他經營支出	(1,190)	–	(1,190)
投資物業公平價值減少	(254,777)	–	(254,777)
出售投資物業虧損	(11,700)	–	(11,700)
行政費用	(18,340)	(10)	(18,350)
經營(虧損)溢利	(222,486)	237	(222,249)
財務成本	(13,117)	–	(13,117)
應佔聯營公司業績	(28,857)	–	(28,857)
除稅前(虧損)溢利	(264,460)	237	(264,223)
稅項	(2,642)	–	(2,642)
本年度(虧損)溢利	<u>(267,102)</u>	<u>237</u>	<u>(266,865)</u>

2009

	物業 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
分類資產	1,849,961	12,902	1,862,863
分類負債	(459,864)	–	(459,864)
資產淨額	<u>1,390,097</u>	<u>12,902</u>	<u>1,402,999</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	2,397	–	2,397
投資物業增加	–	–	–
物業、機器及設備增加	76	–	76

地域資料

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，並無呈報地域分析。

主要客戶資料

營業收入源自大量租戶，並無單一租戶或共同控制之團體貢獻本集團之營業額超過10%；因此，並無呈報客戶分析。

5. 經營溢利（虧損）

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
經營溢利（虧損）已扣除：		
核數師酬金	290	290
折舊	1,218	1,361
土地租金攤銷	1,036	1,036
匯兌虧損	–	836
僱員成本（包括董事酬金）	10,890	9,107
強制性公積金供款	106	97
	<hr/>	<hr/>
僱員成本總額	10,996	9,204
及計入：		
匯兌收益	421	–
投資物業之租金收入總額	66,145	65,908
減：產生租金收入之投資物業直接經營開支	(2,384)	(2,108)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(367)	(349)
	<hr/>	<hr/>
租金收入淨額	63,394	63,451

6. 稅項

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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	4,163	3,447
往年度超額撥備	(100)	(148)
	<hr/>	<hr/>
	4,063	3,299
其他地域	204	–
	<hr/>	<hr/>
	4,267	3,299
遞延稅項支出（回撥）		
本年度	1,609	1,510
往年度超額撥備	(2)	(1,502)
有關稅率改變	–	(665)
	<hr/>	<hr/>
	1,607	(657)
	<hr/>	<hr/>
	5,874	2,642

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按16.5%（二零零九年：16.5%）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

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
中期，已付－每股港幣1.0仙 （二零零九年：每股港幣0.5仙）	3,078	1,539
末期，擬付－每股港幣2.5仙 （二零零九年：每股港幣1.5仙）	7,694	4,616
特別，擬付－每股港幣5.0仙 （二零零九年：無）	15,388	—
	<u>26,160</u>	<u>6,155</u>

董事已建議派發末期股息每股港幣2.5仙（二零零九年：每股港幣1.5仙）及特別股息每股港幣5.0仙（二零零九年：無），其建議必須於股東週年大會上獲股東通過批准。

8. 每股盈利（虧損）

每股盈利（虧損）乃根據本年度溢利港幣443,138,000元（二零零九年：虧損港幣266,865,000元）及於本年度內已發行加權平均股數307,762,522（二零零九年：307,793,755）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，並無呈列攤薄後每股盈利。

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314,539元（二零零九年：港幣491,869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。

於報告期末，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向租戶預先收取之租金港幣1,670,856元（二零零九年：港幣1,228,314元）。

於報告期末，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

於報告期末，並未在財務報表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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
附屬公司	-	-	412,544	419,077
聯營公司	27,500	35,000	27,500	35,000
	<u>27,500</u>	<u>35,000</u>	<u>440,044</u>	<u>454,077</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。

股息

本公司董事會通過決議，建議派發截至二零一零年三月三十一日止年度末期股息每股港幣2.5仙及特別股息每股港幣5.0仙。此建議派發之末期股息及特別股息須取得本公司股東於二零一零年八月四日（星期三）舉行之股東週年大會上批准，並於二零一零年八月九日（星期一）派付予於二零一零年七月二十八日（星期三）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

由二零一零年七月二十八日（星期三）至二零一零年八月四日（星期三）（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特別股息，以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，必須於二零一零年七月二十七日（星期二）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

本地經濟自上年中後較為穩定，年內本集團之租金收入持續平穩，惟本集團之投資物業資本價值於本年度內顯著增加。

本年度本集團之租金收入總額港幣66,100,000元，此外，本集團自聯營公司應佔租金收入總額則達港幣12,500,000元；因此，本集團應佔租金收入總額總值達港幣78,600,000元，與上年度相若。於本年度內，本集團自其投資物業錄得公平值增加達港幣359,400,000元，本集團本年度溢利達港幣443,100,000元。

於本年度內，本集團位於栢麗大道及彌敦道之商舖物業普遍錄得溫和租金收入增長，惟少數商業及寫字樓物業錄得輕微租金收入下調；而本集團之出租物業於本年度內持續獲得平均98%之租出比率。

於本年度內本集團增加對海外債券之投資，年內該投資衍生利息收入港幣3,600,000元。

海外

於本年度內，本集團已出售加拿大溫哥華市豪景苑一所住宅單位，而繼續持有其餘一所住宅單位作租金收入用途。

展望

雖然全球利率均處於特低水平，個別經濟體系復甦表現則各異。美國經濟出現改善跡象，惟其失業率持續處於高位；於歐洲數個歐聯成員國因其財務赤字上升過高，而危害彼等主權信貸評級及令歐洲經濟復甦蒙上陰影；同時，內地經濟則因年內急速增長而需要調整其刺激措施以適應長遠可持續增長之策略。雖然未來面對顯著挑戰，本地經濟將因內地經濟前景樂觀而可獲得裨益。

於本地住宅物業市場，交易活動已於年內較早期間價格顯著上升及近期政府推出管理樓花措施後而轉趨審慎，其市道有望於下半年回穩；同時，商舖及寫字樓物業租值將轉趨軟順，惟位於優質地段之商舖物業則因供應缺乏而令其價格維持較高水平。

預算本集團之租金收入於明年度將持續平穩，鑑於本集團之物業資產價值大幅增加，其較低借貸比率將令本集團財務狀況維持優越。

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。

截至二零一零年三月三十一日止年度本集團租金收入總額達港幣66,100,000元(二零零九年：港幣65,900,000元)，較上年度增加0.4%。於本年度內，本集團位於栢麗大道及彌敦道華敦大廈之商舖物業普遍錄得溫和租金收入增長，而The Wave則錄得輕微減少。於二零一零年三月三十一日，本集團持有投資物業總值港幣1,792,900,000元(二零零九年：港幣1,430,500,000元)，較上年度增加港幣362,400,000元，該增加幅度主要原因乃年內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12,500,000元(二零零九年：港幣13,400,000元)，較上年度減少6.8%。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。

於本年度內，本集團以總代價港幣17,700,000元出售位於香港及溫哥華各一所住宅單位；同時，其聯營公司以總代價港幣167,000,000元出售位於太興廣場四個商舖物業。

截至二零一零年三月三十一日止年度本集團因債券投資增加而衍生利息收入達港幣3,600,000元(二零零九年：港幣800,000元)，較上年度增加港幣2,800,000元；於二零一零年三月三十一日，本集團持有債券投資總值港幣103,400,000元(二零零九年：港幣8,100,000元)，較上年度增加港幣95,300,000元。

業績

截至二零一零年三月三十一日止年度本集團溢利達港幣443,100,000元(二零零九年：虧損港幣266,900,000元)，溢利主要原因乃本集團及其聯營公司於報告期末重估投資物業公平價值增加及債券投資未變現收益增加、於本年度內出售投資物業之收益、較高利息收入及較低利息支出。本集團應佔聯營公司除稅後溢利達港幣31,500,000元(二零零九年：虧損港幣28,900,000元)。

本年度每股溢利港幣1.44元(二零零九年：每股虧損港幣0.87元)，擬派發之末期股息每股港幣2.5仙(二零零九年：港幣1.5仙)及特別股息每股港幣5.0仙(二零零九年：無)，故全年每股派發中期股息、末期股息及特別股息總額將達港幣8.5仙(二零零九年：港幣2.0仙)，較上年度增加港幣6.5仙。

流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零一零年三月三十一日，本集團包括定期存款、銀行結餘及現金港幣95,700,000元之流動資產淨值達港幣161,900,000元(二零零九年：流動負債淨值港幣66,500,000元)。於二零一零年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣515,200,000元(二零零九年：港幣591,200,000元)，乃以賬面值總額港幣1,099,000,000元(二零零九年：港幣1,331,800,000元)之投資物業及土地租金及樓宇作為抵押；於二零一零年三月三十一日，已動用之信貸額達港幣412,500,000元(二零零九年：港幣419,100,000元)。

於二零一零年三月三十一日，扣減定期存款、銀行結餘及現金後而尚未償還銀行借貸淨額港幣316,800,000元(二零零九年：港幣350,500,000元)，較上年度減少港幣33,700,000元，該減少幅度乃因本年度內以出售投資物業部分款項償還銀行借貸。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17.2% (二零零九年：25.0%)。

於二零一零年三月三十一日，銀行貸款總額中港幣8,700,000元或2.1%必須於一年內償還，港幣167,700,000或40.7%可於一年後但必須於兩年內償還，港幣223,500,000元或54.1%可於兩年後但必須於五年內償還，港幣12,600,000元或3.1%可於五年後償還。

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團之財務成本港幣4,900,000元(二零零九年：港幣13,100,000元)，較上年度減少62.5%，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

於二零一零年三月三十一日，本集團股東資金達港幣1,838,400,000元(二零零九年：港幣1,403,000,000元)，較上年度增加31.0%；每股資產淨值達港幣5.97元(二零零九年：港幣4.56元)，股東資金增加主要原因乃本集團之保留溢利及其投資物業於報告期末重估時公平價值增加。

於二零一零年三月三十一日，本集團並無因外幣匯價波動而涉及重大風險。

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

於二零一零年三月三十一日，本集團共有14名(二零零九年：13名)僱員，包括董事酬金之僱員成本總額港幣11,000,000元(二零零九年：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，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

企業管治

於截至二零一零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。請參考本公司截至二零零九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二零一零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，二零一零年六月十一日

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。