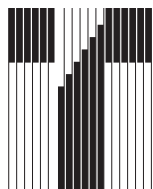


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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
截至二零一三年三月三十一日止年度

綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額	3	79,277	71,645
物業支出		<u>(1,290)</u>	<u>(2,363)</u>
毛利		77,987	69,282
出售貸款及應收款項已變現虧損		(360)	—
出售持作交易之金融資產已變現收益(虧損)		5,834	(3,200)
持作交易之金融資產未變現收益(虧損)		11,102	(6,863)
股息收入		620	894
利息收入		13,095	13,414
其他經營收入		318	31
投資物業公平值增加		550,257	300,378
出售投資物業收益		—	20,567
行政費用		<u>(21,883)</u>	<u>(22,340)</u>

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經營溢利	5	636,970	372,163
財務成本		(4,207)	(5,463)
應佔聯營公司業績		<u>78,303</u>	<u>34,693</u>
除稅前溢利		711,066	401,393
稅項	6	<u>(8,595)</u>	<u>(6,649)</u>
本公司股東應佔本年度溢利及全面收益總額		<u><u>702,471</u></u>	<u><u>394,744</u></u>
每股盈利			
基本及攤薄	8	<u><u>港幣2.28元</u></u>	<u><u>港幣1.28元</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		2,932,664	2,357,874
物業、機器及設備		13,284	6,269
租賃土地		68,752	69,788
聯營公司權益		350,233	279,982
可供出售之投資		2,161	2,161
貸款及應收款項		-	8,110
遞延租金收入		660	228
		<u>3,367,754</u>	<u>2,724,412</u>
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	9	7,132	11,284
持作交易之金融資產		124,163	155,478
租賃土地－本期部分		1,036	1,036
遞延租金收入－本期部分		751	597
可收回稅項		123	822
銀行結存及現金		38,446	61,863
		<u>171,651</u>	<u>231,080</u>
流動負債			
應付賬項及其他應付款項	10	5,860	7,426
租戶按金		26,631	21,411
應付稅項		2,106	1,880
有抵押銀行貸款－於一年內到期		12,910	67,460
		<u>47,507</u>	<u>98,177</u>
流動資產淨額		<u>124,144</u>	<u>132,903</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		18,577	16,638
有抵押銀行貸款－於一年後到期		184,503	238,326
		<u>203,080</u>	<u>254,964</u>
資產淨額		<u>3,288,818</u>	<u>2,602,351</u>
資本及儲備			
股本		153,879	153,879
儲備		3,134,939	2,448,472
		<u>3,288,818</u>	<u>2,602,351</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（「香港會計師公會」）頒布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香港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，惟按公平值計算之若干投資物業及金融工具除外。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

已應用而對綜合財務報表沒有產生重大影響之新訂及經修訂香港財務報告準則

此等財務報表之會計政策及計算方法，與本集團於截至二零一二年三月三十一日止年度財務報表之編製相同，惟本集團本年度首次應用下列香港財務報告準則之修訂本除外。應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團本年度及以往年度之財務表現及狀況產生任何影響，惟可能影響未來交易或安排之會計處理。

香港財務報告準則第1號之修訂本	嚴重高通脹及取消首次採納者之固定日期
香港財務報告準則第7號之修訂本	金融工具：披露－轉讓金融資產
香港會計準則第12號之修訂本	遞延稅項：收回相關資產

已頒布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號之修訂本	呈列其他全面收益項目 ¹
香港會計準則第19號（二零一一年修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第27號（二零一一年修訂）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號（二零一一年修訂）	聯營公司及合營企業之投資 ²
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則第1號之修訂本	政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露－抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 ²
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號之修訂本	香港財務報告準則第9號之 強制性生效日期及過渡披露 ⁴
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂本	綜合財務報表、合營安排及 於其他實體之權益披露：過渡指引 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂本	投資實體 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零零九年 至二零一一年週期的年度改進 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第20號	露天礦場生產階段剝採成本 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

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

就管理而言，本集團現時組成兩個業務分類，乃物業投資及財務投資。

就物業投資而言，該分類乃指物業投資及物業租賃之業務。董事會獲提供按個別物業基準之獨立財務資料，所提供之資料包括租金淨額（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呈列。

就財務投資而言，該分類乃指債務與股份證券之投資業績，董事會獲提供按個別公司基準之財務資料，所提供之資料包括持作交易之金融資產投資，銀行結餘及持作交易之金融資產之公平值變動。

業務資料

二零一三年

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
營業額	79,277	–	79,277
物業支出	(1,290)	–	(1,290)
毛利	77,987	–	77,987
出售貸款及應收款項已變現虧損	–	(360)	(360)
出售持作交易之金融資產已變現收益	–	5,834	5,834
持作交易之金融資產未變現收益	–	11,102	11,102
股息收入	–	620	620
利息收入	2	13,093	13,095
其他經營收入	318	–	318
投資物業公平值增加	550,257	–	550,257
行政費用	(21,809)	(74)	(21,883)
經營溢利	606,755	30,215	636,970
財務成本	(4,028)	(179)	(4,207)
應佔聯營公司業績	78,303	–	78,303
除稅前溢利	681,030	30,036	711,066
稅項	(8,595)	–	(8,595)
本年度溢利	672,435	30,036	702,471

於二零一三年三月三十一日

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
分類資產	3,391,555	147,850	3,539,405
分類負債	(250,584)	(3)	(250,587)
資產淨額	<u>3,140,971</u>	<u>147,847</u>	<u>3,288,818</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	2,275	–	2,275
投資物業增加	24,638	–	24,638
物業、機器及設備增加	<u>8,254</u>	<u>–</u>	<u>8,254</u>
二零一二年			
	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
營業額	71,645	–	71,645
物業支出	<u>(2,363)</u>	<u>–</u>	<u>(2,363)</u>
毛利	69,282	–	69,282
出售持作交易之金融資產已變現虧損	–	(3,200)	(3,200)
持作交易之金融資產未變現虧損	–	(6,863)	(6,863)
股息收入	–	894	894
利息收入	18	13,396	13,414
其他經營收入	31	–	31
投資物業公平值增加	300,378	–	300,378
出售投資物業收益	20,567	–	20,567
行政費用	<u>(22,299)</u>	<u>(41)</u>	<u>(22,340)</u>
經營溢利	367,977	4,186	372,163
財務成本	(5,381)	(82)	(5,463)
應佔聯營公司業績	<u>34,693</u>	<u>–</u>	<u>34,693</u>
除稅前溢利	397,289	4,104	401,393
稅項	<u>(6,649)</u>	<u>–</u>	<u>(6,649)</u>
本年度溢利	<u>390,640</u>	<u>4,104</u>	<u>394,744</u>

於二零一二年三月三十一日

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
分類資產	2,780,409	175,083	2,955,492
分類負債	(328,375)	(24,766)	(353,141)
資產淨額	<u>2,452,034</u>	<u>150,317</u>	<u>2,602,351</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	1,870	—	1,870
投資物業增加	—	—	—
物業、機器及設備增加	141	—	141

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。

主要客戶資料

營業收入源自租金收入港幣79,300,000元（二零一二年：港幣71,600,000元），乃包括來自本集團最大租戶之租金收入約港幣17,100,000元（二零一二年：港幣14,900,000元）；於二零一三年及二零一二年兩個年度並無其他單一客戶提供超過10%本集團之營業收入。

5. 經營溢利

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	350	315
匯兌虧損	106	116
折舊	1,239	834
租賃土地攤銷	1,036	1,036
僱員成本（包括董事酬金）	14,265	12,694
強制性公積金供款	107	131
僱員成本總額	<u>14,372</u>	<u>12,825</u>
及計入：		
股息收入	620	894
投資物業之租金收入總額	79,277	71,645
減：產生租金收入之投資物業直接經營開支	(783)	(1,799)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(507)	(564)
租金收入淨額	<u>77,987</u>	<u>69,282</u>

6. 稅項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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	6,636	5,454
往年度不足撥備	—	619
	<u>6,636</u>	<u>6,073</u>
其他地域		
往年度不足(超額)撥備	20	(385)
	<u>6,656</u>	<u>5,688</u>
遞延稅項支出		
本年度	1,939	1,563
往年度超額撥備	—	(602)
	<u>1,939</u>	<u>961</u>
	<u>8,595</u>	<u>6,649</u>

於兩個年度，香港利得稅均按估計應課稅溢利之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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
中期，已付－每股港幣2.0仙 (二零一二年：每股港幣1.8仙)	6,156	5,540
末期，擬付－每股港幣3.5仙 (二零一二年：每股港幣3.2仙)	10,771	9,848
	<u>16,927</u>	<u>15,388</u>

董事已建議派發末期股息每股港幣3.5仙(二零一二年：每股港幣3.2仙)，該建議必須於股東週年大會上獲股東通過批准。

8. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度溢利港幣702,471,000元（二零一二年：港幣394,744,000元）及於本年度內已發行加權平均股數307,758,522（二零一二年：307,758,829）普通股計算。

於兩個年度內本公司並無發行具有潛在攤薄能力之普通股份，因此，該兩年度攤薄後每股盈利與每股基本盈利相同。

9. 應收賬項及其他應收款項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收賬項	242	308
其他應收款項		
應收利息	2,394	3,678
公共服務按金	3,368	3,951
收購投資物業已付按金	–	2,350
預付款項	983	969
其他	145	28
	<u>7,132</u>	<u>11,284</u>

應收賬項包括有明確信貸政策之應收租金，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。

於兩個報告期末，應收租金賬齡均少於30天，並無為應收賬項撥備。

董事認為應收賬項及其他應收款項之賬面值與公平值接近。

10. 應付賬項及其他應付款項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應付賬項	1,807	2,282
其他應付款項		
應付利息	180	289
未領股息	237	257
應付費用	3,414	4,534
其他	222	64
	<u>5,860</u>	<u>7,426</u>

應付賬項包括向租戶預先收取之租金，於兩個報告期末，租戶預付租金賬齡均少於30天。

董事認為應付賬項及其他應付款項之賬面值與公平值接近。

11. 或然負債

於本報告期末，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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
附屬公司	-	-	197,414	305,786
聯營公司	15,500	20,000	15,500	20,000
	<u>15,500</u>	<u>20,000</u>	<u>212,914</u>	<u>325,786</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，建議派發截至二零一三年三月三十一日止年度末期股息每股港幣3.5仙。連同已派發之中期股息每股港幣2.0仙，本年度股息總額為每股港幣5.5仙。此建議派發之末期股息須取得本公司股東於二零一三年八月七日（星期三）舉行之股東週年大會上批准，並於二零一三年八月二十一日（星期三）派付予於二零一三年八月十三日（星期二）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

為確定股東享有出席二零一三年股東週年大會並投票之權利，本公司將由二零一三年八月五日（星期一）至二零一三年八月七日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，於該段時間內，本公司將不會登記股份過戶。為確保符合資格出席二零一三年股東週年大會並投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一三年八月二日（星期五）下午四時三十分前存放在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。

待獲股東於二零一三年股東週年大會通過後，所建議之末期股息將派發予於二零一三年八月十三日當日名列本公司股東名冊之股東。為確定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將由二零一三年八月十三日（星期二）至二零一三年八月十五日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，於該段時間內，本公司將不會登記股份過戶。為確保符合資格收取建議之末期股息，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一三年八月十二日（星期一）下午四時三十分前存放在本公司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

過往年度全球經濟環境變化不明，惟本地經濟持續穩定；同時，本集團之租金收入及投資物業市值於本年度內大幅增加。

本年度本集團之租金收入總額達港幣79,300,000元，較上年度增加10.7%，此外，本集團自聯營公司應佔租金收入總額則達港幣11,400,000元，較上年度增加21.7%；因此，本集團應佔租金收入總額總值達港幣90,700,000元。於本年度內，本集團自其投資物業錄得公平市值增加達港幣550,300,000元，本集團本年度溢利達港幣702,500,000元。

於本年度內，華敦大廈F舖及波蒂尼斯大廈地舖均錄得顯著租金收入增加；同時，本集團之商業大樓組合：信基商業中心、The Wave及太興中心第二座亦因寫字樓市道暢旺而錄得良好租金收入增加。

於本年度內，本集團位於尖沙咀之商舖續約時租金持續增加，而數個連接樓面之舖位亦以顯著增長之租金於下年度預租。

於本年度內，本集團持續投資於債務證券及股本證券，年內該等投資衍生利息收入及股息收入達港幣13,700,000元。

海外

於本年度內，本集團繼續持有一所位於加拿大溫哥華市豪景苑住宅單位作租金收入用途。

展望

雖然美國經濟顯現復甦跡象，惟歐元區因持續主權債務危機而預料其衰退週期將延長，繼而影響中國出口貿易及其經濟；因此，預料本年全球經濟維持波動，並對本地經濟有負面影響。

本地住宅物業價格及交易活動轉趨下調，預料該市道將因政府特別緊縮措施而令頹勢持續，其負面影響亦令商業物業交易活動低迷。另一方面，商舖及寫字樓物業租值維持良好表現，並預料市場對商業物業之需求將令其租值持續平穩。

下年度數個零售商舖以明顯增加之租金預租，令本集團投資物業租金收入將持續上揚；同時，本集團之投資物業價值大幅上升，令本集團處於甚低負債水平之優越財務狀況。

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。

截至二零一三年三月三十一日止年度本集團租金收入總額達港幣79,300,000元（二零一二年：港幣71,600,000元），較上年度增加10.7%，於本年度內，華敦大廈F舖、波蒂尼斯大廈地舖及嘉榮大廈地舖上層均錄得租金收入增加超過30%；信基商業中心、The Wave及太興中心第二座則錄得租金收入增加幅度由10%至20%；而本集團所有商舖及寫字樓物業續約時租金均錄得可觀增加。本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣11,400,000元（二零一二年：港幣9,400,000元），較上年度增加21.7%。本集團之出租物業於本年度達到平均98%之出租比率。

於二零一三年三月三十一日，本集團持有投資物業總值達港幣2,932,700,000元（二零一二年：港幣2,357,900,000元），較上年度增加港幣574,800,000元，該增加幅度主要乃年內本集團之物業組合公平值增加。

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團之利息收入與股息收入達港幣13,700,000元（二零一二年：港幣14,300,000元），較上年度減少港幣600,000元；於二零一三年三月三十一日，證券投資達港幣124,200,000元（二零一二年：港幣163,600,000元），較上年度減少港幣39,400,000元。

業績

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團溢利達港幣702,500,000元（二零一二年：港幣394,700,000元），較上年度增加78.0%。該增加主要原因乃租金收入增加、本集團於年末重估投資物業公平值增加及債券投資未變現收益。本集團應佔聯營公司除稅後溢利達港幣78,300,000元（二零一二年：港幣34,700,000元），較上年度增加125.7%，主要原因乃租金收入增加及投資物業公平值增加。

截至二零一三年三月三十一日每股盈利港幣2.28元（二零一二年：港幣1.28元），較上年度增加港幣1.0元；擬派發之末期股息每股港幣3.5仙（二零一二年：港幣3.2仙），故全年派發中期股息及末期股息總額將達每股港幣5.5仙（二零一二年：港幣5.0仙），較上年度增加港幣0.5仙。

流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零一三年三月三十一日，本集團包括銀行結餘及現金港幣38,400,000元之流動資產淨額達港幣124,100,000元（二零一二年：港幣132,900,000元），較上上年度減少港幣8,800,000元。於二零一三年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣373,200,000元（二零一二年：港幣502,200,000元），乃以賬面值總額港幣1,127,700,000元（二零一二年：港幣1,535,500,000元）之投資物業、租賃土地及樓宇、持作交易之金融資產及銀行存款作為抵押；於二零一三年三月三十一日，已動用之信貸額達港幣197,400,000元（二零一二年：港幣305,800,000元）。

於二零一三年三月三十一日，扣減銀行結餘及現金後而尚未償還銀行借貸淨額港幣159,000,000元（二零一二年：港幣243,900,000元），較上上年度減少港幣84,900,000元，該減少幅度乃因本年度內以保留溢利及出售證券投資之款額償還銀行貸款。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4.8%（二零一二年：9.4%）。

於二零一三年三月三十一日，銀行貸款總額中港幣12,900,000元或6.5%必須於一年內償還，港幣67,900,000或34.4%可於一年後但必須於兩年內償還，港幣108,200,000元或54.8%可於兩年後但必須於五年內償還，港幣8,400,000元或4.3%可於五年後償還。

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團之財務成本港幣4,200,000元（二零一二年：港幣5,500,000元），較上上年度減少23.0%，該減少幅度乃因年內較低平均銀行借貸水平。

股東資金

於二零一三年三月三十一日，本集團股東資金達港幣3,288,800,000元（二零一二年：港幣2,602,400,000元），較上上年度增加26.4%；每股資產淨值達港幣10.7元（二零一二年：港幣8.5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年末重估時公平值增加。

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

於二零一三年三月三十一日，本集團共有16名（二零一二年：16名）僱員，包括董事酬金之僱員成本總額港幣14,400,000元（二零一二年：港幣12,800,000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

本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回任何本公司之股份。

企業管治

於截至二零一三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，惟主席及最高行政人員之職責由同一名人仕擔任乃與守則條文第A.2.1條偏離除外。請參考本公司截至二零一二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二零一三年三月三十一日止年度之經審核賬目及全年業績。

承董事會命
主席
陳海壽

香港，二零一三年六月十四日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，其中三名為執行董事，即陳海壽先生、陳恩典先生及陳兆強先生，一名為非執行董事，即陳恩美女士及三名為獨立非執行董事，即陳國偉先生、謝禮恒先生及梁櫟涇先生。