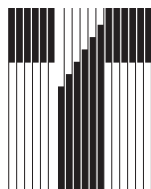


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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 截至二零一四年三月三十一日止年度

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額	3	88,969	79,277
物業支出		(1,442)	(1,290)
毛利		87,527	77,987
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(虧損)收益		(2,670)	5,834
持作交易之金融資產未變現(虧損)收益		(4,072)	11,102
股息收入		620	620
利息收入		11,056	13,095
其他經營收入		440	318
投資物業公平值增加		158,410	550,257
行政費用		(25,969)	(21,883)
經營溢利	5	225,342	636,970
財務成本		(2,501)	(4,207)
應佔聯營公司業績		38,062	78,303
除稅前溢利		260,903	711,066
稅項	6	(10,057)	(8,595)
本公司股東應佔本年度溢利及全面收益總額		<u>250,846</u>	<u>702,471</u>
每股盈利			
基本及攤薄	8	<u>港幣0.82元</u>	<u>港幣2.28元</u>

綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		3,090,737	2,932,664
物業、機器及設備		13,206	13,284
租賃土地		67,716	68,752
聯營公司權益		381,139	350,233
可供出售之投資		2,161	2,161
遞延租金收入		1,640	660
		<u>3,556,599</u>	<u>3,367,754</u>
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	9	6,419	7,132
持作交易之金融資產		113,098	124,163
租賃土地－本期部分		1,036	1,036
遞延租金收入－本期部分		1,468	751
可收回稅項		40	123
已抵押銀行存款		20,002	—
銀行結存及現金		19,890	38,446
		<u>161,953</u>	<u>171,651</u>
流動負債			
應付賬項及其他應付款項	10	6,550	5,860
租戶按金		25,617	26,631
應付稅項		2,612	2,106
有抵押銀行貸款－於一年內到期		25,281	12,910
		<u>60,060</u>	<u>47,507</u>
流動資產淨額		<u>101,893</u>	<u>124,144</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		20,250	18,577
有抵押銀行貸款－於一年後到期		116,120	184,503
		<u>136,370</u>	<u>203,080</u>
資產淨額		<u>3,522,122</u>	<u>3,288,818</u>
資本及儲備			
股本		229,386	153,879
儲備		3,292,736	3,134,939
		<u>3,522,122</u>	<u>3,288,818</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，惟於每個報告期末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」）

應用新訂及經修訂香港財務報告準則而對綜合財務報表沒有產生重大影響

此等財務報表之會計政策及計算方法，與本集團於截至二零一三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。

香港會計準則第1號（修訂本）	呈列其他全面收益項目
香港會計準則第19號（二零一一年修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年修訂）	獨立財務報表
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
香港財務報告準則第1號（修訂本）	政府貸款
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第10號、	綜合財務報表、合營安排及於其他實體之
香港財務報告準則第11號及	權益披露：過渡指引
香港財務報告準則第12號（修訂本）	
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港財務報告準則之修訂	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，惟香港會計準則第1號之修訂除外
香港（國際財務報告詮釋委員會）	露天礦場生產階段剝採成本
－詮釋第20號	

已頒佈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佈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19號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號（修訂本）	財務資產與財務負債之相互抵銷 ¹
香港會計準則第36號（修訂本）	非財務資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具之更替及對沖會計之延續 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號（修訂本）	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及 過渡性披露 ⁴
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁴
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（修訂本）	投資實體 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 強制性生效日期尚待釐訂惟可供採納

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

二零一四年

	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	88,969	–	88,969
物業支出	(1,442)	–	(1,442)
毛利	87,527	–	87,527
出售持作交易之金融資產已變現虧損	–	(2,670)	(2,670)
持作交易之金融資產未變現虧損	–	(4,072)	(4,072)
股息收入	–	620	620
利息收入	1	11,055	11,056
其他經營收入	314	126	440
投資物業公平值增加	158,410	–	158,410
行政費用	(25,921)	(48)	(25,969)
經營溢利	220,331	5,011	225,342
財務成本	(2,450)	(51)	(2,501)
應佔聯營公司業績	38,062	–	38,062
除稅前溢利	255,943	4,960	260,903
稅項	(10,057)	–	(10,057)
本年度溢利	<u>245,886</u>	<u>4,960</u>	<u>250,846</u>

於二零一四年三月三十一日

	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	3,579,597	138,955	3,718,552
分類負債	(176,377)	(20,053)	(196,430)
資產淨額	<u>3,403,220</u>	<u>118,902</u>	<u>3,522,122</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	3,005	–	3,005
物業、機器及設備增加	<u>1,891</u>	<u>–</u>	<u>1,891</u>

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	<u>672,435</u>	<u>30,036</u>	<u>702,471</u>

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>

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89,000,000元（二零一三年：港幣79,300,000元），乃包括來自本集團最大租戶之租金收入約港幣18,300,000元（二零一三年：港幣17,100,000元）；於二零一四年及二零一三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

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	380	350
匯兌虧損	393	106
折舊	1,969	1,239
租賃土地攤銷	1,036	1,036
僱員成本（包括董事酬金）	15,228	14,265
強制性公積金供款	159	107
僱員成本總額	15,387	14,372
及計入：		
股息收入	620	620
投資物業之租金收入總額	88,969	79,277
減：產生租金收入之投資物業直接經營開支	(1,018)	(783)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(424)	(507)
租金收入淨額	<u>87,527</u>	<u>77,987</u>

6. 稅項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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	8,392	6,636
其他地域		
往年度（超額）不足撥備	(8)	20
	<u>8,384</u>	<u>6,656</u>
遞延稅項支出		
本年度	1,673	1,939
	<u>10,057</u>	<u>8,595</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

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
中期，已付－每股港幣2.2仙 （二零一三年：每股港幣2.0仙）	6,771	6,156
末期，擬付－每股港幣3.8仙 （二零一三年：每股港幣3.5仙）	11,695	10,771
	<u>18,466</u>	<u>16,927</u>

董事已建議派發末期股息每股港幣3.8仙（二零一三年：每股港幣3.5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250,846,000元（二零一三年：港幣702,471,000元）及於本年度內已發行加權平均股數307,758,522（二零一三年：307,758,522）普通股計算。

於兩個年度內本公司具有潛在攤薄能力之普通股份並無結餘，因此，該兩個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

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應收賬項	141	242
其他應收款項		
應收利息	2,507	2,394
公共服務按金	3,047	3,368
預付款項	658	983
其他	66	145
	<u>6,419</u>	<u>7,132</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，而應收賬項並無撥備。

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

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應付賬項	2,440	1,807
其他應付款項		
應計利息	200	180
未領股息	253	237
應計費用	3,366	3,414
其他	291	222
	<u>6,550</u>	<u>5,860</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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
附屬公司	-	-	141,401	197,413
聯營公司	4,000	15,500	4,000	15,500
	<u>4,000</u>	<u>15,500</u>	<u>145,401</u>	<u>212,913</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，建議派發截至二零一四年三月三十一日止年度末期股息每股港幣3.8仙。連同已派發之中期股息每股港幣2.2仙，本年度股息總額為每股港幣6.0仙。此建議派發之末期股息須取得本公司股東於二零一四年八月六日（星期三）舉行之股東週年大會上批准，並於二零一四年八月二十日（星期三）派付予於二零一四年八月十四日（星期四）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二零一四年股東週年大會並投票之權利，本公司將由二零一四年八月四日（星期一）至二零一四年八月六日（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二零一四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，必須於二零一四年八月一日（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。

待獲股東於二零一四年股東週年大會通過後，所建議之末期股息將派發予於二零一四年八月十四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，本公司將由二零一四年八月十二日（星期二）至二零一四年八月十四日（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，必須於二零一四年八月十一日（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

本集團秉承持有優質商業物業以獲取租金收入之策略，本集團亦投資債務證券及股本證券以獲取財務收入。

本年於全球經濟環境改善下本地經濟穩步前進；同時，本集團之租金收入及投資物業市值於本年度內持續增加。

本年度本集團之租金收入總額達港幣89,000,000元，較上年度增加12.2%，此外，本集團自聯營公司應佔租金收入總額則達港幣12,900,000元，較上年度增加12.8%；因此，本集團應佔租金收入總額總值達港幣101,900,000元。於本年度內，本集團自其投資物業錄得公平值增加達港幣158,400,000元，本集團本年度溢利達港幣250,800,000元。

於本年度內，本集團之商業大樓組合：信基商業中心、The Wave及太興中心第二座錄得較高租金收入增加，乃因其零售舖位新訂租約租金增幅可觀，而寫字樓層亦錄得租金收入增加；本集團其他商舖物業於新訂租約或續約時租金亦有增加。

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11,700,000元。

展望

全球經濟整體轉強，惟各區表現各異。美國復甦動力愈加強勁，而歐元區內各歐盟國經濟表現差異甚大，預算各經濟體系將以不同步伐改善；另一方面，新興經濟體系將因量化寬鬆減縮令其金融及經濟持續波動；而於數年寬鬆措施後，中國政府需調控其信貸而或令經濟蒙受影響。

本地住宅物業價格及交易活動持續下調，預測供應量及融資成本增加而預料該市道維持於低水平中。商業物業交易活動亦將持續低位，有待政府放寬其緊縮措施；零售商舖則因零售銷售下跌及空置單位增加而令租值將續下調。另一方面，寫字樓物業租務則因市場需求及供應量有限而可維持於現水平中。

預算翌年本集團投資物業租金收入將持續上揚，而本集團之財務狀況優越及處於甚低負債水平，並將尋求適合之投資機會。

財務業務回顧

業務

截至二零一四年三月三十一日止年度本集團租金收入總額達港幣89,000,000元(二零一三年：港幣79,300,000元)，較上年度增加12.2%，於本年度內，嘉榮大廈地下兩所舖位錄得租金收入增加超過60%，而嘉榮大廈上層地舖及波蒂妮斯大廈地舖均錄得租金收入增加超過12%；同時，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11%至16%；而本集團全部商舖及寫字樓物業續約時租金均持續錄得增加。本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣12,900,000元(二零一三年：港幣11,400,000元)，較上年度增加12.8%。本集團之出租物業於本年度達到平均99%之出租比率。

於二零一四年三月三十一日，本集團持有投資物業總值達港幣3,090,700,000元(二零一三年：港幣2,932,700,000元)，較上年度增加港幣158,000,000元，該增加幅度主要乃年內本集團之物業組合公平值增加。

截至二零一四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11,700,000元(二零一三年：港幣13,700,000元)，較上年度減少港幣2,000,000元；於二零一四年三月三十一日，證券投資達港幣113,100,000元(二零一三年：港幣124,200,000元)，較上年度減少港幣11,100,000元。

業績

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團溢利達港幣250,800,000元(二零一三年：港幣702,500,000元)，較上年度減少64.3%。該減少主要原因乃本集團於年終重估投資物業公平值增值減少、債券投資出售之虧損及持有之未變現虧損，惟被租金收入增加部分抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後溢利達港幣38,100,000元(二零一三年：港幣78,300,000元)，較上年度減少51.4%，主要原因乃年終重估投資物業公平值增值減少，惟被租金收入增加部分抵銷。

截至二零一四年三月三十一日止年度，每股盈利港幣0.82元(二零一三年：港幣2.28元)，較上年度減少港幣1.46元；擬派發之末期股息每股港幣3.8仙(二零一三年：港幣3.5仙)，故全年每股派發中期股息及末期股息總額將達港幣6.0仙(二零一三年：港幣5.5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

於二零一四年三月三十一日，本集團包括銀行存款、結餘及現金港幣39,900,000元之流動資產淨額達港幣101,900,000元（二零一三年：港幣124,100,000元），較上年度減少港幣22,200,000元。於二零一四年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣278,200,000元（二零一三年：港幣373,200,000元），乃以賬面值總額港幣917,300,000元（二零一三年：港幣1,113,600,000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；於二零一四年三月三十一日，已動用之信貸額達港幣141,400,000元（二零一三年：港幣197,400,000元）。

於二零一四年三月三十一日，扣減銀行存款、結餘及現金後而尚未償還銀行借貸淨額港幣101,500,000元（二零一三年：港幣159,000,000元），較上年度減少港幣57,500,000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2.9%（二零一三年：4.8%）。

於二零一四年三月三十一日，銀行貸款總額中港幣25,300,000元或17.9%必須於一年內償還，港幣65,300,000元或46.2%可於一年後但必須於兩年內償還，港幣44,100,000元或31.2%可於兩年後但必須於五年內償還，港幣6,700,000元或4.7%可於五年後償還。

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團之財務成本港幣2,500,000元（二零一三年：港幣4,200,000元），較上年度減少40.6%，該減少幅度乃因年內較低平均銀行借貸水平。

股東資金

於二零一四年三月三十一日，本集團股東資金達港幣3,522,100,000元（二零一三年：港幣3,288,800,000元），較上年度增加7.1%；每股資產淨值達港幣11.4元（二零一三年：港幣10.7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終重估時公平值增加。

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

於二零一四年三月三十一日，本集團共有16名（二零一三年：16名）僱員，包括董事酬金之僱員成本總額港幣15,400,000元（二零一三年：港幣14,400,000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

於截至二零一四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。請參考本公司截至二零一三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二零一四年三月三十一日止年度之經審核賬目及全年業績。

恒健會計師行有限公司之工作範圍

截至二零一四年三月三十一日止年度之公告中有關本集團之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關之附註之數字已由本集團之獨立核數師恒健會計師行有限公司認為與截至該年度本集團之經審核綜合財務報告所載列之款額相同。恒健會計師行有限公司就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此恒健會計師行有限公司並無對本公告作出保證。

承董事會命
主席
陳海壽

香港，二零一四年六月十三日

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、謝禮恒先生及梁欒涇先生。