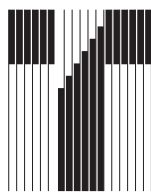


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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 截至二零一五年三月三十一日止年度

綜合損益及其他全面收益表 截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
營業額	3	99,480	88,969
物業支出		(1,302)	(1,442)
毛利		98,178	87,527
出售持作交易之金融資產 已變現收益(虧損)		1,950	(2,670)
持作交易之金融資產未變現虧損		(6,326)	(4,072)
出售物業收益		67,769	—
股息收入		649	620
利息收入		14,093	11,056
其他經營收入		213	440
投資物業公平值增加		105,700	158,410
行政費用		(30,386)	(25,969)
經營溢利	5	251,840	225,342
財務成本		(2,306)	(2,501)
應佔聯營公司業績		28,561	38,062
除稅前溢利		278,095	260,903
稅項	6	(11,352)	(10,057)
本公司股東應佔本年度溢利 及全面收益總額		266,743	250,846
每股盈利 基本及攤薄	8	港幣0.87元	港幣0.82元

綜合財務狀況表

於二零一五年三月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		3,195,912	3,090,737
物業、機器及設備		8,395	13,206
租賃土地		15,198	67,716
聯營公司權益		401,250	381,139
可供出售之投資		2,161	2,161
遞延租金收入		816	1,640
		<u>3,623,732</u>	<u>3,556,599</u>
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	9	8,665	6,419
持作交易之金融資產		283,559	113,098
租賃土地－本期部分		92	1,036
遞延租金收入－本期部分		1,161	1,468
可收回稅項		231	40
已抵押銀行存款		–	20,002
銀行結存及現金		46,087	19,890
		<u>339,795</u>	<u>161,953</u>
流動負債			
應付賬項及其他應付款項	10	16,943	6,550
租戶按金		29,387	25,617
應付稅項		2,486	2,612
有抵押銀行貸款－於一年內到期		60,000	25,281
		<u>108,816</u>	<u>60,060</u>
流動資產淨額		<u>230,979</u>	<u>101,893</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		21,777	20,250
有抵押銀行貸款－於一年後到期		81,000	116,120
		<u>102,777</u>	<u>136,370</u>
資產淨額		<u>3,751,934</u>	<u>3,522,122</u>
資本及儲備			
股本		229,386	229,386
儲備		3,522,548	3,292,736
		<u>3,751,934</u>	<u>3,522,122</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，本綜合財務報表已載入香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司法例規定之適當披露。

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對綜合財務報表並無重大影響

此等財務報表之會計政策及計算方法，與本集團於截至二零一四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重大影響，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
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產可收回金額之披露
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
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費

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：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁵
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產銷售或投入 ²
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益的會計處理 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則 第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷方式之可接受方法 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則 第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(2011)(修訂本)	獨立財務報表之權益法 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28號(2011)(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ²
香港財務報告準則之修訂本	二零一零年至二零一二年香港財務報告 準則之年度改進 ⁶
香港財務報告準則之修訂本	二零一一年至二零一三年香港財務報告 準則之年度改進 ¹
香港財務報告準則之修訂本	二零一二年至二零一四年香港財務報告 準則之年度改進 ²

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，並准予提早應用。

² 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，並准予提早應用。

³ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並准予提早應用。

⁴ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並准予提早應用。

⁵ 適用於二零一六年一月一日或之後開始的年度財務報表之首次採納香港財務報告準則的實體，由於本集團並非香港財務報告準則的首次採用者，因此不適用於本集團。

⁶ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，附帶有限例外情況。

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。經營分類之會計政策與本集團會計政策相同，此為向主要經營決策者進行匯報以作資源分配及評估表現之方式。

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）、估值收益／（虧損）、出售投資物業溢利／（虧損）及應佔聯營公司溢利。個別物業根據其相近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

二零一五年

	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	99,480	–	99,480
物業支出	(1,302)	–	(1,302)
毛利	98,178	–	98,178
出售持作交易之金融資產已變現收益	–	1,950	1,950
持作交易之金融資產未變現虧損	–	(6,326)	(6,326)
出售物業收益	67,769	–	67,769
股息收入	–	649	649
利息收入	3	14,090	14,093
其他經營收入	185	28	213
投資物業公平值增加	105,700	–	105,700
行政費用	(30,134)	(252)	(30,386)
經營溢利	241,701	10,139	251,840
財務成本	(2,257)	(49)	(2,306)
應佔聯營公司業績	28,561	–	28,561
除稅前溢利	268,005	10,090	278,095
稅項	(11,352)	–	(11,352)
本年度溢利	<u>256,653</u>	<u>10,090</u>	<u>266,743</u>

於二零一五年三月三十一日

	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	3,659,266	304,261	3,963,527
分類負債	(173,688)	(37,905)	(211,593)
資產淨額	<u>3,485,578</u>	<u>266,356</u>	<u>3,751,934</u>

其他分類資料：

折舊及攤銷	2,526	–	2,526
物業、機器及設備增加	<u>1,149</u>	<u>–</u>	<u>1,149</u>

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	<u>38,062</u>	<u>–</u>	<u>38,062</u>
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	<u>(176,377)</u>	<u>(20,053)</u>	<u>(196,430)</u>
資產淨額	<u><u>3,403,220</u></u>	<u><u>118,902</u></u>	<u><u>3,522,122</u></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>

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99,500,000元（二零一四年：港幣89,000,000元），乃包括來自本集團最大租戶之租金收入約港幣19,100,000元（二零一四年：港幣18,300,000元）；於二零一五年及二零一四年兩個年度並無其他單一客戶提供超過10%本集團之收入。

5. 經營溢利

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	410	380
匯兌虧損	535	393
折舊	2,040	1,969
租賃土地攤銷	485	1,036
僱員成本（包括董事酬金）	19,409	15,228
強制性公積金供款	190	159
僱員成本總額	19,599	15,387
及計入：		
股息收入	649	620
投資物業之租金收入總額	99,480	88,969
減：產生租金收入之投資物業直接經營開支	(1,054)	(1,018)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(248)	(424)
租金收入淨額	98,178	87,527

6. 稅項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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	9,824	8,392
其他地域		
往年度不足（超額）撥備	1	(8)
	<u>9,825</u>	<u>8,384</u>
遞延稅項支出		
本年度	1,527	1,673
	<u>11,352</u>	<u>10,057</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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
中期，已付－每股港幣2.2仙 （二零一四年：每股港幣2.2仙）	6,771	6,771
特別中期，已付－每股港幣6.0仙 （二零一四年：無）	18,465	—
末期，擬付－每股港幣4.5仙 （二零一四年：每股港幣3.8仙）	13,849	11,695
	<u>39,085</u>	<u>18,466</u>

董事已建議派發末期股息每股港幣4.5仙（二零一四年：每股港幣3.8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266,743,000元(二零一四年：港幣250,846,000元)及於本年度內已發行加權平均股數307,758,522(二零一四年：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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應收賬項	220	141
其他應收款項		
應收利息	5,448	2,507
公共服務按金	2,019	3,047
預付款項	573	658
其他	405	66
	<u>8,665</u>	<u>6,419</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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應付賬項	3,552	2,440
其他應付款項		
應計利息	45	200
未領股息	2,542	253
應計費用	2,691	3,366
應付債券交易戶口金額	7,896	—
其他	217	291
	<u>16,943</u>	<u>6,550</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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
聯營公司	<u>30,000</u>	<u>4,000</u>

股息

本公司董事會通過決議，建議派發截至二零一五年三月三十一日止年度末期股息每股港幣4.5仙。連同已派發之中期股息每股港幣2.2仙及特別中期股息每股港幣6.0仙，本年度股息總額為每股港幣12.7仙。此建議派發之末期股息須取得本公司股東於二零一五年八月十日（星期一）舉行之股東週年大會上批准，並於二零一五年八月二十一日（星期五）派付予於二零一五年八月十八日（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二零一五年股東週年大會並投票之權利，本公司將由二零一五年八月六日（星期四）至二零一五年八月十日（星期一）（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二零一五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，必須於二零一五年八月五日（星期三）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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

待獲股東於二零一五年股東週年大會通過後，所建議之末期股息將派發予於二零一五年八月十八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，本公司將由二零一五年八月十四日（星期五）至二零一五年八月十八日（星期二）（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，必須於二零一五年八月十三日（星期四）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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

業務回顧

回顧期內，本集團租金收入總額達港幣99,500,000元，較上年度增加11.8%，該增長主要來自商舖及寫字樓物業新租及續租租金增加。

於本年度內，本集團自聯營公司應佔租金收入總額達港幣14,100,000元，較上年度增加9.7%。

本集團之證券投資衍生利息及股息收入達港幣14,700,000元，本集團之投資物業則錄得公平值增加達港幣105,700,000元。

本集團本年度溢利達港幣266,700,000元，較上年度增加6.3%。

展望

來年美國可能進入加息週期，而日本及歐洲等多個經濟體系的貨幣則持續貶值，此等因素對環球經濟前景增添變數。因此，本集團將維持低借貸水平，並保持健康的利息覆蓋率；本集團將繼續尋找商機，並以審慎態度應對此等不明朗因素所帶來的影響。

香港經濟表現仍取決於環球經濟形勢及金融環境，如美國經濟增長較預期快而帶動亞洲區內貿易往來，在此情況下將有利香港出口前景。

此外，隨着內地經濟體系擴大開放而推行多項利好政策，如滬港通、一帶一路、亞投行、深港通等，此等因素將會為香港經濟帶來廣泛的增長機遇。

香港土地供應量有限及建築成本高昂，仍是推動租金和樓價上漲的基本因素，預期本集團整體物業租金收入將得到平穩增長。

財務業務回顧

業務

截至二零一五年三月三十一日止年度本集團租金收入總額達港幣99,500,000元（二零一四年：港幣89,000,000元），較上年度增加11.8%，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37%，而嘉榮大廈上層地舖則錄得租金收入增加超過19%；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13%至22%；而本集團大部分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14,100,000元（二零一四年：港幣12,900,000元），較上年度增加9.7%。本集團之出租物業於本年度達到平均99%之出租比率。

於二零一五年三月三十一日，本集團持有投資物業總值達港幣3,195,900,000元（二零一四年：港幣3,090,700,000元），較上年度增加港幣105,200,000元，乃因本年度內本集團之投資物業組合的公平值增加。

截至二零一五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14,700,000元（二零一四年：港幣11,700,000元），較上年度增加港幣3,000,000元；於二零一五年三月三十一日，證券投資達港幣283,600,000元（二零一四年：港幣113,100,000元），較上年度增加港幣170,500,000元。

業績

截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團溢利達港幣266,700,000元（二零一四年：港幣250,800,000元），較上年度增加6.3%。該增加主要原因乃本年度本集團於出售曉廬一所住宅物業時產生收益港幣67,800,000元及租金收入增加港幣10,500,000元，惟該升幅被年終重估投資物業時公平值增值相較減少港幣52,700,000元部分抵消。

本集團應佔聯營公司除稅後溢利達港幣28,600,000元（二零一四年：港幣38,100,000元），較上年度減少25.0%，主要原因乃年終重估投資物業時公平值增值相較減少。

截至二零一五年三月三十一日每股盈利港幣0.87元（二零一四年：港幣0.82元），較上年度增加港幣5仙；擬派發之末期股息每股港幣4.5仙（二零一四年：港幣3.8仙），故全年每股派發中期股息、特別中期股息及末期股息總額將達港幣12.7仙（二零一四年：港幣6.0仙），較上年度增加港幣6.7仙。

流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零一五年三月三十一日，本集團包括銀行存款、結餘及現金港幣46,100,000元之流動資產淨額達港幣231,00,000元（二零一四年：港幣101,900,000元），較上年度增加港幣129,100,000元，該增幅主要來自持作交易之金融資產。於二零一五年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣186,000,000元（二零一四年：港幣278,200,000元），乃以賬面值總額港幣619,100,000元（二零一四年：港幣917,300,000元）之投資物業及持作交易之金融資產作為抵押；於二零一五年三月三十一日，已動用之信貸額達港幣141,000,000元（二零一四年：港幣141,400,000元）。

於二零一五年三月三十一日，扣減銀行結餘及現金後而尚未償還銀行借貸淨額港幣94,900,000元（二零一四年：港幣101,500,000元），較上年度減少港幣6,600,000元。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2.5%（二零一四年：2.9%）。

於二零一五年三月三十一日，銀行貸款總額中港幣60,000,000元或42.6%必須於一年內償還，港幣46,000,000或32.6%可於一年後但必須於兩年內償還，港幣35,000,000元或24.8%可於兩年後但必須於五年內償還。

截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團之財務成本港幣2,300,000元（二零一四年：港幣2,500,000元），較上年度減少7.8%，該減少幅度乃因年內較低平均銀行借貸水平。

股東資金

於二零一五年三月三十一日，本集團股東資金達港幣3,751,900,000元（二零一四年：港幣3,522,100,000元），較上年度增加6.5%；每股資產淨值達港幣12.2元（二零一四年：港幣11.4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

於二零一五年三月三十一日，本集團共有17名（二零一四年：16名）僱員，包括董事酬金之僱員成本總額港幣19,600,000元（二零一四年：港幣15,400,000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、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治

於截至二零一五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。請參考本公司截至二零一四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二零一五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

截至二零一五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，二零一五年六月十六日

於本公告日期，董事會由六名董事組成，其中兩名為執行董事，即陳海壽先生及陳恩典先生，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。