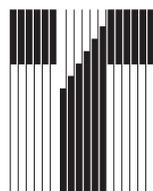


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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
截至二零一六年三月三十一日止年度

綜合損益及其他全面收益表 截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
營業額	3	104,841	99,480
物業支出		(1,254)	(1,302)
毛利		103,587	98,178
出售持作交易之金融資產已變現收益		1,995	1,950
持作交易之金融資產未變現虧損		-	(6,326)
出售物業收益		-	67,769
股息收入		744	649
利息收入		19,670	14,093
其他經營收入		1,812	213
投資物業公平值(減少)增加		(138,621)	105,700
行政費用		(29,737)	(30,386)
經營(虧損)溢利	5	(40,550)	251,840
財務成本		(997)	(2,306)
應佔聯營公司業績		(1,205)	28,561
除稅前(虧損)溢利		(42,752)	278,095
稅項	6	(15,320)	(11,352)
本公司股東應佔本年度(虧損)溢利		(58,072)	266,743
其他全面收益			
期後可重新分類至損益之項目：			
重估可供出售之投資產生的收益淨額		7,075	-
除稅後本年度其他全面收益		7,075	-
本公司擁有人應佔之本年度全面(支出)收益總額		(50,997)	266,743
每股(虧損)盈利			
基本及攤薄	8	港幣(18.87)仙	港幣86.67仙

綜合財務狀況表
於二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		3,057,213	3,195,912
物業、機器及設備		10,241	8,395
租賃土地		15,106	15,198
聯營公司權益		386,272	401,250
可供出售之投資		217,590	2,161
遞延租金收入		541	816
		<u>3,686,963</u>	<u>3,623,732</u>
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	9	8,001	8,665
持作交易之金融資產		–	283,559
租賃土地 – 本期部分		92	92
遞延租金收入 – 本期部分		935	1,161
可收回稅項		993	231
已抵押銀行存款		2,143	–
銀行結存及現金		45,750	46,087
		<u>57,914</u>	<u>339,795</u>
流動負債			
應付賬項及其他應付款項	10	7,274	16,943
租戶按金		29,452	29,387
應付稅項		3,859	2,486
有抵押銀行貸款 – 於一年內到期		–	60,000
		<u>40,585</u>	<u>108,816</u>
流動資產淨額		<u>17,329</u>	<u>230,979</u>
資產總額減流動負債		<u>3,704,292</u>	<u>3,854,711</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		23,975	21,777
有抵押銀行貸款 – 於一年後到期		–	81,000
		<u>23,975</u>	<u>102,777</u>
資產淨額		<u>3,680,317</u>	<u>3,751,934</u>
資本及儲備			
股本		229,386	229,386
儲備		3,450,931	3,522,548
權益總額		<u>3,680,317</u>	<u>3,751,934</u>

附註：

1. 一般資料及編製基準

一般資料

本截至二零一六年三月三十一日止年度之全年業績所載截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度之財務資料不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表，但資料數據來自該等財務報表。根據香港公司條例第436條規定而披露該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已遵照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定將截至二零一五年三月三十一日止年度之財務報表送呈公司註冊處處長，亦將於適當時候送呈截至二零一六年三月三十一日止年度之財務報表

本公司核數師已就兩個年度的財務報表提交報告。核數師報告並無保留意見；並無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項；亦無任何根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條的陳述。

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條例規定之適當披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，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」）

此等財務報表之會計政策及計算方法，與本集團於截至二零一六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。

香港會計準則第19號之修訂本
香港財務報告準則之修訂本

香港財務報告準則之修訂本

界定福利計劃：僱員供款

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

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

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：對沖會計及減值 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購共同經營權益的會計處理 ¹
香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本	澄清折舊及攤銷方式之可接受方法 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或投入 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28號之修訂本	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ¹
香港會計準則第27號之修訂本	個別財務報表之權益法 ¹
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ¹

¹ 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。

² 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。

³ 於二零一九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 於將予釐定之日期生效。

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收入淨額（包括租金收入總額及物業支出）、估值收益（虧損）、出售物業收益及應佔聯營公司溢利（虧損）。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，董事會獲提供按個別公司基準之財務資料，所提供之資料包括出售持作交易金融資產之收益、持作交易之金融資產之公平值變動及債務證券之利息收入。

業務資料

截至二零一六年三月三十一日止年度

	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	104,841	–	104,841
物業支出	(1,254)	–	(1,254)
毛利	103,587	–	103,587
出售持作交易之金融資產已變現收益	–	1,995	1,995
股息收入	–	744	744
利息收入	1	19,669	19,670
其他經營收入	1,662	150	1,812
投資物業公平值減少	(138,621)	–	(138,621)
行政費用	(29,447)	(290)	(29,737)
經營(虧損)溢利	(62,818)	22,268	(40,550)
財務成本	(813)	(184)	(997)
應佔聯營公司業績	(1,205)	–	(1,205)
除稅前(虧損)溢利	(64,836)	22,084	(42,752)
稅項	(13,761)	(1,559)	(15,320)
本年度(虧損)溢利	<u>(78,597)</u>	<u>20,525</u>	<u>(58,072)</u>
於二零一六年三月三十一日			
分類資產	3,512,272	232,605	3,744,877
分類負債	(63,001)	(1,559)	(64,560)
資產淨額	<u>3,449,271</u>	<u>231,046</u>	<u>3,680,317</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	2,607	–	2,607
物業、機器及設備增加	<u>4,361</u>	<u>–</u>	<u>4,361</u>

截至二零一五年三月三十一日止年度

	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			
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>

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約港幣104,800,000元（二零一五年：約港幣99,500,000元），乃包括來自本集團最大租戶之租金收入約港幣20,300,000元（二零一五年：約港幣19,100,000元）；於截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止兩個年度並無其他單一客戶佔10%或以上之本集團之收入。

5. 經營（虧損）溢利

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
經營（虧損）溢利已扣除：		
核數師酬金（附註）	460	410
匯兌虧損，淨額	591	535
物業、機器及設備折舊	2,515	2,040
租賃土地攤銷	92	486
僱員成本（包括董事酬金）	20,576	19,409
強制性公積金供款	229	190
僱員成本總額	20,805	19,599
經計入：		
股息收入	744	649
投資物業之租金收入總額	104,841	99,480
減：產生租金收入之投資物業直接經營開支	(860)	(1,054)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(394)	(248)
租金收入淨額	103,587	98,178

附註：核數師酬金乃應付予本公司核數師。

6. 稅項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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	12,206	9,824
往年度撥備不足	901	—
其他地域		
往年度撥備不足	15	1
	<u>13,122</u>	<u>9,825</u>
遞延稅項		
本年度	1,741	1,527
往年度撥備不足	457	—
	<u>2,198</u>	<u>1,527</u>
	<u>15,320</u>	<u>11,352</u>

於本年度，香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%（二零一五年：16.5%）計算。海外稅務則以其各自管轄地域當時稅率計算。於報告期末，本集團未動用稅務虧損約港幣2,075,000元（二零一五年：約港幣2,749,000元）可用於扣減未來盈利。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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
中期，已付－每股港幣2.2仙 （二零一五年：每股港幣2.2仙）	6,771	6,771
特別中期，已付－每股港幣零仙 （二零一五年：每股港幣6.0仙）	—	18,465
末期，擬付－每股港幣3.2仙 （二零一五年：每股港幣4.5仙）	9,848	13,849
	<u>16,619</u>	<u>39,085</u>

董事已建議派發末期股息每股港幣3.2仙（二零一五年：每股港幣4.5仙），該建議必須於股東週年大會上獲股東通過批准。

8. 每股（虧損）盈利

每股（虧損）盈利乃根據本年度虧損約港幣58,072,000元（二零一五年：年度溢利約港幣266,743,000元）及於本年度內已發行加權平均股數307,758,522（二零一五年：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（虧損）盈利與每股基本（虧損）盈利相同。

9. 應收賬項及其他應收款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收賬項	176	220
其他應收款項		
應收利息	4,359	5,448
租金按金	190	190
公共服務按金	1,860	2,019
預付款項	803	573
其他	613	215
	<u>8,001</u>	<u>8,665</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。

10. 應付賬項及其他應付款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應付賬項	4,019	3,552
其他應付款項		
應計利息	-	45
未領股息	297	2,542
應計費用	2,595	2,691
應付債券交易戶口金額	-	7,896
其他	363	217
	<u>7,274</u>	<u>16,943</u>

應付賬項包括向租戶預先收取之租金。下表為於報告期末向租戶預先收取之租金之賬齡分析：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於30天內	3,469	3,552
31至60天	550	-
	<u>4,019</u>	<u>3,552</u>

股息

本公司董事會通過決議，建議派發截至二零一六年三月三十一日止年度末期股息每股港幣3.2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5.4仙。此建議派發之末期股息須取得本公司股東於二零一六年八月十一日（星期四）舉行之股東週年大會上批准，並於二零一六年八月二十五日（星期四）派付予於二零一六年八月十九日（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

為確定股東享有出席二零一六年股東週年大會並投票之權利，本公司將由二零一六年八月九日（星期二）至二零一六年八月十一日（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。為確保符合資格出席二零一六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，必須於二零一六年八月八日（星期一）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。

待獲股東於二零一六年股東週年大會通過後，所建議之末期股息將派發予於二零一六年八月十九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，本公司將由二零一六年八月十七日（星期三）至二零一六年八月十九日（星期五）（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，必須於二零一六年八月十六日（星期二）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

中國及香港股市於過去數個月持續下滑，油價及多種礦物價格下跌，美國加息步伐存在不明朗財務因素及歐洲經濟體經濟不穩定下，對全球金融及投資市場造成負面影響。

香港物業價格經過十多年的增長後，物業價格於二零一五年最後一季呈現跌勢，香港物業市場開始向下調整。訪港旅客人次亦首次錄得下跌，高級零售業持續處於調整，對集團投資物業之租金收入帶來下調壓力。唯集團投資物業之地點位置優越，商戶組合並非單一以高級零售業或以遊客為銷售對象為主，投資物業之租金收入於本年度仍表現理想。

預期二零一六年的租務市場充滿挑戰，本集團將繼續密切留意本地消費模式的變化，完善其商戶組合，減輕經濟放緩對投資物業之租金收入的負面影響。

本集團一如既往，奉行審慎的財務政策，保持低借貸比率及充裕的流動資金，並保持健康的利息覆蓋率以應對不穩定因素的影響。本集團繼續保持審慎積極，密切留意香港及海外物業市場，物色潛在收購目標，擴充其投資物業組合，提高盈利，為股東增值。

財務回顧

收入

本集團於年內之收入為港幣104,800,000元（二零一五年：港幣99,500,000元），增加港幣5,300,000元。此乃主要由於：

- 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；及
- 本集團之出租物業於本年度繼續達到平均99.5%之出租比率

本公司股東應佔虧損

本公司股東應佔年度虧損為港幣58,100,000元（二零一五年：溢利為港幣266,700,000元）。

本公司股東應佔溢利減少乃主要由於投資物業公平值於被年終重估時減少港幣138,600,000元。此外，上一年度出售曉廬住宅物業產生一次性收益港幣67,800,000元。

每股虧損及每股股息

截至二零一六年三月三十一日每股虧損港幣18.87仙（二零一五年：盈利港幣86.67仙），較上年度減少港幣105.54仙。擬派發之末期股息每股港幣3.2仙（二零一五年：港幣4.5仙），故全年每股中期股息及末期股息派息總額將達港幣5.4仙（二零一五年：中期股息、特別股息及末期股息派息總額達港幣12.7仙），較上年度減少港幣7.3仙。

流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零一六年三月三十一日，本集團包括銀行存款、銀行結餘及現金港幣47,900,000元（二零一五年：港幣46,100,000元）之流動資產淨額達港幣17,300,000元（二零一五年：港幣231,000,000元），較上年度減少港幣213,700,000元，該降幅主要來自增加債務證券的長期投資。

於二零一六年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣110,000,000元（二零一五年：港幣186,000,000元），乃以公平值總額港幣614,500,000元（二零一五年：港幣619,100,000元）之投資物業、已抵押銀行存款、可供出售之投資及持作交易之金融資產作為抵押。於二零一六年三月三十一日，概無動用信貸額（二零一五年：動用港幣141,000,000元）。

於二零一六年三月三十一日，本集團並無任何借貸。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。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%。

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。

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團之財務成本港幣1,000,000元（二零一五年：港幣2,300,000元），較上年度減少56.5%，該減少幅度乃因年內較低平均銀行借貸水平。

股東資金

於二零一六年三月三十一日，本集團股東資金達港幣3,680,300,000元（二零一五年：港幣3,751,900,000元），較上年度減少1.9%；每股資產淨值達港幣11.96元（二零一五年：港幣12.19元），股東資金減少主要原因乃本集團之投資物業於年終重估時公平值減少。

風險管理

本集團製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

於二零一六年三月三十一日，本集團共有17名（二零一五年：17名）僱員，包括董事酬金之僱員成本總額港幣20,800,000元（二零一五年：港幣19,600,000元）。

本集團按年檢討僱員薪酬待遇，乃以個別員工表現及優點作為基準。福利包括僱員公積金供款、醫療津貼及酌情花紅。本集團確認持續專業教育及發展的重要性，並向僱員提供工作相關課程的津貼。

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

於截至二零一六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。請參考本公司截至二零一五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二零一六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

截至二零一六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，二零一六年六月十六日

於本公告日期，本公司董事會由六位董事組成，其中兩位為執行董事，即陳海壽先生及陳恩典先生，一位為非執行董事，即陳恩美女士及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。