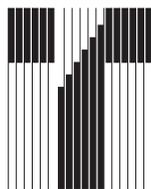


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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  
截至二零一一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」）截至二零一一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

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
營業額	3	68,200	66,145
物業支出		<u>(2,118)</u>	<u>(2,751)</u>
毛利		66,082	63,394
持作交易之金融資產已變現收益		252	—
持作交易之金融資產未變現（虧損）收益		(1,133)	3,329
股息收入		591	—
利息收入		10,449	3,587
其他經營收入		557	900
投資物業公平價值增加		328,064	359,361
出售投資物業收益		—	12,359
行政費用		<u>(21,910)</u>	<u>(20,474)</u>

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
經營溢利	5	382,952	422,456
財務成本		(4,446)	(4,916)
應佔聯營公司業績		<u>39,863</u>	<u>31,472</u>
除稅前溢利		418,369	449,012
稅項	6	<u>(6,413)</u>	<u>(5,874)</u>
本公司股東應佔本年度溢利及全面收益總額		<u><u>411,956</u></u>	<u><u>443,138</u></u>
股息	7	<u><u>14,157</u></u>	<u><u>26,160</u></u>
每股盈利	8	<u><u>港幣1.34元</u></u>	<u><u>港幣1.44元</u></u>

# 綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		2,150,125	1,792,883
物業、機器及設備		7,264	6,902
租賃土地		70,824	71,860
聯營公司權益		248,245	212,582
可供出售投資		2,161	2,161
貸款及應收款項		8,110	8,110
遞延租金收入		354	—
		<u>2,487,083</u>	<u>2,094,498</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收賬項	9	6,570	3,849
持作交易之金融資產		134,349	95,304
租賃土地 — 本期部分		1,036	1,036
遞延租金收入 — 本期部分		517	—
應退稅項		329	292
銀行結存及現金		32,261	95,724
		<u>175,062</u>	<u>196,205</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬項	10	6,735	6,841
租戶按金		18,757	16,665
應付稅項		2,330	2,122
有抵押銀行貸款 — 於一年內到期		8,746	8,718
		<u>36,568</u>	<u>34,346</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>138,494</u>	<u>161,859</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		15,677	14,088
有抵押銀行貸款 — 於一年後到期		388,123	403,826
		<u>403,800</u>	<u>417,914</u>
<b>資產淨額</b>		<u>2,221,777</u>	<u>1,838,443</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		153,881	153,881
儲備		2,067,896	1,684,562
		<u>2,221,777</u>	<u>1,838,443</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，惟按公平值計算之若干投資物業及金融工具除外。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本集團已於本年度採納香港會計師公會頒佈之以下新訂及經修訂準則及詮釋。採納新訂及經修訂準則及詮釋之影響論述如下。

*香港財務報告準則第7號（修訂本）金融工具：披露（作為二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進部分）*

香港財務報告準則第7號（修訂本）闡明有關信貸風險及所持抵押品所需的披露程度，並寬免過往須就已磋商貸款作出披露的規定。本集團已於彼等生效日期（於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間）提前採納該修訂。有關修訂已追溯應用。

*香港會計準則第1號（修訂本）財務報表的呈列（作為二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進部分）*

香港會計準則第1號（修訂本）闡明實體可選擇於綜合權益變動表或綜合財務報表附註呈列其他全面收入項目之所需分析。本集團已於彼等生效日期（於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間）提前採納該修訂。有關修訂已追溯應用。

### 對綜合財務報表並無重大影響之新訂及經修訂準則及詮釋

以下新訂及經修訂準則及詮釋亦已於該等綜合財務報表內採納。採納該等新訂及經修訂準則及詮釋並無對本年度及過往年度申報的金額造成任何重大影響，但可能會影響日後交易或安排的會計處理。

香港財務報告準則第1號（修訂本） 首次採納香港財務報告準則 — 首次採納者之額外豁免	該修訂規定有關石油及天然氣資產首次採納香港財務報告準則時的兩項豁免，以及一項安排是否含有租約的釐定基準。
--	--

香港財務報告準則第2號（修訂本） 以股份支付 — 集團現金結算 以股份支付交易	該修訂闡明香港財務報告準則第2號的範圍，以及在實體收取貨品或服務，而由另一集團實體或股東承擔結算獎勵的責任時，集團現金結算以股份支付交易於該實體的單獨（或個別）財務報表中的會計處理。
---	---

<p>香港財務報告準則第5號 (修訂本) 持作出售非流動資產及 已終止經營業務 (作為二零零八年 頒佈香港財務報告準則之改進部分)</p>	<p>該修訂闡明，在本集團進行涉及喪失附屬公司 控制權的出售計劃時，附屬公司的所有資產 及負債應劃分為持作出售，不論本集團是否 會在出售後於附屬公司保留非控股權益。</p>
<p>香港會計準則第1號 (修訂本) 本財務報表的呈列 (作為二零零九年 頒佈香港財務報告準則之改進部分)</p>	<p>該修訂闡明，潛在以發行股本償還負債對其劃 分為流動或非流動並無相關性質。</p>
<p>香港會計準則第7號 (修訂本) 現金流量表 (作為二零零九年 頒佈香港財務報告準則之改進部分)</p>	<p>該修訂規定，只有導致在財務狀況表中確認一 項資產的支出時，才能夠於現金流量表中劃 歸為投資活動。</p>
<p>香港會計準則第17號 (修訂本) 租賃</p>	<p>該修訂闡明尚未到期之租賃之分類應根據於租 賃開始時存續之資料予以重估。符合資格分 類為融資租賃之租賃土地已由預付租賃款項 重新分類為物業、廠房及設備。</p>
<p>香港會計準則第39號 (修訂本) 金融工具：確認及計量 — 合資格對沖項目</p>	<p>該修訂規定對沖會計處理的兩個方面：識別通 脹為一項對沖風險或部分，以及對沖購股權。</p>
<p>香港詮釋第5號 財務報表的呈列 — 借款人對包含可隨時要求 償還條款的定期貸款的分類</p>	<p>香港詮釋第5號闡明，包含給予貸款人隨時收回 貸款之無條件權利的條款 (「可隨時要求償還 條款」) 之定期貸款，應由借款人分類為流動 負債。</p>
<p>香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號 向擁有人分派非現金資產</p>	<p>該詮釋為實體向其股東分派非現金資產作為股 息的適當會計處理提供了指引。</p>
<p>香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號 客戶轉讓之資產</p>	<p>該詮釋闡明了獲「客戶」轉讓物業、廠房及設備 之接收者的會計處理，其中規定，若所轉讓 的物業、廠房及設備項目符合接受者對於資 產的定義，接收者應於轉讓日期按其公平值 確認資產，相關進項根據香港會計準則第18 號收益確認為收益。</p>
<p>二零零九年頒佈之香港財務報告準則 之改進</p>	<p>採納二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改 進並無對綜合財務報表內之呈報金額造成任 何重大影響，惟較早前闡述香港財務報告準 則第5號、香港會計準則第1號、香港會計準 則第7號及香港會計準則第17號之修訂本除 外。</p>

## 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並無提早採納下列已頒佈惟尚未生效之新訂準則及詮釋。

香港財務報告準則 (修訂本)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進，惟香港財務報告準則第3號 (二零零八年經修訂)、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號及香港會計準則第28號除外 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	對首次採納者就香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	嚴重高通脹及除去首次採納者之固定日期 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	業務合併 (二零零八年) – 香港財務報告準則之改進 (二零一零年) <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露 – 金融資產之轉讓 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>
香港會計準則第1號 (修訂本)	財務報表的呈列 – 香港財務報告準則之改進 (二零一零年) <sup>4</sup>
香港會計準則第12號 (修訂本)	所得稅 – 修訂 <sup>6</sup>
香港會計準則第24號 (二零零九年經修訂)	關聯方披露 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號 (修訂本)	供股之分類 <sup>2</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第13號 (修訂本)	客戶忠誠計劃 – 香港財務報告準則之改進 (二零一零年) <sup>4</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號 (修訂本)	最低資金要求之預付款 <sup>4</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日 (如適用) 或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>7</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號金融工具 (於二零零九年十一月頒佈) 引進有關金融資產分類及計量之新要求。香港財務報告準則第9號金融工具 (二零一零年十二月經修訂) 加入對金融負債及終止確認之規定。

- 根據香港財務報告準則第9號，屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是目的為集合合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款之債項投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均於其後會計期末按公平值計量。

- 就金融負債而言，重大變動與分類為按公平值計入損益的金融負債有關。特別是根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值計入損益之金融負債而言，除非於其他全面收入中呈列負債的信貸風險改變的影響，將會於損益中產生或擴大會計錯配，因負債的信貸風險改變而引致金融負債公平值金額的變動乃於其他全面收入中呈列。金融負債的信貸風險引致的公平值變動其後不會於損益中重新分類。先前根據香港會計準則第39號，指定按公平值計入損益之金融負債的公平值變動，乃全數於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號自二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提早採納。

董事預計，香港財務報告準則第9號將在本集團自二零一三年一月一日或其後開始之年度期間之綜合財務報表中採納，而採用新準則可能會對本集團金融資產之呈報金額造成影響。然而，在完成詳細檢討之前，不可能就該影響提供合理估計。

香港財務報告準則第7號（修訂本）標題為披露－金融資產轉讓增加涉及金融資產轉讓的交易的披露規定。該等修訂旨在就於金融資產被轉讓而轉讓人保留該資產一定程度的持續風險承擔時，提高風險承擔的透明度。該等修訂亦要求於該期間內金融資產轉讓並非均衡分佈時作出披露。

董事預計，香港財務報告準則第7號的該等修訂不會對本集團有關之前生效的貿易應收款項轉讓的披露造成影響。然而，若本集團日後訂立其他類型的金融資產轉讓，有關該等轉讓的披露可能會受到影響。

香港會計準則第24號關連方披露（二零零九年經修訂）修訂關連方的定義及簡化政府相關實體披露。香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）引入的披露豁免並未影響本集團，原因為本集團並非政府相關實體。

香港會計準則第32號（修訂本）標題為供股分類講述以外幣列值的若干供股的分類作為股本工具或金融負債。到目前為止，本集團並無訂立任何屬於該等修訂範疇的安排。然而，倘本集團於未來會計期間訂立任何屬於該等修訂範疇的供股，則香港會計準則第32號（修訂本）將會影響該等供股的分類。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第19號提供有關透過發行股本工具抵銷金融負債的會計處理指引。到目前為止，本集團並無訂立屬於該性質的交易。然而，倘本集團日後訂立任何有關交易，則香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第19號將會影響會計處理規定。尤其是，根據香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第19號，根據有關安排發行的股本工具將按其公平值計量，而所抵銷金融負債的賬面值與所發行股本工具的公平值的差額將於損益確認。

本公司之董事預計應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋將不會對財務資料產生任何重要影響。

### 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，識別兩套分類（按業務及地區）。

就物業投資而言，該分類乃指物業投資之業務及物業租賃之業務。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。就呈列而言，個別物業根據其相同之經濟特點而總計分類。

就財務投資而言，該分類乃指投資內部資源之業務，董事會獲提供按單一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

二零一一年

	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	68,200	–	68,200
物業支出	(2,118)	–	(2,118)
毛利	66,082	–	66,082
持作交易之金融資產已變現收益	–	252	252
持作交易之金融資產未變現虧損	–	(1,133)	(1,133)
股息收入	–	591	591
利息收入	160	10,289	10,449
其他經營收入	384	173	557
投資物業公平價值增加	328,064	–	328,064
行政費用	(21,856)	(54)	(21,910)
經營溢利	372,834	10,118	382,952
財務成本	(4,446)	–	(4,446)
應佔聯營公司業績	39,863	–	39,863
除稅前溢利	408,251	10,118	418,369
稅項	(6,413)	–	(6,413)
本年度溢利	<u>401,838</u>	<u>10,118</u>	<u>411,956</u>

於二零一一年三月三十一日

	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	2,512,439	149,706	2,662,145
分類負債	(440,363)	(5)	(440,368)
資產淨額	<u>2,072,076</u>	<u>149,701</u>	<u>2,221,777</u>

其他分類資料：

折舊及攤銷	1,884	–	1,884
投資物業增加	28,956	–	28,956
物業、機器及設備增加	<u>1,210</u>	<u>–</u>	<u>1,210</u>

二零一零年

	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	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	<u>31,472</u>	<u>–</u>	<u>31,472</u>
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>

於二零一零年三月三十一日

	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	2,184,801	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	<u>76</u>	<u>—</u>	<u>76</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68,200,000元（二零一零年：港幣66,100,000元），乃包括來自本集團最大租戶之租金收入約港幣10,400,000元（二零一零年：港幣6,500,000元）。

## 5. 經營溢利

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	290	290
折舊	848	1,218
租賃土地攤銷	1,036	1,036
僱員成本（包括董事酬金）	11,837	10,890
強制性公積金供款	114	106
	<hr/>	<hr/>
僱員成本總額	11,951	10,996
及計入：		
匯兌收益	243	421
股息收入	591	—
投資物業之租金收入總額	68,200	66,145
減：產生租金收入之投資物業 直接經營開支	(1,732)	(2,384)
並無產生租金收入之投資物業 直接經營開支	(386)	(367)
	<hr/>	<hr/>
租金收入淨額	<b>66,082</b>	<b>63,394</b>

## 6. 稅項

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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	4,568	4,163
往年度撥備不足(超額撥備)	103	(100)
	<u>4,671</u>	<u>4,063</u>
其他地域		
往年度撥備不足	153	204
	<u>4,824</u>	<u>4,267</u>
遞延稅項支出		
本年度	1,822	1,609
往年度超額撥備	(233)	(2)
	<u>1,589</u>	<u>1,607</u>
	<u><b>6,413</b></u>	<u><b>5,874</b></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

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
中期，已付－每股港幣1.8仙 (二零一零年：每股港幣1.0仙)	5,540	3,078
末期，擬付－每股港幣2.8仙 (二零一零年：每股港幣2.5仙)	8,617	7,694
特別，擬付－無 (二零一零年：每股港幣5.0仙)	—	15,388
	<u><b>14,157</b></u>	<u><b>26,160</b></u>

董事已建議派發末期股息每股港幣2.8仙(二零一零年：每股港幣2.5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411,955,792元（二零一零年：港幣443,137,915元）及於本年度內已發行加權平均股數307,762,522（二零一零年：307,762,522）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38,607元（二零一零年：港幣314,539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1,736,959元（二零一零年：港幣1,670,856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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
附屬公司	-	-	<b>396,869</b>	412,544
聯營公司	<b>24,000</b>	27,500	<b>24,000</b>	27,500
	<b>24,000</b>	27,500	<b>420,869</b>	440,044

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，建議派發截至二零一一年三月三十一日止年度末期股息每股港幣2.8仙。此建議派發之末期股息須取得本公司股東於二零一一年八月三日（星期三）舉行之股東週年大會上批准，並於二零一一年八月八日（星期一）派付予於二零一一年七月二十七日（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

由二零一一年七月二十七日（星期三）至二零一一年八月三日（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，必須於二零一一年七月二十六日（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

過往年度本地經濟穩步發展，年內本集團之租金收入持續增長；同時，本集團之投資物業市值於本年度內明顯增加。

本年度本集團之租金收入總額港幣68,200,000元，較上年度增加3.1%；此外，本集團自聯營公司應佔租金收入總額則達港幣8,900,000元；因此，本集團應佔租金收入總額總值達港幣77,100,000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328,100,000元，本集團本年度溢利達港幣412,000,000元。

於本年度內，本集團位於彌敦道、金馬倫道及加連威老道商舖物業錄得租金收入增加，此等商舖普遍以較高租金續約，寫字樓物業於續約時亦錄得租金上調；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11,000,000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

環球經濟處於一段較長時間之低息環境後踏上復甦之路，惟不同地區復甦步伐各異，石油及商品價格於高位波動令通脹壓力增加，而大部分地區利率亦因應上調，此等因素對消費者情緒可有舒緩作用。同時，內地政府將持續以緊縮貨幣政策及價格抑制措施以防止尤以房產及消費產品環節之經濟過熱；惟內地經濟持續擴張將為本地經濟增長提供動力。

雖然政府推出措施壓抑投機交易，惟本地住宅物業整體價格已突破高位，預料該市道將因土地供應量增加及利率上升而轉趨平穩。此外，位於優質地段之商舖租值將因內地遊客訪港增加而持續堅挺。同時，寫字樓租值亦將因本地經濟增長而續漸上升。

下年度本集團投資物業租金收入將續上揚，而本集團之優質投資物業價值大幅提升，因此，預料本集團之財務狀況更趨穩固。

## 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。

截至二零一一年三月三十一日止年度本集團租金收入總額達港幣68,200,000元（二零一零年：港幣66,100,000元），較上年度增加3.1%，於本年度內，本集團位於彌敦道華敦大廈、金馬倫道波蒂斯大廈、加連威老道嘉榮大廈及樂道3號之商舖物業均錄得租金收入增加，而栢麗大道一所商舖則錄得減少。於二零一一年三月三十一日，本集團持有投資物業總值港幣2,150,100,000元（二零一零年：港幣1,792,900,000元），較上年度增加港幣357,200,000元，該增加幅度主要原因乃年內本集團之物業組合公平價值增加。本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣8,900,000元（二零一零年：港幣12,500,000元），較上年度減少28.8%，乃因上年度終結時出售投資物業。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，本集團以現金港幣27,500,000元收購位於銅鑼灣渣甸坊30-36號利發大廈地下5號舖位，該物業現衍生年租金收入港幣936,000元，以收購價計算相等於年收益率3.4%。

截至二零一一年三月三十一日止年度本集團因債務證券及股本證券投資增加而衍生利息收入與股息收入達港幣11,000,000元（二零一零年：港幣3,600,000元），較上年度增加港幣7,400,000元；於二零一一年三月三十一日，此等投資達港幣142,500,000元（二零一零年：港幣103,400,000元），較上年度增加港幣39,100,000元。

## 業績

截至二零一一年三月三十一日止年度本集團溢利達港幣412,000,000元（二零一零年：港幣443,100,000元），較上年度減少7.0%。該減少主要原因乃本集團於報告期末重估投資物業公平價值增加較少及債券投資未變現虧損與上年度內錄得出售投資物業之收益，惟被本年度內較高利息收入部分抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後溢利達港幣39,900,000元（二零一零年：港幣31,500,000元），較上年度增加26.7%，主要原因乃投資物業公平價值增加。

本年度每股溢利港幣1.34元（二零一零年：每股港幣1.44元），擬派發之末期股息每股港幣2.8仙（二零一零年：港幣2.5仙），故全年每股派發中期股息及末期股息總額將達港幣4.6仙（二零一零年：港幣3.5仙），較上年度增加港幣1.1仙。本年度並無建議派發特別股息（二零一零年：每股港幣5.0仙）。

## 流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零一一年三月三十一日，本集團包括銀行結餘及現金港幣32,300,000元之流動資產淨額達港幣138,500,000元（二零一零年：港幣161,900,000元），較上年度減少港幣23,400,000元。於二零一一年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣616,700,000元（二零一零年：港幣515,200,000元），乃以賬面值總額港幣1,442,900,000元（二零一零年：港幣1,099,000,000元）之投資物業及租賃土地及樓宇作為抵押；於二零一一年三月三十一日，已動用之信貸額達港幣396,900,000元（二零一零年：港幣412,500,000元）。

於二零一一年三月三十一日，扣減銀行結餘及現金後而尚未償還銀行借貸淨額港幣364,600,000元（二零一零年：港幣316,800,000元），較上年度增加港幣47,800,000元，該增加幅度乃因本年度內收購投資物業及增加證券投資。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16.4%（二零一零年：17.2%）。

於二零一一年三月三十一日，銀行貸款總額中港幣8,800,000元或2.2%必須於一年內償還，港幣212,800,000或53.6%可於一年後但必須於兩年內償還，港幣164,000,000元或41.3%可於兩年後但必須於五年內償還，港幣11,300,000元或2.9%可於五年後償還。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團之財務成本港幣4,400,000元（二零一零年：港幣4,900,000元），較上年度減少9.6%，該減少幅度乃因年內較低平均銀行借貸水平。

## 股東資金

於二零一一年三月三十一日，本集團股東資金達港幣2,221,800,000元（二零一零年：港幣1,838,400,000元），較上年度增加20.9%；每股資產淨值達港幣7.22元（二零一零年：港幣5.97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。

## 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

於二零一一年三月三十一日，本集團共有15名（二零一零年：14名）僱員，包括董事酬金之僱員成本總額港幣12,000,000元（二零一零年：港幣11,000,000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

於截至二零一一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。請參考本公司截至二零一零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二零一一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，二零一一年六月十日

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、謝禮恒先生及梁樺涇先生。