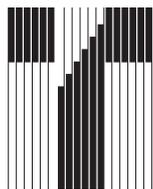


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

中期業績
截至二零一九年九月三十日止六個月

太興置業有限公司(「本公司」)董事會謹此公佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年九月三十日止六個月未經審核之簡明綜合財務業績連同上年同期比較數字概列如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
收入	4	39,611	39,303
物業支出		(453)	(571)
毛利		39,158	38,732
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益		9	343
出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現收益		331	—
投資物業公平值虧損		(286,600)	—
出售透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產 已變現收益(虧損)		4,992	(23,087)
股息收入		224	1,169
利息收入		20,873	21,339
其他收入、收益及虧損淨額		324	2,075
行政費用		(18,107)	(17,458)

		截至九月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年
	附註	港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
經營(虧損)溢利	5	(238,796)	23,113
財務成本	6	(3,563)	(3,186)
除稅後應佔聯營公司業績	12	<u>(15,927)</u>	<u>3,318</u>
除稅前(虧損)溢利		(258,286)	23,245
稅項	7	<u>(4,811)</u>	<u>(4,624)</u>
本公司股東應佔本期(虧損)溢利		<u>(263,097)</u>	<u>18,621</u>
其他全面開支：			
其後可重新分類至損益之項目			
重估透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具 產生之虧損淨額		(4,231)	(21,307)
出售透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具時 解除投資重估儲備		<u>(5,893)</u>	<u>(5,437)</u>
除稅後其他全面開支		<u>(10,124)</u>	<u>(26,744)</u>
本公司股東應佔之本期全面開支總額		<u>(273,221)</u>	<u>(8,123)</u>
每股(虧損)盈利			
基本及攤薄	9	<u>(港幣88.36仙)</u>	<u>港幣6.05仙</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	2,665,726	2,952,288
物業、機器及設備	11	4,697	4,425
租賃土地		14,783	14,830
聯營公司權益	12	336,948	355,458
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具	13	478,981	443,419
按公平值計入損益賬之金融資產	13	430	430
遞延租金收入		330	307
遞延稅項資產		49	36
		<u>3,501,944</u>	<u>3,771,193</u>
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	14	13,742	13,535
可於一年內贖回的透過其他全面收益 按公平值列賬之債務工具	13	13,754	–
按公平值計入損益賬之金融資產	13	11,784	7,254
租賃土地 – 本期部分		92	92
遞延租金收入 – 本期部分		791	463
可收回稅項		448	1,964
已抵押銀行存款		5,694	149,600
銀行結存及現金		94,971	128,208
		<u>141,276</u>	<u>301,116</u>
流動負債			
其他應付款項及預收款項		14,463	9,958
已收租戶按金		9,218	12,408
稅項負債		3,871	1,434
有抵押銀行借貸 – 於一年內到期	15	21,966	11,808
		<u>49,518</u>	<u>35,608</u>

		二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動資產淨額		<u>91,758</u>	<u>265,508</u>
資產總額減流動負債		<u>3,593,702</u>	<u>4,036,701</u>
非流動負債			
已收租戶按金		13,326	12,335
有抵押銀行借貸－於一年後到期	15	250,502	256,500
遞延稅項負債		<u>28,862</u>	<u>27,949</u>
		<u>292,690</u>	<u>296,784</u>
資產淨額		<u><u>3,301,012</u></u>	<u><u>3,739,917</u></u>
資本及儲備			
股本	16	229,386	229,386
儲備		<u>3,071,626</u>	<u>3,510,531</u>
權益總額		<u><u>3,301,012</u></u>	<u><u>3,739,917</u></u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	股本 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一九年四月一日(經審核)	229,386	9,781	9,848	3,490,902	3,739,917
本期虧損	-	-	-	(263,097)	(263,097)
其他全面開支：					
重估透過其他全面收益按公平值列賬 之債務工具產生的虧損淨額	-	(4,231)	-	-	(4,231)
出售透過其他全面收益按公平值列賬 之債務工具時解除投資重估儲備	-	(5,893)	-	-	(5,893)
本期全面開支總額	-	(10,124)	-	(263,097)	(273,221)
期內註銷股份(附註16)	-	-	-	(155,836)	(155,836)
擬派股息(附註8)	-	-	4,990	(4,990)	-
已派股息	-	-	(9,848)	-	(9,848)
於二零一九年九月三十日(未經審核)	<u>229,386</u>	<u>(343)</u>	<u>4,990</u>	<u>3,066,979</u>	<u>3,301,012</u>
於二零一八年四月一日(經審核)	229,386	14,908	9,848	3,481,987	3,736,129
本期溢利	-	-	-	18,621	18,621
其他全面開支：					
重估透過其他全面收益按公平值列賬 之債務工具產生的收益淨額	-	(21,307)	-	-	(21,307)
出售透過其他全面收益按公平值列賬 之債務工具時解除投資重估儲備	-	(5,437)	-	-	(5,437)
本期全面收益(開支)總額	-	(26,744)	-	18,621	(8,123)
擬派股息	-	-	6,771	(6,771)	-
已派股息	-	-	(9,848)	-	(9,848)
於二零一八年九月三十日(未經審核)	<u>229,386</u>	<u>(11,836)</u>	<u>6,771</u>	<u>3,493,837</u>	<u>3,718,158</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年九月三十日止六個月

截至九月三十日止六個月
二零一九年
港幣千元
(未經審核)

二零一八年
港幣千元
(未經審核)

經營業務

來自經營業務產生之現金	24,036	27,930
(已付) 利得稅退款	42	(37)

經營業務所得之現金淨額	24,078	27,893
-------------	--------	--------

投資業務

已收利息	20,533	24,073
投資已收股息	224	1,169
購買按公平值計入損益賬之金融資產	(61,381)	(227)
購買透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產	(101,404)	(96,410)
出售透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產款項	46,956	310,541
出售按公平值計入損益賬之金融資產款項	57,181	—
出售物業、機器及設備款項	2	—
購買物業、機器及設備	(815)	—
存入已抵押銀行存款	—	(42,977)

投資業務(所用)所得之現金淨額	(38,704)	196,169
-----------------	----------	---------

融資業務

已付股息	(9,848)	(9,848)
已付利息	(3,576)	(3,186)
新籌借銀行借貸	45,000	190,000
償還銀行借貸	(40,840)	(265,833)
購回自身股份	(155,836)	—
聯營公司墊款	2,583	3,188

融資業務所用之現金淨額	(162,517)	(85,679)
-------------	-----------	----------

現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(177,143)	138,383
期初之現金及現金等值項目	277,808	63,339

期終之現金及現金等值項目

現金及現金等值項目由以下各項組成：		
銀行結存及現金	94,971	201,722
已抵押銀行存款	5,694	—

	100,665	201,722
--	---------	---------

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

1. 一般資料

本公司為一間於香港註冊成立及公眾持有之上市公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址乃香港皇后大道中237號太興中心第一座26樓。

本公司為投資控股公司，其附屬公司（連同本公司統稱「本集團」）及聯營公司之主要業務乃物業投資及證券投資。

此簡明綜合財務報表以港幣（「港幣」）呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

此截至二零一九年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16適用之披露規則及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號（「香港會計準則第34號」）「中期財務報告」編製。

載入二零一九年中期報告內有關截至二零一九年三月三十一日止年度之財務資料僅作為比較資料，並不構成本公司該年度之法定全年綜合財務報表，惟資料數據來自該等財務報表。根據香港公司條例第436條規定而須披露之此等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部規定，向公司註冊處處長呈交截至二零一九年三月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就本集團該等財務報表出具審計報告。核數師報告並無保留意見，亦無載有關於該核數師在不就其報告作保留之情況下，以強調方式促請有關人士注意之任何事宜之任何提述，亦無載有根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

此簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干投資物業及金融工具則按其適用之重估金額或公平值計量。

此截至二零一九年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表並不包括在年度財務報表中之所有要求之全部資料及披露，並應與截至二零一九年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

除下文所述者外，此截至二零一九年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之年度財務報表相同。

按照香港財務報告準則編製簡明綜合財務報表須採用若干關鍵會計估計。管理層於應用本集團會計政策之過程中亦須作出判斷。

簡明綜合財務報表未經本公司核數師審核，惟已由本公司審核委員會審閱。

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」）

於本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋，並於二零一九年四月一日或之後開始的年度期間強制生效，以編製本集團的簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	租賃
香港財務報告準則第9號之修訂本	所得稅處理不確定性
香港會計準則第19號之修訂本	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第28號之修訂本	計劃修訂、縮減或結算
香港財務報告準則之修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益
	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年 週期之年度改進

除下文所述者外，於目前期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋並無對本集團目前及過往期間的財務業績及狀況及／或載於該等簡明綜合財務報表的披露產生重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

(a) 應用香港財務報告準則第16號引致的主要會計政策變動

本集團根據香港財務報告準則第16號之過渡條文應用以下會計政策。

租賃的定義

倘合約就換取代價賦予在一段期間內控制已識別資產用途的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約條款及條件於其後有變，否則有關合約將不予重新評估。

作為承租人

分配代價至合約組成部分

就包含租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的獨立價格總額將合約代價分配至各租賃組成部分。

作為可行權宜方法，當本集團合理預期對財務報表的影響與組合內單一租賃的區別不大時，具有類似特徵的租賃按組合基準入賬。

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權的租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線法於租期內確認為開支。

使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期（即相關資產可供使用的日期）確認使用權資產。除該等分類為投資物業及按公平值模型計量的使用權資產外，使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計，除非該等成本於生產存貨時產生。

當本集團合理確定在租期屆滿時取得相關租賃資產的所有權，使用權資產自開始日期至可使用年期末折舊。否則，使用權資產於其估計可使用年期及租期（以較短者為準）內按直線法計提折舊。

租賃土地及樓宇

就包含租賃土地及樓宇部分的物業權益的付款而言，當付款無法於租賃土地及樓宇部分之間可靠分配，則整項物業呈列為本集團的物業、機器及設備，惟分類及入賬為投資物業者除外。

可退還租賃按金

已支付的可退還租賃按金乃按香港財務報告準則第9號「金融工具」入賬，並初步按公平值計量。初始確認時對公平值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按當日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計量租賃付款現值時，倘租賃中隱含的利率不易確定，則本集團於租賃開始日期使用增量借貸利率。

租賃付款包括：

- 定額付款(包括實質定額付款)，扣減任何應收租賃獎勵；
- 基於某項指數或比率的可變租賃付款；
- 預期根據剩餘價值擔保支付的金額；
- 本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價；及
- 倘租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。

反映市場租金變動的可變租賃付款初步使用於開始日期的市場租金率計量。不基於某項指數或比率的可變租賃付款不包括於租賃負債及使用權資產的計量中，且於有事件或情形導致付款發生的期間內確認為開支。

於開始日期後，租賃負債通過利息增加及租賃付款進行調整。

於以下情況，本集團重新計量租賃負債(並對相關的使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，於該情況下，相關租賃負債於重新評估日期透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因審閱市場租金後市場租金率有所變動／有擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

租賃的修改

倘存在下列情形，則本集團將租賃的修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

對於不入賬為單獨租賃的租賃修改，本集團會使用修訂生效日期的經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現，以根據經修訂租賃的租期重新計量租賃負債。

稅項

為本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易計量遞延稅項時，本集團首先釐定稅項減免是否源自使用權資產或租賃負債。

(b) 出租人的會計處理

香港財務報告準則第16號大致沿用了被取代的香港會計準則第17號中的出租人會計處理規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，及以不同方式為該兩類租賃入賬。

(c) 首次應用香港財務報告準則第16號產生的過渡及影響概述

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號連同於首次應用日期二零一九年四月一日確認累計影響。於首次應用日期的任何差異於期初保留溢利中確認及比較資料並無重列。

於過渡期間根據香港財務報告準則第16號應用經修訂追溯法時，本集團按個別租賃對先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃應用以下可行權宜方法（倘與相關租賃合約有關）：

- i. 依賴應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」代替減值審閱評估租賃是否屬於繁重；
- ii. 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- iii. 於首次應用日期的使用權資產計量撇除初步直接成本；
- iv. 就類似經濟環境內的類似相關資產類別對餘下期間類似的租賃組合應用單一貼現率；及
- v. 根據於首次應用日期的事實及情況事後釐定本集團附有延續及終止權的租賃的租期。

過渡時，本集團並無於應用香港財務報告準則第16號時作出任何調整，因本集團選擇不就餘下租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及負債。

3. 經營分類

就管理而言，本集團現時組成兩個經營分類，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（包括租金總額及物業支出）、投資物業公平值虧損及應佔聯營公司業績。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本證券之投資。董事會獲提供按個別公司基準之財務資料，所提供之資料包括重估按公平值計入損益賬（「按公平值計入損益賬」）之金融資產未變現收益、出售透過其他全面收益按公平值列賬（「透過其他全面收益按公平值列賬」）之金融資產已變現收益（虧損）、出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現收益、來自股本證券之股息收入及來自債務證券之利息收入。

業務資料

截至二零一九年九月三十日止六個月

	物業投資 港幣千元 (未經審核)	財務投資 港幣千元 (未經審核)	總額 港幣千元 (未經審核)
收入	39,611	-	39,611
物業支出	(453)	-	(453)
毛利	39,158	-	39,158
重估按公平值計入損益賬之金融資產 未變現收益	-	9	9
出售按公平值計入損益賬之金融資產 已變現收益	-	331	331
投資物業公平值虧損	(286,600)	-	(286,600)
出售透過其他全面收益按公平值列賬之 金融資產已變現收益	-	4,992	4,992
股息收入	-	224	224
利息收入	924	19,949	20,873
其他收入、收益及虧損淨額	4,624	(4,300)	324
行政費用	(16,345)	(1,762)	(18,107)
經營溢利(虧損)	(258,239)	19,443	(238,796)
財務成本	-	(3,563)	(3,563)
除稅後應佔聯營公司業績	(15,927)	-	(15,927)
除稅前溢利(虧損)	(274,166)	15,880	(258,286)
稅項	(3,909)	(902)	(4,811)
本期溢利(虧損)	<u>(278,075)</u>	<u>14,978</u>	<u>(263,097)</u>

於二零一九年九月三十日

	物業投資 港幣千元 (未經審核)	財務投資 港幣千元 (未經審核)	總額 港幣千元 (未經審核)
分類資產	3,251,355	391,865	3,643,220
分類負債	(69,460)	(272,748)	(342,208)
資產淨額	<u>3,181,895</u>	<u>119,117</u>	<u>3,301,012</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	<u>590</u>	-	<u>590</u>

截至二零一八年九月三十日止六個月

	物業投資 港幣千元 (未經審核)	財務投資 港幣千元 (未經審核)	總額 港幣千元 (未經審核)
收入	39,303	–	39,303
物業支出	(571)	–	(571)
毛利	38,732	–	38,732
重估按公平值計入損益賬之金融資產 未變現收益	–	343	343
出售透過其他全面收益按公平值列賬之 金融資產已變現虧損	–	(23,087)	(23,087)
股息收入	–	1,169	1,169
利息收入	2	21,337	21,339
其他收入、收益及虧損淨額	3,088	(1,013)	2,075
行政費用	(15,727)	(1,731)	(17,458)
經營溢利(虧損)	26,095	(2,982)	23,113
財務成本	(1)	(3,185)	(3,186)
除稅後應佔聯營公司業績	3,318	–	3,318
除稅前溢利(虧損)	29,412	(6,167)	23,245
稅項	(3,439)	(1,185)	(4,624)
本期溢利(虧損)	<u>25,973</u>	<u>(7,352)</u>	<u>18,621</u>

於二零一九年三月三十一日

	物業投資 港幣千元 (經審核)	財務投資 港幣千元 (經審核)	總額 港幣千元 (經審核)
分類資產	3,344,146	728,163	4,072,309
分類負債	(70,124)	(262,268)	(332,392)
資產淨額	<u>3,274,022</u>	<u>465,895</u>	<u>3,739,917</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	<u>2,035</u>	<u>–</u>	<u>2,035</u>

按地域劃分

本集團90%以上之經營均於香港進行，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

收入源自租金收入約港幣39,600,000元(截至二零一八年九月三十日止六個月：約港幣39,300,000元)，乃包括來自本集團最大租戶之租金收入約港幣3,400,000元(截至二零一八年九月三十日止六個月：約港幣4,100,000元)。

4. 收入

收入指已收及應收之物業租金收入之總額。

5. 經營(虧損)溢利

截至九月三十日止六個月
二零一九年 二零一八年
港幣千元 港幣千元
(未經審核) (未經審核)

經營(虧損)溢利已扣除：

核數師酬金	238	240
物業、機器及設備折舊	543	999
租賃土地攤銷	47	46
匯兌虧損，淨額	1,789	1,066
出售透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產 已變現虧損	-	23,087
僱員成本(包括董事酬金)	11,515	10,887
強制性公積金(「強積金」)供款	129	123
僱員成本總額	11,644	11,010

經計入：

股息收入	224	1,169
出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現收益	331	-
出售透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產 已變現收益	4,992	-
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益	9	343
投資物業之租金收入總額	39,611	39,303
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(208)	(280)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(245)	(291)
租金收入淨額	39,158	38,732

6. 財務成本

截至九月三十日止六個月
二零一九年 二零一八年
港幣千元 港幣千元
(未經審核) (未經審核)

銀行借貸利息支出	3,563	3,186
----------	-------	-------

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本公司及附屬公司之稅項支出：		
香港利得稅		
本期	3,911	3,885
遞延稅項		
本期	900	739
	<u>4,811</u>	<u>4,624</u>

兩個期間之香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5% (二零一八年：16.5%) 計算。

8. 中期股息

截至二零一九年三月三十一日止財政年度末期股息每股港幣3.2仙 (二零一八年：港幣3.2仙) 已於二零一九年八月二十九日派發予本公司股東。

截至二零一九年九月三十日止六個月，董事會已宣佈派發中期股息每股港幣1.8仙 (截至二零一八年九月三十日止六個月：中期股息港幣2.2仙) 總額達約港幣4,990,000元 (截至二零一八年九月三十日止六個月：約港幣6,771,000元) 予本公司股東。

9. 每股(虧損)盈利

每股虧損乃根據本公司股東應佔本期虧損約港幣(263,097,000)元 (截至二零一八年九月三十日止六個月：本期溢利約港幣18,621,000元) 及於本期內加權平均已發行股數297,750,116 (二零一八年九月三十日：307,758,522) 股普通股計算。

於兩個期間內，本公司並無已發行具有潛在攤薄能力之普通股份；因此，該兩個期間之每股攤薄(虧損)盈利與每股基本(虧損)盈利相同。

10. 投資物業

	二零一九年	二零一九年
	九月三十日	三月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
公平值		
於期初／年初	2,952,288	2,968,412
已於損益內確認公平值虧損	(286,600)	(15,917)
匯兌調整	38	(207)
	<u>2,665,726</u>	<u>2,952,288</u>

本期內，本集團並無收購或出售任何投資物業。

11. 物業、機器及設備

	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
期初／年初賬面值	4,425	6,368
添置	815	—
本期／年度折舊	(543)	(1,943)
期終／年終賬面值	<u>4,697</u>	<u>4,425</u>

12. 聯營公司權益

	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應佔資產淨額	344,096	360,023
應收聯營公司金額	—	13
應付聯營公司金額	(7,148)	(4,578)
	<u>336,948</u>	<u>355,458</u>

應收(應付)聯營公司金額並無抵押、免付利息及並無固定還款期。

本集團主要聯營公司之財務資料概述如下：

於二零一九年九月三十日之財務狀況

	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動資產	2,231	5,809
非流動資產	712,666	760,599
流動負債	(5,380)	(13,879)
非流動負債	(21,325)	(32,483)
資產淨額	<u>688,192</u>	<u>720,046</u>
本集團於該公司持有權益之比例	50%	50%
本集團應佔聯營公司資產淨額	<u>344,096</u>	<u>360,023</u>

截至二零一九年九月三十日止六個月損益及其他全面收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
收入	<u>13,125</u>	<u>13,185</u>
本期除稅後(虧損)溢利	(31,853)	6,635
其他全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>
本期(虧損)溢利及全面(開支)收益總額	<u>(31,853)</u>	<u>6,635</u>
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司(虧損)溢利	(15,331)	3,887
應佔聯營公司稅項	(596)	(569)
	<u>(15,927)</u>	<u>3,318</u>

13. 金融資產

	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動：		
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產		
— 上市債務證券(附註)	478,981	443,419
按公平值計入損益賬之金融資產		
— 非上市會所債券	<u>430</u>	<u>430</u>
	<u>479,411</u>	<u>443,849</u>
流動：		
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產		
— 上市債務證券(附註)	13,754	-
按公平值計入損益賬之金融資產		
— 香港上市股本證券	10,200	2,970
— 海外上市股本證券	<u>1,584</u>	<u>4,284</u>
	<u>11,784</u>	<u>7,254</u>
	<u>25,538</u>	<u>7,254</u>

附註：

透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產包括本集團持有並於香港聯合交易所有限公司及／或於海外交易所上市的債務證券，其發行人包括從事（其中包括）航空、銀行及房地產業務者。有關債務證券的到期日由二零二零年至二零四九年不等並包括永久證券。

於二零一九年九月三十日，有關透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產構成本集團資產總額約13.52%，且無任一構成透過其他全面收益按公平值列賬之有關金融資產之債務證券之未償還金額佔本集團資產總額5%以上。

14. 應收賬項及其他應收款項

應收賬項及其他應收款項包括有明確信貸政策之應收租金約港幣451,000元（二零一九年三月三十一日：約港幣423,000元），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。應收租金按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
30天內	451	—
31至60天	—	383
61至90天	—	20
超過90天	—	20
	<u>451</u>	<u>423</u>

15. 有抵押銀行借貸

	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
有抵押銀行借貸的賬面值須根據合約還款日期償還：		
一年內	21,966	11,808
一年以上但不超過兩年	12,276	12,132
兩年以上但不超過五年	38,699	38,210
五年以上	199,527	206,158
	<u>272,468</u>	<u>268,308</u>
減：列為流動負債於一年內到期之金額	<u>21,966</u>	<u>11,808</u>
於一年後到期之金額	<u>250,502</u>	<u>256,500</u>

所有銀行借貸以港幣作面額連同浮動利率，乃以年息計算香港銀行同業拆息加1.1%至1.35%（二零一九年三月三十一日：以年息計算香港銀行同業拆息加1.1%至1.35%）。

16. 股本

	二零一九年九月三十日		二零一九年三月三十一日	
	普通股 股份數目 (未經審核)	金額 港幣千元 (未經審核)	普通股 股份數目 (經審核)	金額 港幣千元 (經審核)
於期初／年初	307,758,522	229,386	307,758,522	229,386
期內註銷股份	(30,525,639)	-	-	-
於期終／年終	<u>277,232,883</u>	<u>229,386</u>	<u>307,758,522</u>	<u>229,386</u>

於二零一九年四月二十六日，承諾人簽立以本公司為受益人的承諾契據（於二零一九年五月十六日及二零一九年六月十三日經修訂及補充），承諾就本公司於場外向Grand Fort Investments Limited回購30,525,639股購回股份（相當於本公司全部已發行股本約9.92%）簽立股份回購協議（「股份回購協議」）。詳情請參閱本公司日期為二零一九年五月十六日的公告。

於二零一九年八月二日，承諾人及本公司於承諾契據的所有條件達致後訂立股份回購協議。股份回購已於二零一九年八月二日完成，本公司隨後註銷30,525,639股購回股份，於二零一九年八月二日起生效。

17. 關聯方交易

除該等簡明綜合財務報表內其他地方披露的交易及結餘外，於本期內本集團與本集團的聯營公司有如下交易。本公司董事將該等交易價格視為估計市場價格。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
自聯營公司收取管理費收入	<u>1,893</u>	<u>1,842</u>

主要管理層成員薪酬

於本期內，董事之薪酬如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
薪金及其他短期福利	7,116	6,577
強積金供款	<u>18</u>	<u>18</u>
	<u>7,134</u>	<u>6,595</u>

18. 資產抵押

於二零一九年九月三十日，本集團之銀行信貸總額為港幣1,122,468,000元(二零一九年三月三十一日：港幣1,128,308,000元)。本集團已動用銀行貸款信貸額約港幣272,468,000元(二零一九年三月三十一日：約港幣268,308,000元)。

本集團抵押下列資產以獲得銀行信貸額：

- i) 投資物業賬面值約港幣924,300,000元(二零一九年三月三十一日：約港幣1,099,700,000元)；
- ii) 透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產及按公平值計入損益賬之金融資產之總賬面值約港幣442,161,000元(二零一九年三月三十一日：約港幣391,527,000元)；及
- iii) 銀行存款賬面值約港幣5,694,000元(二零一九年三月三十一日：約港幣149,600,000元)。

19. 或然負債

於二零一九年九月三十日，本公司已就聯營公司取得循環貸款港幣200,000,000元(二零一九年三月三十一日：港幣200,000,000元)作出擔保。於二零一九年九月三十日，聯營公司並無動用銀行信貸額。

本集團並未就有關擔保確認任何遞延收入或支出，乃因其公平值及交易價格未能可靠地予以計量。

20. 經營租賃安排

本集團作為承租人

於報告期末，本集團不可撤銷經營租賃之未來最低租金承擔於下列期間到期：

	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	855	1,140
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	285
	<u>855</u>	<u>1,425</u>

經營租賃付款為本集團就其董事宿舍應付之租金。租期規定為期一年(二零一九年三月三十一日：兩年)。

本集團作為出租人

於二零一九年九月三十日，本集團之投資物業預期可持續獲得約2.97%（二零一九年三月三十一日：2.72%）之平均租金收益率。全部持有物業之租戶保證租用年期不超過三年（二零一九年三月三十一日：四年）。

於報告期末，本集團已就下列未來最低租金與租戶訂約：

	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	59,556	55,704
第二至第五年（包括首尾兩年）	33,207	27,644
	92,763	83,348

21. 金融工具之公平值計量

本集團金融資產之公平值以經常性基準按公平值計量。

於各報告期末，本集團透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產及按公平值計入損益賬之金融資產乃按公平值計量。下表提供此等金融資產之公平值如何釐定及於公平值級別水平內根據有關公平值計量之輸入數據可觀測程度而分類公平值計量之資料。

- 第一級：公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）得出；
- 第二級：公平值計量乃就資產或負債直接（即價格）或間接地（即自價格衍生）可觀察輸入數據（第一級內包括的報價除外）得出；及
- 第三級：公平值計量乃自包括並非根據可觀察市場數據之資產或負債輸入數據（不可觀察輸入數據）之估值技術得出。

	公平值		公平值	估值技術及 主要輸入數據
	於二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)	級別	
透過其他全面收益按公平值 列賬之金融資產				
– 上市債務證券	492,735	443,419	第一級	活躍市場之 收購報價
按公平值計入損益賬之 金融資產				
– 上市股本證券	11,784	7,254	第一級	活躍市場之 收購報價
– 非上市會所債券	430	430	第二級	第二市場之 市場報價

於截至二零一九年九月三十日止六個月，第一級與第二級工具之間並無相互結轉，亦無轉入第三級或自第三級轉出（二零一九年三月三十一日：無）。

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零一九年九月三十日止六個月中期股息每股港幣1.8仙。中期股息將於二零一九年十二月十二日(星期四)或該日前後派付予於二零一九年十二月五日(星期四)已在本公司股東名冊內登記之本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一九年十二月三日(星期二)至二零一九年十二月五日(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中期股息，所有過戶文件連同有關股票，務須於二零一九年十二月二日(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，辦理過戶登記手續。

財務摘要

於本期內，本集團繼續持有優質商業物業以獲取租金收入及投資於債務及股本證券以獲取利息及股息收入。

港幣千元，除每股金額外

		截至九月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年
本期	收入	39,611	39,303
	本公司股東應佔本期 (虧損)溢利	(263,097)	18,621
於九月三十日	本公司股東應佔資本及儲備	3,301,012	3,718,158
	已發行股份(千股)	277,233	307,759
比率	本公司股東應佔資本及儲備 投資物業公平值變動前之回報	1.42%	1.00%
	資本負債比率	5.2%	0.76%
每股	每股淨值(港幣元)	11.91	12.08
	每股基本(虧損)盈利(港幣仙)	(88.36)	6.05
	每股派發之中期股息(港幣仙)	1.8	2.2

財務回顧

財務業績

收入

本集團於本期內之收入與上一期間相比穩定維持於港幣39,600,000元(二零一八年：港幣39,300,000元)。小幅增加乃主要由於本集團商舖物業續約時租金錄得增加所致。

本公司股東應佔虧損

本公司股東應佔本期虧損為港幣263,100,000元。

本期業績相較上一可比較期間轉盈為虧乃主要由於投資物業公平值於本期內大幅下降港幣286,600,000元。

每股(虧損)盈利

每股(虧損)為港幣88.36仙(二零一八年：盈利港幣6.05仙)。

財務資源、流動資金及資本結構

本集團之資金主要來自經營業務之現金流入及銀行授出之銀行信貸。本集團不時檢討銀行信貸，並會為滿足本集團資本承擔、投資及經營資金需求取得或續領新銀行信貸。

於二零一九年九月三十日，本集團之借貸淨額港幣171,800,000元乃銀行借貸港幣272,500,000元減銀行存款、銀行結存及現金港幣100,700,000元。因此，本集團借貸淨額與本公司股東應佔股權之資本負債比率為5.2%。於二零一九年三月三十一日，儘管本集團銀行借貸為港幣268,300,000元，但本集團擁有手頭現金結餘淨額。

於二零一九年九月三十日，本集團之銀行信貸總額港幣1,122,500,000元(二零一九年三月三十一日：港幣1,128,300,000元)乃以賬面值總額港幣1,372,200,000元(二零一九年三月三十一日：港幣1,641,300,000元)之投資物業、透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具及銀行存款作為抵押。

	於二零一九年 九月三十日 港幣千元	於二零一九年 三月三十一日 港幣千元
銀行貸款償還期限如下：		
按要求或一年內	21,966	11,808
一年以上但不超過兩年	12,276	12,132
兩年以上但不超過五年	38,699	38,210
五年以上	199,527	206,158
	<u>272,468</u>	<u>268,308</u>

於二零一九年九月三十日，本集團之流動比率（流動資產／流動負債）為2.85倍（二零一九年三月三十一日：8.46倍）。

分類資料

有關收入及損益的詳細分類資料於第11至13頁簡明綜合財務報表附註3列示。

外匯波動風險

本集團須就配合其經常性經營業務以及現有及潛在投資活動維持外匯風險，即其將面對合理匯率風險。然而，本集團將根據需要密切監控其風險。

資產抵押

有關資產抵押之詳情載於第20頁簡明綜合財務報表附註18。

或然負債

有關或然負債之詳情載於第20頁簡明綜合財務報表附註19。

股東資金

於二零一九年九月三十日，本集團股東資金達港幣3,301,000,000元（二零一九年三月三十一日：港幣3,740,000,000元），較上年度終減少港幣439,000,000元。

每股資產淨額達港幣11.9元（二零一九年三月三十一日：港幣12元）。

相較於上年度終，股東基金於本期終大幅下降乃由於：

- 投資物業公平值減少港幣286,600,000元；
- 本公司以港幣155,700,000元於場外回購30,525,639股股份之代價乃自股東資金撇銷。

於二零一九年九月三十日，本集團並無因外幣匯價波動而涉及重大風險。

業務回顧

物業投資業務

- 本集團之租金收入總額與上一期間持平。
- 本期間之出租比率為93.9%，較上一可比較期間的97.3%輕微下降3.4%。
- 期終重估完成後出現公平值虧損，而上一可比較期間並無錄得公平值虧損。
- 投資物業公平值虧損主要與本集團位於尖沙咀的投資物業有關。
- 本集團自聯營公司應佔租金收入總額維持穩定，金額為港幣6,600,000元。

財務投資業務

- 本期內來自本集團債務及股本證券投資之利息收入及股息收入為港幣19,200,000元，與上一期間的港幣22,500,000元相比減少14.7%。
- 於本期內，本集團投資債務證券發行人行使選擇權贖回債務證券。因此，本集團錄得已變現收益港幣5,000,000元。
- 於上一期間，鑒於中美貿易戰提早爆發及加息，本集團出售若干其於債務及股本證券的投資，已變現虧損分別為約港幣21,600,000元及約港幣1,500,000元。
- 於二零一九年九月三十日，本集團持有債務及股本證券投資港幣504,500,000元，較截至二零一九年三月三十一日止年度增加11.9%。

僱員

於二零一九年九月三十日，本集團共有17名(二零一八年：17名)僱員，包括董事酬金之僱員成本截至二零一九年九月三十日止六個月總額為港幣11,500,000元(二零一八年：港幣10,900,000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。

業務前景

面對二零一九年各種外圍阻力，全球經濟前景仍然暗淡。中美之間的貿易爭端持續不斷正蔓延至科技及國防等領域，形成影響全球及本地經濟前景的主要不確定因素，而英國脫歐的進程及所帶來的影響亦難以預測。

美國聯邦儲備局近期減息 — 自二零零八年金融危機以來的首次減息 — 可能意味著減息週期開始，有利本地經濟。可是由於反對引渡條例草案引發持續抗議活動，社會環境及氣氛持續低迷，導致普羅大眾消費態度審慎，本地零售消費及旅客人數已因此出現下降趨勢。然而，持續抗議活動將對本集團下半年租金收入帶來難以量化及預測的負面影響。

對於證券投資，本集團保持信心，相信投資於良好的發行人發行的債券將繼續為股東帶來穩定回報。

展望未來，鑒於長期的不明朗因素，本集團將繼續保持警惕，維持穩健的財務狀況及尋求優質投資，讓全體股東得益。

購買、出售或贖回本公司股份

茲提述(i)本公司日期為二零一九年六月二十八日之通函(「通函」)；及(ii)通函內所載日期相同之股東特別大會(「股東特別大會」)通告，載於股東特別大會通告內之特別決議案於二零一九年七月三十日舉行之股東特別大會上獲獨立股東通過，授權本公司於期內於場外向Grand Fort Investment Limited以總代價約港幣155,700,000元(扣除費用前)按每股港幣5.10元回購30,525,639股股份。購回股份於其後註銷。

除上文所披露外，於截至二零一九年九月三十日止期間，本公司及其任何附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司之股份。

充足的公眾持股量

本公司之公眾持股量根據上市規則第8.08(1)(a)條之規定，保持在25%之最低要求以下。根據本公司可公開取得的資料及就董事所深知、盡悉及確信，於本公告日期，本公司之公眾持股量維持在25%。

審核委員會審閱

審核委員會已與管理層審閱本集團所採用之會計政策及慣例，並與董事討論內部監控及財務申報等事宜，包括審閱截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表及二零一九／二零二零年度中期報告。

企業管治

於截至二零一九年九月三十日止六個月期間，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載「企業管治守則」（「企業管治守則」）內適用之條文，惟下述除外：

企業管治守則條文第A.2.1條規定主席及最高行政人員之職責應予分開，亦不應由同一位人士擔任。陳海壽先生現任本公司董事會主席兼董事總經理，彼自本公司成立以來擔任主席及最高行政人員之職責。董事會認為現時管理架構確保本公司之貫徹領導及令其業務表現最佳效率，董事會內三名成員均為獨立非執行董事，彼等各為專業會計師、工程師及管理人才，所以董事會及管理層權力及職責之制約並無減少。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之守則。經對各董事作出特定查詢後，所有董事已確認彼等均於截至二零一九年九月三十日止六個月期間已遵守標準守則內所載之規定標準。

承董事會命
主席
陳海壽

香港，二零一九年十一月十三日