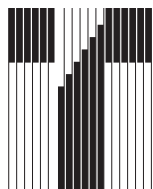


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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
截至二零二零年三月三十一日止年度

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
營業額	3	73,120	80,270
物業支出		(1,332)	(2,294)
毛利		71,788	77,976
投資物業公平值虧損		(543,039)	(15,917)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之			
債務工具已變現收益(虧損)		4,899	(29,637)
出售按公平值計入損益賬之			
金融資產已變現收益(虧損)		659	(1,303)
重估按公平值計入損益賬之			
金融資產未變現虧損		(8,338)	(46)
股息收入		768	1,204
利息收入		40,537	40,458
其他收入、收益及虧損淨額	5	3,732	2,599
行政費用		(36,341)	(34,561)

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
經營(虧損)溢利	6	(465,335)	40,773
財務成本	7	(6,812)	(6,739)
應佔聯營公司業績		<u>(51,918)</u>	<u>616</u>
除稅前(虧損)溢利		(524,065)	34,650
稅項	8	<u>(7,143)</u>	<u>(9,116)</u>
本公司擁有人應佔之本年度(虧損)溢利		<u>(531,208)</u>	<u>25,534</u>
其他全面收益(開支)			
其後可能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)收益淨額		(70,185)	6,856
終止確認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>(5,327)</u>	<u>(11,983)</u>
除稅後本年度其他全面開支		<u>(75,512)</u>	<u>(5,127)</u>
本公司擁有人應佔之本年度 全面(開支)收益總額		<u>(606,720)</u>	<u>20,407</u>
每股(虧損)盈利			
基本及攤薄	10	<u>(港幣1.85元)</u>	<u>港幣0.08元</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		2,408,988	2,952,288
物業、機器及設備		4,066	4,425
租賃土地		–	14,830
使用權資產		15,110	–
聯營公司權益		298,622	355,458
透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具		491,874	443,419
按公平值計入損益賬之金融資產		430	430
遞延租金收入		271	307
遞延稅項資產		62	36
		<u>3,219,423</u>	<u>3,771,193</u>
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	11	15,349	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		18,390	–
按公平值計入損益賬之金融資產		51,275	7,254
租賃土地—本期部分		–	92
遞延租金收入—本期部分		563	463
可收回稅項		2,972	1,964
已抵押銀行存款		5,998	149,600
銀行結存及現金		16,119	128,208
		<u>110,666</u>	<u>301,116</u>
流動負債			
其他應付款項及預收款項	12	6,576	9,958
已收租戶按金		11,838	12,408
應付稅項		103	1,434
租賃負債		284	–
有抵押銀行借貸—於一年內到期		62,263	11,808
		<u>81,064</u>	<u>35,608</u>

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
流動資產淨額	<u>29,602</u>	<u>265,508</u>
資產總額減流動負債	<u>3,249,025</u>	<u>4,036,701</u>
非流動負債		
已收租戶按金	11,655	12,335
遞延稅項負債	29,679	27,949
有抵押銀行借貸－於一年後到期	<u>244,191</u>	<u>256,500</u>
	<u>285,525</u>	<u>296,784</u>
資產淨額	<u><u>2,963,500</u></u>	<u><u>3,739,917</u></u>
資本及儲備		
股本	229,386	229,386
儲備	<u>2,734,114</u>	<u>3,510,531</u>
權益總額	<u><u>2,963,500</u></u>	<u><u>3,739,917</u></u>

附註：

1. 一般資料及編製基準

(a) 一般資料

本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之全年業績所載截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度之財務資料不構成本公司該年度之法定年度綜合財務報表，但資料數據來自該等綜合財務報表。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部之規定將截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表送呈公司註冊處處長，亦將於適當時候送呈截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

本公司核數師已匯報本集團的綜合財務報表。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。

(b) 編製基準

上述財務資料及附註提取自本集團之綜合財務報表，此等財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16編製。

本集團綜合財務報表乃由董事會負責編製。此等綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製。此等綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟於各報告期末按公平值計算之若干投資物業及金融工具除外。

本綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

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」）

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）已於本年度首次應用下列由香港會計師公會（「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：

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 所得稅處理不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂本 香港會計準則第19號之修訂本 香港會計準則第28號之修訂本 香港財務報告準則之修訂本	具有負補償之提前還款特性 計劃修訂、縮減或結清 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，於本年度內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本年度及以往年度的財務業績及狀況及／或載於該等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」

本集團於本年度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（「香港會計準則第17號」）及相關詮釋。

租賃的新定義

租賃定義的變動主要涉及控制的概念。香港財務報告準則第16號根據客戶是否於一段期間內控制已識別資產的使用而定義租賃，其可藉界定的使用量釐定。倘客戶既有權指示已識別資產的使用，亦有權自該使用中獲得絕大部分經濟利益，則控制權已轉移。

本集團僅對於二零一九年四月一日或之後訂立或變更的合約應用香港財務報告準則第16號中的租賃新定義。對於二零一九年四月一日前訂立的合約，本集團已採用過渡性實際權宜方法，以令對現有安排為租賃或包含租賃的過往評估不受新規定限制。因此，先前根據香港會計準則第17號評估為租賃的合約繼續按香港財務報告準則第16號入賬列為租賃，而先前評估為非租賃服務安排的合約繼續入賬列為待履行合約。

承租人會計處理及過渡性影響

香港財務報告準則第16號取消承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃的規定（如香港會計準則第17號先前所規定）。相反，本集團作為承租人時，須資本化所有租賃（包括先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃），惟短期租賃及低價值資產租賃則獲豁免。就本集團而言，該等新資本化租賃主要與「使用權資產」所披露的物業、廠房及設備有關。

於過渡至香港財務報告準則第16號當日，本集團釐定剩餘租期，並按剩餘租賃付款的現值計量分類為經營租賃之租賃的租賃負債，並使用相關增量借貸利率貼現。

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。

於二零一九年四月一日，本集團透過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡確認額外租賃負債及使用權資產，其金額相等於相關租賃負債。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；及
- iii. 於首次應用日期的使用權資產計量撇除初步直接成本。

(1) 租賃負債之計量

就先前分類為經營租賃的租賃確認租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借貸利率。所應用的加權平均增量借貸年利率為2.5%。

	於二零一九年 四月一日 港幣千元
於二零一九年三月三十一日披露的經營租賃承擔	1,425
減：未來利息開支	<u>(23)</u>
採用二零一九年四月一日之增量借貸利率貼現之剩餘租賃付款現值及 於二零一九年四月一日確認之租賃負債	<u>1,402</u>
分析如下	
流動	1,118
非流動	<u>284</u>

(2) 使用權資產之計量

先前分類為經營租賃之租賃相關使用權資產已按相等於剩餘租賃負債的已確認金額之金額確認，並按與於二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況表確認之租賃有關之任何預付或應計租賃付款金額進行調整。應用香港財務報告準則第16號後確認的與經營租賃有關之作自用的使用權資產賬面值約為港幣1,402,000元。

使用權資產於二零一九年四月一日的賬面值包括以下各項：

	附註	港幣千元
應用香港財務報告準則第16號後確認與 經營租賃有關的使用權資產		1,402
自租賃土地重新分類	(a)	<u>14,922</u>
		<u>16,324</u>
按類別：		
租賃土地		14,922
租賃物業		<u>1,402</u>
		<u>16,324</u>

附註：

- (a) 位於香港之租賃土地之預付款項於二零一九年三月三十一日分類為租賃土地。於應用香港財務報告準則第16號後，租賃土地之流動及非流動部分分別約港幣92,000元及約港幣14,830,000元已重新分類至使用權資產。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃於過渡時作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自首次應用日期起為該等租賃入賬，而比較資料並未經重列。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號後，有關現有租賃合約項下相同相關資產之已訂立但於首次應用日期後開始的新租約以猶如現有租賃於二零一九年四月一日獲修訂的方式入賬。該項應用對本集團於二零一九年四月一日的綜合財務狀況表並無影響。然而，自二零一九年四月一日生效起，有關經修訂租期於修訂後的租賃付款按直線法於經延長租期內確認為收入。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號前，所收取的可退還租賃按金被視為香港會計準則第17號所適用的租賃項下的權利及義務（屬其他應付款項及已收租賃按金項下）。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非與使用權資產相關的付款，並調整以反映過渡時的貼現影響。

應用香港財務報告準則第16號對綜合財務報表所呈報的金額及／或披露並無重大影響。

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及詮釋：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務之定義 ²
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 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號之修訂本	重大性之定義 ⁴
香港財務報告準則第9號、香港會計準則 第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革 ⁴
香港財務報告準則第16號之修訂本	有關新型冠狀病毒的租金寬減 ⁵

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 對收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期初或之後的業務合併及資產收購生效。

³ 於某待定日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效。

除上文之新訂及經修訂香港財務報告準則外，二零一八年頒佈了經修訂香港財務報告之概念框架。其隨後修訂、香港財務報告準則之概念框架指引之修訂，將於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期，於可見將來應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

3. 營業額

營業額乃指已收及應收之物業租金收入之總額。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
物業租金收入	<u>73,120</u>	<u>80,270</u>

4. 經營分類

本集團之經營活動歸屬於香港財務報告準則第8號「經營分類」項下的兩個經營分類，即物業投資及財務投資。此為向主要經營決策者匯報以作資源分配及評估分類表現之方式。

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收入淨額（包括租金收入總額及物業支出）、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，所提供之資料包括出售按公平值計入損益賬（「按公平值計入損益賬」）之金融資產已變現收益（虧損）、終止確認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」）之債務工具已變現收益（虧損）、重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現虧損、來自債務工具之利息收入及來自股本證券之股息收入。

分類資料

截至二零二零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
租金收入總額	73,120	–	73,120
物業支出	(1,332)	–	(1,332)
租金收入淨額	71,788	–	71,788
投資物業公平值虧損	(543,039)	–	(543,039)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之			
債務工具已變現收益	–	4,899	4,899
出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現收益	–	659	659
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現虧損	–	(8,338)	(8,338)
來自股本證券之股息收入	–	768	768
利息收入	1,386	39,151	40,537
其他收入、收益及虧損淨額	8,727	(4,995)	3,732
行政費用	(31,980)	(4,361)	(36,341)
經營溢利（虧損）	(493,118)	27,783	(465,335)
財務成本	(22)	(6,790)	(6,812)
應佔聯營公司業績	(51,918)	–	(51,918)
除稅前溢利（虧損）	(545,058)	20,993	(524,065)
稅項	(5,169)	(1,974)	(7,143)
本年度溢利（虧損）	<u>(550,227)</u>	<u>19,019</u>	<u>(531,208)</u>

於二零二零年三月三十一日

	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	2,748,777	581,312	3,330,089
分類負債	(59,693)	(306,896)	(366,589)
資產淨額	<u>2,689,084</u>	<u>274,416</u>	<u>2,963,500</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	2,388	–	2,388
物業、機器及設備添置	<u>815</u>	<u>–</u>	<u>815</u>
截至二零一九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
租金收入總額	80,270	–	80,270
物業支出	(2,294)	–	(2,294)
租金收入淨額	77,976	–	77,976
投資物業公平值虧損	(15,917)	–	(15,917)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之			
債務工具已變現虧損	–	(29,637)	(29,637)
出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現虧損	–	(1,303)	(1,303)
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現虧損	–	(46)	(46)
來自股本證券之股息收入	–	1,204	1,204
利息收入	18	40,440	40,458
其他收入、收益及虧損淨額	4,042	(1,443)	2,599
行政費用	(30,286)	(4,275)	(34,561)
經營溢利	35,833	4,940	40,773
財務成本	–	(6,739)	(6,739)
應佔聯營公司業績	<u>616</u>	<u>–</u>	<u>616</u>
除稅前溢利(虧損)	36,449	(1,799)	34,650
稅項	(7,031)	(2,085)	(9,116)
本年度溢利(虧損)	<u>29,418</u>	<u>(3,884)</u>	<u>25,534</u>

於二零一九年三月三十一日

	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	3,344,146	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>

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73,100,000元(二零一九年：約港幣80,300,000元)，乃包括來自本集團最大租戶之租金收入約港幣7,000,000元(二零一九年：約港幣7,700,000元)。於截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止兩個年度並無其他單一客戶佔10%或以上之本集團收入。

5. 其他收入、收益及虧損淨額

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
管理費收入	4,053	3,743
租戶遲繳手續費	251	170
匯兌虧損淨額	(2,722)	(1,606)
其他	2,150	292
	<u>3,732</u>	<u>2,599</u>

6. 經營(虧損)溢利

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
經營(虧損)溢利已扣除：		
僱員成本(包括董事酬金)	25,768	24,597
退休福利計劃供款	253	252
僱員成本總額	26,021	24,849
核數師酬金	486	480
物業、機器及設備折舊	1,174	1,943
租賃土地攤銷	–	92
使用權資產折舊	1,214	–
匯兌虧損淨額	2,722	1,606
信貸虧損之撥備	244	–
經計入：		
投資之股息收入	768	1,204
出售物業、機器及設備之收益	2	–
撥回其他應付款項	1,523	–
投資物業之租金收入總額	73,120	80,270
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(545)	(2,096)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(787)	(198)
租金收入淨額	<u>71,788</u>	<u>77,976</u>

7. 財務成本

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
銀行借貸之利息支出	6,790	6,739
租賃負債之利息支出	22	–
	<u>6,812</u>	<u>6,739</u>

8. 稅項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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	5,700	7,559
往年度不足撥備	669	53
其他地域		
往年度(超額撥備)不足撥備	(930)	17
	5,439	7,629
遞延稅項		
本年度	1,704	1,487
	7,143	9,116

本年度香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%(二零一九年：16.5%)計算。

海外稅務則以其各自管轄地域當時稅率計算。

綜合損益及其他全面收益表內本年度之稅項支出與除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
除稅前(虧損)溢利	(524,065)	34,650
按香港利得稅稅率16.5%課稅(二零一九年：16.5%)	(86,471)	5,717
應佔聯營公司業績之稅務影響	8,566	(102)
按稅務不可扣減支出之稅務影響	91,663	8,593
按稅務毋須課稅收入之稅務影響	(6,437)	(5,221)
未確認稅務虧損之稅務影響	333	338
未確認之暫時差額之稅務影響	21	-
往年度稅項(超額撥備)不足撥備	(261)	70
稅款寬減	(280)	(300)
附屬公司於其他地域經營時不同稅率之影響	9	21
本年度之稅項支出	7,143	9,116

9. 股息

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
中期，已付－每股港幣1.8仙(二零一九年：港幣2.2仙)	4,990	6,771
末期，擬付－每股港幣2.7仙(二零一九年：港幣3.2仙)	7,485	9,848
	<u>12,475</u>	<u>16,619</u>

董事會已建議派發末期股息每股港幣2.7仙(二零一九年：港幣3.2仙)，惟須於股東週年大會上獲本公司股東批准。於報告期末後建議派發的末期股息並無於報告期末確認為負債。

10. 每股(虧損)盈利

每股盈利乃根據本年度本公司股東應佔虧損約港幣531,208,000元(二零一九年：本年度本公司股東應佔溢利約港幣25,534,000元)及於本年內加權平均已發行股數287,491,499(二零一九年：307,758,522)股普通股計算。

截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止兩個年度，本公司並無已發行具有潛在攤薄能力之普通股股份。因此，每股攤薄(虧損)盈利與每股基本(虧損)盈利相同。

11. 應收賬項及其他應收款項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收賬項－應收租金	1,238	423
減：信貸虧損撥備	(244)	—
	<u>994</u>	<u>423</u>
其他應收款項		
應收利息	10,129	8,986
公共服務按金	1,935	1,672
預付款項	1,010	968
來自聯營公司之管理費應收款項	922	838
其他(附註(i))	359	648
	<u>15,349</u>	<u>13,535</u>

附註(i)：結餘包括於二零一九年三月三十一日應收聯營公司金額約港幣587,000元。

應收賬項包括有明確信貸政策之應收租金，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。

以下為基於借項清單到期日列示的應收租金(扣減信貸虧損撥備)之賬齡分析。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
31至60天	330	383
61至90天	305	20
超過90天	359	20
	<u>994</u>	<u>423</u>

已逾期但未減值的應收賬項賬齡分析。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
31至60天	330	383
61至90天	305	20
超過90天	359	20
	<u>994</u>	<u>423</u>

本集團考慮歷史及前瞻性資料後，由於客戶的信貸質素並無重大改變及已過期結餘被視為可以全數收回，因此本集團認為毋須就此作出任何減值準備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

12. 其他應付款項及預收款項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
合約負債－與租金收入有關之預收款項	3,478	5,216
其他應付款項		
應付利息	392	319
應付股息	690	602
應付費用	1,030	2,813
其他	986	1,008
	<u>6,576</u>	<u>9,958</u>

於二零一九年四月一日之合約負債結餘約港幣5,216,000元於年內確認為收入。

13. 報告期後事項

新型冠狀病毒(「新型冠狀病毒」)的爆發及香港政府隨後實施的檢疫措施，對本集團的營運造成了負面影響，導致本集團收入下降。隨著新型冠狀病毒於綜合財務報表批准日期之後的發展和蔓延，本集團經濟狀況因此而發生的進一步變化可能會影響本集團的財務業績，受影響程度於該等綜合財務報表日期仍無法估計。本集團將繼續監控新型冠狀病毒的發展，並積極應對疫情對本集團財務狀況及經營業績產生之影響。

股息

本公司董事會通過決議，建議派發截至二零二零年三月三十一日止年度末期股息每股港幣2.7仙。連同已派發之中期股息每股港幣1.8仙，本年度股息總額為每股港幣4.5仙。此建議派發之末期股息須取得本公司股東於二零二零年八月十九日(星期三)舉行之股東週年大會上批准，並於二零二零年八月三十一日(星期一)派付予於二零二零年八月二十七日(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二零二零年股東週年大會並投票之權利，本公司將由二零二零年八月十四日(星期五)至二零二零年八月十九日(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二零二零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，必須於二零二零年八月十三日(星期四)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。

待獲股東於二零二零年股東週年大會通過後，所建議之末期股息將派發予於二零二零年八月二十七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，本公司將由二零二零年八月二十六日(星期三)至二零二零年八月二十七日(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，必須於二零二零年八月二十五日(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。

業務展望

在全球經濟已經疲弱的背景下，新型冠狀病毒在全球蔓延及迅速擴散，進一步打擊全球經濟及消費意慾。全球股市因而發生了歷史性崩盤，儘管多國政府和央行推出緊急措施以應對新形冠狀病毒疫情及股市崩盤對經濟造成的衝擊，但成效尚未完全體現在經濟上。

自二零一九年下半年開始，本地零售消費遭受社會運動影響持續下降，導致香港經濟錄得連續兩個季度的負增長，集團投資物業之租金收入已因此出現持續下降趨勢。受新型冠狀病毒疫情影響，香港各行各業更加雪上加霜。集團與租戶共渡時艱，由集團提供短期紓困措施，令集團租金收入進一步向下調整。

在如今不安定的經濟及社會環境下，集團於上市固定收益債券的投資提供了穩健的收入及流動資金，減輕經濟放緩對租金收入下降的影響。管理層秉持極其審慎的態度，維持集團財政穩健，保持低負債比率及充裕的流動資金，努力應對及緩解經濟環境變化所帶來的負面影響及挑戰。

財務回顧

財務業績

收入

本集團於年內自物業投資產生之收入為港幣73,100,000元(二零一九年：港幣80,300,000元)，減少港幣7,200,000元。此乃由於本集團大部分商舖物業續約時租金錄得減少及本集團出租物業之出租比率減少。本集團出租物業之出租比率減少5.1%至92.4%(二零一九年：97.5%)。

財務投資收入

本集團的財務投資收入主要為來自債務證券投資的利息收入港幣38,100,000元(二零一九年：港幣36,100,000元)，增加港幣2,000,000元。此乃主要由於本年度債務證券投資的平均賬面值增加所致。

於本年度內，本集團於若干債務證券之投資由其發行人贖回，並錄得已變現收益港幣4,900,000元。

於年度末，手頭上市股本證券之公平值虧損為港幣8,300,000元(二零一九年：港幣46,000元)。

本公司股東應佔虧損

本公司股東應佔本年度虧損為港幣531,200,000元(2019年：溢利港幣25,500,000元)。

業績轉盈為虧乃主要由於：

- 重估投資物業公平值虧損港幣543,000,000元
- 上市股本證券公平值虧損增加

每股虧損

截至二零二零年三月三十一日止年度每股虧損港幣184.8仙(二零一九年：每股盈利港幣8.3仙)。擬派發之末期股息每股港幣2.7仙(二零一九年：港幣3.2仙)，故全年每股中期及末期股息派息總額將達港幣4.5仙(二零一九年：港幣5.4仙)。

流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零二零年三月三十一日，本集團包括已抵押銀行存款、銀行結存及現金港幣22,100,000元(二零一九年：港幣277,800,000元)之流動資產淨額達港幣29,600,000元(二零一九年：港幣265,500,000元)，較上年度減少港幣235,900,000元，主要由於：

- 結清購買本公司上市證券
- 於債務證券之投資增加

於二零二零年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣1,026,400,000元(二零一九年：港幣1,128,300,000元)，乃以公平值總額港幣1,196,500,000元(二零一九年：港幣1,641,300,000元)之投資物業、已抵押銀行存款及債務證券投資全數作為抵押。於二零二零年三月三十一日，已動用港幣306,500,000元(二零一九年：港幣268,300,000元)。

於二零二零年三月三十一日，扣減銀行結存及現金及已抵押銀行存款後的尚未償還銀行借貸總額為港幣284,300,000元，以銀行借貸淨額與權益總額比率計算之資本負債率則為9.6%。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。

於二零二零年三月三十一日，銀行借貸總額中港幣62,300,000元或20.3%(二零一九年：港幣11,800,000元或4.4%)必須於一年內償還，港幣12,500,000元或4.1%(二零一九年：港幣12,100,000元或4.5%)可於一年後但必須於兩年內償還，港幣39,500,000元或12.9%(二零一九年：港幣38,200,000元或14.2%)可於兩年後但必須於五年內償還，港幣192,200,000元或62.7%(二零一九年：港幣206,200,000元或76.9%)可於五年後償還。

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團之財務成本與上年度比較為港幣6,800,000元(二零一九年：港幣6,700,000元)。

資本承擔

於二零二零年三月三十一日，本集團概無任何資本承擔。

股東資金

於二零二零年三月三十一日，本集團股東資金減少至港幣2,963,500,000元(二零一九年：港幣3,739,900,000元)，乃主要由於本集團投資物業公平值於年終時大幅減少。每股資產淨值達港幣10.7元(二零一九年：港幣12.2元)。

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程序保障本集團及其股東之最佳利益。

僱員

於二零二零年三月三十一日，本集團共有17名(二零一九年：18名)僱員，包括董事酬金之僱員成本總額港幣26,000,000元(二零一九年：港幣24,800,000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之上市證券。

企業管治

於截至二零二零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「企業管治守則」(「守則」)內所有適用之條文，惟主席及最高行政人員之職責由同一名人士擔任乃與守則條文第A.2.1條偏離除外。請參考本公司截至二零一九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二零二零年三月三十一日止年度之經審核年度賬目及全年業績。

充足的公眾持股量

根據本公司可公開取得的資料及就董事所知，於本公告日期，本公司有充足公眾持股量，即公眾持股量並不少於本公司已發行股份的25%。

恒健會計師行有限公司之工作範圍

本集團核數師恒健會計師行有限公司認為，初步公告所載有關本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註之數字與該年度本集團之經審核綜合財務報表所載列之款額相同。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初步公告作出保證。

承董事會命
太興置業有限公司
主席
陳海壽

香港，二零二零年六月十二日

於本公告日期，本公司董事會由七位董事組成，其中三位為執行董事，即陳海壽先生、陳恩典先生及陳恩蕙女士，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、謝禮恒先生及張頌慧女士。