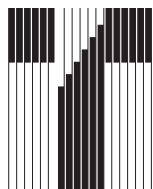


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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
截至二零二零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」)截至二零二零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
截至二零二零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
收入	4	32,824	39,611
物業支出		(871)	(453)
毛利		31,953	39,158
重估按公平值計入損益賬之金融資產 未變現收益		2,251	9
出售按公平值計入損益賬之金融資產 已變現收益		1,159	331
投資物業公平值虧損		(87,300)	(286,600)
終止確認透過其他全面收益按公平值 列賬之金融資產已變現(虧損)收益		(2,814)	4,992
股息收入		306	224
利息收入		18,119	20,873
其他收入、收益及虧損淨額		2,663	324
行政費用		(14,451)	(18,107)

		截至九月三十日止六個月	
		二零二零年	二零一九年
	附註	港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
經營虧損	5	(48,114)	(238,796)
財務成本	6	(2,647)	(3,563)
除稅後應佔聯營公司業績	13	(4,590)	(15,927)
除稅前虧損		(55,351)	(258,286)
稅項	7	(3,872)	(4,811)
本公司股東應佔本期虧損		(59,223)	(263,097)
其他全面收益(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 債務工具產生的收益(虧損)淨額		43,155	(4,231)
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		8,765	(5,893)
除稅後其他全面收益(開支)		51,920	(10,124)
本公司股東應佔之本期全面開支總額		(7,303)	(273,221)
每股虧損			
基本及攤薄	9	(港幣21.36仙)	(港幣88.36仙)

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年九月三十日

	附註	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	2,321,935	2,408,988
物業、機器及設備	11	3,438	4,066
使用權資產	12	16,603	15,110
聯營公司權益	13	292,599	298,622
透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具	14	417,573	491,874
按公平值計入損益賬之金融資產	14	430	430
遞延租金收入		194	271
遞延稅項資產		75	62
		3,052,847	3,219,423
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	15	14,333	15,349
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	14	21,913	18,390
按公平值計入損益賬之金融資產	14	14,886	51,275
遞延租金收入－本期部分		511	563
可收回稅項		1,713	2,972
已抵押銀行存款		17,215	5,998
銀行結存及現金		139,487	16,119
		210,058	110,666
流動負債			
其他應付款項及預收款項		7,986	6,576
已收租戶按金		13,370	11,838
應付稅項		1,932	103
租賃負債	16	1,034	284
有抵押銀行借貸－於一年內到期	17	13,388	62,263
		37,710	81,064

	附註	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動資產淨額		<u>172,348</u>	<u>29,602</u>
資產總額減流動負債		<u>3,225,195</u>	<u>3,249,025</u>
非流動負債			
已收租戶按金		8,425	11,655
租賃負債	16	793	—
有抵押銀行借貸 — 於一年後到期	17	236,773	244,191
遞延稅項負債		<u>30,492</u>	<u>29,679</u>
		<u>276,483</u>	<u>285,525</u>
資產淨額		<u><u>2,948,712</u></u>	<u><u>2,963,500</u></u>
資本及儲備			
股本	18	229,386	229,386
儲備		<u>2,719,326</u>	<u>2,734,114</u>
權益總額		<u><u>2,948,712</u></u>	<u><u>2,963,500</u></u>

簡明綜合權益變動表

截至二零二零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
於二零二零年四月一日 (經審核)	<u>229,386</u>	<u>(65,731)</u>	<u>7,485</u>	<u>2,792,360</u>	<u>2,963,500</u>
本期虧損	-	-	-	(59,223)	(59,223)
其他全面收益：					
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	-	43,155	-	-	43,155
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	-	8,765	-	-	8,765
本期全面收益 (開支) 總額	-	51,920	-	(59,223)	(7,303)
擬派股息 (附註8)	-	-	4,158	(4,158)	-
已付股息	-	-	(7,485)	-	(7,485)
於二零二零年九月三十日 (未經審核)	<u>229,386</u>	<u>(13,811)</u>	<u>4,158</u>	<u>2,728,979</u>	<u>2,948,712</u>
於二零一九年四月一日 (經審核)	<u>229,386</u>	<u>9,781</u>	<u>9,848</u>	<u>3,490,902</u>	<u>3,739,917</u>
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)
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	-	(5,893)	-	-	(5,893)
本期全面開支總額	-	(10,124)	-	(263,097)	(273,221)
期內註銷股份	-	-	-	(155,836)	(155,836)
擬派股息	-	-	4,990	(4,990)	-
已付股息	-	-	(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>

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
經營業務		
來自經營業務產生之現金	19,367	24,036
利得稅退款	16	42
經營業務所得之現金淨額	19,383	24,078
投資業務		
已收利息	20,917	20,533
投資已收股息	306	224
購買按公平值計入損益賬之金融資產	(18,718)	(61,381)
購買透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產	(7,750)	(101,404)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之 金融資產款項	127,634	46,956
出售按公平值計入損益賬之金融資產款項	58,517	57,181
出售物業、機器及設備款項	-	2
購買物業、機器及設備	-	(815)
投資業務所得(所用)之現金淨額	180,906	(38,704)
融資業務		
已付股息	(7,485)	(9,848)
已付利息	(2,807)	(3,576)
新籌借銀行借貸	223,080	45,000
償還租賃負債	(552)	-
償還銀行借貸	(279,373)	(40,840)
購回自身股份	-	(155,836)
聯營公司墊款	1,433	2,583
融資業務所用之現金淨額	(65,704)	(162,517)
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	134,585	(177,143)
期初之現金及現金等值項目	22,117	277,808
期終之現金及現金等值項目	156,702	100,665
由以下各項組成：		
銀行結存及現金	139,487	94,971
已抵押銀行存款	17,215	5,694
	156,702	100,665

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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。

此截至二零二零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。

載入二零二零年中期報告內有關截至二零二零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二零二零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。

此截至二零二零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，並應與截至二零二零年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

此截至二零二零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二零二零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經修訂香港財務報告準則，並於二零二零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3號之修訂本	業務之定義
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
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

於目前期間應用經修訂香港財務報告準則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。

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或虧損、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」）之金融資產已變現收益或虧損、出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現收益或虧損、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

截至二零二零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	32,824	–	32,824
物業支出	(871)	–	(871)
毛利	31,953	–	31,953
重估按公平值計入損益賬之金融資產 未變現收益	–	2,251	2,251
出售按公平值計入損益賬之金融資產 已變現收益	–	1,159	1,159
投資物業公平值虧損	(87,300)	–	(87,300)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬 之金融資產已變現虧損	–	(2,814)	(2,814)
股息收入	–	306	306
利息收入	353	17,766	18,119
其他收入、收益及虧損淨額	2,710	(47)	2,663
行政費用	(12,648)	(1,803)	(14,451)
經營溢利(虧損)	(64,932)	16,818	(48,114)
財務成本	(13)	(2,634)	(2,647)
除稅後應佔聯營公司業績	(4,590)	–	(4,590)
除稅前溢利(虧損)	(69,535)	14,184	(55,351)
稅項	(2,665)	(1,207)	(3,872)
本期溢利(虧損)	<u>(72,200)</u>	<u>12,977</u>	<u>(59,223)</u>

於二零二零年九月三十日

	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	2,749,963	512,942	3,262,905
分類負債	(63,133)	(251,060)	(314,193)
資產淨額	<u>2,686,830</u>	<u>261,882</u>	<u>2,948,712</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	<u>1,216</u>	<u>–</u>	<u>1,216</u>

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)
終止確認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>

於二零二零年三月三十一日

	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	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>

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32,800,000元（截至二零一九年九月三十日止六個月：約港幣39,600,000元），乃包括來自本集團最大租戶之租金收入約港幣3,600,000元（截至二零一九年九月三十日止六個月：約港幣3,400,000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

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經營虧損已扣除：		
僱員成本（包括董事酬金）	10,896	11,515
強制性公積金（「強積金」）供款	118	129
僱員成本總額	11,014	11,644
核數師酬金	243	238
物業、機器及設備折舊	628	543
租賃土地攤銷	—	47
使用權資產折舊	588	—
匯兌虧損，淨額	—	1,789
信貸虧損撥備	500	—
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產 已變現虧損	2,814	—
經計入：		
股息收入	306	224
匯兌收益淨額	175	—
出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現收益	1,159	331
終止確認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	2,251	9
投資物業之租金收入總額	32,824	39,611
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(317)	(208)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(554)	(245)
租金收入淨額	31,953	39,158

6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸利息支出	2,633	3,563
租賃負債之利息支出	14	—
	<u>2,647</u>	<u>3,563</u>

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	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	3,072	3,911
遞延稅項		
本期	800	900
	<u>3,872</u>	<u>4,811</u>

本期間之香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5% (二零一九年：16.5%) 計算。

8. 中期股息

截至二零二零年三月三十一日止財政年度末期股息每股港幣2.7仙 (二零一九年：港幣3.2仙) 已於二零二零年八月二十七日派發予本公司股東。

截至二零二零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1.5仙 (截至二零一九年九月三十日止六個月：中期股息港幣1.8仙) 總額達約港幣4,158,000元 (截至二零一九年九月三十日止六個月：約港幣4,990,000元) 予本公司股東。

9. 每股虧損

每股虧損乃根據本公司股東應佔本期虧損約港幣59,223,000元 (截至二零一九年九月三十日止六個月：港幣263,097,000元) 及於本期內已發行股數277,232,883 (二零一九年九月三十日：加權平均股數297,750,116) 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與每股基本虧損相同。

10. 投資物業

	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
公平值		
於期初／年初	2,408,988	2,952,288
已於損益內確認公平值虧損	(87,300)	(543,039)
匯兌調整	247	(261)
	<u>2,321,935</u>	<u>2,408,988</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

	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
期初／年初賬面值	4,066	4,425
添置	-	815
本期／年度折舊	(628)	(1,174)
	<u>3,438</u>	<u>4,066</u>

12. 使用權資產

	租賃土地 港幣千元	租賃物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年三月三十一日 賬面值	14,830	280	15,110
於二零二零年九月三十日 賬面值	14,782	1,821	16,603
截至二零二零年九月三十日止期間 折舊開支	48	540	588
租賃現金流出總額			(552)

租賃土地及樓宇以直線法於租期內進行折舊。

本集團租賃物業用於董事宿舍。物業租賃合約以2年的固定租期訂立。租賃條款乃在個別基礎上磋商，包括各種不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤銷期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

13. 聯營公司權益

	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應佔資產淨額	295,635	300,225
應付聯營公司金額	(3,036)	(1,603)
	<u>292,599</u>	<u>298,622</u>

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：

於二零二零年九月三十日之財務狀況

	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動資產	2,082	2,822
非流動資產	615,098	626,066
流動負債	(10,229)	(13,198)
非流動負債	(15,680)	(15,240)
資產淨額	<u>591,271</u>	<u>600,450</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>295,635</u>	<u>300,225</u>

截至二零二零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 二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
收入	<u>10,282</u>	<u>13,125</u>
本期除稅後虧損	(9,179)	(31,853)
其他全面收益	-	-
本期虧損及全面開支總額	<u>(9,179)</u>	<u>(31,853)</u>
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司虧損	(4,061)	(15,331)
應佔聯營公司稅項	(529)	(596)
	<u>(4,590)</u>	<u>(15,927)</u>

14. 金融資產

	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 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)	417,573	491,874
按公平值計入損益賬之金融資產		
－ 非上市會所債券	430	430
	418,003	492,304
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)	21,913	18,390
按公平值計入損益賬之金融資產		
－ 香港上市股本證券	9,030	49,207
－ 海外上市股本證券	5,856	2,068
	14,886	51,275
	36,799	69,665

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。

於二零二零年九月三十日，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13.47%，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。

15. 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(扣減信貸虧損撥備)約港幣2,579,000元(二零二零年三月三十一日：約港幣994,000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。應收租金按到期日之賬齡分析如下：

	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
30天內	1,064	—
31至60天	—	330
61至90天	346	305
超過90天	1,169	359
	2,579	994

16. 租賃負債

	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	1,034	284
超過一年但不超過兩年	793	—
	1,827	284
減：流動負債項下呈列的於12個月內到期支付之金額	(1,034)	(284)
非流動負債項下呈列的於12個月後到期支付之金額	793	—

17. 有抵押銀行借貸

	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	13,388	62,263
一年以上但不超過兩年	13,571	12,544
兩年以上但不超過五年	42,007	39,459
五年以上	181,195	192,188
	250,161	306,454
減：流動負債項下呈列的於一年內到期之金額	13,388	62,263
於一年後到期之金額	236,773	244,191

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1.0%至1.25%（二零二零年三月三十一日：以年息計算香港銀行同業拆息加1.1%至1.25%）。

18. 股本

	二零二零年九月三十日		二零二零年三月三十一日	
	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	277,232,883	229,386	307,758,522	229,386
期內／年內註銷股份	—	—	(30,525,639)	—
於期終／年終	277,232,883	229,386	277,232,883	229,386

19. 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	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
自聯營公司收取管理費收入	<u>1,670</u>	<u>1,893</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	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
薪金及其他短期福利	6,940	7,116
強積金供款	<u>18</u>	<u>18</u>
	<u>6,958</u>	<u>7,134</u>

20. 資產抵押

於二零二零年九月三十日，本集團之銀行信貸總額為港幣830,161,000元(二零二零年三月三十一日：港幣1,026,454,000元)。本集團已動用銀行貸款信貸額約港幣250,161,000元(二零二零年三月三十一日：約港幣306,454,000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713,600,000元(二零二零年三月三十一日：約港幣759,800,000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賬面值總額約港幣382,740,000元(二零二零年三月三十一日：約港幣430,751,000元)；及
- iii) 銀行存款賬面值約港幣17,215,000元(二零二零年三月三十一日：約港幣5,998,000元)。

21. 或然負債

於二零二零年九月三十日，本公司已就聯營公司取得循環貸款港幣200,000,000元(二零二零年三月三十一日：港幣200,000,000元)作出擔保。於二零二零年九月三十日，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。

22. 經營租賃安排

本集團作為出租人

於二零二零年九月三十日，本集團之投資物業預期可持續獲得約2.83% (二零二零年三月三十一日：3.04%) 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 (二零二零年三月三十一日：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：

	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	49,115	57,129
第二至第五年 (包括首尾兩年)	16,011	19,567
	<u>65,126</u>	<u>76,696</u>

23. 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。

	於二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	公平值 於二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)	公平值 等級	估值技術及 主要輸入數據
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	439,486	510,264	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	14,886	51,275	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

於截至二零二零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 (二零二零年三月三十一日：無)。

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零二零年九月三十日止六個月中期股息每股港幣1.5仙。中期股息將於二零二零年十二月二十八日(星期一)或該日前後派付予於二零二零年十二月十七日(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

本公司將由二零二零年十二月十五日(星期二)至二零二零年十二月十七日(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中期股息，所有過戶文件連同有關股票，務須於二零二零年十二月十四日(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	
		二零二零年	二零一九年
本期	收入	32,824	39,611
	本公司股東應佔本期虧損	(59,223)	(263,097)
於九月三十日	本公司股東應佔資本及儲備	2,948,712	3,301,012
	已發行股份(千股)	277,233	277,233
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	0.94%	1.42%
	資本負債比率	3.2%	5.2%
每股	每股淨值(港幣元)	10.64	11.91
	每股基本虧損(港幣仙)	(21.36)	(88.36)
	每股派發之中期股息(港幣仙)	1.5	1.8

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下降17.1%至港幣32,800,000元(二零一九年：港幣39,600,000元)。收入下降主要可歸因於：

- 給予零售店鋪租戶的租金優惠
- 本集團的零售店鋪物業續約後，租金大幅下降

本公司股東應佔虧損

本公司股東應佔本期虧損為港幣59,200,000元。

本公司股東應佔虧損減少乃由於期內投資物業的公平值減少值較少所致。

期內，投資物業公平值減少港幣87,300,000元(二零一九年：港幣286,600,000元)。

每股虧損

每股虧損為港幣21.36仙(二零一九年：港幣88.36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。

於二零二零年九月三十日，本集團之借貸淨額港幣93,500,000元(二零一九年三月三十一日：港幣284,400,000元)乃銀行借貸港幣250,200,000元(二零二零年三月三十一日：港幣306,500,000元)減銀行存款、銀行結存及現金港幣156,700,000元(二零二零年三月三十一日：港幣22,100,000元)。因此，本集團借貸淨額與本公司股東應佔權益之資本負債比率為3.2%(二零二零年三月三十一日：9.6%)。

於二零二零年九月三十日，本集團之銀行信貸總額港幣830,200,000元(二零二零年三月三十一日：港幣1,026,400,000元)乃以賬面值總額港幣1,113,600,000元(二零二零年三月三十一日：港幣1,196,500,000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、按公平值計入損益賬之金融資產及銀行存款作為抵押。

於二零二零年 九月三十日 港幣千元	於二零二零年 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	13,388	62,263
一年以上但不超過兩年	13,571	12,544
兩年以上但不超過五年	42,007	39,459
五年以上	181,195	192,188
	250,161	306,454

於二零二零年九月三十日，本集團之流動比率（流動資產／流動負債）為5.57倍（二零二零年三月三十一日：1.37倍）。

分類資料

有關收入及損益的詳細分類資料於第8至11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17頁簡明綜合財務報表附註20。

或然負債

有關或然負債之詳情載於第17頁簡明綜合財務報表附註21。

股東資金

於二零二零年九月三十日，本集團股東資金保持穩定，為港幣2,948,700,000元（二零二零年三月三十一日：港幣2,963,500,000元）。

每股資產淨額為港幣10.6元（二零二零年三月三十一日：港幣10.7元）。

相較於上年度終，股東資金於本期終下降乃由於投資物業公平值減少港幣87,300,000元。

於二零二零年九月三十日，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

- 本集團之租金收入主要來自其香港的物業組合。
- 期內，本集團向租戶提供了短期救濟措施，導致本集團租金收入向下調整。
- 本期間之出租比率為91.7%，較上一可比較期間的93.9%輕微下降2.2%。
- 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為港幣5,100,000元，較上一可比較期間下降了港幣1,400,000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18,100,000元，與上一期間的港幣20,900,000元相比減少13.4%。
- 於二零二零年九月三十日，本集團持有債務證券投資港幣439,500,000元，較截至二零二零年三月三十一日止年度減少13.9%。

僱員

於二零二零年九月三十日，本集團共有17名(二零一九年：17名)僱員，包括董事酬金之僱員成本截至二零二零年九月三十日止六個月總額為港幣10,800,000元(二零一九年：港幣11,500,000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。

業務展望

於二零二零年初，新型冠狀病毒感染病例開始向全球蔓延，成為大規模流行病。為減慢病毒傳播，多國都實施社交隔離措施及旅遊限制，引致全球經濟急劇下滑。受影響國家及政府已推出不同調節措施，刺激家庭消費意欲及商業氣氛，以減輕經濟所受影響。然而，新冠病毒疫情之負面影響仍未全面反映並可能會持續未來數年。

新冠病毒疫情影響香港各行各業，導致經濟活動急速下滑。尤其是，零售、飲食、航空及酒店行業因入境旅遊萎縮而受到嚴重打擊，直接導致集團租金收入進一步下降。隨著政府對抗疫情取得初步成效，各行各業審慎重新開放，預期集團租金收入恢復至疫情前的水平還需要數年時間。

展望未來，宏觀經濟前景將持續不明朗亦不太樂觀。在如此環境下，集團於上市固定收益債券的投資繼續提供穩健收入。與此同時，憑藉集團審慎的財務管理，致令集團擁有強健的資產負債表及充足的流動資金，使集團能夠應對這段時期內前所未見的挑戰，把握可能出現的任何其他投資及發展機遇。

購買、出售或贖回本公司股份

於截至二零二零年九月三十日止期間，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司股份。

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，包括審閱截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表及二零二零／二零二一年度中期報告。

企業管治

於截至二零二零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」（「守則」）內所有適用之守則條文，惟下述偏離者除外：

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。經本公司對各董事作出特定查詢後，所有董事已確認彼等均於截至二零二零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。

董事資料之變更

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料自二零二零年年報日期後並無變更。

承董事會命
太興置業有限公司
主席
陳海壽

香港，二零二零年十一月三十日

於本公告日期，本公司董事會由七名董事組成，其中三名為執行董事，即陳海壽先生、陳恩典先生及陳恩蕙女士，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、謝禮恒先生及張頌慧女士。