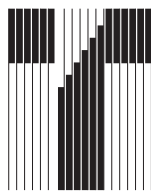


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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
截至二零二一年三月三十一日止年度

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
營業額	3	64,490	73,120
物業支出		<u>(1,479)</u>	<u>(1,332)</u>
毛利		63,011	71,788
投資物業公平值虧損		(182,854)	(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(虧損)收益		(2,890)	4,899
出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現收益		3,283	659
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益(虧損)		2,597	(8,338)
股息收入		636	768
利息收入		35,472	40,537
其他收入、收益及虧損淨額	5	6,595	3,732
行政費用		<u>(34,849)</u>	<u>(36,341)</u>

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
經營虧損	6	(108,999)	(465,335)
財務成本	7	(4,482)	(6,812)
應佔聯營公司業績		<u>(13,386)</u>	<u>(51,918)</u>
除稅前虧損		(126,867)	(524,065)
稅項	8	<u>(7,362)</u>	<u>(7,143)</u>
本公司股東應佔之本年度虧損		<u>(134,229)</u>	<u>(531,208)</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 產生之收益(虧損)淨額		51,348	(70,185)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具之回撥		11,390	(5,327)
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值虧損		972	–
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>1,016</u>	<u>–</u>
除稅後本年度其他全面收益(開支)		<u>64,726</u>	<u>(75,512)</u>
本公司股東應佔之本年度全面開支總額		<u>(69,503)</u>	<u>(606,720)</u>
每股虧損			
基本及攤薄	10	<u>(港幣0.48元)</u>	<u>(港幣1.85元)</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		2,226,650	2,408,988
物業、機器及設備		2,823	4,066
使用權資產		16,037	15,110
聯營公司權益		280,778	298,622
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具		418,408	491,874
按公平值計入損益賬之金融資產		430	430
遞延租金收入		559	271
遞延稅項資產		88	62
		<u>2,945,773</u>	<u>3,219,423</u>
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	11	15,059	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		24,073	18,390
按公平值計入損益賬之金融資產		44,723	51,275
遞延租金收入－本期部分		308	563
可收回稅項		1,313	2,972
已抵押銀行存款		69,606	5,998
銀行結存及現金		89,453	16,119
		<u>244,535</u>	<u>110,666</u>
流動負債			
其他應付款項及預收款項	12	7,958	6,576
已收租戶按金		14,523	11,838
應付稅項		2,186	103
租賃負債		1,047	284
有抵押銀行借貸－於一年內到期		14,836	62,263
		<u>40,550</u>	<u>81,064</u>
流動資產淨額		<u>203,985</u>	<u>29,602</u>
資產總額減流動負債		<u>3,149,758</u>	<u>3,249,025</u>

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動負債		
已收租戶按金	7,146	11,655
租賃負債	266	—
有抵押銀行借貸—於一年後到期	228,685	244,191
遞延稅項負債	31,307	29,679
	<u>267,404</u>	<u>285,525</u>
資產淨額	<u>2,882,354</u>	<u>2,963,500</u>
資本及儲備		
股本	229,386	229,386
儲備	2,652,968	2,734,114
	<u>2,882,354</u>	<u>2,963,500</u>
權益總額	<u>2,882,354</u>	<u>2,963,500</u>

附註：

1. 一般資料及編製基準

(a) 一般資料

本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之全年業績所載截至二零二一年及二零二零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部之規定將截至二零二零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二零二一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經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已就編製綜合財務報表首次應用於二零二零年四月一日或之後開始之年度期間強制生效的香港財務報告準則標準中有關概念框架的提述之修訂以及下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重大的定義
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務的定義
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	利率基準改革

應用香港財務報告準則標準中有關概念框架的提述之修訂及該等香港財務報告準則本年度之修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或載於該等綜合財務報表的披露並無重大影響。

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：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ¹
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 ⁴
香港財務報告準則第3號之修訂本	提述概念框架 ²
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革－第2階段 ⁵
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號之修訂本	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂 ¹
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第16號之修訂本	物業、機器及設備－作擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號之修訂本	虧損合約－履行合約之成本 ²
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進 ²

1 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

2 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

3 生效日期待定。

4 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效。

5 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期，應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則於可見將來不會對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。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
物業租金收入	<u>64,490</u>	<u>73,120</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之金融資產已變現收益、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）、重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益（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

截至二零二一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	64,490	–	64,490
物業支出	(1,479)	–	(1,479)
租金收入淨額	63,011	–	63,011
投資物業公平值虧損	(182,854)	–	(182,854)
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	–	(2,890)	(2,890)
出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現收益	–	3,283	3,283
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益	–	2,597	2,597
來自股本證券之股息收入	–	636	636
利息收入	353	35,119	35,472
其他收入、收益及虧損淨額	5,251	1,344	6,595
行政費用	(28,310)	(6,539)	(34,849)
經營溢利（虧損）	(142,549)	33,550	(108,999)
財務成本	(34)	(4,448)	(4,482)
應佔聯營公司業績	(13,386)	–	(13,386)
除稅前溢利（虧損）	(155,969)	29,102	(126,867)
稅項	(5,669)	(1,693)	(7,362)
本年度溢利（虧損）	<u>(161,638)</u>	<u>27,409</u>	<u>(134,229)</u>

於二零二一年三月三十一日

	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	2,586,358	603,950	3,190,308
分類負債	(63,031)	(244,923)	(307,954)
資產淨額	<u>2,523,327</u>	<u>359,027</u>	<u>2,882,354</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	<u>2,397</u>	<u>-</u>	<u>2,397</u>

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>

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64,500,000元(二零二零年：約港幣73,100,000元)，乃包括來自本集團最大租戶之租金收入約港幣5,900,000元(二零二零年：約港幣7,000,000元)。於截至二零二一年及二零二零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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
管理費收入	3,223	4,053
租戶遲繳手續費	816	251
匯兌收益(虧損)淨額	1,341	(2,722)
政府補貼(附註)	807	–
信貸虧損撥備撥回	97	–
其他	<u>311</u>	<u>2,150</u>
	<u>6,595</u>	<u>3,732</u>

附註：有關金額指根據香港保就業計劃收取的政府補貼。

6. 經營虧損

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
經營虧損已扣除：		
僱員成本(包括董事酬金)	24,461	25,768
退休福利計劃供款	241	253
	<hr/>	<hr/>
僱員成本總額	24,702	26,021
核數師酬金	460	486
物業、機器及設備折舊	1,243	1,174
使用權資產折舊	1,154	1,214
匯兌(收益)虧損淨額	(1,341)	2,722
信貸虧損之撥備	1,425	244
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值虧損	972	-
應收賬項減值虧損	241	-
經計入：		
投資之股息收入	636	768
出售物業、機器及設備之收益	-	2
信貸虧損撥備撥回	97	-
政府補貼	807	-
撥回其他應付款項	-	1,523
投資物業之租金收入總額	64,490	73,120
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(873)	(545)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(606)	(787)
	<hr/>	<hr/>
租金收入淨額	63,011	71,788

7. 財務成本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
利息支出：		
銀行借貸	4,391	6,790
租賃負債	34	22
其他財務費用	57	-
	<hr/>	<hr/>
	4,482	6,812

8. 稅項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	5,744	5,700
過往年度(超額撥備)不足撥備	(6)	669
其他地域		
過往年度不足撥備(超額撥備)	22	(930)
	<u>5,760</u>	<u>5,439</u>
遞延稅項		
本年度	1,602	1,704
	<u>7,362</u>	<u>7,143</u>

本年度香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%(二零二零年：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對賬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
除稅前虧損	<u>(126,867)</u>	<u>(524,065)</u>
按香港利得稅稅率16.5%課稅(二零二零年：16.5%)	(20,933)	(86,471)
應佔聯營公司業績之稅務影響	2,209	8,566
按稅務不可扣減支出之稅務影響	31,776	91,663
按稅務毋須課稅收入之稅務影響	(5,836)	(6,437)
未確認稅務虧損之稅務影響	383	333
未確認之可扣減暫時差額之稅務影響	20	21
過往年度稅項不足撥備(超額撥備)	16	(261)
稅款寬減	(140)	(280)
利用之前未確認之稅務虧損	(134)	–
附屬公司於其他地域經營時不同稅率之影響	1	9
	<u>7,362</u>	<u>7,143</u>
本年度之稅項支出	<u>7,362</u>	<u>7,143</u>

9. 股息

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
中期，已付－每股港幣1.5仙(二零二零年：港幣1.8仙)	4,158	4,990
末期，擬付－每股港幣2.1仙(二零二零年：港幣2.7仙)	5,822	7,485
	<u>9,980</u>	<u>12,475</u>

董事會已建議派發末期股息每股港幣2.1仙(二零二零年：港幣2.7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

每股虧損乃根據本年度本公司股東應佔虧損約港幣134,229,000元(二零二零年：約港幣531,208,000元)及於本年內加權平均已發行股數277,232,883(二零二零年：加權平均股數287,491,499)股普通股計算。

於截至二零二一年及二零二零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，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

11. 應收賬項及其他應收款項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收賬項－應收租金	3,155	1,238
減：信貸虧損撥備	(879)	(244)
	<u>2,276</u>	<u>994</u>
其他應收款項		
應收利息	7,930	10,129
公共服務按金	1,642	1,935
預付款項	1,034	1,010
來自聯營公司之管理費應收款項	714	922
其他(附註(i))	2,156	359
減：信貸虧損撥備(附註(ii))	(693)	—
	<u>12,783</u>	<u>14,355</u>
	<u>15,059</u>	<u>15,349</u>

附註：

- (i) 結餘包括於二零二一年三月三十一日應收聯營公司金額約港幣304,000元。
- (ii) 有關金額指透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具應收利息之信貸虧損撥備，已於年內悉數減值。

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。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
31至60天	1,590	330
61至90天	306	305
超過90天	380	359
	<u>2,276</u>	<u>994</u>

已逾期但未減值的應收賬項之賬齡分析。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
31至60天	1,590	330
61至90天	306	305
超過90天	380	359
	<u>2,276</u>	<u>994</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該等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。除已收租賃按金外，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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
合約負債—與租金收入有關之預收款項	3,112	3,478
其他應付款項		
應付利息	165	392
應付股息	763	690
應付費用	794	1,030
其他	3,124	986
	<u>7,958</u>	<u>6,576</u>

於二零二零年四月一日之合約負債結餘約港幣3,478,000元於年內確認為收入。

股息

本公司董事會通過決議，建議派發截至二零二一年三月三十一日止年度末期股息每股港幣2.1仙。連同已派發之中期股息每股港幣1.5仙，本年度股息總額為每股港幣3.6仙。此建議派發之末期股息須取得本公司股東於二零二一年八月十八日(星期三)舉行之股東週年大會上批准，並於二零二一年九月八日(星期三)派付予於二零二一年八月二十七日(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二零二一年股東週年大會並投票之權利，本公司將由二零二一年八月十三日(星期五)至二零二一年八月十八日(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二零二一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，必須於二零二一年八月十二日(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。

待獲股東於二零二一年股東週年大會通過後，所建議之末期股息將派發予於二零二一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，本公司將由二零二一年八月二十五日(星期三)至二零二一年八月二十七日(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，必須於二零二一年八月二十四日(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

新型冠狀病毒疫情為環球經濟和企業帶來前所未有的挑戰。各地政府為控制疫情實行各種措施，包括暫停商業活動，實施嚴格過境限制及社交距離措施，令現今商界面對最嚴峻挑戰，更對目前貿易環境構成沉重壓力。隨著疫苗取得進展，多個國家已批准並開始接種疫苗之利好消息，加上各國中央銀行實施一連串具針對性之寬鬆政策，全球經濟正步向復甦。

然而，在新冠病毒疫情、國際貿易關係緊張及遊客消失這三重打擊下，香港經濟持續低迷。集團持有的商舖大部份位於旅遊區，旅客過往一向是集團零售租戶的主要對象。受旅遊及社交距離措施限制，租戶面對嚴峻挑戰。儘管集團與租戶合作共渡時艱，在有需要時重整租賃條款並提供租金優惠，集團商舖空置率仍緩慢地上升。

由於出現傳染力更強的新變種病毒株，疫情的走向和民眾接種疫苗的速度仍有極大變數，目前無法確定針對新型冠狀病毒的限制措施何時才會得到較長時間的持續放寬。本集團相信租金收入下滑，空置率上升的趨勢及呆滯之市場狀況短期內依然持續。

由於疫情後續之影響仍未全面反映，本集團繼續保持警剔及審慎，隨時準備應對本地及外國進一步惡化的情況。儘管如此，集團財政穩健，憑藉強健的資產負債表，於上市固定收益債券穩定的利息收入及充足的流動現金，有助應對這段時期內前所未見的挑戰和把握當中可能出現的機遇。

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64,500,000元(二零二零年：港幣73,100,000元)，減少港幣8,600,000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5.3%至87.1%(二零二零年：92.4%)。

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35,000,000元(二零二零年：港幣38,100,000元)，減少港幣3,100,000元。此乃主要由於本年度債務證券投資的平均賬面值減少所致。

於本年度內，本集團出售若干債務證券之投資，於市值港幣135,300,000元以總成本港幣138,200,000元收購，並錄得已變現虧損港幣2,900,000元。

於年度末，手頭上市股本證券之公平值收益為港幣2,600,000元(二零二零年：虧損港幣8,300,000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134,200,000元(二零二零年：港幣531,200,000元)。

虧損減少主要由於投資物業重估的公平值虧損值較去年較少所致。於年末，投資物業重估的公平值虧損為港幣182,900,000元(二零二零年：港幣543,000,000元)。此外，本集團因手頭上市股本證券錄得未變現收益港幣2,600,000元(二零二零年：未變現虧損港幣8,300,000元)。

每股虧損

截至二零二一年三月三十一日止年度每股虧損港幣48.4仙(二零二零年：港幣184.8仙)。擬派發之末期股息每股港幣2.1仙(二零二零年：港幣2.7仙)，故全年每股中期及末期股息派息總額將達港幣3.6仙(二零二零年：港幣4.5仙)。

流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零二一年三月三十一日，本集團包括已抵押銀行存款、銀行結存及現金港幣159,100,000元(二零二零年：港幣22,100,000元)之流動資產淨額達港幣204,000,000元(二零二零年：港幣29,600,000元)，較上年度增加港幣174,400,000元，此乃由於年內出售債務證券投資款項所致。

於二零二一年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣744,000,000元(二零二零年：港幣1,026,400,000元)，乃以公平值總額港幣1,007,800,000元(二零二零年：港幣1,196,500,000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。於二零二一年三月三十一日，已動用港幣243,500,000元(二零二零年：港幣306,500,000元)。

於二零二一年三月三十一日，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84,500,000元(二零二零年：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2.9%(二零二零年：9.6%)。

於二零二一年三月三十一日，銀行借貸總額中港幣14,800,000元或6.1%(二零二零年：港幣62,300,000元或20.3%)必須於一年內償還，港幣15,000,000元或6.2%(二零二零年：港幣12,500,000元或4.1%)可於一年後但必須於兩年內償還，港幣46,400,000元或19.1%(二零二零年：港幣39,500,000元或12.9%)可於兩年後但必須於五年內償還，港幣167,300,000元或68.6%(二零二零年：港幣192,200,000元或62.7%)可於五年後償還。

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團之財務成本為港幣4,500,000元(二零二零年：港幣6,800,000元)，因償還銀行借貸，較上年度減少33.8%。

資本承擔

於二零二一年三月三十一日，本集團概無任何資本承擔。

股東資金

於二零二一年三月三十一日，本集團股東資金減少至港幣2,882,400,000元(二零二零年：港幣2,963,500,000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10.4元(二零二零年：港幣10.7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

於二零二一年三月三十一日，本集團共有16名(二零二零年：17名)僱員，包括董事酬金之僱員成本總額港幣24,700,000元(二零二零年：港幣26,000,000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

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。守則條文第A.2.1條規定主席及最高行政人員之角色應有所區分，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，因為董事會包括三名獨立非執行董事，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。

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二零二一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二零二一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，二零二一年六月二十三日

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。