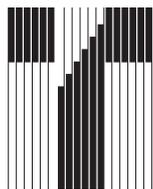


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



TERN PROPERTIES COMPANY LIMITED

太興置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：277)

中期業績

截至二零二一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」)截至二零二一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

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
營業額	4	30,865	32,824
物業支出		(641)	(871)
毛利		30,224	31,953
投資物業公平值虧損		(9,200)	(87,300)
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		(9,657)	(2,814)
出售按公平值計入損益賬之金融資產 已變現(虧損)收益		(1,026)	1,159
重估按公平值計入損益賬之金融資產 未變現(虧損)收益		(3,757)	2,251
股息收入		723	306
利息收入		17,300	18,119
其他收入、收益及虧損淨額		2,471	2,663
行政費用		(14,865)	(14,451)

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
經營溢利(虧損)	5	12,213	(48,114)
財務成本	6	(1,537)	(2,647)
應佔聯營公司業績	13	(3,860)	(4,590)
除稅前溢利(虧損)		6,816	(55,351)
稅項	7	(2,805)	(3,872)
本公司股東應佔本期溢利(虧損)		4,011	(59,223)
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 工具產生之(虧損)收益淨額		(47,754)	43,155
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具之回撥		46	8,765
換算海外業務產生之匯兌差額		(57)	—
除稅後本期其他全面(開支)收益		(47,765)	51,920
本公司股東應佔之本期全面開支總額		(43,754)	(7,303)
每股收益(虧損)			
基本及攤薄	9	港幣1.45仙	(港幣21.36仙)

簡明綜合財務狀況表
於二零二一年九月三十日

	附註	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	2,217,420	2,226,650
物業、機器及設備	11	2,231	2,823
使用權資產	12	15,470	16,037
聯營公司權益	13	273,467	280,778
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具	14	279,367	418,408
按公平值計入損益賬之金融資產	14	430	430
遞延租金收入		490	559
遞延稅項資產		99	88
		<u>2,788,974</u>	<u>2,945,773</u>
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	15	15,317	15,059
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	10,941	24,073
按公平值計入損益賬之金融資產	14	51,399	44,723
遞延租金收入－本期部分		841	308
可收回稅項		1,415	1,313
已抵押銀行存款		97,187	69,606
銀行結存及現金		86,284	89,453
		<u>263,384</u>	<u>244,535</u>
流動負債			
其他應付款項及預收款項		7,255	7,958
已收租戶按金		15,801	14,523
應付稅項		3,139	2,186
租賃負債	16	793	1,047
有抵押銀行借貸－於一年內到期	17	9,004	14,836
		<u>35,992</u>	<u>40,550</u>

	附註	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動資產淨額		<u>227,392</u>	<u>203,985</u>
資產總額減流動負債		<u>3,016,366</u>	<u>3,149,758</u>
非流動負債			
已收租戶按金		6,837	7,146
租賃負債	16	-	266
有抵押銀行借貸－於一年後到期	17	144,625	228,685
遞延稅項負債		<u>32,126</u>	<u>31,307</u>
		<u>183,588</u>	<u>267,404</u>
資產淨額		<u><u>2,832,778</u></u>	<u><u>2,882,354</u></u>
資本及儲備			
股本	18	229,386	229,386
儲備		<u>2,603,392</u>	<u>2,652,968</u>
權益總額		<u><u>2,832,778</u></u>	<u><u>2,882,354</u></u>

簡明綜合權益變動表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	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」) 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
於二零二一年四月一日 (經審核)	<u>229,386</u>	<u>1,016</u>	<u>(2,021)</u>	<u>5,822</u>	<u>2,648,151</u>	<u>2,882,354</u>
本期溢利	-	-	-	-	4,011	4,011
其他全面收益 (開支) :						
重估透過其他全面收益按公平值列賬 之債務工具產生之虧損淨額	-	-	(47,754)	-	-	(47,754)
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	-	-	46	-	-	46
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(57)	-	-	-	(57)
本期全面收益 (開支) 總額	<u>-</u>	<u>(57)</u>	<u>(47,708)</u>	<u>-</u>	<u>4,011</u>	<u>(43,754)</u>
擬派股息 (附註8)	-	-	-	3,327	(3,327)	-
已派股息	-	-	-	(5,822)	-	(5,822)
於二零二一年九月三十日 (未經審核)	<u>229,386</u>	<u>959</u>	<u>(49,729)</u>	<u>3,327</u>	<u>2,648,835</u>	<u>2,832,778</u>
於二零二零年四月一日 (經審核)	<u>229,386</u>	<u>-</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 之債務工具產生之收益淨額	-	-	43,155	-	-	43,155
終止確認透過其他全面收益按公平值 列賬之債務工具之回撥	-	-	8,765	-	-	8,765
本期全面收益 (開支) 總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>51,920</u>	<u>-</u>	<u>(59,223)</u>	<u>(7,303)</u>
擬派股息	-	-	-	4,158	(4,158)	-
已派股息	-	-	-	(7,485)	-	(7,485)
於二零二零年九月三十日 (未經審核)	<u>229,386</u>	<u>-</u>	<u>(13,811)</u>	<u>4,158</u>	<u>2,728,979</u>	<u>2,948,712</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年九月三十日止六個月

截至九月三十日止六個月
二零二一年
港幣千元
(未經審核)

二零二零年
港幣千元
(未經審核)

經營業務

來自經營業務產生之現金
利得稅(已付)退款

17,582
(1,146)

19,367
16

經營業務所得之現金淨額

16,436

19,383

投資業務

已收利息
投資已收股息
購買透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之
債務工具款項
購買按公平值計入損益賬(「按公平值計入損益賬」)
之金融資產
出售按公平值計入損益賬之金融資產款項

17,791
723
(46,363)
141,666
(57,685)
46,226

20,917
306
(7,750)
127,634
(18,718)
58,517

投資業務所得之現金淨額

102,358

180,906

融資業務

已付股息
已付利息
新籌借銀行借貸
償還銀行借貸
聯營公司墊款
償還租賃負債

(5,822)
(1,559)
-
(89,892)
3,452
(534)

(7,485)
(2,807)
223,080
(279,373)
1,433
(552)

融資業務所用之現金淨額

(94,355)

(65,704)

現金及現金等值項目增加淨額

24,439

134,585

匯率變動之影響

(27)

-

期初之現金及現金等值項目

159,059

22,117

期終之現金及現金等值項目

183,471

156,702

現金及現金等值項目由以下各項組成：

銀行結存及現金
已抵押銀行存款

86,284
97,187

139,487
17,215

183,471

156,702

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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。

此截至二零二一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。

載入二零二一年中期報告內有關截至二零二一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二零二一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公平值計量。

此截至二零二一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，並應與截至二零二一年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

此截至二零二一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二零二一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，並於二零二一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：

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9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 有關新型冠狀病毒的租金寬減
---	--------------------------------

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

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，所提供之資料包括重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益（虧損）、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、出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現收益（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。

業務資料

截至二零二一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)
營業額	30,865	–	30,865
物業支出	(641)	–	(641)
毛利	30,224	–	30,224
投資物業公平值虧損	(9,200)	–	(9,200)
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	–	(9,657)	(9,657)
出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現虧損	–	(1,026)	(1,026)
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現虧損	–	(3,757)	(3,757)
來自股本證券之股息收入	–	723	723
利息收入	69	17,231	17,300
其他收入、收益及虧損淨額	2,110	361	2,471
行政費用	(12,896)	(1,969)	(14,865)
經營溢利	10,307	1,906	12,213
財務成本	(14)	(1,523)	(1,537)
應佔聯營公司業績	(3,860)	–	(3,860)
除稅前溢利	6,433	383	6,816
稅項	(2,508)	(297)	(2,805)
本期溢利	<u>3,925</u>	<u>86</u>	<u>4,011</u>

於二零二一年九月三十日

	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	2,563,032	489,326	3,052,358
分類負債	(64,464)	(155,116)	(219,580)
資產淨額	<u>2,498,568</u>	<u>334,210</u>	<u>2,832,778</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	<u>1,159</u>	<u>–</u>	<u>1,159</u>

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)
營業額	32,824	–	32,824
物業支出	(871)	–	(871)
毛利	31,953	–	31,953
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 之債務工具已變現虧損	–	(2,814)	(2,814)
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
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
來自股本證券之股息收入	–	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)
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>
於二零二一年三月三十一日			
	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	2,586,358	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>

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

營業額源自租金收入約港幣30.9百萬元（截至二零二零年九月三十日止六個月：約港幣32.8百萬元），乃包括本集團最大租戶應佔之租金收入約港幣3.1百萬元（截至二零二零年九月三十日止六個月：約港幣3.6百萬元）。於截至二零二一年及二零二零年九月三十日止兩個期末並無其他單一客戶佔10%或以上之本集團營業額。

4. 營業額

營業額指已收及應收之物業租金收入之總額。

5. 經營溢利（虧損）

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
經營溢利（虧損）已扣除：		
僱員成本（包括董事酬金）	11,168	10,896
退休福利計劃供款	124	118
僱員成本總額	11,292	11,014
核數師酬金	221	243
物業、機器及設備折舊	592	628
使用權資產折舊	567	588
信貸虧損撥備	-	500
出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現虧損	1,026	-
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	9,657	2,814
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現虧損	3,757	-
經計入：		
來自股本證券之股息收入	723	306
匯兌收益淨額	593	175
出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現收益	-	1,159
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益	-	2,251
投資物業之租金收入總額	30,865	32,824
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(198)	(317)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(443)	(554)
租金收入淨額	30,224	31,953

6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸利息支出	1,523	2,633
租賃負債之利息支出	14	14
	<u>1,537</u>	<u>2,647</u>

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
本公司及附屬公司之稅項支出：		
香港利得稅 本期	1,997	3,072
遞延稅項 本期	808	800
	<u>2,805</u>	<u>3,872</u>

本期間之香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5% (二零二零年：16.5%) 計算。

8. 中期股息

截至二零二一年三月三十一日止財政年度末期股息每股港幣2.1仙 (二零二零年：港幣2.7仙) 已於二零二一年九月八日派發予本公司股東。

截至二零二一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1.2仙 (截至二零二零年九月三十日止六個月：中期股息港幣1.5仙) 總額達約港幣3,327,000元 (截至二零二零年九月三十日止六個月：約港幣4,158,000元) 予本公司股東。

9. 每股收益 (虧損)

每股收益 (虧損) 乃根據本公司股東應佔本期溢利約港幣4,011,000元 (本公司股東應佔截至二零二零年九月三十日止六個月虧損：約港幣59,223,000元) 及於兩個期間已發行股數277,232,883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收益 (虧損) 與每股基本收益 (虧損) 相同。

10. 投資物業

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
公平值		
於期初／年初	2,226,650	2,408,988
已於損益內確認公平值虧損	(9,200)	(182,854)
匯兌調整	(30)	516
	<u>2,217,420</u>	<u>2,226,650</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

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
期初／年初賬面值	2,823	4,066
本期／年度折舊	(592)	(1,243)
	<u>2,231</u>	<u>2,823</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
於二零二一年三月三十一日 賬面值	14,736	1,301	16,037
於二零二一年九月三十日 賬面值	14,690	780	15,470
截至二零二一年九月三十日止六個月 折舊開支	<u>46</u>	<u>521</u>	<u>567</u>
租賃現金流出總額			<u>(534)</u>

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

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應佔資產淨額	278,248	282,107
應付聯營公司金額	(4,781)	(1,329)
	<u>273,467</u>	<u>280,778</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簡明綜合財務資料概述如下：

於二零二一年九月三十日之財務狀況

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動資產	2,697	963
非流動資產	581,613	588,093
流動負債	(11,470)	(8,862)
非流動負債	(16,345)	(15,979)
資產淨額	<u>556,495</u>	<u>564,215</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>278,248</u>	<u>282,107</u>

截至二零二一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 二零二一年 港幣千元 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零二零年 港幣千元 (未經審核)
營業額	<u>8,813</u>	<u>10,282</u>
本期虧損	(7,720)	(9,179)
其他全面收益	-	-
本期全面開支總額	<u>(7,720)</u>	<u>(9,179)</u>
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司虧損	(3,448)	(4,061)
應佔聯營公司稅項	(412)	(529)
	<u>(3,860)</u>	<u>(4,590)</u>

14. 金融資產

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 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債務工具		
－ 上市債務證券 (附註i)	279,367	418,408
按公平值計入損益賬之金融資產		
－ 非上市會所債券	430	430
	279,797	418,838
流動：		
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具		
－ 上市債務證券 (附註i)	10,941	24,073
按公平值計入損益賬之金融資產		
－ 香港上市股本證券	35,793	33,315
－ 海外上市股本證券	15,606	11,408
	51,399	44,723
	62,340	68,796

附註：

- (i) 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及海外認可交易所上市的債務工具，其發行人包括從事(其中包括)航空、銀行、酒店及房地產業務者。有關債務工具的到期日由二零二二年至二零四九年不等並包括永久證券。

於二零二一年九月三十日，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9.51% (二零二一年三月三十一日：13.87%)，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工具之未償還金額佔本集團資產總額5%以上。

- (ii) 於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，透過其他全面收益按公平值列賬之上市債務工具及按公平值計入損益賬之上市股本證券以公平值列賬，乃根據相關認可證券交易所所報之市場收市價釐定。

15. 應收賬項及其他應收款項

應收賬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2,212,000元(二零二一年三月三十一日：約港幣2,276,000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。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 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
30天內	271	—
31至60天	58	1,590
61至90天	119	306
超過90天	1,764	380
	<u>2,212</u>	<u>2,276</u>

其他應收款項包括有於二零二一年九月三十日應收聯營公司金額約港幣1,064,000元(二零二一年三月三十一日：約港幣1,018,000元)。

16. 租賃負債

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	793	1,047
超過一年但不超過兩年	—	266
	<u>793</u>	<u>1,313</u>
減：流動負債項下呈列的於一年內到期支付之金額	<u>(793)</u>	<u>(1,047)</u>
非流動負債項下呈列的於一年後到期支付之金額	<u>—</u>	<u>266</u>

17. 有抵押銀行借貸

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	9,004	14,836
一年以上但不超過兩年	9,074	15,048
兩年以上但不超過五年	28,041	46,444
五年以上	107,510	167,193
	153,629	243,521
減：流動負債項下呈列的於一年內到期之金額	(9,004)	(14,836)
於一年後到期之金額	144,625	228,685

所有銀行借貸以港幣作面額連同利率，乃以年息計算香港銀行同業拆息加1.25%（二零二一年三月三十一日：以年息計算香港銀行同業拆息加1.25%）。

18. 股本

	二零二一年九月三十日 普通股 股份數目		二零二一年三月三十一日 普通股 股份數目	
	金額 港幣千元 (未經審核)	金額 港幣千元 (未經審核)	金額 港幣千元 (經審核)	金額 港幣千元 (經審核)
已發行及繳足	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	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
自聯營公司收取管理費收入	1,452	1,670

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 二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
薪金及其他短期福利	7,081	6,940
退休福利計劃供款	18	18
	<u>7,099</u>	<u>6,958</u>

20. 資產抵押

於二零二一年九月三十日，本集團之銀行信貸額約為港幣404,295,000元(二零二一年三月三十一日：約港幣744,021,000元)。本集團已動用銀行貸款信貸額約港幣153,629,000元(二零二一年三月三十一日：約港幣243,521,000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519,000,000元(二零二一年三月三十一日：約港幣525,300,000元)；
- ii) 透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具及按公平值計入損益賬之金融資產之賬面值總額約港幣239,022,000元(二零二一年三月三十一日：約港幣412,892,000元)；及
- iii) 已抵押銀行存款賬面值約港幣97,187,000元(二零二一年三月三十一日：約港幣69,606,000元)。

21. 或然負債

於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

22. 經營租賃安排

本集團作為出租人

於二零二一年九月三十日，本集團之投資物業預期可持續獲得約2.78%(二零二一年三月三十一日：2.90%)之平均租金收益率。全部持有物業之租戶保證租期不超過四年(二零二一年三月三十一日：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：

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	33,230	41,209
第二年	12,948	10,964
第三年	2,301	2,900
第四年	—	42
	<u>48,479</u>	<u>55,115</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。

	公平值		公平值等級	估值技術及 主要輸入數據
	於二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)		
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產				
– 上市債務工具	290,308	442,481	第一級	活躍市場之市場報價
按公平值計入損益賬之金融資產				
– 上市股本證券	51,399	44,723	第一級	活躍市場之市場報價
– 非上市會所債券	430	430	第二級	市場方法

於截至二零二一年九月三十日止六個月，第一級、第二級及第三級工具之間並無相互結轉（二零二一年三月三十一日：無）。

本公司董事認為，簡明綜合財務報表中按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零二一年九月三十日止六個月中期股息每股港幣1.2仙。中期股息將於二零二一年十二月三十日(星期四)或該日前後派付予於二零二一年十二月十七日(星期五)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

本公司將由二零二一年十二月十五日(星期三)至二零二一年十二月十七日(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中期股息，所有過戶文件連同有關股票，務須於二零二一年十二月十四日(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
二零二一年 二零二零年

本期	營業額	30,865	32,824
	本公司股東應佔本期溢利(虧損)	4,011	(59,223)
於九月三十日	本公司股東應佔資本及儲備	2,832,778	2,948,712
	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	0.47%	0.94%
	資本負債比率	0%	3.2%
每股	每股淨值(港幣元)	10.22	10.64
	每股基本盈利(虧損)(港幣仙)	1.45	(21.36)
	每股派發之中期股息(港幣仙)	1.2	1.5

財務回顧

財務業績

營業額

本集團於本期內之營業額與上一期間相比下降6%至港幣30.9百萬元(二零二零年：港幣32.8百萬元)。收入下降主要可歸因於本集團的零售店鋪物業續期後，租金下降。

本公司股東應佔溢利

本公司股東應佔本期溢利為港幣4.0百萬元。

本公司股東應佔溢利增加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9.2百萬元(二零二零年：港幣87.3百萬元)。

每股盈利

每股盈利為港幣1.45仙(二零二零年：每股虧損港幣21.36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。

於二零二一年九月三十日，本集團銀行結存淨額及現金為港幣29.9百萬元，乃已抵押銀行存款以及銀行結存及現金港幣183.5百萬元減銀行借貸港幣153.6百萬元。

於二零二一年三月三十一日，本集團銀行借貸淨額為港幣84.4百萬元，乃銀行借貸港幣243.5百萬元減已抵押銀行存款以及銀行結存及現金港幣159.1百萬元。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0%(二零二一年三月三十一日：2.9%)。

於二零二一年九月三十日，本集團之銀行信貸總額港幣404.3百萬元(二零二一年三月三十一日：港幣744.0百萬元)乃以賬面值總額港幣855.2百萬元(二零二一年三月三十一日：港幣1,007.8百萬元)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。

於二零二一年 九月三十日 港幣千元	於二零二一年 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	9,004	14,836
一年 以上但不超過兩年	9,074	15,048
兩年 以上但不超過五年	28,041	46,444
五年 以上	107,510	167,193
	153,629	243,521

於二零二一年九月三十日，本集團之流動比率(流動資金／流動負債)為7.3倍(二零二一年三月三十一日：6.0倍)。

分類資料

有關營業額及損益的詳細分類資料於本公告第8至11頁附註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本公告第18頁附註20。

或然負債

有關或然負債之詳情載於本公告第18頁附註21。

股東資金

於二零二一年九月三十日，本集團股東資金保持穩定，為港幣2,832.8百萬元(二零二一年三月三十一日：港幣2,882.4百萬元)。

每股資產淨額為港幣10.22元(二零二一年三月三十一日：港幣10.40元)。

相較於上年度，股東資金於本期終下降乃由於重估以公平值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具產生的淨虧損大幅增加至港幣47.8百萬元所致。

於二零二一年九月三十日，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89.5%，較上一可比較期間的91.7%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4.4百萬元，較上一可比較期間下降了港幣0.7百萬元。

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18.0百萬元，其與上一期間的港幣18.0百萬元相比保持相同水平。
- 於二零二一年九月三十日，本集團持有債務證券投資港幣290.3百萬元，較截至二零二一年三月三十一日止年度減少34.4%。

僱員

於二零二一年九月三十日，本集團共有17名(二零二零年：17名)僱員，包括董事酬金之僱員成本截至二零二一年九月三十日止六個月總額為港幣11.3百萬元(二零二零年：港幣11.0百萬元)。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

經過一年來對新冠病毒的不斷研究及新冠病毒疫苗的研發及使用，全球經濟緩慢復甦，惟疫苗接種計劃的進程及疫情防控的成效主導各國復甦的步伐。

香港經濟隨着社區感染宗數減少及逐步放寬社交距離措施，為零售商舖之租戶產生輕微的正面影響，尤以餐飲業租戶的業務有明顯的改善。

為克服疫情，政府及社會上各行各業推出鼓勵疫苗接種的活動，冀能提升新冠病毒疫苗接種率以達致與中國大陸的邊境全面開放。

然而，中國大陸的邊境至今尚未全面重新開放，入境旅遊行業寒冬未止，本集團於旅遊區商鋪的零售租戶依靠中國大陸顧客賺取大部份的收入，將繼續面臨非常嚴重的營商環境。餐飲業的表現雖有改善，為步伐緩慢。因此預期本集團的投資物業租金收入於餘下時間仍會面對重重挑戰。

在如今不明朗的經濟環境下，管理層繼續秉持審慎的理財態度，努力緩解及減輕任何負面影響，並將在這個困難的市場中積極評估當中可帶來的機遇。

購買、出售或贖回本公司股份

於截至二零二一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，並與董事討論本集團內部監控及風險管理系統以及財務申報等事宜，包括審閱截至二零二一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

於截至二零二一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二零二一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
太興置業有限公司
主席
陳海壽

香港，二零二一年十一月二十四日

於本公告日期，董事會由八位董事組成，其中四位為執行董事，即陳海壽先生、陳恩典先生、陳恩蕙女士及陳恩霖先生，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。