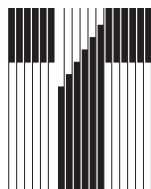


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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
截至二零一九年三月三十一日止年度

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	經審核 二零一九年 港幣千元	經審核 二零一八年 港幣千元
營業額	3	80,270	81,260
物業支出		(2,294)	(2,992)
毛利		77,976	78,268
投資物業之公平值(虧損)收益		(15,917)	13,592
出售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)	—
出售可供出售金融資產已變現收益		—	10,364
出售按公平值計入損益賬之 金融資產已變現(虧損)收益		(1,303)	3,179
重估按公平值計入損益賬之 金融資產未變現虧損		(46)	(1,029)
股息收入		1,204	3,507
利息收入		40,458	45,600
其他收入、收益及虧損淨額	5	2,599	3,358
行政費用		(34,561)	(34,257)

	附註	經審核 二零一九年 港幣千元	經審核 二零一八年 港幣千元
經營溢利	6	40,773	122,582
財務成本	7	(6,739)	(6,496)
應佔聯營公司業績		<u>616</u>	<u>3,725</u>
除稅前溢利		34,650	119,811
稅項	8	<u>(9,116)</u>	<u>(9,556)</u>
本公司擁有人應佔之本年度溢利		<u><u>25,534</u></u>	<u><u>110,255</u></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淨額		6,856	–
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		(11,983)	–
重估可供出售金融資產產生之收益淨額		–	5,874
出售可供出售金融資產時解除投資重估儲備		–	<u>(8,312)</u>
除稅後本年度其他全面開支		<u>(5,127)</u>	<u>(2,438)</u>
本公司擁有人應佔之本年度全面收益總額		<u><u>20,407</u></u>	<u><u>107,817</u></u>
每股盈利			
基本及攤薄	10	<u><u>港幣8.30仙</u></u>	<u><u>港幣35.83仙</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	附註	經審核 二零一九年 港幣千元	經審核 二零一八年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		2,952,288	2,968,412
物業、機器及設備		4,425	6,368
租賃土地		14,830	14,922
聯營公司權益		355,458	363,174
透過其他全面收益按公平值列賬 之債務工具		443,419	—
可供出售金融資產		—	604,439
按公平值計入損益賬之金融資產		430	—
遞延租金收入		307	131
遞延稅項資產		36	—
		<u>3,771,193</u>	<u>3,957,446</u>
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	11	13,535	16,737
可於一年內贖回的可供出售金融資產		—	80,761
按公平值計入損益賬之金融資產		7,254	22,113
租賃土地—本期部分		92	92
遞延租金收入—本期部分		463	422
可收回稅項		1,964	4,730
已抵押銀行存款		149,600	1,292
銀行結存及現金		128,208	63,339
		<u>301,116</u>	<u>189,486</u>
流動負債			
其他應付款項及預收款項	12	9,958	7,911
已收租戶按金		12,408	11,317
稅項負債		1,434	2,800
有抵押銀行借貸—於一年內到期		11,808	82,405
		<u>35,608</u>	<u>104,433</u>

	經審核 二零一九年 港幣千元	經審核 二零一八年 港幣千元
流動資產淨額	<u>265,508</u>	<u>85,053</u>
資產總額減流動負債	<u>4,036,701</u>	<u>4,042,499</u>
非流動負債		
已收租戶按金	12,335	12,604
遞延稅項負債	27,949	26,426
有抵押銀行借貸－於一年後到期	<u>256,500</u>	<u>267,614</u>
	<u>296,784</u>	<u>306,644</u>
資產淨額	<u><u>3,739,917</u></u>	<u><u>3,735,855</u></u>
資本及儲備		
股本	229,386	229,386
儲備	<u>3,510,531</u>	<u>3,506,469</u>
權益總額	<u><u>3,739,917</u></u>	<u><u>3,735,855</u></u>

綜合權益變動表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	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
於二零一七年四月一日	229,386	17,346	9,848	3,388,077	3,644,657
本年度溢利	–	–	–	110,255	110,255
其他全面收益(開支)：					
重估可供出售金融資產產生之 收益淨額	–	5,874	–	–	5,874
出售可供出售金融資產時解除投資 重估儲備	–	(8,312)	–	–	(8,312)
本年度全面收益(開支)總額	–	(2,438)	–	110,255	107,817
擬派股息(附註9)	–	–	16,619	(16,619)	–
已派股息	–	–	(16,619)	–	(16,619)
於二零一八年三月三十一日	229,386	14,908	9,848	3,481,713	3,735,855
初始應用香港財務報告準則第9號所產生 之影響(附註2)	–	–	–	274	274
於二零一八年四月一日(經重列)	229,386	14,908	9,848	3,481,987	3,736,129
本年度溢利	–	–	–	25,534	25,534
其他全面收益(開支)：					
重估透過其他全面收益按公平值列賬 之債務工具產生之收益淨額	–	6,856	–	–	6,856
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	–	(11,983)	–	–	(11,983)
本年度全面收益(開支)總額	–	(5,127)	–	25,534	20,407
擬派股息(附註9)	–	–	16,619	(16,619)	–
已派股息	–	–	(16,619)	–	(16,619)
於二零一九年三月三十一日	229,386	9,781	9,848	3,490,902	3,739,917

綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
經營業務		
本年度溢利	25,534	110,255
調整項目：		
應佔聯營公司業績	(616)	(3,725)
利息收入	(40,458)	(45,600)
股息收入	(1,204)	(3,507)
利息支出	6,739	6,496
稅項支出	9,116	9,556
投資物業公平值虧損(收益)	15,917	(13,592)
物業、機器及設備折舊	1,943	2,577
租賃土地攤銷	92	92
出售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	—
出售可供出售金融資產已變現收益	—	(10,364)
出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現虧損(收益)	1,303	(3,179)
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現虧損	46	1,029
投資物業匯兌調整	207	(242)
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營現金流量	48,256	49,796
應收賬項及其他應收款項減少	202	753
遞延租金收入(增加)減少	(217)	247
其他應付款項及預收款項(增加)減少	2,116	(2,928)
已收租戶按金增加(減少)	822	(4,185)
	<hr/>	<hr/>
來自經營業務產生之現金	51,179	43,683
已付利得稅	(6,973)	(12,875)
已付利得稅退款	744	195
	<hr/>	<hr/>
來自經營業務之現金淨額	44,950	31,003

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資業務		
已收利息	43,458	41,924
投資已收股息	1,204	3,507
向聯營公司所收股息	8,400	9,000
提取抵押銀行存款	1,292	1,437
購買透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具	(215,766)	-
購買可供出售金融資產	-	(283,777)
出售透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具款項	422,627	-
出售可供出售金融資產款項	-	130,111
購買按公平值計入損益賬之金融資產	(227)	(136,062)
出售按公平值計入損益賬之金融資產款項	13,737	116,099
購買物業、機器及設備	-	(732)
投資業務所得(所用)現金淨額	274,725	(118,493)
融資活動		
已付股息	(16,619)	(16,619)
已付利息	(6,808)	(6,338)
新籌借銀行貸款	190,000	1,431,109
償還銀行貸款	(271,711)	(1,291,090)
向聯營公司償還款項	(68)	(75)
融資業務(所用)所得之現金淨額	(105,206)	116,987
現金及現金等值項目增加淨額	214,469	29,497
於年初之現金及現金等值項目	63,339	33,842
於年終之現金及現金等值項目	277,808	63,339
現金及現金等值項目由以下各項組成：		
銀行結存及現金	128,208	63,339
已抵押銀行存款	149,600	-
	277,808	63,339

附註：

1. 一般資料及編製基準

(a) 一般資料

本截至二零一九年三月三十一日止年度之全年業績所載截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度之財務資料不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表，但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部之規定將截至二零一八年三月三十一日止年度之財務報表送呈公司註冊處處長，亦將於適當時候送呈截至二零一九年三月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已審核本集團兩個年度的財務報表。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基準編製，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9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價
香港財務報告準則第2號之修訂本	以股份為基礎的支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂本	採用香港財務報告準則第4號保險合約時 一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號之修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期之年度改進的一部分
香港會計準則第40號之修訂本	投資物業轉移

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15號「來自客戶合約之收入」

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初步應用此準則的累計影響已於首次應用日期（二零一八年四月一日）確認。於首次應用日期的任何差額會在期初保留溢利（或權益的其他組成部分，如適用）中確認，並未重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團選擇僅向於二零一八年四月一日未完成的合約追溯應用此準則。因此，若干比較資料未必可供比較，原因為比較資料乃根據香港會計準則第18號、香港會計準則第11號及相關詮釋編製。

本集團確認來自與租賃本集團投資物業的租戶訂立的合約的租金收入產生的收入。

管理層已重新評估業務模式及合同條款，以評估應用新準則的影響及對本集團的財務表現及狀況並無影響。

本集團亦已自願將有關租金收入的預收款項約港幣3,803,000元改為於二零一八年四月一日於綜合財務狀況表中的合約負債呈列，以反映香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號的用語。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於本期，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及其他香港財務報告準則相關的隨後修訂。香港財務報告準則第9號引入就(i)金融資產及金融負債的分類和計量，(ii)金融資產的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及租賃應收款項及(iii)一般對沖會計之新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對二零一八年四月一日（初始應用日）尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定（包括預期信貸虧損模式項下的減值），及並無對已於二零一八年四月一日終止確認的工具應用相關規定。二零一八年三月三十一日之賬面值與二零一八年四月一日之賬面值之間的差額於期初保留溢利及權益的其他組成部分中確認，並無重列比較資料。

因此，由於比較資料根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，若干比較資料可能不具可比性。

應用香港財務報告準則第9號產生的會計政策披露於綜合財務報表附註3。

初始應用香港財務報告準則第9號所產生之影響概述

下表載列金融資產分類及計量以及於初始應用日（二零一八年四月一日）香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號下受預期信貸虧損所限的其他項目。

	可供出售 金融資產 港幣千元	透過其他 全面收益 按公平值 列賬之 金融資產 港幣千元	按公平值 計入損益 賬之金融 資產 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元
於二零一八年三月三十一日之期末結餘					
– 香港會計準則第39號（經審核）	685,200	–	22,113	14,908	3,481,713
初始應用香港財務報告準則第9號 所產生之影響：					
重新分類					
由可供出售金融資產	(685,200)	685,044	156	–	–
重新計量					
自成本至公平值	–	–	274	–	274
於二零一八年四月一日之期初結餘	<u>–</u>	<u>685,044</u>	<u>22,543</u>	<u>14,908</u>	<u>3,481,987</u>

(i) 可供出售(「可供出售」)金融資產

由可供出售金融資產重新分類至按公平值計入損益賬之金融資產

於初始應用香港財務報告準則第9號當日，本集團之會所債券約港幣156,000元自可供出售金融資產重新分類至按公平值計入損益賬之金融資產。於二零一八年四月一日之會所債券之公平值收益淨額約港幣274,000元已確認至保留溢利。

由可供出售債務證券重新分類至透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產

公平值為約港幣685,044,000元的上市債券已由可供出售金融資產重新分類至透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產，因為該等投資為持作同時收取合約現金流量及出售該等資產之業務模式中，而該等投資的合約現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。相關公平值淨收益約港幣14,908,000元已於二零一八年四月一日繼續於投資重估儲備累計。

(ii) 預期信貸虧損模式下之減值

按攤銷成本計量的金融資產(主要包括其他應收款項、已抵押銀行存款及銀行結存及現金)之虧損撥備乃按12個月預期信貸虧損基準計量，而信貸風險自初始確認後並無大幅增加。本集團應用香港財務報告準則第9號簡化法以存續期間預期信貸虧損為所有應收賬項計量預期信貸虧損。

於二零一八年四月一日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號的規定，使用無須付出過多成本或精力而可得的合理且有理據支持的資料審閱及評估本集團現有金融資產有否出現減值，並認為整體而言對綜合財務報表並無重大影響。

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16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理不確定性 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務之定義 ⁴
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 ⁵
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、縮減或結清 ¹
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則之修訂本	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 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於某特定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 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

⁵ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

除下文所述的新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期，於可見將來應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。於香港財務報告準則第16號生效後，其將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自租賃會計處理中撤銷，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本（惟若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。租賃負債初步按租賃付款（非當日支付）的現值計量。其後，租賃負債就（其中包括）利息及租賃付款以及租賃修訂之影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團現時將有關自用租賃土地及分類為投資物業之租賃土地的前期預付租賃付款呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃付款將分配為本金及部分利息，其將以融資現金流量呈列。

根據香港會計準則第17號，本集團已就本集團作為承租人之租賃土地確認預付租賃款項。採用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產之分類發生潛在變動，這取決於本集團將使用權資產單獨呈列還是呈列於相應有關資產（倘擁有）所呈列的同一項目內。

與承租人會計處理方法相反，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求作出大量披露。

於二零一九年三月三十一日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔約港幣1,425,000元。初步評估表明，該等安排符合香港財務報告準則第16號項下租賃的定義，因此，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非在應用香港財務報告準則第16號後其符合低值或短期租賃。

此外，本集團目前將已支付可退還租戶按金港幣180,000元及已收取可退還租戶按金約港幣24,743,000元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。根據香港財務報告準則第16號的租賃付款定義，該等按金並非與相關資產使用權有關的付款，因此，該等按金的賬面值可調整至攤銷成本。已支付可退還租戶按金調整將被視為額外租賃付款，並計入使用權資產賬面值。已收取可退還租戶按金調整將被視為預付租賃付款。

應用新的規定或會導致上述計量、呈列及披露發生變動。然而，在董事完成詳盡審閱前，無法對財務影響作出合理估計。

3. 營業額

營業額乃指已收及應收之物業租金收入之總額。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
物業租金收入	<u>80,270</u>	<u>81,260</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「經營分部」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）、投資物業公平值收益（虧損）及應佔聯營公司業績。個別物業根據其相同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，董事會獲提供按組合基準之財務資料，所提供之資料包括出售按公平值計入損益賬之金融資產及透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具（2018年：可供出售金融資產）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	<u>(2,294)</u>	<u>–</u>	<u>(2,294)</u>
租金收入淨額	77,976	–	77,976
投資物業之公平值虧損	<u>(15,917)</u>	<u>–</u>	<u>(15,917)</u>
出售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
來自債務工具之利息收入	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	<u>(30,286)</u>	<u>(4,275)</u>	<u>(34,561)</u>
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	<u>(7,031)</u>	<u>(2,085)</u>	<u>(9,116)</u>
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>

截至二零一八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	81,260	-	81,260
物業支出	(2,992)	-	(2,992)
租金收入淨額	78,268	-	78,268
投資物業之公平值收益	13,592	-	13,592
出售可供出售金融資產已變現收益	-	10,364	10,364
出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現收益	-	3,179	3,179
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現虧損	-	(1,029)	(1,029)
來自股本證券之股息收入	-	3,507	3,507
來自債務工具之利息收入	4	45,596	45,600
其他收入、收益及虧損淨額	4,549	(1,191)	3,358
行政費用	(29,705)	(4,552)	(34,257)
經營溢利	66,708	55,874	122,582
財務成本	-	(6,496)	(6,496)
應佔聯營公司業績	3,725	-	3,725
除稅前溢利	70,433	49,378	119,811
稅項	(7,317)	(2,239)	(9,556)
本年度溢利	<u>63,116</u>	<u>47,139</u>	<u>110,255</u>

於二零一八年三月三十一日

分類資產	3,382,313	764,619	4,146,932
分類負債	(59,951)	(351,126)	(411,077)
資產淨額	<u>3,322,362</u>	<u>413,493</u>	<u>3,735,855</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	2,669	-	2,669
物業、機器及設備增加	732	-	732

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80,300,000元(二零一八年：約港幣81,300,000元)，乃包括來自本集團最大租戶之租金收入約港幣7,700,000元(二零一八年：約港幣8,200,000元)。於截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止兩個年度並無其他單一客戶提供10%或以上之本集團收入。

5. 其他收入、收益及虧損淨額

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
管理費收入	3,743	3,381
租戶遲繳手續費	170	242
匯兌虧損，淨額	(1,606)	(1,011)
其他	292	746
	<u>2,599</u>	<u>3,358</u>

6. 經營溢利

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
經營溢利已扣除：		
僱員成本(包括董事酬金)	24,597	23,554
退休福利計劃供款	252	261
	<u>24,849</u>	<u>23,815</u>
核數師酬金	480	460
物業、機器及設備折舊	1,943	2,577
租賃土地攤銷	92	92
租賃物業經營租賃項下之租賃付款	1,125	1,080
匯兌虧損，淨額	1,606	1,011
	<u>24,849</u>	<u>23,815</u>
經計入：		
股息收入	1,204	3,507
投資物業之租金收入總額	80,270	81,260
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(2,096)	(2,238)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(198)	(754)
	<u>77,976</u>	<u>78,268</u>
租金收入淨額	<u>77,976</u>	<u>78,268</u>

7. 財務成本

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行借貸利息支出	<u>6,739</u>	<u>6,496</u>

8. 稅項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	7,559	8,492
往年度不足撥備(超額撥備)	53	(625)
其他地域		
往年度不足撥備	<u>17</u>	<u>17</u>
	<u>7,629</u>	<u>7,884</u>
遞延稅項		
本年度	1,487	1,393
往年度不足撥備	<u>-</u>	<u>279</u>
	<u>1,487</u>	<u>1,672</u>
	<u>9,116</u>	<u>9,556</u>

本年度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。

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溢利對賬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除稅前溢利	<u>34,650</u>	<u>119,811</u>
按香港利得稅稅率16.5%課稅(二零一八年：16.5%)	5,717	19,769
應佔聯營公司業績之稅務影響	(102)	(615)
按稅務不可扣減支出之稅務影響	8,593	921
按稅務毋須課稅收入之稅務影響	(5,221)	(10,153)
未確認稅務虧損之稅務影響	338	424
往年度稅項不足撥備(超額撥備)	70	(329)
稅款寬減	(300)	(437)
附屬公司於其他地域經營時不同稅率之影響	21	(24)
	<u>9,116</u>	<u>9,556</u>

9. 股息

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
中期，已付－每股港幣2.2仙(二零一八年：港幣2.2仙)	6,771	6,771
末期，擬付－每股港幣3.2仙(二零一八年：港幣3.2仙)	9,848	9,848
	<u>16,619</u>	<u>16,619</u>

董事會已建議派發末期股息每股港幣3.2仙(二零一八年：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. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度本公司股東應佔溢利約港幣25,534,000元(二零一八年：約港幣110,255,000元)及於本年內已發行股數307,758,522(二零一八年：307,758,522)股普通股計算。

於截至二零一九年及二零一八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，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

11. 應收賬項及其他應收款項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收賬項－應收租金	423	436
其他應收款項		
應收利息	8,986	11,992
公共服務按金	1,672	1,738
預付款項	968	849
來自聯營公司之管理費應收款項	838	856
其他(附註(i))	648	866
	<u>13,535</u>	<u>16,737</u>

附註(i)：計入其他應收款項，約港幣587,000元結餘為應收聯營公司款項。

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之賬齡分析。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
31至60天	383	436
61至90天	20	—
超過90天	20	—
	<u>423</u>	<u>436</u>

已逾期但未減值的應收賬項賬齡。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
31至60天	383	436
61至90天	20	—
超過90天	20	—
	<u>423</u>	<u>436</u>

本集團考慮歷史及前瞻性因素後，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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
合約負債—與租金收入有關之預收款項(附註(i))	5,216	—
預收款項	—	3,803
其他應付款項		
應付利息	319	388
應付股息	602	507
應付費用	2,813	2,377
其他	1,008	836
	<u>9,958</u>	<u>7,911</u>

附註：(i) 本集團已採用累計影響法初步應用香港財務報告準則第15號及於二零一八年四月一日調整期初結餘。

(ii) 採用香港財務報告準則第15號後，先前計入「預收款項」的金額重新分類至「合約負債」。

於2018年4月1日之合約負債結餘約港幣3,803,000元於年內確認為收入。

股息

本公司董事會通過決議，建議派發截至二零一九年三月三十一日止年度末期股息每股港幣3.2仙。連同已派發之中期股息每股港幣2.2仙，本年度股息總額為每股港幣5.4仙。此建議派發之末期股息須取得本公司股東於二零一九年八月十六日(星期五)舉行之股東週年大會上批准，並於二零一九年八月二十九日(星期四)派付予於二零一九年八月二十三日(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二零一九年股東週年大會並投票之權利，本公司將由二零一九年八月十三日(星期二)至二零一九年八月十六日(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。為確保符合資格出席二零一九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，必須於二零一九年八月十二日(星期一)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。

待獲股東於二零一九年股東週年大會通過後，所建議之末期股息將派發予於二零一九年八月二十三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，本公司將由二零一九年八月二十二日(星期四)至二零一九年八月二十三日(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，必須於二零一九年八月二十一日(星期三)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。

未來前景

美國貿易政策導致的地緣政治和經濟不確定性持續存在，中美貿易戰繼續造成市場緊張局勢。雖然已就中美雙邊貿易安排進行多輪談判並有望在短期內解決糾紛，但貿易戰已經拖慢全球經濟增長。

金融市場持續波動，尤其是受中國以外的各個地區與美國之間的貿易爭端以及美國政府帶來的政治緊張形勢影響。此外，英國脫歐尚未得到解決，其未來發展軌跡尚不清楚。由於不同地區各種不確定因素似乎日益激增，香港的經濟放緩應該不足為奇。

中國經濟持續放緩對過度依賴中國遊客的香港零售業帶來壓力。然而，更多基建項目(特別是高速鐵路及港珠澳大橋)的完成令遊客數目持續逐步上升，為香港經濟注入新的動力。我們對香港經濟的長遠增長前景保持樂觀。

本集團的經常性業務－物業租賃繼續貢獻穩定的收入來源。本集團財務穩健及流動資金充裕，均有利於應對經濟環境的任何突發變化。

管理層仍然堅定不移地迎接迫在眉睫的挑戰，同時保持警惕以把握可能出現的任何發展和投資機會。

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80,300,000元(二零一八年：港幣81,300,000元)，減少港幣1,000,000元。此乃主要由於本集團大部分商舖物業續約時租金錄得減少。本集團出租物業之出租比率於兩個年度均維持在97.5%左右之穩定水平。

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及銀行存款的利息收入港幣40,500,000元(二零一八年：港幣45,600,000元)，減少港幣5,100,000元。此乃主要由於年內投資組合的賬面值減少所致。

本集團於出售其若干債務證券投資時確認已變現虧損港幣29,600,000元。

本公司股東應佔溢利

本公司股東應佔年度溢利為港幣25,500,000元(二零一八年：溢利港幣110,300,000元)。

本年度溢利較去年大幅減少乃主要由於：

- 出售本集團若干債務工具投資所產生的已變現虧損港幣29,600,000元；及
- 投資物業公平值於年終重估時減少港幣15,900,000元。

每股盈利

截至二零一九年三月三十一日止年度每股盈利港幣8.3仙(二零一八年：每股盈利港幣35.8仙)，較上年度減少港幣27.5仙。擬派發之末期股息每股港幣3.2仙(二零一八年：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5.4仙(二零一八年：港幣5.4仙)。

流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零一九年三月三十一日，本集團包括銀行存款、結餘及現金港幣277,800,000元(二零一八年：港幣64,600,000元)之流動資產淨額約為港幣265,500,000元(二零一八年：流動資產淨額港幣85,100,000元)，較上年度增加港幣180,400,000元，主要由於本年度出售債務證券投資之所得款項所致。

於二零一九年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣1,128,300,000元(二零一八年：港幣1,000,000,000元)，乃以公平值總額港幣1,640,800,000元(二零一八年：港幣1,821,300,000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。於二零一九年三月三十一日，已動用港幣268,300,000元(二零一八年：港幣350,000,000元)。

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(二零一八年：港幣350,000,000元)，但本集團擁有手頭現金結餘淨額。於二零一八年三月三十一日，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285,400,000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7.6%。

於二零一九年三月三十一日，銀行借貸總額中港幣11,800,000元或4.4%必須於一年內償還，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38,200,000元或14.2%可於兩年後但必須於五年內償還，港幣206,200,000元或76.9%可於五年後償還。

截至二零一九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6,700,000元(二零一八年：港幣6,500,000元)。

資本承擔

於二零一九年三月三十一日，本集團概無任何資本承擔。

股東權益

於二零一九年三月三十一日，本集團股東權益達港幣3,739,900,000元(二零一八年：港幣3,735,900,000元)，與上年度相約。每股資產淨值達港幣12.2元(二零一八年：港幣12.1元)。股東權益與上年度保持相同水平。

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

於二零一九年三月三十一日，本集團共有18名(二零一八年：19名)僱員，包括董事酬金之僱員成本總額港幣24,800,000元(二零一八年：港幣23,800,000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

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上市證券。

企業管治

於截至二零一九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。請參考本公司截至二零一八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二零一九年三月三十一日止年度之經審核年度賬目及全年業績。

足夠公眾持股量

茲提述本公司於二零一九年四月十二日刊發之最新公告。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。就董事所深知、盡悉及確信，在本公告刊發之日，本公司之公眾持股量約為23.44%。

本公司正考慮多項選擇以恢復其公眾持股量。本公司已建議進行場外股份回購，以商業合理條款向本公司主要股東Grant Fort Investments Limited（「Grant Fort」）回購30,525,639股本公司股份，該事項須待本公司獨立股東在股東特別大會上批准後方可作實（「股份回購」）。

於二零一九年四月二十六日（交易時段後）（即為簽立承諾契據（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）的同日），本公司董事會獲陳海壽先生（「陳先生」）告知，Grand Fort（作為賣方）、詹培忠先生及羅輝城先生（作為擔保人）以及Smartprint Development Limited（作為買方）已訂立買賣協議，據此，Smartprint Development Limited有條件同意收購及Grand Fort有條件同意出售30,525,638股本公司股份（相當於本公司於二零一九年五月十六日全部已發行股本約9.92%）。Smartprint Development Limited乃為一間由陳先生全資擁有的公司。

緊隨完成股份回購協議及買賣協議及註銷本公司30,525,639股股份後，本公司公眾持股量將恢復至約26.02%，將符合上市規則第8.08條所訂明的規定。建議事項的詳情載於本公司日期為二零一九年五月十六日的公告。

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二零一九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
主席
陳海壽

香港，二零一九年六月二十六日

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。