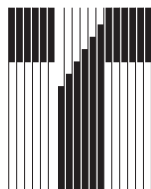


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

截至二零二四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」)截至二零二四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

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
營業額	4	26,418	28,687
物業支出		(2,720)	(2,944)
毛利		23,698	25,743
投資物業公平值虧損		(71,660)	(17,280)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬 之債務工具之收益(虧損)	5		(890)
重估按公平值計入損益賬之金融資產 未變現收益(虧損)		1,899	(151)
透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具減值虧損撥回淨額		155	13,746
預期信貸虧損撥備，扣除撥回		(1,037)	(1,297)
股息收入		2,545	6
利息收入		8,913	9,542
其他收入、收益及虧損淨額		234	(385)
行政費用		(16,640)	(16,959)

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
經營(虧損)溢利	5	(51,888)	12,075
財務成本	6	(712)	(637)
應佔聯營公司業績	13	(1,460)	1,026
除稅前(虧損)溢利		(54,060)	12,464
稅項	7	(1,698)	(1,958)
本公司股東應佔本期(虧損)溢利		(55,758)	10,506
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 債務工具產生之收益(虧損)淨額		5,918	(46,100)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具之公平值變動累計損益撥回		(19)	1,571
透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具減值虧損		482	1,939
透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具減值虧損撥回		(637)	(15,685)
換算海外業務產生之匯兌差額		(53)	135
除稅後本期其他全面收入(開支)		5,691	(58,140)
本公司股東應佔之本期全面開支總額		(50,067)	(47,634)
每股(虧損)收益 基本及攤薄	9	港幣(20.11)仙	港幣3.79仙

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年九月三十日

	附註	二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	1,957,705	2,029,390
物業、機器及設備	11	1,159	1,362
使用權資產	12	15,061	15,403
聯營公司權益	13	256,234	258,594
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具	14	30,553	29,527
按公平值計入損益賬之金融資產	14	700	700
遞延租金收入		467	707
遞延稅項資產		160	150
		2,262,039	2,335,833
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	15	11,330	9,752
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	17,167	34,151
按公平值計入損益賬之金融資產	14	84,265	9,255
遞延租金收入－本期部分		1,194	1,107
可收回稅項		458	505
已抵押銀行存款		–	4,170
銀行結存及現金		252,398	288,425
		366,812	347,365
流動負債			
其他應付款項及預收款項		5,688	5,473
已收租戶按金		9,385	9,811
應付稅項		2,282	1,389
租賃負債	16	563	578
有抵押銀行借貸－於一年內到期	17	2,852	2,806
		20,770	20,057
流動資產淨額		346,042	327,308
資產總額減流動負債		2,608,081	2,663,141

		二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
已收租戶按金		10,822	10,300
租賃負債	16	94	372
有抵押銀行借貸－於一年後到期	17	40,346	41,780
遞延稅項負債		35,660	35,582
		86,922	88,034
資產淨額		2,521,159	2,575,107
資本及儲備			
股本	18	229,386	229,386
儲備		2,291,773	2,345,721
權益總額		2,521,159	2,575,107

簡明綜合權益變動表

截至二零二四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
於二零二四年四月一日(經審核)	229,386	286	(149,602)	3,881	2,491,156	2,575,107
本期虧損	-	-	-	-	(55,758)	(55,758)
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	-	-	5,918	-	-	5,918
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具之公平值變動累計損益撥回	-	-	(19)	-	-	(19)
透過其他全面收益按公平值計入損益賬 之債務工具減值虧損	-	-	482	-	-	482
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具 減值虧損撥回	-	-	(637)	-	-	(637)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(53)	-	-	-	(53)
本期全面開支總額	-	(53)	5,744	-	(55,758)	(50,067)
擬派股息(附註8)	-	-	-	832	(832)	-
已派股息	-	-	-	(3,881)	-	(3,881)
於二零二四年九月三十日(未經審核)	229,386	233	(143,858)	832	2,434,566	2,521,159
於二零二三年四月一日(經審核)	229,386	211	(94,295)	3,327	2,505,666	2,644,295
本期溢利	-	-	-	-	10,506	10,506
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	-	-	(46,100)	-	-	(46,100)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬 之債務工具之公平值變動累計損益撥回	-	-	1,571	-	-	1,571
透過其他全面收益按公平值計入損益賬之 債務工具減值虧損	-	-	1,939	-	-	1,939
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具 減值虧損撥回	-	-	(15,685)	-	-	(15,685)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	135	-	-	-	135
本期全面開支總額	-	135	(58,275)	-	10,506	(47,634)
擬派股息(附註8)	-	-	-	832	(832)	-
已派股息	-	-	-	(3,327)	-	(3,327)
於二零二三年九月三十日(未經審核)	229,386	346	(152,570)	832	2,515,340	2,593,334

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。

本公司繼續為投資控股公司，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。

此截至二零二四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。

載入二零二四年中期報告內有關截至二零二四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二零二四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。

此截至二零二四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要求之全部資料及披露，並應與截至二零二四年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

此截至二零二四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二零二四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。

此截至二零二四年九月三十日止六個月之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新訂及經修訂香港財務報告準則，並於二零二四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16號	售後租回交易中的租賃負債
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
香港會計準則第1號之修訂本	第5號（二零二零年）相關修訂
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂本	附帶契諾的非流動負債
	供應商融資安排

於目前期間應用新訂及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為一個分類呈列。

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債務工具收益（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

截至二零二四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	26,418	—	26,418
物業支出	(2,720)	—	(2,720)
毛利	23,698	—	23,698
投資物業公平值虧損	(71,660)	—	(71,660)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具之收益	—	5	5
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益	—	1,899	1,899
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值 虧損撥回淨額	—	155	155
預期信貸虧損撥備，扣除撥回	(1,037)	—	(1,037)
來自股本證券之股息收入	—	2,545	2,545
利息收入	4,270	4,643	8,913
其他收入、收益及虧損淨額	1,258	(1,024)	234
行政費用	(14,662)	(1,978)	(16,640)

	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)
經營(虧損)溢利	(58,133)	6,245	(51,888)
財務成本	(13)	(699)	(712)
應佔聯營公司業績	(1,460)	—	(1,460)
除稅前(虧損)溢利	(59,606)	5,546	(54,060)
稅項	(1,336)	(362)	(1,698)
本期(虧損)溢利	<u>(60,942)</u>	<u>5,184</u>	<u>(55,758)</u>

於二零二四年九月三十日

	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	2,390,848	238,003	2,628,851
分類負債	(63,719)	(43,973)	(107,692)
資產淨額	<u>2,327,129</u>	<u>194,030</u>	<u>2,521,159</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	<u>545</u>	<u>—</u>	<u>545</u>

截至二零二三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	28,687	—	28,687
物業支出	(2,944)	—	(2,944)
毛利	25,743	—	25,743
投資物業公平值虧損	(17,280)	—	(17,280)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具之虧損	—	(890)	(890)
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現虧損 透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值	—	(151)	(151)
虧損撥回淨額	—	13,746	13,746
預期信貸虧損撥備，扣除撥回	(367)	(930)	(1,297)
來自股本證券之股息收入	—	6	6
利息收入	3,631	5,911	9,542
其他收入、收益及虧損淨額	2,398	(2,783)	(385)
行政費用	(15,160)	(1,799)	(16,959)

	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)
經營(虧損)溢利	(1,035)	13,110	12,075
財務成本	(3)	(634)	(637)
應佔聯營公司業績	1,026	–	1,026
除稅前(虧損)溢利	(12)	12,476	12,464
稅項	(1,855)	(103)	(1,958)
本期(虧損)溢利	<u>(1,867)</u>	<u>12,373</u>	<u>10,506</u>

於二零二四年三月三十一日

	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	2,524,372	158,826	2,683,198
分類負債	(63,097)	(44,994)	(108,091)
資產淨額	<u>2,461,275</u>	<u>113,832</u>	<u>2,575,107</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	<u>1,161</u>	<u>–</u>	<u>1,161</u>

地域資料

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26.4百萬元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約港幣28.7百萬元)，乃包括本集團最大租戶應佔之租金收入約港幣1.7百萬元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約港幣1.9百萬元)。於截至二零二四年及二零二三年九月三十日止期間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（虧損）溢利

截至九月三十日止六個月
二零二四年 二零二三年
港幣千元 港幣千元
(未經審核) (未經審核)

經營（虧損）溢利已扣除：

僱員成本（包括董事酬金）	12,238	12,168
退休福利計劃供款	126	125
僱員成本總額	12,364	12,293
核數師酬金	225	232
物業、機器及設備折舊	203	242
使用權資產折舊	342	351
預期信貸虧損撥備，扣除撥回	1,037	1,297
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值虧損撥回淨額	(155)	(13,746)
匯兌虧損淨額	2,050	2,599
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具 （收益）虧損	(5)	890
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現（收益）虧損	(1,899)	151
應收賬項及其他應收款項撇銷	-	372

經計入：

來自股本證券之股息收入	2,545	6
投資物業之租金收入總額	26,418	28,687
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(1,302)	(2,123)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(1,418)	(821)
租金收入淨額	23,698	25,743

6. 財務成本

截至九月三十日止六個月
二零二四年 二零二三年
港幣千元 港幣千元
(未經審核) (未經審核)

銀行借貸利息支出	699	634
租賃負債利息支出	13	3
	712	637

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	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	1,630	1,616
過往年度超額撥備	-	(83)
遞延稅項	1,630	1,533
本期	68	425
	<u>1,698</u>	<u>1,958</u>

本期香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5% (二零二三年：16.5%) 計算。

8. 中期股息

截至二零二四年三月三十一日止財政年度，末期股息每股港幣1.4仙 (二零二三年：港幣1.2仙) 已於二零二四年九月十三日派發予本公司股東。

截至二零二四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0.3仙 (截至二零二三年九月三十日止六個月：中期股息港幣0.3仙) 總額達約港幣832,000元 (截至二零二三年九月三十日止六個月：約港幣832,000元) 予本公司股東。

9. 每股 (虧損) 收益

每股虧損乃根據本公司股東應佔本期虧損約港幣55,758,000元 (截至二零二三年九月三十日止六個月：本公司股東應佔本期溢利約港幣10,506,000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 (虧損) 收益與每股基本 (虧損) 收益相同。

10. 投資物業

	二零二四年 九月三十日	二零二四年 三月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
公平值		
於期初 / 年初	2,029,390	2,083,782
已於損益內確認公平值虧損	(71,660)	(54,437)
匯兌調整	(25)	45
於期末 / 年末	<u>1,957,705</u>	<u>2,029,390</u>

本期內，本集團並無收購或出售任何投資物業。

按公平值列賬之投資物業估值由本集團獨立合資格專業估值師於二零二四年九月三十日進行更新，使用的估值技術與該估值師進行二零二四年三月三十一日估值時所採用者相同。

11. 物業、機器及設備

	二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
期初／年初賬面值	1,362	819
本期／年度添置	-	1,008
本期／年度折舊	(203)	(465)
期末／年末賬面值	<u>1,159</u>	<u>1,362</u>

12. 使用權資產

	租賃土地 港幣千元	租賃物業 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二四年三月三十一日 賬面值	14,459	944	15,403
於二零二四年九月三十日 賬面值	14,412	649	15,061
截至二零二四年九月三十日止六個月 折舊開支	<u>47</u>	<u>295</u>	<u>342</u>
租賃現金流出總額			<u>306</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。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

	二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應估資產淨額	259,984	261,444
應付聯營公司金額	<u>(3,750)</u>	<u>(2,850)</u>
	<u>256,234</u>	<u>258,594</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：

於二零二四年九月三十日之財務狀況

	二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動資產	21,314	18,093
非流動資產	529,619	534,097
流動負債	(13,339)	(11,729)
非流動負債	(17,626)	(17,573)
資產淨額	<u>519,968</u>	<u>522,888</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>259,984</u>	<u>261,444</u>
截至二零二四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 二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
營業額	<u>9,873</u>	<u>9,166</u>
本期(虧損)溢利	(2,919)	2,051
其他全面收益	-	-
本期全面(開支)收益總額	<u>(2,919)</u>	<u>2,051</u>
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司(虧損)溢利	(886)	1,410
應佔聯營公司稅項	(574)	(384)
	<u>(1,460)</u>	<u>1,026</u>

14. 金融資產

	二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 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		
– 非上市債務證券 (附註(iii))	–	21,599
– 上市債務證券 (附註(i))	30,553	7,928
	30,553	29,527
按公平值計入損益賬之金融資產		
– 非上市會所債券	700	700
	31,253	30,227
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))	17,167	34,151
按公平值計入損益賬之金融資產		
– 香港上市股本證券	82,776	7,665
– 海外上市股本證券	1,489	1,590
	84,265	9,255
	101,432	43,406

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於海外認可證券交易所上市的債務工具，其發行人包括主要從事於(其中包括)銀行、酒店及房地產業務者。有關債務工具的到期日由二零二四年至二零二五年不等並包括永久證券。

截至二零二四年九月三十日，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1.82%(二零二四年三月三十一日：2.37%)，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。

本集團於本期間確認減值撥備撥回淨額約港幣155,000元(二零二三年九月三十日：港幣13,746,000元)。

- (ii) 於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，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，乃根據聯交所或其他認可證券交易所所報之市場收市價釐定。
- (iii) 於二零二四年三月三十一日，透過其他全面收益按公平值列賬之未上市債務工具以公平值列賬，乃根據金融機構提供的報價釐定。

15. 應收賬項及其他應收款項

應收賬項包括內部信貸政策之應收租金（扣減預期信貸虧損撥備）約港幣3,043,000元（二零二四年三月三十一日：約港幣2,150,000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：

	二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
30天內	427	—
31至60天	120	1,381
61至90天	506	—
超過90天	1,990	769
	<u>3,043</u>	<u>2,150</u>

其他應收款項包括於二零二四年九月三十日應收聯營公司金額約港幣970,000元（二零二四年三月三十一日：約為零）。

16. 租賃負債

	二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	563	578
超過一年但不超過兩年	94	372
	<u>657</u>	<u>950</u>
減：流動負債項下呈列的於一年內到期支付之金額	<u>(563)</u>	<u>(578)</u>
非流動負債項下呈列的於一年後到期支付之金額	<u>94</u>	<u>372</u>

17. 有抵押銀行借貸

	二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	2,852	2,806
一年以上但不超過兩年	2,946	2,898
兩年以上但不超過五年	9,425	9,273
五年以上	27,975	29,609
	43,198	44,586
減：流動負債項下呈列的於一年內到期之金額	(2,852)	(2,806)
非流動負債項下呈列的於一年後到期之金額	40,346	41,780

所有銀行借貸以港幣列值，年利率為3.23%。

18. 股本

	二零二四年九月三十日		二零二四年三月三十一日	
	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)
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，於本期內本集團的關聯方交易如下。本公司董事將該等交易價格視為估計市場價格。

與聯營公司的交易

	截至九月三十日止六個月 二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
自聯營公司收取管理費收入	1,840	1,668

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	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
薪金及其他短期福利	7,336	7,585
退休福利計劃供款	27	27
	<u>7,363</u>	<u>7,612</u>

20. 資產抵押

於二零二四年九月三十日，本集團之銀行信貸額約為港幣43,698,000元(二零二四年三月三十一日：約港幣45,086,000元)。本集團已動用銀行貸款信貸額約港幣43,198,000元(二零二四年三月三十一日：約港幣44,586,000元)。

本集團抵押下列資產以獲得銀行信貸額：

- 投資物業賬面值約港幣267,400,000元(二零二四年三月三十一日：約港幣281,000,000元)；
- 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為零(二零二四年三月三十一日：約港幣26,139,000元)；及
- 銀行存款賬面值為零(二零二四年三月三十一日：約港幣4,170,000元)。

21. 或然負債

於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，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

於二零二四年九月三十日，本集團之投資物業預期可持續獲得約2.70%(二零二四年三月三十一日：2.76%)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四年(二零二四年三月三十一日：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：

	二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	40,358	40,477
第二年	19,470	18,842
第三年	4,006	2,596
第四年	31	689
	<u>63,865</u>	<u>62,604</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公平值計量分類所依據的公平值等級（根據該公平值等級的可觀察程度予以分類）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
	於二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二四年 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	38,415	33,987	第一級	活躍市場之報價
— 上市債務工具	9,305	8,092	第二級	金融機構提供之 報價
— 非上市債務工具	—	21,599	第二級	金融機構提供之 報價
按公平值計入損益賬之 金融資產				
— 上市股本證券	84,265	9,255	第一級	活躍市場之報價
— 非上市會所債券	700	700	第二級	市場方法

於截至二零二四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（二零二四年三月三十一日：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各自的公平值相若。

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零二四年九月三十日止六個月中期股息每股港幣0.3仙。中期股息將於二零二四年十二月二十七日(星期五)或該日前後派付予於二零二四年十二月十七日(星期二)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

本公司將由二零二四年十二月十三日(星期五)至二零二四年十二月十七日(星期二)(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，務須於二零二四年十二月十二日(星期四)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。

財務回顧

財務業績

收入

本集團本期收益較上一期間減少7.9%至港幣26.4百萬元(二零二三年：港幣28.7百萬元)。收入減少乃主要由於本期本集團物業續租後租金減少所致。

財務投資收入

本集團的財務投資收入主要包括債務證券利息收入港幣2.1百萬元(二零二三年：港幣4.8百萬元)、股息收入港幣2.5百萬元(二零二三年：港幣0.1百萬元)及銀行利息收入港幣6.8百萬元(二零二三年：港幣4.7百萬元)。總投資收益增加港幣1.9百萬元，主要由於本期上市股本證券的股息收入增加及銀行定期存款利率上升所致。

本期錄得手頭上市股本證券之公平值收益為港幣1.9百萬元(二零二三年：虧損港幣0.2百萬元)。

本期錄得透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值虧損扣除撥回為港幣0.2百萬元(二零二三年：港幣13.7百萬元)。公平值虧損主要來自過往期間購買的債務證券。

本公司股東應佔虧損

本公司股東應佔本期虧損為港幣55.8百萬元(二零二三年：溢利港幣10.5百萬元)。

本期業績較上一可比較期間轉盈為虧，乃由於：

- 於期末重估後的投資物業之公平值下降幅度較大。本期投資物業之公平值減少港幣71.7百萬元（二零二三年：港幣17.3百萬元）。
- 本集團本期的租金收入較上一可比較期間減少至港幣26.4百萬元（二零二三年：港幣28.7百萬元）。
- 透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值虧損扣除撥回由上一期間的港幣13.7百萬元大幅減少至本期的港幣0.2百萬元。

每股虧損

每股虧損為港幣20.11仙（二零二三年：每股盈利港幣3.79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。

於二零二四年九月三十日，本集團銀行結存淨額及現金為港幣209.2百萬元（二零二四年三月三十一日：港幣248.0百萬元），乃抵押銀行存款及銀行結存及現金港幣252.4百萬元（二零二四年三月三十一日：港幣292.6百萬元）減銀行借貸港幣43.2百萬元（二零二四年三月三十一日：港幣44.6百萬元）。

於二零二四年九月三十日，本集團之銀行信貸總額港幣43.7百萬元（二零二四年三月三十一日：港幣45.1百萬元）乃以賬面值總額港幣267.4百萬元（二零二四年三月三十一日：港幣311.3百萬元）之投資物業、已抵押銀行存款及債務證券投資以及按公平值計入損益賬之金融資產全數作為抵押。

	於 二零二四年 九月三十日 港幣千元	於 二零二四年 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	2,852	2,806
一年以上但不超過兩年	2,946	2,898
兩年以上但不超過五年	9,425	9,273
五年以上	27,975	29,609
	43,198	44,586

於二零二四年九月三十日，本集團之流動比率（流動資產／流動負債）為17.7倍（二零二四年三月三十一日：17.3倍）。

分類資料

有關營業額及損益的詳細分類資料於第7至9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

於二零二四年九月三十日，本集團股東資金保持穩定，為港幣2,521.2百萬元（二零二四年三月三十一日：港幣2,575.1百萬元）。

於二零二四年九月三十日的每股資產淨額為港幣9.1元（二零二四年三月三十一日：港幣9.3元）。

相較於上年度，股東資金於本期終下降乃主要由於本期投資物業公平值虧損大幅增加至港幣71.7百萬元所致（二零二三年：港幣17.3百萬元）。

於二零二四年九月三十日，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。
- 隨著邊境的重新開放，入境旅遊有所恢復，推動當地經濟復甦。這對續約時之租金產生正面影響。
- 本期間之出租比率為75%，較上一可比較期間的85.0%輕微減少10%。
- 投資物業公平值虧損主要與本集團位於尖沙咀及上環的投資物業有關。
- 本集團自聯營公司應佔租金收入總額為港幣4.9百萬元，較上一可比較期間增加港幣0.3百萬元。

財務投資業務

本集團於去年出售若干債務投資以改善其流動性並降低風險。

於二零二四年九月三十日，證券投資及財務產品組合港幣132.0百萬元中包括債務證券港幣47.7百萬元及上市股本證券港幣84.3百萬元。

本集團持有債務證券投資港幣47.7百萬元，較二零二四年三月三十一日減少25.1%。

概無任一上市債務證券佔本集團資產總額5%以上。

僱員

於二零二四年九月三十日，本集團共有17名(二零二三年：18名)僱員，包括董事酬金之僱員成本截至二零二四年九月三十日止六個月總額為港幣12.4百萬元(二零二三年：港幣12.2百萬元)。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

二零二四年全年，香港經濟與世界大部分地區一樣，仍受到巨大挑戰。受利率持續高企，地緣政治局勢緊張，兩場仍在持續的熱戰，以及香港市民北上消費趨勢加劇等因素的影響，香港經濟弱於預期。

同時，香港的辦公室及零售租賃市場持續被需求低迷及供給過剩困擾。市場空置率於整個2024年持續上升。由此，預期集團的整體租金水平及出租率將持續面臨巨大壓力。慶幸的是，憑藉集團交通便利、價格實惠的辦公室及物業，集團於期內保持了一個相對良好的出租率，僅相應收入經歷了小幅下降。

在目前不穩定的經濟環境下，審慎之財務、流動資金及現金流管理一直為集團之首要目標，與此同時，保持靈活之財務策略將確保集團於維持強大基本財政狀況之際，持續為股東締造回報。總而言之，我們對集團的中短期前景保持審慎樂觀態度。

購買、出售或贖回本公司股份

於截至二零二四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，包括審閱截至二零二四年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表及二零二四／二零二五年度中期報告。

企業管治

於截至二零二四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C1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C.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。陳海壽先生曾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。

於二零二四年八月二十二日，陳海壽先生辭任本公司董事會主席兼董事總經理，陳恩蕙女士及陳恩霖先生獲委任為本公司董事會聯席主席及聯席董事總經理。儘管主席及董事總經理之職位並沒有分開，惟權力及職權一向並非集中於一人，因責任已經由兩位人士（即兩位聯席主席兼聯席董事總經理）所分擔。而且，所有重大決定均一向經由董事會成員及適合之董事會委員會委員商議後才作出。此外，董事會有三名獨立非執行董事，他們提供不同之經驗、專長、獨立意見及觀點。因此，董事會認為權力分佈是平衡並具備足夠的保障。

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C3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二零二四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
聯席主席
陳恩蕙
陳恩霖

香港，二零二四年十一月二十日

於本公告日期，董事會由六位董事組成，其中三位為執行董事，即陳恩蕙女士、陳恩典先生及陳恩霖先生，以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。