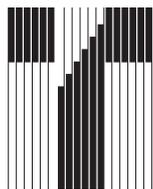


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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
截至二零二五年三月三十一日止年度

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
營業額	3	50,397	56,032
物業支出		<u>(5,232)</u>	<u>(4,923)</u>
毛利		45,165	51,109
投資物業公平值虧損		(91,139)	(54,437)
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		(79)	(4,438)
出售按公平值計入損益賬之金融資產之收益		42	—
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現 收益		15,400	769
透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具減值虧損(撥備)撥回淨額		(946)	15,525
預期信貸虧損撥備，扣除撥回		(1,896)	(2,526)
股息收入		3,322	8
利息收入		16,185	19,710
其他收入、收益及虧損淨額	5	3,561	3,560
行政費用		<u>(34,991)</u>	<u>(37,220)</u>

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
經營虧損	6	(45,376)	(7,940)
財務成本	7	(1,296)	(1,467)
應佔聯營公司業績		<u>(2,486)</u>	<u>3,778</u>
除稅前虧損		(49,158)	(5,629)
稅項	8	<u>(5,301)</u>	<u>(4,168)</u>
本公司股東應佔之本年度虧損		<u>(54,459)</u>	<u>(9,797)</u>
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		1,739	(44,708)
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		4,979	4,926
透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具減值虧損		980	1,586
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		(34)	(17,111)
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>(627)</u>	<u>75</u>
除稅後本年度其他全面收益(開支)		<u>7,037</u>	<u>(55,232)</u>
本公司股東應佔之本年度全面開支總額		<u>(47,422)</u>	<u>(65,029)</u>
每股虧損			
基本及攤薄	10	<u>(港幣0.20元)</u>	<u>(港幣0.04元)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		1,937,917	2,029,390
物業、機器及設備		971	1,362
使用權資產		14,808	15,403
聯營公司權益		254,380	258,594
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具		29,478	29,527
按公平值計入損益賬之金融資產		700	700
遞延租金收入		478	707
遞延稅項資產		168	150
		<u>2,238,900</u>	<u>2,335,833</u>
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	11	11,434	9,752
透過其他全面收益			
按公平值列賬之債務工具		3,505	34,151
按公平值計入損益賬之金融資產		94,925	9,255
遞延租金收入－本期部分		1,248	1,107
可收回稅項		1,066	505
已抵押銀行存款		–	4,170
銀行結存及現金		276,942	288,425
		<u>389,120</u>	<u>347,365</u>
流動負債			
其他應付款項及預收款項	12	5,859	5,473
已收租戶按金		11,296	9,811
應付稅項		2,468	1,389
租賃負債		416	578
有抵押銀行借貸－於一年內到期		3,002	2,806
		<u>23,041</u>	<u>20,057</u>
流動資產淨額		<u>366,079</u>	<u>327,308</u>
資產總額減流動負債		<u>2,604,979</u>	<u>2,663,141</u>

二零二五年
港幣千元

二零二四年
港幣千元

非流動負債

已收租戶按金

7,507

10,300

租賃負債

34

372

有抵押銀行借貸 — 於一年後到期

38,727

41,780

遞延稅項負債

35,739

35,582

82,007

88,034

資產淨額

2,522,972

2,575,107

資本及儲備

股本

229,386

229,386

儲備

2,293,586

2,345,721

權益總額

2,522,972

2,575,107

附註：

1. 一般資料及編製基準

(a) 一般資料

截至二零二五年三月三十一日止年度之全年業績所載截至二零二五年及二零二四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綜合財務報表。根據香港公司條例第436條規定而須予以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部之規定將截至二零二四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二零二五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列賬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

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之經修訂香港財務報告準則，並於二零二四年四月一日開始的年度期間強制生效，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號之修訂本	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第5號 (二零二零年)相關修訂
香港會計準則第1號之修訂本	附帶契諾的非流動負債
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	供應商融資安排

除下文所述之外，於本年度應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本年度或過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。

香港會計師公會所頒佈有關香港取消強積金－長服金抵銷機制之會計影響之新指引：

於二零二二年六月，《二零二二年僱傭及退休計劃法例（抵銷安排）（修訂）條例》（「修訂條例」）刊憲。修訂條例取消以強制性公積金（「強積金」）項下僱主強制性供款的累算權益抵銷遣散費（「遣散費」）及長期服務金（「長服金」）的安排（「取消安排」）。其後，香港特區政府宣佈，取消安排將於二零二五年五月一日（「過渡日期」）生效。下列主要變動將自過渡日期起生效：

- 僱主之強制性強積金供款的累算權益不得用於抵銷過渡日期後受僱期的長服金／遣散費。
- 過渡前之長服金／遣散費乃以緊接過渡日期前最後一個月的薪金計算，而非以終止僱傭日期之薪金計算。

由於抵銷僱主強積金供款產生的累算權益及其長服金義務之會計處理相當複雜以及有關取消安排的抵銷機制之會計處理屬重大，香港會計師公會於二零二三年七月發佈《香港取消強積金－長服金抵銷機制之會計影響》（「該指引」），就抵銷機制及取消安排之會計處理提供指引。香港會計師公會認為抵銷機制有兩種可接受之會計處理方法，即：

方法1：根據香港會計準則第19.93(a)條，將預期將予抵銷的款額入賬為視作僱員對僱員長服金福利的供款

方法2：將僱主強積金供款及抵銷機制作為長服金義務的供款機制處理

於截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止年度，本集團預期根據強積金－長服金抵銷機制進行抵銷之前的長服金責任並不重大。應用該指引並無對本集團綜合財務報表造成重大影響。

已頒佈但尚未生效之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經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	對金融工具分類及計量之修訂 ³
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出售或注資 ¹
香港財務報告準則會計準則之修訂本	香港財務報告準則會計準則年度改進－第11冊 ³
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可交換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ⁴

- ¹ 生效日期待定。
- ² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- ³ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- ⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期，應用上述香港財務報告準則之修訂本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。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
物業租金收入	<u>50,397</u>	<u>56,032</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」）之債務工具虧損、出售按公平值計入損益賬（「按公平值計入損益賬」）之金融資產之收益、重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益（虧損）、來自債務工具及銀行存款之利息收入以及來自股本證券之股息收入。

分類資料

截至二零二五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	50,397	–	50,397
物業支出	(5,232)	–	(5,232)
租金收入淨額	45,165	–	45,165
投資物業公平值虧損	(91,139)	–	(91,139)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具虧損	–	(79)	(79)
出售按公平值計入損益賬之金融資產之收益	–	42	42
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益	–	15,400	15,400
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值 虧損撥備，扣除撥回	–	(946)	(946)
預期信貸虧損撥備，扣除撥回	(1,896)	–	(1,896)
來自股本證券之股息收入	–	3,322	3,322
利息收入	6,701	9,484	16,185
其他收入、收益及虧損淨額	4,342	(781)	3,561
行政費用	(30,916)	(4,075)	(34,991)
經營(虧損)利潤	(67,743)	22,367	(45,376)
財務成本	(22)	(1,274)	(1,296)
應佔聯營公司業績	(2,486)	–	(2,486)
除稅前(虧損)溢利	(70,251)	21,093	(49,158)
稅項	(2,472)	(2,829)	(5,301)
本年度(虧損)溢利	<u>(72,723)</u>	<u>18,264</u>	<u>(54,459)</u>

於二零二五年三月三十一日

	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	2,364,871	263,149	2,628,020
分類負債	(60,871)	(44,177)	(105,048)
資產淨額	<u>2,304,000</u>	<u>218,972</u>	<u>2,522,972</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	<u>1,075</u>	<u>–</u>	<u>1,075</u>

截至二零二四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	56,032	–	56,032
物業支出	(4,923)	–	(4,923)
租金收入淨額	51,109	–	51,109
投資物業公平值虧損	(54,437)	–	(54,437)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之			
債務工具虧損	–	(4,438)	(4,438)
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益	–	769	769
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	–	15,525	15,525
預期信貸虧損撥備，扣除撥回	(976)	(1,550)	(2,526)
來自股本證券之股息收入	–	8	8
利息收入	9,267	10,443	19,710
其他收入、收益及虧損淨額	6,385	(2,825)	3,560
行政費用	(33,001)	(4,219)	(37,220)
經營(虧損)利潤	(21,653)	13,713	(7,940)
財務成本	(14)	(1,453)	(1,467)
應佔聯營公司業績	3,778	–	3,778
除稅前(虧損)利潤	(17,889)	12,260	(5,629)
稅項	(3,664)	(504)	(4,168)
本年度(虧損)利潤	<u>(21,553)</u>	<u>11,756</u>	<u>(9,797)</u>
於二零二四年三月三十一日			
	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	2,524,372	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>

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50.4百萬元(二零二四年：約港幣56.0百萬元)，乃包括來自本集團最大租戶之租金收入約港幣3.2百萬元(二零二四年：約港幣3.6百萬元)。於截至二零二五年及二零二四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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
管理費收入	4,017	3,951
租戶遲繳手續費	696	526
匯兌虧損淨額	(1,338)	(2,424)
出售物業、機器及設備之收益	-	175
撥回過往年度的專業費用超額撥備	-	1,378
其他	186	(46)
	<u>3,561</u>	<u>3,560</u>

6. 經營虧損

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
經營虧損已扣除：		
僱員成本(包括董事酬金)	25,671	27,454
退休福利計劃供款	258	257
	<u>25,929</u>	<u>27,711</u>
僱員成本總額	25,929	27,711
核數師酬金	449	449
物業、機器及設備折舊	391	465
使用權資產折舊	684	696
匯兌虧損淨額	1,338	2,424
預期信貸虧損撥備，扣除撥回	1,896	2,526
透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具減值虧損撥備(撥回淨額)	946	(15,525)
撇銷應收賬項及其他應收款項	22	-
經計入：		
投資之股息收入	3,322	8
投資物業之租金收入總額	50,397	56,032
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(2,181)	(2,926)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(3,051)	(1,997)
	<u>45,165</u>	<u>51,109</u>
租金收入淨額	<u>45,165</u>	<u>51,109</u>

7. 財務成本

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
利息支出：		
銀行借貸	1,274	1,453
租賃負債	22	14
	<u>1,296</u>	<u>1,467</u>

8. 稅項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 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	4,933	3,131
過往年度不足撥備	219	61
其他地域		
過往年度不足撥備	10	11
	<u>5,162</u>	<u>3,203</u>
遞延稅項		
本年度支出	143	965
過往年度超額撥備	(4)	—
	<u>5,301</u>	<u>4,168</u>

9. 股息

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
中期，已付－每股港幣0.3仙(二零二四年：港幣0.3仙)	832	832
末期，擬付－每股港幣1.4仙(二零二四年：港幣1.4仙)	3,881	3,881
	<u>4,713</u>	<u>4,713</u>

董事會建議派發末期股息每股港幣1.4仙(二零二四年：港幣1.4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54,459,000元(二零二四年：約港幣9,797,000元)及於本年內已發行277,232,883(二零二四年：277,232,883)股普通股計算。

於截至二零二五年及二零二四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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收賬項 — 應收租金	4,166	2,413
減：信貸虧損撥備	(1,138)	(263)
	<u>3,028</u>	<u>2,150</u>
其他應收款項		
應收利息	7,052	5,855
公共服務按金	2,139	2,724
預付款項	1,563	1,345
來自聯營公司之管理費應收款項	958	993
其他	2,146	1,431
	<u>13,858</u>	<u>12,348</u>
減：信貸虧損撥備(附註(i))	(5,452)	(4,746)
	<u>8,406</u>	<u>7,602</u>
	<u><u>11,434</u></u>	<u><u>9,752</u></u>

附註：

- (i) 有關金額主要包括透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具應收利息之預期信貸虧損撥備。

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。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
31至60天	687	1,381
61至90天	318	—
超過90天	2,023	769
	<u>3,028</u>	<u>2,150</u>

已逾期但未減值的應收賬項之賬齡分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
31至60天	687	1,381
61至90天	318	–
超過90天	2,023	769
	<u>3,028</u>	<u>2,150</u>

年內應收賬項預期信貸虧損撥備變動載列如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年初餘額	263	203
於損益確認的信貸虧損撥備增加	993	60
已撇銷為無法收回的金額	(118)	–
	<u>1,138</u>	<u>263</u>

於本年度內，本集團已就應收賬項計提預期信貸虧損撥備，扣除撥回約港幣993,000元（二零二四年：港幣60,000元）。

12. 其他應付款項及預收款項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
合約負債－與租金收入有關之預收款項（附註）	3,002	2,324
其他應付款項		
應付利息	63	90
應付股息	913	883
應付費用	702	641
其他	1,179	1,535
	<u>5,859</u>	<u>5,473</u>

附註：於二零二四年四月一日之與租金收入有關之預收款項結餘約港幣2,324,000元於本年度內悉數確認為收入。

股息

本公司董事會通過決議，建議派發截至二零二五年三月三十一日止年度末期股息每股港幣1.4仙。連同已派付之中期股息每股港幣0.3仙，本年度股息總額為每股港幣1.7仙。此建議派發之末期股息須經本公司股東於二零二五年八月二十日（星期三）舉行之股東週年大會（「二零二五年股東週年大會」）上批准，並將於二零二五年九月十二日（星期五）派付予於二零二五年九月二日（星期二）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二零二五年股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零二五年八月十五日（星期五）至二零二五年八月二十日（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二零二五年股東週年大會並於會上投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二五年八月十四日（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。

待獲股東於二零二五年股東週年大會通過後，所建議之末期股息將派付予於二零二五年九月二日當日名列本公司股東名冊之股東。為確定股東享有收取建議之末期股息之權利，本公司將於二零二五年八月二十九日（星期五）至二零二五年九月二日（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，必須於二零二五年八月二十八日（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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

業務展望

自二零二四年以來，全球經濟成長持續走在微妙的波動軌道上，貿易緊張局勢、通貨膨脹及全球緊張局勢繼續為經濟前景蒙上陰影。因此，全球經濟前景仍然高度波動，並可能繼續阻礙全球經濟成長和商業活動。

儘管香港經濟已顯示出復甦跡象，但復甦進程仍落後於預期。香港辦公室大樓和零售租賃業仍在面臨需求疲軟和新辦公空間供應過剩帶來的挑戰。持續的經濟不確定性、川普政府的貿易關稅、通貨膨脹、高昂的借貸成本、不穩定的地緣政治局勢都大大削弱了房地產物業的表現。因此，企業呈現出更高的不確定性且對擴展業務更為謹慎。此外，週末和假期期間香港居民北上前往大灣區也改變了香港的購物模式。所有這些因素均已導致香港所有零售店舖及商業建築的租金收入及物業價值均下降。

儘管如此，我們仍然看到中國內地及香港政府均出台了一系列扶持措施，包括推廣香港作為「大型活動首選樞紐」、將個人遊計劃擴展至內地多個城市，以及於二零二四年中提高內地遊客免稅額度。這些措施旨在提振市場信心，推動香港業務擴張，從而為本地經濟提供支援和韌性。從長遠來看，本集團對香港市場保持審慎樂觀的態度。

鑒於經濟情勢不穩定，集團採取謹慎態度，優先控制成本和永續發展，以緩解這些挑戰。集團持有充足的淨現金餘額和存款，負債水平極低。投資收益為集團提供了穩定的收入和流動性，從而減輕了潛在經濟放緩對租金收入下降的影響。我們將繼續提高生產力和效率並進行審慎的財務管理，同時密切關注未來機遇。

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50.4百萬元（二零二四年：港幣56.0百萬元）。收入減少乃主要由於本年度本集團物業租約續租後租金減少及空置率略微增加所致。

財務投資收入

本集團的年內財務投資收入包括債務證券利息收入港幣4.1百萬元（二零二四年：港幣7.9百萬元）、股息收入港幣3.3百萬元（二零二四年：港幣0.01百萬元）以及銀行利息收入港幣12.1百萬元（二零二四年：港幣11.8百萬元），與上年度水平大致相同。

本年度就上市股本證券錄得重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益港幣15.4百萬元（二零二四年：港幣0.1百萬元）。

本年度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為港幣0.9百萬元（二零二四年：減值虧損撥回淨額港幣15.5百萬元）。公平值虧損主要來自過往期間購買的債務證券。

於本年度內，本集團出售若干債務證券投資，錄得已變現虧損港幣0.1百萬元（二零二四年：港幣4.4百萬元）。

無任一上市債務證券佔本集團資產總額5%以上。

本公司股東應佔虧損

本公司股東應佔本年度虧損為港幣54.5百萬元（二零二四年：港幣9.8百萬元）。

- 於年末重估後的投資物業之公平值減少幅度較大。本年度投資物業之公平值減少港幣91.1百萬元(二零二四年：港幣54.4百萬元)。
- 本集團本年度的租金收入較上年度減少至港幣50.4百萬元(二零二四年：港幣56.0百萬元)。
- 透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值虧損發生大幅變動，由上年度的減值虧損撥回淨額港幣15.5百萬元變為本年度的減值虧損港幣1.0百萬元。

每股虧損

截至二零二五年三月三十一日止年度每股虧損為港幣19.6仙(二零二四年：港幣4.0仙)。建議派發之末期股息每股港幣1.4仙(二零二四年：港幣1.4仙)，故全年中期及末期股息派息總額將達每股港幣1.7仙(二零二四年：港幣1.7仙)。

流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零二五年三月三十一日，本集團的流動資產淨額(包括已抵押銀行存款、銀行結存及現金)為港幣276.9百萬元(二零二四年：港幣292.6百萬元)，較上年度減少港幣15.7百萬元，此乃主要由於本年度股本證券投資增加所致。

於二零二五年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣42.2百萬元(二零二四年：港幣45.1百萬元)，乃以公平值總額港幣261.4百萬元(二零二四年：港幣311.3百萬元)之投資物業、已抵押銀行存款、債務證券投資及按公平值計入損益賬之金融資產作為抵押。於二零二五年三月三十一日，已動用港幣41.7百萬元(二零二四年：港幣44.6百萬元)。

於二零二五年三月三十一日，儘管本集團有銀行借貸港幣41.7百萬元(二零二四年：港幣44.6百萬元)，本集團仍有重大手頭現金結餘淨額。

於二零二五年三月三十一日，銀行借貸總額中港幣3.0百萬元或7.2%(二零二四年：港幣2.8百萬元或6.3%)必須於一年內償還，港幣3.1百萬元或7.4%(二零二四年：港幣2.9百萬元或6.5%)可於一年後但必須於兩年內償還，港幣9.7百萬元或23.3%(二零二四年：港幣9.3百萬元或20.8%)可於兩年後但必須於五年內償還，港幣25.9百萬元或62.1%(二零二四年：港幣29.6百萬元或66.4%)可於五年後償還。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團之財務成本為港幣1.3百萬元(二零二四年：港幣1.5百萬元)，較上年度減少11.6%，此乃主要由於本年度銀行貸款本金減少所致。

資本承擔

於二零二五年三月三十一日，本集團概無任何資本承擔。

股東資金

於二零二五年三月三十一日，本集團股東資金減少至港幣2,523.0百萬元（二零二四年：港幣2,575.1百萬元），乃主要由於本集團投資物業公平值減少所致。每股資產淨值達港幣9.1元（二零二四年：港幣9.3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

於二零二五年三月三十一日，本集團共有18名（二零二四年：16名）僱員。包括董事酬金之僱員成本總額為港幣25.9百萬元（二零二四年：港幣27.7百萬元）。

本集團按年檢討僱員薪酬待遇，乃以僱員個人的表現及業績為依據。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

於截至二零二五年三月三十一日止年度期間，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C1所載企業管治守則（「守則」）內所有適用之守則條文，惟主席及最高行政人員之職責由同一位人士擔任乃與守則條文第C.2.1條偏離者則除外。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。陳恩蕙女士及陳恩霖先生現任本公司董事會聯席主席兼聯席董事總經理，陳恩蕙女士及陳恩霖先生一直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達至最佳效率。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未受影響。

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二零二五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，本公司有充足的公眾持股量，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二零二五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審計準則、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
聯席主席
陳恩蕙
陳恩霖

香港，二零二五年六月十八日

於本公告日期，本公司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。