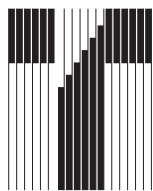


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**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**  
**截至二零二二年三月三十一日止年度**

**綜合損益及其他全面收益表**

截至二零二二年三月三十一日止年度

|                                  | 附註 | 二零二二年<br>港幣千元 | 二零二一年<br>港幣千元 |
|----------------------------------|----|---------------|---------------|
| 營業額                              | 3  | 57,128        | 64,490        |
| 物業支出                             |    | (1,847)       | (1,479)       |
| 毛利                               |    | 55,281        | 63,011        |
| 投資物業公平值虧損                        |    | (62,827)      | (182,854)     |
| 終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之<br>債務工具虧損    |    | (13,269)      | (2,890)       |
| 出售按公平值計入損益賬之金融資產<br>(虧損)收益       |    | (1,696)       | 3,283         |
| 重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現<br>(虧損)收益    |    | (3,045)       | 2,597         |
| 透過其他全面收益按公平值列賬之<br>債務工具減值虧損，扣除撥回 |    | (8,705)       | (972)         |
| 預期信貸虧損撥備，扣除撥回                    |    | (4,586)       | (1,328)       |
| 股息收入                             |    | 1,122         | 636           |
| 利息收入                             |    | 28,163        | 35,472        |
| 其他收入、收益及虧損淨額                     | 5  | 5,811         | 6,498         |
| 行政費用                             |    | (33,830)      | (32,452)      |

|                                         | 附註 | 二零二二年<br>港幣千元    | 二零二一年<br>港幣千元    |
|-----------------------------------------|----|------------------|------------------|
| 經營虧損                                    | 6  | (37,581)         | (108,999)        |
| 財務成本                                    | 7  | (2,279)          | (4,482)          |
| 應佔聯營公司業績                                |    | <u>(10,169)</u>  | <u>(13,386)</u>  |
| 除稅前虧損                                   |    | (50,029)         | (126,867)        |
| 稅項                                      | 8  | <u>(5,054)</u>   | <u>(7,362)</u>   |
| 本公司股東應佔之本年度虧損                           |    | <u>(55,083)</u>  | <u>(134,229)</u> |
| 其他全面(開支)收益                              |    |                  |                  |
| 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<br>債務工具產生之(虧損)收益淨額    |    | (98,552)         | 51,348           |
| 終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之<br>債務工具之公平值變動累計損益撥回 |    | (1,498)          | 11,390           |
| 透過其他全面收益按公平值列賬之<br>債務工具減值虧損             |    | 8,784            | 972              |
| 透過其他全面收益按公平值列賬之<br>債務工具減值虧損撥回           |    | (79)             | —                |
| 換算海外業務產生之匯兌差額                           |    | <u>32</u>        | <u>1,016</u>     |
| 除稅後本年度其他全面(開支)收益                        |    | <u>(91,313)</u>  | <u>64,726</u>    |
| 本公司股東應佔之本年度全面開支總額                       |    | <u>(146,396)</u> | <u>(69,503)</u>  |
| 每股虧損                                    |    |                  |                  |
| 基本及攤薄                                   | 10 | <u>(港幣0.20元)</u> | <u>(港幣0.48元)</u> |

## 綜合財務狀況表

於二零二二年三月三十一日

|                                 | 附註 | 二零二二年<br>港幣千元    | 二零二一年<br>港幣千元    |
|---------------------------------|----|------------------|------------------|
| <b>非流動資產</b>                    |    |                  |                  |
| 投資物業                            |    | 2,163,826        | 2,226,650        |
| 物業、機器及設備                        |    | 1,625            | 2,823            |
| 使用權資產                           |    | 15,584           | 16,037           |
| 聯營公司權益                          |    | 267,101          | 280,778          |
| 透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具             |    | 183,531          | 418,408          |
| 按公平值計入損益賬之金融資產                  |    | 430              | 430              |
| 遞延租金收入                          |    | 977              | 559              |
| 遞延稅項資產                          |    | 109              | 88               |
|                                 |    | <u>2,633,183</u> | <u>2,945,773</u> |
| <b>流動資產</b>                     |    |                  |                  |
| 應收賬項及其他應收款項                     | 11 | 9,885            | 15,059           |
| 可於一年內贖回的透過其他全面收益<br>按公平值列賬之債務工具 |    | 1,341            | 24,073           |
| 按公平值計入損益賬之金融資產                  |    | 33,069           | 44,723           |
| 遞延租金收入—本期部分                     |    | 381              | 308              |
| 可收回稅項                           |    | 3,404            | 1,313            |
| 已抵押銀行存款                         |    | 20,417           | 69,606           |
| 銀行結存及現金                         |    | 134,713          | 89,453           |
|                                 |    | <u>203,210</u>   | <u>244,535</u>   |
| <b>流動負債</b>                     |    |                  |                  |
| 其他應付款項及預收款項                     | 12 | 6,322            | 7,958            |
| 已收租戶按金                          |    | 8,861            | 14,523           |
| 應付稅項                            |    | 474              | 2,186            |
| 租賃負債                            |    | 562              | 1,047            |
| 有抵押銀行借貸—於一年內到期                  |    | 3,006            | 14,836           |
|                                 |    | <u>19,225</u>    | <u>40,550</u>    |
| <b>流動資產淨額</b>                   |    | <u>183,985</u>   | <u>203,985</u>   |
| <b>資產總額減流動負債</b>                |    | <u>2,817,168</u> | <u>3,149,758</u> |

|                | 二零二二年<br>港幣千元           | 二零二一年<br>港幣千元           |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>非流動負債</b>   |                         |                         |
| 已收租戶按金         | 9,994                   | 7,146                   |
| 租賃負債           | 286                     | 266                     |
| 有抵押銀行借貸－於一年後到期 | 47,150                  | 228,685                 |
| 遞延稅項負債         | 32,929                  | 31,307                  |
|                | <u>90,359</u>           | <u>267,404</u>          |
| <b>資產淨額</b>    | <u><u>2,726,809</u></u> | <u><u>2,882,354</u></u> |
| <b>資本及儲備</b>   |                         |                         |
| 股本             | 229,386                 | 229,386                 |
| 儲備             | 2,497,423               | 2,652,968               |
|                | <u>2,726,809</u>        | <u>2,882,354</u>        |
| <b>權益總額</b>    | <u><u>2,726,809</u></u> | <u><u>2,882,354</u></u> |

## 附註：

### 1. 一般資料及編製基準

#### (a) 一般資料

截至二零二二年三月三十一日止年度之全年業績所載截至二零二二年及二零二一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部之規定將截至二零二一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二零二二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二零二一年四月一日開始之年度期間強制生效的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 |
| 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、<br>香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則<br>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   |

於本年度應用香港財務報告準則之修訂本對本集團於本年度或過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

## 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 <sup>2</sup>                           |
| 香港財務報告準則第3號之修訂本                               | 提述概念框架 <sup>1</sup>                              |
| 香港財務報告準則第10號及<br>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<br>資產銷售或投入 <sup>3</sup>        |
| 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<br>(二零二零年)之相關修訂 <sup>2</sup> |
| 香港會計準則第1號及香港財務報告<br>準則實務報告第2號之修訂本             | 會計政策披露 <sup>2</sup>                              |
| 香港會計準則第8號之修訂本                                 | 會計估計的定義 <sup>2</sup>                             |
| 香港會計準則第12號之修訂本                                | 有關單一交易產生的資產及負債的遞延稅項 <sup>2</sup>                 |
| 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 <sup>1</sup>                 |
| 香港會計準則第37號之修訂本                                | 虧損合約—履行合約之成本 <sup>1</sup>                        |
| 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<br>週期之年度改進 <sup>1</sup>      |
| 香港財務報告準則第3號、香港會計<br>準則第16號及香港會計準則第37號<br>之修訂本 | 狹義範圍之修訂 <sup>1</sup>                             |
| 會計指引第5號(經修訂)                                  | 共同控制合併之合併會計法 <sup>1</sup>                        |
| 香港詮釋第5號(二零二零年)                                | 財務報表之呈列—借款人對載有按要求還款<br>條款之定期貸款之分類 <sup>2</sup>   |
| 香港財務報告準則第4號之修訂本                               | 延長暫時豁免應用香港財務報告準則第9號 <sup>2</sup>                 |

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定日期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。

|        | 二零二二年<br>港幣千元 | 二零二一年<br>港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 物業租金收入 | <u>57,128</u> | <u>64,490</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（虧損）收益、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、重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現（虧損）收益、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

截至二零二二年三月三十一日止年度

|                                  | 物業投資<br>港幣千元    | 財務投資<br>港幣千元   | 總額<br>港幣千元      |
|----------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 租金收入總額                           | 57,128          | –              | 57,128          |
| 物業支出                             | (1,847)         | –              | (1,847)         |
| 租金收入淨額                           | 55,281          | –              | 55,281          |
| 投資物業公平值虧損                        | (62,827)        | –              | (62,827)        |
| 終止確認透過其他全面收益按公平值列賬<br>之債務工具虧損    | –               | (13,269)       | (13,269)        |
| 出售按公平值計入損益賬之金融資產虧損               | –               | (1,696)        | (1,696)         |
| 重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現虧損            | –               | (3,045)        | (3,045)         |
| 透過其他全面收益按公平值列賬之<br>債務工具減值虧損，扣除撥回 | –               | (8,705)        | (8,705)         |
| 預期信貸虧損撥備，扣除撥回                    | (493)           | (4,093)        | (4,586)         |
| 來自股本證券之股息收入                      | –               | 1,122          | 1,122           |
| 利息收入                             | 69              | 28,094         | 28,163          |
| 其他收入、收益及虧損淨額                     | 4,656           | 1,155          | 5,811           |
| 行政費用                             | (29,140)        | (4,690)        | (33,830)        |
| 經營虧損                             | (32,454)        | (5,127)        | (37,581)        |
| 財務成本                             | (26)            | (2,253)        | (2,279)         |
| 應佔聯營公司業績                         | (10,169)        | –              | (10,169)        |
| 除稅前虧損                            | (42,649)        | (7,380)        | (50,029)        |
| 稅項                               | (4,313)         | (741)          | (5,054)         |
| 本年度虧損                            | <u>(46,962)</u> | <u>(8,121)</u> | <u>(55,083)</u> |



於二零二二年三月三十一日

|         | 物業投資<br>港幣千元     | 財務投資<br>港幣千元   | 總額<br>港幣千元       |
|---------|------------------|----------------|------------------|
| 分類資產    | 2,504,388        | 332,005        | 2,836,393        |
| 分類負債    | (54,499)         | (55,085)       | (109,584)        |
| 資產淨額    | <u>2,449,889</u> | <u>276,920</u> | <u>2,726,809</u> |
| 其他分類資料： |                  |                |                  |
| 折舊及攤銷   | <u>2,259</u>     | <u>-</u>       | <u>2,259</u>     |

於二零二一年三月三十一日

|                                  | 物業投資<br>港幣千元     | 財務投資<br>港幣千元  | 總額<br>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<br>之債務工具虧損    | -                | (2,890)       | (2,890)          |
| 出售按公平值計入損益賬之金融資產收益               | -                | 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            |
| 透過其他全面收益按公平值列賬之<br>債務工具減值虧損，扣除撥回 | -                | (972)         | (972)            |
| 預期信貸虧損撥備，扣除撥回                    | (635)            | (693)         | (1,328)          |
| 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                     | 5,154            | 1,344         | 6,498            |
| 行政費用                             | (27,578)         | (4,874)       | (32,452)         |
| 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<br>港幣千元     | 財務投資<br>港幣千元   | 總額<br>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>     |

本集團90%以上之經營均於香港進行，且本集團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57,100,000元(二零二一年：約港幣64,500,000元)，乃包括來自本集團最大租戶之租金收入約港幣4,300,000元(二零二一年：約港幣5,900,000元)。於截至二零二二年及二零二一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

|           | 二零二二年<br>港幣千元 | 二零二一年<br>港幣千元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 管理費收入     | 3,138         | 3,223         |
| 租戶遲繳手續費   | 495           | 816           |
| 匯兌收益淨額    | 2,035         | 1,341         |
| 政府補貼(附註)  | -             | 807           |
| 提早終止租賃之收益 | 10            | -             |
| 其他        | 133           | 311           |
|           | <u>5,811</u>  | <u>6,498</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

|                                  | 二零二二年<br>港幣千元 | 二零二一年<br>港幣千元 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| 經營虧損已扣除：                         |               |               |
| 僱員成本(包括董事酬金)                     | 25,552        | 24,461        |
| 退休福利計劃供款                         | 249           | 241           |
|                                  | <hr/>         | <hr/>         |
| 僱員成本總額                           | 25,801        | 24,702        |
| 核數師酬金                            | 441           | 460           |
| 物業、機器及設備折舊                       | 1,198         | 1,243         |
| 使用權資產折舊                          | 1,061         | 1,154         |
| 匯兌收益淨額                           | (2,035)       | (1,341)       |
| 預期信貸虧損撥備，扣除撥回                    | 4,586         | 1,328         |
| 透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值虧損，<br>扣除撥回 | 8,705         | 972           |
| 應收賬項減值虧損                         | -             | 241           |
| 經計入：                             |               |               |
| 投資之股息收入                          | 1,122         | 636           |
| 提早終止租賃之收益                        | 10            | -             |
| 政府補貼                             | -             | 807           |
| 投資物業之租金收入總額                      | 57,128        | 64,490        |
| 減：                               |               |               |
| 產生租金收入之投資物業直接經營開支                | (734)         | (873)         |
| 並無產生租金收入之投資物業直接經營開支              | (1,113)       | (606)         |
|                                  | <hr/>         | <hr/>         |
| 租金收入淨額                           | 55,281        | 63,011        |
|                                  | <hr/> <hr/>   | <hr/> <hr/>   |

## 7. 財務成本

|        | 二零二二年<br>港幣千元 | 二零二一年<br>港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 利息支出：  |               |               |
| 銀行借貸   | 2,253         | 4,391         |
| 租賃負債   | 26            | 34            |
| 其他財務費用 | -             | 57            |
|        | <hr/>         | <hr/>         |
|        | 2,279         | 4,482         |
|        | <hr/> <hr/>   | <hr/> <hr/>   |

## 8. 稅項

|                | 二零二二年<br>港幣千元 | 二零二一年<br>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            | 3,380         | 5,744         |
| 過往年度不足撥備(超額撥備) | 14            | (6)           |
| 其他地域           |               |               |
| 過往年度不足撥備       | 59            | 22            |
|                | <u>3,453</u>  | <u>5,760</u>  |
| 遞延稅項           |               |               |
| 本年度            | 1,601         | 1,602         |
|                | <u>5,054</u>  | <u>7,362</u>  |

## 9. 股息

|                              | 二零二二年<br>港幣千元 | 二零二一年<br>港幣千元 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| 中期，已付－每股港幣1.2仙(二零二一年：港幣1.5仙) | 3,327         | 4,158         |
| 末期，擬付－每股港幣1.5仙(二零二一年：港幣2.1仙) | 4,158         | 5,822         |
|                              | <u>7,485</u>  | <u>9,980</u>  |

董事會建議派發末期股息每股港幣1.5仙(二零二一年：港幣2.1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55,083,000元(二零二一年：約港幣134,229,000元)及於本年內已發行加權平均股數277,232,883(二零二一年：277,232,883)股普通股計算。

於截至二零二二年及二零二一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

|                  | 二零二二年<br>港幣千元       | 二零二一年<br>港幣千元        |
|------------------|---------------------|----------------------|
| 應收賬項－應收租金        | 2,193               | 3,155                |
| 減：信貸虧損撥備         | (492)               | (879)                |
|                  | <u>1,701</u>        | <u>2,276</u>         |
| 其他應收款項：          |                     |                      |
| 應收利息             | 8,781               | 7,930                |
| 公共服務按金           | 1,945               | 1,642                |
| 預付款項             | 1,013               | 1,034                |
| 來自聯營公司之管理費應收款項   | 658                 | 714                  |
| 其他(附註(i))        | 823                 | 2,156                |
|                  | <u>13,220</u>       | <u>13,476</u>        |
| 減：信貸虧損撥備(附註(ii)) | (5,036)             | (693)                |
|                  | <u>8,184</u>        | <u>12,783</u>        |
|                  | <u><u>9,885</u></u> | <u><u>15,059</u></u> |

### 附註：

- (i) 結餘包括於二零二二年三月三十一日應收聯營公司金額約港幣306,000元(二零二一年：港幣304,000元)。
- (ii) 有關金額主要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。

|        | 二零二二年<br>港幣千元 | 二零二一年<br>港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 31至60天 | 1,696         | 1,590         |
| 61至90天 | 5             | 306           |
| 超過90天  | -             | 380           |
|        | <u>1,701</u>  | <u>2,276</u>  |

已逾期但未減值的應收賬項之賬齡分析。

|        | 二零二二年<br>港幣千元 | 二零二一年<br>港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 31至60天 | 1,696         | 1,590         |
| 61至90天 | 5             | 306           |
| 超過90天  | -             | 380           |
|        | <u>1,701</u>  | <u>2,276</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撥備。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

|                   | 二零二二年<br>港幣千元 | 二零二一年<br>港幣千元 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 合約負債－與租金收入有關之預收款項 | 1,569         | 3,112         |
| 其他應付款項            |               |               |
| 應付利息              | 45            | 165           |
| 應付股息              | 822           | 763           |
| 應付費用              | 676           | 794           |
| 其他                | 3,210         | 3,124         |
|                   | <u>6,322</u>  | <u>7,958</u>  |

於二零二一年四月一日之合約負債結餘約港幣3,112,000元於年內確認為收入。

## 13. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以與本年度的呈列資料一致。

## 股息

本公司董事會通過決議，建議派發截至二零二二年三月三十一日止年度末期股息每股港幣1.5仙。連同已派發之中期股息每股港幣1.2仙，本年度股息總額為每股港幣2.7仙。此建議派發之末期股息須取得本公司股東於二零二二年八月二十四日(星期三)舉行之股東週年大會上批准，並將於二零二二年九月十六日(星期五)派付予於二零二二年九月二日(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二零二二年股東週年大會並投票之權利，本公司將由二零二二年八月十九日(星期五)至二零二二年八月二十四日(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二零二二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，必須於二零二二年八月十八日(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。

待獲股東於二零二二年股東週年大會通過後，所建議之末期股息將派發予於二零二二年九月二日當日名列本公司股東名冊之股東。為確定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將由二零二二年八月三十一日(星期三)至二零二二年九月二日(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，必須於二零二二年八月三十日(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

自二零二一年年底以來，各國增長動力顯著放緩，當中以最主要經濟體的情況尤為嚴重。經濟前景面對眾多下行風險，當中包括Omicron新型變異病毒株的傳播、俄烏戰事持續、供應鏈中斷引至全球通脹加劇等事件，都對全球經濟影響深遠。

本地方面，二零二二年第一季度感染新型冠狀病毒人數急劇增長，帶來第五波新型冠狀病毒疫情。疫情來勢洶洶，導致政府再次收緊防疫措施，令經濟活動和氣氛再度受壓。此外，與二零二零年新型冠狀病毒的疫情初期相比，嚴格的社交距離限制及疫苗通行證對餐飲零售業造成更嚴重的打擊，本集團的零售商舖受到嚴重負面影響。由於本地經濟的不確定性，辦公室租賃市場也呈現疲弱的需求。因此，預期本集團整體租金水平及出租率面臨持續下降壓力。

預期本集團的投資物業於短期內仍會面對種種挑戰。儘管如此，本集團將繼續審慎經營業務，維持低負債的水平及充足的流動現金，並在充滿挑戰的環境中尋求新機遇。

## 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57,100,000元(二零二一年：港幣64,500,000元)，減少港幣7,400,000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略增1.2%至88.3%(二零二一年：87.1%)。

#### 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28,100,000元(二零二一年：港幣35,000,000元)，減少港幣6,900,000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191,900,000元以總成本港幣205,200,000元收購，並錄得已變現虧損港幣13,300,000元。

於年度末，手頭上市股本證券之公平值虧損為港幣3,000,000元(二零二一年：收益港幣2,600,000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55,100,000元(二零二一年：港幣134,200,000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62,800,000元(二零二一年：港幣182,900,000元)。虧損減少幅度較小乃由於本集團出售若干債務證券投資，錄得已變現虧損港幣13,300,000元。

## 每股虧損

截至二零二二年三月三十一日止年度每股虧損港幣19.9仙(二零二一年：港幣48.4仙)。擬派發之末期股息每股港幣1.5仙(二零二一年：港幣2.1仙)，故全年每股中期及末期股息派息總額將達港幣2.7仙(二零二一年：港幣3.6仙)。

## 流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零二二年三月三十一日，本集團包括已抵押銀行存款、銀行結存及現金港幣155,100,000元(二零二一年：港幣159,100,000元)之流動資產淨額達港幣184,000,000元(二零二一年：港幣204,000,000元)，較上年度減少港幣20,000,000元，此乃由於股權證券投資較上年度減少港幣22,700,000元所致。

於二零二二年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣550,700,000元(二零二一年：港幣744,000,000元)，乃以公平值總額港幣660,700,000元(二零二一年：港幣1,007,800,000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。於二零二二年三月三十一日，已動用港幣50,200,000元(二零二一年：港幣243,500,000元)。

於二零二二年三月三十一日，儘管本集團有銀行借貸港幣50,200,000元(二零二一年：港幣243,500,000元)，本集團仍有手頭現金結餘淨額。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，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%。

於二零二二年三月三十一日，銀行借貸總額中港幣3,000,000元或6.0%(二零二一年：港幣14,800,000元或6.1%)必須於一年內償還，港幣3,100,000元或6.1%(二零二一年：港幣15,000,000元或6.2%)可於一年後但必須於兩年內償還，港幣9,400,000元或18.8%(二零二一年：港幣46,400,000元或19.1%)可於兩年後但必須於五年內償還，港幣34,700,000元或69.1%(二零二一年：港幣167,200,000元或68.6%)可於五年後償還。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團之財務成本為港幣2,300,000元(二零二一年：港幣4,500,000元)，因償還銀行借貸，較上年度減少48.9%。

## 資本承擔

於二零二二年三月三十一日，本集團概無任何資本承擔。

## 股東資金

於二零二二年三月三十一日，本集團股東資金減少至港幣2,726,800,000元(二零二一年：港幣2,882,400,000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9.8元(二零二一年：港幣10.4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

於二零二二年三月三十一日，本集團共有17名(二零二一年：16名)僱員，包括董事酬金之僱員成本總額達港幣25,800,000元(二零二一年：港幣24,700,000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

於截至二零二二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」)內所有適用之守則條文(於當時有效)，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。陳先生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二零二二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二零二二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，二零二二年六月十五日

於本公告日期，本公司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。