



太興置業有限公司

股份代號：277

2025/2026 中期報告

公司資料

董事會

執行董事

陳恩蕙

(聯席主席兼聯席董事總經理)

陳恩霖

(聯席主席兼聯席董事總經理)

陳恩典

獨立非執行董事

陳國偉

張頌慧

謝禮恒

審核委員會

陳國偉

(主席)

張頌慧

謝禮恒

薪酬委員會

陳國偉

(主席)

陳恩典

謝禮恒

提名委員會

陳國偉

(主席)

陳恩蕙

謝禮恒

來往銀行

瑞銀集團

恒生銀行有限公司

東亞銀行有限公司

南洋商業銀行有限公司

註冊辦事處

香港

皇后大道中237號

太興中心第一座26樓

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號合和中心

17樓1712-1716室

公司秘書

李嘉文ACG、HKACG

核數師

國衛會計師事務所有限公司

香港中環

畢打街11號置地廣場

告羅士打大廈31樓

律師

胡關李羅律師行

網址

www.tern.com.hk

股份代號

277

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」)截至二零二五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

截至二零二五年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
營業額	4	24,007	26,418
物業支出		(2,569)	(2,720)
毛利		21,438	23,698
投資物業公平值虧損		(1,930)	(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(虧損)收益		(14,358)	5
終止確認按公平值計入損益賬之金融資產之變現收益		716	—
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益		15,738	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		543	155
預期信貸虧損撥備，扣除撥回		(1,246)	(1,037)
股息收入		4,285	2,545
利息收入		6,554	8,913
其他收入、收益及虧損淨額		2,590	234
行政費用		(18,849)	(16,640)
經營溢利(虧損)	5	15,481	(51,888)
財務成本	6	(486)	(712)
應佔聯營公司業績	13	1,422	(1,460)
除稅前溢利(虧損)		16,417	(54,060)
稅項	7	(1,805)	(1,698)
本公司股東應佔本期溢利(虧損)		14,612	(55,758)
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		(3,164)	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(收益)虧損撥回		12,553	(19)
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具 減值虧損		232	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		(775)	(637)
換算海外業務產生之匯兌差額		497	(53)
除稅後本期其他全面收益		9,343	5,691
本公司股東應佔之本期全面收益(開支)總額		23,955	(50,067)
每股收益(虧損)			
基本及攤薄	9	港幣5.27仙	港幣(20.11)仙

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年九月三十日

	附註	二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	1,936,468	1,937,917
物業、機器及設備	11	762	971
使用權資產	12	14,466	14,808
聯營公司權益	13	254,903	254,380
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具	14	23,499	29,478
按公平值計入損益賬之金融資產	14	700	700
遞延租金收入		598	478
遞延稅項資產		168	168
		2,231,564	2,238,900
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	15	13,922	11,434
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	3,532	3,505
按公平值計入損益賬之金融資產	14	112,092	94,925
遞延租金收入－本期部分		1,163	1,248
可收回稅項		704	1,066
銀行結存及現金		286,257	276,942
		417,670	389,120
流動負債			
其他應付款項及預收款項		5,883	5,859
已收租戶按金		10,074	11,296
應付稅項		3,896	2,468
租賃負債	16	138	416
有抵押銀行借貸－於一年內到期	17	3,040	3,002
		23,031	23,041
流動資產淨額		394,639	366,079
資產總額減流動負債		2,626,203	2,604,979
非流動負債			
已收租戶按金		10,229	7,507
租賃負債	16	11	34
有抵押銀行借貸－於一年後到期	17	37,178	38,727
遞延稅項負債		35,739	35,739
		83,157	82,007
資產淨額		2,543,046	2,522,972
資本及儲備			
股本	18	229,386	229,386
儲備		2,313,660	2,293,586
權益總額		2,543,046	2,522,972

簡明綜合權益變動表

截至二零二五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
於二零二五年四月一日（經審核）	229,386	(341)	(141,938)	3,881	2,431,984	2,522,972
本期溢利	—	—	—	—	14,612	14,612
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	—	—	(3,164)	—	—	(3,164)
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（收益）虧損撥回	—	—	12,553	—	—	12,553
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	—	—	232	—	—	232
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	—	—	(775)	—	—	(775)
換算海外業務產生之匯兌差額	—	497	—	—	—	497
本期全面收益總額	—	497	8,846	—	14,612	23,955
擬派股息（附註8）	—	—	—	832	(832)	—
已派股息	—	—	—	(3,881)	—	(3,881)
於二零二五年九月三十日（未經審核）	229,386	156	(133,092)	832	2,445,764	2,543,046
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（收益）虧損撥回	—	—	(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

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
經營業務		
經營業務所產生之現金	2,607	5,837
已付利得稅	(8)	(690)
經營業務所得之現金淨額	2,599	5,147
投資業務		
已收利息	6,554	9,055
存放定期存款	(58,718)	—
投資已收股息	4,285	2,422
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬 之債務工具之所得款項	1,830	21,584
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	(15,018)	(72,988)
終止確認按公平值計入損益賬之金融資產所得款項	14,305	—
投資業務所用之現金淨額	(46,762)	(39,927)
融資業務		
已派股息	(3,846)	(3,881)
已付利息	(485)	(714)
償還銀行借貸	(1,512)	(1,388)
聯營公司墊款	900	900
償還租賃負債	(306)	(306)
融資業務所用之現金淨額	(5,249)	(5,389)
現金及現金等值項目減少淨額	(49,412)	(40,169)
匯率變動之影響	8	(28)
期初之現金及現金等值項目	199,023	292,595
期終之現金及現金等值項目	149,619	252,398
現金及現金等值項目由以下各項組成：		
銀行結存及現金	286,257	252,398
減：到期日超過三個月之定期存款	(136,638)	—
	149,619	252,398

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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。

此截至二零二五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。

載入二零二五年中期報告內有關截至二零二五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二零二五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。

此截至二零二五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，並應與截至二零二五年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

此截至二零二五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二零二五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會計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。

此截至二零二五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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

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」）

於報告期內，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈，並於二零二五年四月一日或之後開始的年度期間強制生效之香港財務報告準則會計準則對概念框架的提述之修訂本及以下經修訂香港財務報告準則會計準則，以編製本集團的簡明綜合財務報表：

香港會計準則第21號之修訂本

缺乏可兌換性

應用經修訂香港財務報告準則會計準則並無對本集團目前及／或過往期間的財務狀況及財務業績及／或載於中期財務資料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，所提供之資料包括終止確認按公平值計入損益賬之金融資產之變現收益、重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益、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）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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

3. 經營分類 (續)

業務資料

截至二零二五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	24,007	–	24,007
物業支出	(2,569)	–	(2,569)
毛利	21,438	–	21,438
投資物業公平值虧損	(1,930)	–	(1,930)
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	–	(14,358)	(14,358)
終止確認按公平值計入損益賬之金融資產之 變現收益	–	716	716
重估按公平值計入損益賬之金融資產 未變現收益	–	15,738	15,738
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	–	543	543
預期信貸虧損撥備，扣除撥回	(1,246)	–	(1,246)
來自股本證券之股息收入	–	4,285	4,285
利息收入	2,709	3,845	6,554
其他收入、收益及虧損淨額	2,489	101	2,590
行政費用	(18,422)	(427)	(18,849)
經營溢利	5,038	10,443	15,481
財務成本	(5)	(481)	(486)
應佔聯營公司業績	1,422	–	1,422
除稅前溢利	6,455	9,962	16,417
稅項	(1,285)	(520)	(1,805)
本期溢利	5,170	9,442	14,612

於二零二五年九月三十日

	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	2,337,134	312,100	2,649,234
分類負債	(62,992)	(43,196)	(106,188)
資產淨額	2,274,142	268,904	2,543,046
其他分類資料：			
折舊及攤銷	551	–	551

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

3. 經營分類 (續)

業務資料 (續)

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)
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	(60,942)	5,184	(55,758)

於二零二五年三月三十一日

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

3. 經營分類 (續)

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24.0百萬元（截至二零二四年九月三十日止六個月：約港幣26.4百萬元），乃包括本集團最大租戶應佔之租金收入約港幣1.8百萬元（截至二零二四年九月三十日止六個月：約港幣1.7百萬元）。於截至二零二五年及二零二四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. 經營溢利 (虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
經營溢利 (虧損) 已扣除／(計入)：		
僱員成本 (包括董事酬金)	10,421	12,238
退休福利計劃供款	139	126
僱員成本總額	10,560	12,364
核數師酬金	100	225
物業、機器及設備折舊	209	203
使用權資產折舊	342	342
預期信貸虧損撥備，扣除撥回	1,246	1,037
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	(543)	(155)
匯兌 (收益)／虧損淨額	(28)	2,050
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 (收益)	14,358	(5)
終止確認按公平值計入損益賬之金融資產之變現收益	(716)	—
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益	(15,738)	(1,899)
來自股本證券之股息收入	(4,285)	(2,545)
投資物業之租金收入總額	(24,007)	(26,418)
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	1,037	1,302
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	1,532	1,418
租金收入淨額	(21,438)	(23,698)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸利息支出	481	699
租賃負債利息支出	5	13
	<u>486</u>	<u>712</u>

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	<u>1,805</u>	<u>1,630</u>
	1,805	1,630
遞延稅項		
本期	<u>-</u>	<u>68</u>
	<u>1,805</u>	<u>1,698</u>

本期香港利得稅均按估計應課稅溢利之8.25%及16.5% (二零二四年：16.5%) 計算。

8. 中期股息

截至二零二五年三月三十一日止財政年度，末期股息每股港幣1.4仙 (二零二四年：港幣1.4仙) 已於二零二五年九月十二日派發予本公司股東。

截至二零二五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 (截至二零二四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 (截至二零二四年九月三十日止六個月：約港幣832,000元) 予本公司股東。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

9. 每股收益 (虧損)

每股收益乃根據本公司股東應佔本期溢利約港幣14,612,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：本公司股東應佔本期虧損約港幣55,758,000元)及於兩個期間已發行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，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

	二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
公平值		
於期初／年初	1,937,917	2,029,390
已於損益內確認公平值虧損	(1,930)	(91,139)
匯兌調整	481	(334)
	<hr/>	<hr/>
於期末／年末	1,936,468	1,937,917

本期內，本集團並無收購或出售任何投資物業。

按公平值列賬的投資物業估值於二零二五年九月三十日由本集團的獨立合資格專業估值師更新，使用的估值技術與該估值師進行二零二五年三月三十一日估值時所採用者相同。

11. 物業、機器及設備

	二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
期初／年初賬面值	971	1,362
本期／年度添置	—	—
本期／年度折舊	(209)	(391)
	<hr/>	<hr/>
期末／年末賬面值	762	971

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

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
於二零二五年三月三十一日			
賬面值	14,366	442	14,808
於二零二五年九月三十日			
賬面值	14,320	146	14,466
截至二零二五年九月三十日止六個月			
折舊開支	46	296	342
租賃現金流出總額			306

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

	二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應佔資產淨額	258,580	257,158
應付聯營公司金額	(3,677)	(2,778)
	254,903	254,380

應付聯營公司金額為無抵押、免息且並無固定還款期限。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

13. 聯營公司權益 (續)

本集團主要聯營公司之簡明綜合財務資料概述如下：

於二零二五年九月三十日之財務狀況

	二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動資產	29,998	24,590
非流動資產	514,914	517,556
流動負債	(10,073)	(10,152)
非流動負債	(17,679)	(17,679)
資產淨額	<u>517,160</u>	<u>514,315</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>258,580</u>	<u>257,158</u>

截至二零二五年九月三十日止六個月的損益及其他全面收益

	截至九月三十日止六個月 二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
營業額	<u>8,490</u>	<u>9,873</u>
本期溢利 (虧損)	2,845	(2,919)
其他全面收益	<u>—</u>	<u>—</u>
本期全面收益 (開支) 總額	<u>2,845</u>	<u>(2,919)</u>
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司溢利 (虧損)	1,932	(886)
應佔聯營公司稅項	<u>(510)</u>	<u>(574)</u>
	<u>1,422</u>	<u>(1,460)</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

14. 金融資產

	二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 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))	—	—
－ 上市債務證券 (附註(i))	23,499	29,478
	23,499	29,478
按公平值計入損益賬之金融資產		
－ 非上市會所債券	700	700
	24,199	30,178
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))	3,532	3,505
按公平值計入損益賬之金融資產		
－ 香港上市股本證券	102,531	93,063
－ 海外上市股本證券	9,561	1,862
	112,092	94,925
	115,624	98,430

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（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二零二五年至二零四九年不等並包括永久證券。

截至二零二五年九月三十日，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1.02%（二零二五年三月三十一日：1.25%），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543,000元（二零二四年九月三十日：港幣155,000元）。

- (ii) 於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，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) 於二零二五年三月三十一日，透過其他全面收益按公平值列賬之非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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

15. 應收賬項及其他應收款項

應收賬項包括應收租金(扣減預期信貸虧損撥備)約港幣3,385,000元(二零二五年三月三十一日：約港幣3,028,000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：

	二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
30天內	410	—
31至60天	274	687
61至90天	—	318
超過90天	2,701	2,023
	<u>3,385</u>	<u>3,028</u>

其他應收款項包括於二零二五年九月三十日應收聯營公司金額約港幣992,000元(二零二五年三月三十一日：約港幣958,000元)。

16. 租賃負債

	二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	138	416
超過一年但不超過兩年	11	34
	<u>149</u>	<u>450</u>
減：流動負債項下呈列的於一年內到期支付之金額	<u>(138)</u>	<u>(416)</u>
非流動負債項下呈列的於一年後到期支付之金額	<u>11</u>	<u>34</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

17. 有抵押銀行借貸

	二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 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	3,040	3,002
一年以上但不超過兩年	3,120	3,081
兩年以上但不超過五年	9,862	9,737
五年以上	24,196	25,909
	40,218	41,729
減：流動負債項下呈列的於一年內到期之金額	(3,040)	(3,002)
非流動負債項下呈列的於一年後到期之金額	37,178	38,727

所有銀行貸款均以港幣計值，並按香港銀行同業拆息率加年利率1.25%計息。

18. 股本

	二零二五年九月三十日		二零二五年三月三十一日	
	普通股 股份數目	金額 港幣千元 (未經審核)	普通股 股份數目	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

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

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。

與關聯方的交易

關係	交易性質	截至九月三十日止六個月	
		二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
聯營公司	自聯營公司收取的管理費收入	2,239	1,840
由本公司董事陳恩典先生 近親控制的關聯公司	自一名關聯方收取的租金收入	648	—
三名執行董事近親	向一名關聯方支付的諮詢費用 (附註)	58	—
		<u>2,945</u>	<u>1,840</u>

附註：截至二零二五年九月三十日止期間，本集團與三名執行董事的一名近親就提供諮詢服務訂立一份為期六個月的協議。該協議項下的承諾金額為港幣290,000元（二零二四年九月三十日：無）。

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	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
薪金及其他短期福利	3,048	7,336
退休福利計劃供款	27	27
	<u>3,075</u>	<u>7,363</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

20. 資產抵押

於二零二五年九月三十日，本集團之銀行信貸額約為港幣40,718,000元（二零二五年三月三十一日：約港幣42,230,000元）。本集團已動用銀行貸款信貸額約港幣40,218,000元（二零二五年三月三十一日：約港幣41,729,000元）。

本集團抵押下列資產以獲得銀行信貸額：

- i) 賬面值約港幣260,200,000元（二零二五年三月三十一日：約港幣261,400,000元）的投資物業。

21. 或然負債

於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，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

於二零二五年九月三十日，本集團之投資物業預期可持續獲得約2.48%（二零二五年三月三十一日：2.60%）之平均租金收益率。本集團所持全部物業之租戶保證租期均不超過三年（二零二五年三月三十一日：三年）。

於報告期末，本集團已就下列未來最低租金與租戶訂約：

	二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	39,414	36,249
第二年	17,174	13,430
第三年	3,598	2,022
	<u>60,186</u>	<u>51,701</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

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。下表提供有關此等金融資產之公平值釐定方法以及根據公平值計量之輸入數據的可觀察程度而將公平值計量分類歸入公平值等級之層級之資料。

- 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：公平值計量乃自就資產或負債直接（即價格）或間接地（即自價格衍生）可觀察之輸入數據（第一級內包括之報價除外）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
	於二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 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	24,550	24,903	第一級	活躍市場之報價
— 上市債務工具	2,481	8,080	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	112,092	94,925	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

於截至二零二五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（二零二五年三月三十一日：無）。

本公司董事認為，簡明綜合財務報表中按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的眼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二零二五年九月三十日止六個月的中期股息每股港幣0.3仙。中期股息將於二零二五年十二月二十九日（星期一）派付予於二零二五年十二月十七日（星期三）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

中期股息之記錄日期將為二零二五年十二月十七日（星期三）。本公司將由二零二五年十二月十五日（星期一）至二零二五年十二月十七日（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。為確保符合資格收取中期股息，所有過戶文件連同有關股票，務須於二零二五年十二月十二日（星期五）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	
		二零二五年	二零二四年
本期	營業額	24,007	26,418
	本公司股東應佔本期溢利（虧損）	14,612	(55,758)
於九月三十日	本公司股東應佔資本及儲備	2,543,046	2,521,159
	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	0.65%	0.63%
	資本負債比率	0%	0%
每股	每股淨資產（港幣元）	9.17	9.09
	每股基本盈利（虧損）（港幣仙）	5.27	(20.11)
	每股派發之中期股息（港幣仙）	0.3	0.3

財務回顧

財務業績

收入

本集團本期收益較上一期間減少9.1%至港幣24.0百萬元（二零二四年：港幣26.4百萬元）。收入減少乃主要由於本期本集團物業租約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0.9百萬元（二零二四年：港幣2.1百萬元）、股息收入港幣4.3百萬元（二零二四年：港幣2.5百萬元）及銀行利息收入港幣5.6百萬元（二零二四年：港幣6.8百萬元）。總投資收益減少港幣0.6百萬元，主要由於本期銀行定期存款利率下降所致。

本期錄得手頭上市股本證券之未變現公平值收益為港幣15.7百萬元（二零二四年：港幣1.9百萬元）。

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撥回淨額為港幣0.5百萬元（二零二四年：港幣0.2百萬元）。撥回淨額主要來自過往期間購買的債務證券。

本公司股東應佔溢利

本公司股東應佔本期溢利為港幣14.6百萬元（二零二四年：虧損港幣55.8百萬元）。本期業績較上一可比較期間轉虧為盈，乃主要由於：

- 於期末重估後的投資物業之公平值虧損下降幅度較大。本期投資物業之公平值虧損為港幣1.9百萬元（二零二四年：港幣71.7百萬元）。
- 本集團本期股權投資的未變現收益較上一可比較期間增加至港幣15.7百萬元（二零二四年：港幣1.9百萬元）。

每股溢利

每股溢利為港幣5.27仙（二零二四年：每股虧損港幣20.11仙）。

財務回顧 (續)

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。

於二零二五年九月三十日，本集團銀行結存及現金淨額為港幣246.0百萬元（二零二五年三月三十一日：港幣235.2百萬元），乃銀行結存及現金港幣286.2百萬元（二零二五年三月三十一日：港幣276.9百萬元）減銀行借貸港幣40.2百萬元（二零二五年三月三十一日：港幣41.7百萬元）。

於二零二五年九月三十日，本集團之銀行信貸總額港幣42.2百萬元（二零二五年三月三十一日：港幣42.2百萬元）乃以港幣260.2百萬元（二零二五年三月三十一日：港幣261.4百萬元）之投資物業全數作為抵押。

	於二零二五年 九月三十日 港幣千元	於二零二五年 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	3,040	3,002
一年以上但不超過兩年	3,120	3,081
兩年以上但不超過五年	9,862	9,737
五年以上	24,196	25,909
	40,218	41,729

於二零二五年九月三十日，本集團之流動比率（流動資產／流動負債）為18.1倍（二零二五年三月三十一日：16.9倍）。

分類資料

有關營業額及損益的詳細分類資料於第7至10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19頁簡明綜合財務報表附註20。

財務回顧 (續)

或然負債

有關或然負債之詳情載於第19頁簡明綜合財務報表附註21。

股東資金

於二零二五年九月三十日，本集團股東資金保持穩定，為港幣2,543.0百萬元（二零二五年三月三十一日：港幣2,523.0百萬元）。

於二零二五年九月三十日，每股資產淨額為港幣9.2元（二零二五年三月三十一日：港幣9.1元）。

相較於上年度，股東資金於本期終增加乃主要由於本期經營溢利增加所致。

於二零二五年九月三十日，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。
- 本期間之出租比率為83%，較上一可比較期間的75.0%增加8%。
- 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4.2百萬元，較上一可比較期間減少港幣0.7百萬元。

財務投資業務

於二零二五年九月三十日，證券投資及財務產品組合港幣139.1百萬元中包括債務證券港幣27.0百萬元及上市股本證券港幣112.1百萬元。

本集團持有債務證券港幣27.0百萬元，較二零二五年三月三十一日減少18.0%。截至二零二五年九月三十日止期間，本集團確認出售債務證券的虧損港幣14.4百萬元（二零二四年：收益港幣5,000元）。

本集團持有上市股本證券港幣112.1百萬元，較二零二五年三月三十一日增加18.1%。截至二零二五年九月三十日止期間，本集團確認出售上市股本證券的收益港幣716,000元（二零二四年：無）。

概無任一上市債務證券佔本集團資產總額5%以上。

業務回顧 (續)

僱員

於二零二五年九月三十日，本集團共有18名(二零二四年：17名)僱員，包括董事酬金之僱員成本截至二零二五年九月三十日止六個月總額為港幣10.6百萬元(二零二四年：港幣12.4百萬元)。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

自二零二五年以來，全球經濟環境依舊變動不定且充滿不確定性。貿易緊張局勢、通貨膨脹及地緣政治衝突導致的波動正阻礙復甦進程，全球經濟前景仍然高度不穩定。

在本地市場，香港的辦公室及零售租賃業務持續面臨挑戰，這主要是由於新辦公室空間需求疲軟和供應過剩。貿易關稅、通貨膨脹、高借款成本、不穩定的地緣政治局勢以及香港居民不斷變化的購物習慣，均阻礙了零售及房地產的表現。同時，股市表現創歷史新高，香港政府為提振市場信心和促進香港業務擴張而推出的支持措施，加上預期美國聯邦儲備局將降息，該等因素預期將對香港市場產生積極影響，提振投資者信心並促進資產市場表現。

儘管本集團手頭財務資源充裕，仍堅持審慎財務原則，並維持較低債務水平。利率維持高水平並未對本集團的經營開支及現金流量造成壓力。本集團將繼續保持警惕，應對各種挑戰，同時把握不時出現的優質投資機會。

董事於股份中權益

於二零二五年九月三十日，根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」) 第352條須予備存的登記冊所記錄、或依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及香港聯合交易所有限公司，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有的權益及淡倉如下：

於本公司的權益(好倉)

董事姓名	身份	權益性質	持有股份數目	好倉總額	持有股份 好倉總額 佔已發行 股本百分率
陳恩典	實益擁有人	個人權益	792,000	173,232,896	62.49
	信託受益人	其他權益 (附註1及2)	172,440,896		
陳恩蕙	信託受益人	其他權益 (附註1及3)	172,440,896	172,440,896	62.20
陳恩霖	信託受益人	其他權益 (附註1及4)	172,440,896	172,440,896	62.20

附註：

- 該172,440,896股股份內之146,618,000股由Noranger Company Limited持有，而25,822,896股則由永贊投資有限公司持有。Noranger Company Limited之已發行股本由Beyers Investments Limited全資實益擁有，而永贊投資有限公司之已發行股本之50%由陳海壽先生實益擁有，另外50%則由Beyers Investments Limited實益擁有。Beyers Investments Limited由Sow Pin Trust間接擁有，Sow Pin Trust乃為全權信託，其成立人為陳海壽先生而其受益人為陳海壽先生及其家族成員。由於上述持有之股權，陳海壽先生被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有172,440,896股之權益。
- 陳恩典先生為陳海壽先生之兒子及Sow Pin Trust之受益人，如上文附註1所述，該信託乃全權信託。由於上文附註1所述持有之股權，陳恩典先生被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有172,440,896股之權益。
- 陳恩蕙女士為陳海壽先生之女兒及Sow Pin Trust之受益人，如上文附註1所述，該信託乃全權信託。由於上文附註1所述持有之股權，陳恩蕙女士被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有172,440,896股之權益。
- 陳恩霖先生為陳海壽先生之兒子及Sow Pin Trust之受益人，如上文附註1所述，該信託乃全權信託。由於上文附註1所述持有之股權，陳恩霖先生被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有172,440,896股之權益。

除上文所披露外，於二零二五年九月三十日，並無任何董事擁有本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》)任何股份、相關股份或債權證之任何權益或淡倉，及並無任何董事或其配偶或十八歲以下子女擁有任何權利認購本公司股本或債務證券，或於本期內獲授予或行使任何該等權利。

主要股東

於二零二五年九月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄或已通知本公司，除本公司各董事及最高行政人員以外的人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉如下：

主要股東名稱	註冊成立地點	身份	權益性質	持有 股份數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔已發行 股本百分率
陳海壽	不適用	實益擁有人	個人權益	2,042,000	205,008,534	73.95
		受控制法團的權益	法團權益 (附註1)	56,348,534		
		全權信託之成立人	其他權益 (附註1及2)	172,440,896		
陳羅國萍	不適用	配偶權益	家族權益 (附註3)	205,008,534	205,008,534	73.95
作為Sow Pin Trust 受託人之TMF (Cayman) Ltd.	開曼群島	受控制法團的權益	法團權益 (附註4、5及6)	172,440,896	172,440,896	62.20
Global Heritage Group Limited	英屬維爾京群島	受控制法團的權益	法團權益 (附註4及5)	172,440,896	172,440,896	62.20
Beyers Investments Limited	英屬維爾京群島	受控制法團的權益	法團權益 (附註4、5及6)	172,440,896	172,440,896	62.20
Noranger Company Limited	香港	實益擁有人	法團權益 (附註4、5及6)	146,618,000	146,618,000	52.89
永贊投資有限公司	香港	實益擁有人	法團權益 (附註4、5及6)	25,822,896	25,822,896	9.31
Smartprint Development Limited	英屬維爾京群島	實益擁有人	法團權益 (附註1)	30,525,638	30,525,638	11.01
Builtwin Ltd.	利比里亞	實益擁有人	法團權益 (附註7)	14,876,008	14,876,008	5.37
Hon Nicholas	不適用	受控制法團的權益	法團權益 (附註7)	14,876,008	14,876,008	5.37

主要股東 (續)

附註：

- 該56,348,534股股份內之30,525,638股由Smartprint Development Limited持有，而25,822,896股則由永贊投資有限公司持有。Smartprint Development Limited之已發行股本由陳海壽先生實益擁有。永贊投資有限公司之已發行股本之50%由陳海壽先生實益擁有，另外50%則由Beyers Investments Limited實益擁有，Beyers Investments Limited又由Sow Pin Trust間接擁有，Sow Pin Trust乃為全權信託，其受益人包括陳海壽先生及其家族成員。誠如下文附註2所述，此批股份25,822,896股亦包括於陳海壽先生以全權信託成立人身份持有之172,440,896股股份內。
- 該172,440,896股股份內之146,618,000股由Noranger Company Limited持有，而25,822,896股則由永贊投資有限公司持有。Noranger Company Limited之已發行股本由Beyers Investments Limited全資實益擁有，而永贊投資有限公司之已發行股本之50%由陳海壽先生實益擁有，另外50%則由Beyers Investments Limited實益擁有。Beyers Investments Limited由Sow Pin Trust間接擁有，Sow Pin Trust乃為全權信託，其成立人為陳海壽先生而其受益人為陳海壽先生及其家族成員。由於上述持有之股權，陳海壽先生被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有172,440,896股之權益。
- 該權益與其夫婿陳海壽先生所持有之個人、法團及其他權益下已披露的實為同一批股份。
- 所有作為Sow Pin Trust受託人之TMF (Cayman) Ltd.、Global Heritage Group Limited、Beyers Investments Limited之權益，以及Noranger Company Limited和永贊投資有限公司之權益總數，實為同一批本公司之股份。
- 作為Sow Pin Trust受託人之TMF (Cayman) Ltd.，透過以下由其控制的法團權益，被視為擁有以下附註6所述全權信託Sow Pin Trust擁有之股份權益：

受控制法團名稱	控股股東名稱	控制百分率
Global Heritage Group Limited	作為Sow Pin Trust受託人之 TMF (Cayman) Ltd.	100.00
Beyers Investments Limited	Global Heritage Group Limited	100.00
Noranger Company Limited	Beyers Investments Limited	100.00
永贊投資有限公司	Beyers Investments Limited	50.00

- 作為Sow Pin Trust受託人之TMF (Cayman) Ltd.擁有172,440,896股股份權益，該批股份內之146,618,000股由Noranger Company Limited持有，而25,822,896股則由永贊投資有限公司持有。Noranger Company Limited之已發行股本由Beyers Investments Limited全資實益擁有，而永贊投資有限公司之已發行股本之50%由Beyers Investments Limited實益擁有，另外50%則由陳海壽先生實益擁有。Beyers Investments Limited由Sow Pin Trust間接擁有，Sow Pin Trust乃為全權信託，其受益人包括陳海壽先生及其家族成員。
- Builtwin Ltd.由Hon Nicholas先生全資擁有。

主要股東 (續)

除上文所披露外，於二零二五年九月三十日，概無除本公司董事以外的人士於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

購買、出售或贖回本公司股份

於截至二零二五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，於本報告日期，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，包括審閱截至二零二五年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表及二零二五／二零二六年度中期報告。

企業管治

於截至二零二五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。

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行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事已確認彼等均於截至二零二五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，二零二五年十一月十九日