



太興置業有限公司

股份代號：277

2009/2010 中期報告

太興置業有限公司（「本公司」）董事會宣佈，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零九年九月三十日止六個月未經審核之簡明綜合業績連同上年度同期比較數字概列如下：

簡明綜合全面收益報表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零九年 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 港幣千元 (未經審核)
營業額		33,127	32,351
物業支出		<u>(1,148)</u>	<u>(1,135)</u>
毛利		31,979	31,216
持作交易之投資未變現收益（虧損）		976	(467)
利息收入		911	384
其他經營收入（支出）		751	(451)
出售投資物業之收益		411	400
行政費用		<u>(9,613)</u>	<u>(8,737)</u>
經營溢利	5	25,415	22,345
財務成本		(3,028)	(6,290)
應佔聯營公司業績		<u>4,600</u>	<u>5,667</u>
除稅前溢利		26,987	21,722
稅項	6	<u>(2,963)</u>	<u>314</u>
本期溢利		<u><u>24,024</u></u>	<u><u>22,036</u></u>
股息	7	<u><u>3,078</u></u>	<u><u>1,539</u></u>
每股盈利	8	<u><u>港幣7.81仙</u></u>	<u><u>港幣7.16仙</u></u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零零九年九月三十日

	附註	二零零九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	1,434,512	1,430,530
物業、機器及設備		7,433	8,044
土地租金		72,377	72,895
聯營公司權益		273,150	269,110
可供出售之投資		2,161	2,161
貸款及應收款項		8,110	8,110
		<u>1,797,743</u>	<u>1,790,850</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬項	10	4,021	2,276
持作交易之投資		41,067	-
土地租金 - 本期部分		1,036	1,036
應退稅項		-	107
定期存款、銀行結存及現金		43,193	68,594
		<u>89,317</u>	<u>72,013</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬項	11	6,343	9,303
租戶按金		19,689	16,905
應付稅項		4,271	2,097
應付聯營公司款項		1,441	-
有抵押銀行貸款			
— 於一年內到期	12	36,700	110,242
		<u>68,444</u>	<u>138,547</u>
流動資產(負債)淨額		<u>20,873</u>	<u>(66,534)</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		13,310	12,481
有抵押銀行貸款			
— 於一年後到期	12	382,900	308,836
		<u>396,210</u>	<u>321,317</u>
資產淨額		<u>1,422,406</u>	<u>1,402,999</u>
資本及儲備			
股本	13	153,881	153,881
儲備		1,268,525	1,249,118
		<u>1,422,406</u>	<u>1,402,999</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零九年九月三十日止六個月

(未經審核)

	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	股息儲備	累積溢利	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零九年四月一日	153,881	72,818	2,687	4,617	1,168,996	1,402,999
本期溢利	-	-	-	-	24,024	24,024
擬派股息	-	-	-	3,078	(3,078)	-
已派股息	-	-	-	(4,617)	-	(4,617)
	<u>153,881</u>	<u>72,818</u>	<u>2,687</u>	<u>3,078</u>	<u>1,189,942</u>	<u>1,422,406</u>
於二零零八年四月一日	153,906	72,818	2,662	8,311	1,442,175	1,679,872
本期溢利	-	-	-	-	22,036	22,036
擬派股息	-	-	-	1,539	(1,539)	-
已派股息	-	-	-	(8,311)	-	(8,311)
	<u>153,906</u>	<u>72,818</u>	<u>2,662</u>	<u>1,539</u>	<u>1,462,672</u>	<u>1,693,597</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金淨額	22,013	25,096
用於投資業務之現金淨額	(40,293)	(25,261)
(用於) 來自融資業務之現金淨額	(7,121)	13,107
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(25,401)	12,942
期初之現金及現金等值項目	68,594	31,998
外幣兌換率改變之影響淨額	–	332
	<hr/>	<hr/>
期終之現金及現金等值項目	43,193	45,272
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結存及現金	43,193	2,422
銀行存款	–	42,850
	<hr/>	<hr/>
	43,193	45,272
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務報告附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

1. 簡介

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上市。本公司之註冊辦事處之地址乃香港皇后大道中237號太興中心第一座26樓。

本公司為投資控股公司，其附屬公司（連同本公司概稱「本集團」）及聯營公司之主要業務乃物業投資。

此簡明綜合財務報告以港幣呈列，港幣乃本集團之功能貨幣。

2. 編製基準

本簡明綜合財務報告乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16適用之披露規則及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

所採納之會計政策與編製本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之財務報告所採用者一致，惟下列應用新訂或經修訂香港財務報告準則除外。

3. 新訂或經修訂香港財務報告準則之應用

於本期間，本集團應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則均於二零零九年四月一日開始之財政年度生效。

香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及取消
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可認沽金融工具及清盤產生之責任
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	財務資產之重新分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號— 集體及庫存股票交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號	香港會計準則第19號— 對界定利益資產之限制、最低資金規定及其相互作用
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第15號	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號	對沖海外業務之淨投資

採用新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間本集團之業績及財務狀況之編製及呈列均無重大影響。因此，無須就過往會計期間作出調整。

3. 新訂或經修訂香港財務報告準則之應用 (續)

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)導致非衍生財務資產有可能重新分類，於罕有之情況下，自持作交易類別和可供出售類別重新分類至貸款及應收款項和持至到期之類別。重新分類只可作為單一事項處理，即並不准許回復原分類。

本集團應用香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)，並於二零零八年七月一日重新分類某等財務資產。本集團重新分類債券，自「持作交易之投資」類別重新分類至「貸款及應收款項」；於該等修訂許可之情況下，於二零零八年七月一日本集團識別曾清晰轉變持有意向之資產，自短期內出售或交易該等資產至可見之將來繼續持有。列表概述重新分類之賬面值、於二零零九年九月三十日之賬面值及公平值與當財務資產並無重新分類時於綜合收益表或持作交易之投資確認公平值之盈虧如下。

重新分類

	至：貸款及應收款項			如資產並無 重新分類之影響 (二零零八年 七月一日至 二零零九年 九月三十日) 綜合收益表 港幣千元
	二零零八年 七月一日	二零零九年九月三十日 (未經審核)		
	賬面值 港幣千元	賬面值 港幣千元	公平值 港幣千元	
自： 持作交易之投資	8,110	8,110	7,925	(185)

此外，本集團之主要聯營公司Easyman Limited亦有應用香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)，該等財務資產重新分類之詳情及對本集團財務報告之影響概列如下：

自： 持作交易之投資	73,546	59,214	60,174	960
本集團應佔之影響				480
對本集團之影響： 本集團資產淨值增加總額				295
本集團每股盈利增加				港幣0.1仙

應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號及香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)並無對本集團之過往會計期間之經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 新訂或經修訂香港財務報告準則之應用 (續)

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂之準則或詮釋。

香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 ¹
香港會計準則第39號 (修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港會計準則第27號 (經修訂)	合併及單獨財務報表 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向所有者分配非現金資產 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	自顧客之資產轉移 ¹

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間起生效

除上文所述者外，香港會計師公會亦已頒佈香港財務報告準則之改進*，對若干香港財務報告準則作出修訂。除香港財務報告準則第5號 (經修訂) 及香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號自二零零九年七月一日或之後開始之年度期間起生效外，其他修訂均自二零零九年一月一日或之後開始之年度期間起生效，但有關準則之過渡條款各有分別。

* 對香港財務報告準則之改進包括有關香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第6號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第2號、香港會計準則第7號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第12號、香港會計準則第14號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第21號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第33號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第37號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號、香港會計準則第41號及香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第2號。

本公司董事現正評估初次應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。截至目前為止，本公司董事初步總結初次應用此等香港財務報告準則不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

4. 分類資料

按業務劃分

本集團全部營業額、資產及負債乃來自物業租賃業務，因此，毋須按業務劃分其營業額及經營業績之貢獻與資產及負債。

按地域劃分

於本期間內，本集團超過90%之業務活動均於香港進行，此外，本集團超過90%之資產均位於香港；因此，地域分析並無予以呈列。

5. 經營溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 港幣千元 (未經審核)
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	155	145
折舊	611	707
土地租金攤銷	518	518
匯兌虧損	—	248
僱員成本(包括董事酬金)	5,049	4,032
強制性公積金供款	40	49
僱員成本總額	5,089	4,081
及計入：		
匯兌收益	427	—
投資物業之租金收入總額	33,127	32,351
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(980)	(1,026)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(168)	(109)
租金收入淨額	31,979	31,216

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 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	2,037	1,518
往期(超額)不足撥備	(96)	5
	<u>1,941</u>	<u>1,523</u>
其他地域		
往期不足(超額)撥備	193	(647)
	<u>2,134</u>	<u>876</u>
遞延稅項支出(回撥)		
本期	829	(1,190)
	<u>2,963</u>	<u>(314)</u>

香港利得稅乃根據本期估計應課稅溢利按16.5%(二零零八年：16.5%)計算。

海外稅務則以其有關管轄地域當時稅率計算。

7. 股息

二零零九年三月三十一日止會計年度末期股息每股港幣1.5仙已於二零零九年八月十二日派發予股東。

董事會已宣佈於二零一零年一月八日派發中期股息每股港幣1.0仙(二零零八年：港幣0.5仙)總額達港幣3,077,625元予在二零零九年十二月三十一日已在股東名冊內之股東。

8. 每股盈利

每股盈利乃根據本期內溢利港幣24,023,386元(二零零八年：港幣22,036,199元)及於本期內已發行加權平均股數307,762,522(二零零八年：307,812,522)普通股計算。

於本期內或上期內並無發行具有潛在攤薄能力之股份；因此，攤薄後每股盈利並無予以呈列。

9. 投資物業

於二零零九年九月三十日，本集團之投資物業並未被獨立估值師再作估值，董事已考慮本集團投資物業之賬面值，並認為該等賬面值與於結賬日所釐定之公平價值並無重大差別；因此，本期內並無確認投資物業公平價值之增加或減少。

於本期內，本集團出售投資物業總值港幣3,792,705元及收購投資物業總值港幣7,315,790元。

10. 貿易及其他應收賬項

貿易及其他應收賬項包括有明確信貸政策之應收租金港幣188,344元(二零零九年三月三十一日：港幣491,869元)，該等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。

於結賬日，全部應收租金賬齡均少於90天。

董事認為貿易及其他應收賬項之賬面值與公平價值接近。

11. 貿易及其他應付賬項

貿易及其他應付賬項包括向租戶預先收取之租金港幣1,305,571元(二零零九年三月三十一日：港幣1,228,314元)。

於結賬日，全部預付租金賬齡均少於90天。

董事認為貿易及其他應付賬項之賬面值與公平價值接近。

12. 有抵押銀行貸款

有抵押銀行貸款償還期限如下：

	本集團	
	二零零九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	36,700	110,242
一年以上但不超過兩年	8,730	1,274
兩年以上但不超過五年	360,879	294,161
五年以上	13,291	13,401
	<hr/>	<hr/>
	419,600	419,078
減：於一年內到期之款項	(36,700)	(110,242)
	<hr/>	<hr/>
	382,900	308,836
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

95%以上銀行貸款以港幣作面額連同浮動利率，其範圍乃以年息計算香港銀行同業拆息加0.5%至1.25% (二零零九年三月三十一日：香港銀行同業拆息加0.5%至1.0%)。

其他銀行貸款則以加拿大元作面額連同浮動利率，乃以年息計算最優惠利率減0.5% (二零零九年三月三十一日：最優惠利率減0.5%)。

13. 股本

	二零零九年九月三十日		二零零九年三月三十一日	
	每股面值港幣 0.5元之普通股 股份數目 (未經審核)	面值 港幣千元 (未經審核)	每股面值港幣 0.5元之普通股 股份數目 (經審核)	面值 港幣千元 (經審核)
本公司				
法定股本：	400,000,000	200,000	400,000,000	200,000
已發行及繳足股本：				
於本期初	307,762,522	153,881	307,812,522	153,906
註銷已購回股份	—	—	(50,000)	(25)
於本期終	307,762,522	153,881	307,762,522	153,881

於二零零八年十一月十四日，於香港聯合交易所有限公司購回之50,000普通股已被註銷，於年內全部被註銷股份面值港幣25,000元已撥入資本贖回儲備，而相關價錢總額港幣158,273元則自本公司之累積溢利中扣減。

於截至二零零九年九月三十日止六個月內本公司股本並無變動。

14. 關連人士交易

於本期內，本集團自本公司之聯營公司匯成發展有限公司收取寫字樓租金收入港幣180,000元（二零零八年：港幣180,000元）。

本集團之董事認為彼等為本集團之主要管理人員，彼等之薪酬合共港幣5,294,045元（二零零八年：港幣4,093,310元）。

15. 資產抵押

於結賬日，本集團之銀行信貸額合共港幣580,248,000元（二零零九年三月三十一日：港幣591,248,000元），乃以賬面值總額港幣1,108,972,493元（二零零九年三月三十一日：港幣1,331,841,489元）之投資物業、土地租金及樓宇足額抵押；於結賬日，已動用之信貸額達港幣419,600,311元（二零零九年三月三十一日：港幣419,077,484元）。

16. 或然負債

於結賬日，並未在財務報告撥備之或然負債乃為獲得銀行貸款額而給予擔保：

	本集團		本公司	
	二零零九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)	二零零九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
附屬公司	-	-	419,600	419,078
聯營公司	31,000	35,000	31,000	35,000
	31,000	35,000	450,600	454,078

本公司並未就有關擔保確認任何遞延收入或支出，乃因其公平價值及交易價格未能可靠地予以計量。

17. 資本承擔

於結賬日，本集團並無資本承擔（二零零九年三月三十一日：無）。

18. 營業租約安排

本集團作為承租人

	本集團 截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核)
本期內有關租賃物業之營業租約已付租金	-	-

於結賬日，本集團不可撤銷營業租約之未來最低租金承擔於下列期間到期：

	二零零九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	-	-

18. 營業租約安排 (續)

本集團作為出租人

本集團之投資物業預期可持續取得約4.6% (二零零九年三月三十一日：4.6%)之租金收益率。全部持有物業之租戶保證租期不超過三年。

於結賬日，本集團已就下列未來最低租金與租戶訂約：

	本集團	
	二零零九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	45,468	55,194
第二至第五年 (包括首尾兩年)	34,796	15,725
	80,264	70,919

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零零九年九月三十日止六個月中期股息每股港幣1.0仙，股息將派付予於二零零九年十二月三十一日（星期四）已在公司股東名冊內登記之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零九年十二月三十一日（星期四）至二零一零年一月五日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為確保收取中期股息，所有過戶文件連同有關之股票，務須於二零零九年十二月三十日（星期三）下午四時三十分前，送達香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，辦理過戶登記手續。股息單將於二零一零年一月八日（星期五）寄發予股東。

業務回顧及展望

截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團包括應佔聯營公司之租金收入總額達港幣39,300,000元，較上年度同期增加1.0%；本集團本期溢利達港幣24,000,000元，較上年度同期增加9.0%。

於本期內，本集團各投資物業租金收入持續平穩；位於栢麗大道及彌敦道之商舖普遍錄得溫和租金收入增長，惟少數其他商業物業錄得輕微租金收入下調；雖然經濟狀況並未明朗，惟本集團之出租物業於本期內持續獲得平均98%之租出比率。

於本期內，本集團已出售加拿大溫哥華市豪景苑一所住宅單位，而繼續持有其餘一所住宅作租金收入用途。

各地政府所採取之寬鬆貨幣政策及巨額財政刺激已反映於全球經濟中，惟成效各異；同時，特殊低利率之環境可令明年出現通貨膨脹壓力，而個別政府已計劃有關之退出市場措施，惟就業率及消費信心仍待改善，故令未來經濟復甦能否持續增添變數。

於本地住宅物業市場，於年中成交及價格大幅攀升後市道開始軟順，預料明年首季較為平淡；於本地商業物業市場，商舖及寫字樓價格已大幅反彈，現水平應可持續至明年，而價格上升亦將帶動租金增長；同時，預料本集團租金收入於下半年度將持續平穩。

財務業務回顧

業務

於本期內，本集團繼續持有優質商業物業以獲取租金收入。

截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團之營業額乃租金收入總額達港幣33,100,000元（二零零八年：港幣32,400,000元），較上年度同期增加2.4%；位於栢麗大道及彌敦道之商舖普遍錄得溫和租金收入增長，惟少數其他商業物業錄得輕微租金收入下調。本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣6,200,000元（二零零八年：港幣6,500,000元），較上年度同期減少5.7%，乃因期內租約續租時租金下調。

截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團利息收入達港幣900,000元（二零零八年：港幣400,000元），較上年度同期增加港幣500,000元，乃因期內債券投資增加；於二零零九年九月三十日，本集團持有債券投資總值港幣49,200,000元（二零零九年三月三十一日：港幣8,100,000元），較上年度終結時增加港幣41,100,000元。

業績

截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團溢利達港幣24,000,000元（二零零八年：港幣22,000,000元），較上年度同期增加9.0%，該增幅乃因期內較少利息支出及重估債券投資時錄得較多未變現收益，惟被較多利得稅及遞延稅項撥備部分抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後業績達港幣4,600,000元（二零零八年：港幣5,700,000元），較上年度同期減少18.8%，乃因期內較少租金收入及較多利得稅撥備。

截至二零零九年九月三十日止六個月，每股盈利港幣7.81仙（二零零八年：港幣7.16仙），較上年度同期增加港幣0.65仙；已宣佈派發之中期股息每股港幣1.0仙（二零零八年：港幣0.5仙），較上年度同期增加港幣0.5仙。

銀行借貸及財務成本

於二零零九年九月三十日，本集團之銀行信貸額合共港幣580,200,000元（二零零九年三月三十一日：港幣591,200,000元），乃以賬面值總額港幣1,109,000,000元（二零零九年三月三十一日：港幣1,331,800,000元）之投資物業、土地租金及樓宇足額抵押；於二零零九年九月三十日，已動用之信貸額達港幣419,600,000元（二零零九年三月三十一日：港幣419,100,000元）。

於二零零九年九月三十日，扣減銀行存款、銀行結餘及現金港幣43,200,000元後而尚未償還銀行借貸淨額港幣376,400,000元（二零零九年三月三十一日：港幣350,500,000元），較上年度終結時增加港幣25,900,000元，銀行借貸增加乃因期內增加債券投資。而以銀行借貸淨額與股東資金比率計算之資本負債率則為26.5%（二零零九年三月三十一日：25.0%）。

財務業務回顧 (續)

於二零零九年九月三十日，銀行借貸總額中8.7%必須於一年內償還，2.1%可於一年後但必須於兩年內償還，86.0%可於兩年後但必須於五年內償還，而3.2%則可於五年後償還。

於結賬日後，本集團已獲授總值港幣144,000,000元為期三年之新籌集銀行信貸額，來年到期之現有信貸額將以新信貸額再融資。

截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團之財務成本港幣3,000,000元 (二零零八年：港幣6,300,000元)，較上年度同期減少51.9%，該減幅乃因期內市場利率下調。

股東資金

於二零零九年九月三十日，本集團股東資金達港幣1,422,400,000元 (二零零九年三月三十一日：港幣1,403,000,000元)，較上年度終結時增加港幣19,400,000元；每股資產淨值達港幣4.62元 (二零零九年三月三十一日：港幣4.56元)。

於二零零九年九月三十日，本集團並無因外幣匯價波動而涉及重大風險。

僱員及薪酬政策

於二零零九年九月三十日，本集團共有13名 (二零零八年：11名) 僱員，包括董事酬金之僱員成本達港幣5,100,000元 (二零零八年：港幣4,100,000元)。本集團按年檢討僱員薪酬，乃以個別員工表現及優點作為基準。

董事權益

於二零零九年九月三十日，根據《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，本公司各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、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉如下：

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
陳海壽	實益擁有人	個人權益	2,036,000	172,916,896	56.19
	受控制法團的權益 (附註)	法團權益	170,880,896		
陳恩典	實益擁有人	個人權益	792,000	792,000	0.26
陳兆強	-	-	-	-	-
陳國偉	-	-	-	-	-
謝禮恒	-	-	-	-	-
梁樺涇	-	-	-	-	-

附註：陳海壽先生擁有Beyers Investments Limited之100%權益，該公司透過全資附屬公司Noranger Company Limited擁有本公司股份145,058,000股。彼亦擁有永贊投資有限公司之100%權益，該公司擁有本公司股份25,822,896股。因此，陳海壽先生及其配偶陳羅國萍女士被視為擁有本公司股份170,880,896股之權益。

除上述所披露外，於二零零九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

於二零零九年九月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，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	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
陳羅國萍	配偶權益 (附註1)	家族權益	172,916,896	172,916,896	56.19
Noranger Company Limited	實益擁有人 (附註2)	法團權益	145,058,000	145,058,000	47.13
Beyers Investments Limited	受控制法團的權益 (附註2)	法團權益	145,058,000	145,058,000	47.13
永贊投資有限公司	實益擁有人 (附註3)	法團權益	25,822,896	25,822,896	8.39
Edward Kew	實益擁有人 (附註4)	個人權益	5,461,200	25,968,494	8.44
	配偶權益 (附註4)	家族權益	8,856,494		
	受控制法團的權益 (附註4)	法團權益	11,650,800		
何若蘭	實益擁有人 (附註5)	個人權益	2,380,800	25,968,494	8.44
	配偶權益 (附註5)	家族權益	5,461,200		
	受控制法團的權益 (附註5)	法團權益	18,126,494		

主要股東 (續)

附註：

1. 該權益與標題為「董事權益」之一段內披露由其夫婿陳海壽先生所持有之個人及法團權益實為同一批股份。
2. 上述兩項所提及之股份145,058,000股屬於同一批本公司股份，該等股份由Noranger Company Limited所持有，Noranger Company Limited由Beyers Investments Limited全資擁有，而Beyers Investments Limited又由陳海壽先生全資持有，因而該等股份構成標題為「董事權益」之一段內披露陳海壽先生之法團權益的一批股份的相應部分。
3. 該等股份由永贊投資有限公司所持有，而永贊投資有限公司由陳海壽先生全資擁有，因而該等股份構成標題為「董事權益」之一段內披露陳海壽先生之法團權益的一批股份的相應部分。
4. 該等權益之總數與Edward Kew先生之太太何若蘭女士披露所持有之權益實為同一批股份。
5. 該等權益之總數與何若蘭女士之夫婿Edward Kew先生披露所持有之權益實為同一批股份。

除上述所披露外，於二零零九年九月三十日，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

於截至二零零九年九月三十日止六個月內，本公司或其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何股份。

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，並與董事討論內部監控及財務申報等事宜，包括審閱截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報告。

企業管治

於截至二零零九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14所載「企業管治常規守則」（「守則」）之守則條文，惟下述除外：

守則條文第A.2.1規定主席及行政總裁之職責應予分開，亦不應由同一位人仕擔任。陳海壽先生現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行政總裁之職責，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，董事會內半數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。

本公司已採納上市規則附錄10載列之「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」）作為董事進行本公司證券交易之守則。經本公司特定查詢後，所有董事已確認彼等均於截至二零零九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。

董事

於本報告日期，本公司董事會由六位董事組成，其中三位為執行董事，即陳海壽先生、陳恩典先生及陳兆強先生，三位為獨立非執行董事，即陳國偉先生、謝禮恒先生及梁樺涇先生。

承董事會命
主席
陳海壽

香港，二零零九年十二月十一日