



太興置業有限公司

股份代號：277

2010/2011 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」）截至二零一零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：

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一零年 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 港幣千元 (未經審核)
營業額		33,488	33,127
物業支出		<u>(1,081)</u>	<u>(1,148)</u>
毛利		32,407	31,979
出售持作交易之金融資產已變現收益		86	–
持作交易之金融資產未變現收益		2,054	976
股息收入		307	–
利息收入		4,499	911
其他經營收入		166	751
出售投資物業收益		–	411
行政費用		<u>(9,882)</u>	<u>(9,613)</u>
經營溢利	5	29,637	25,415
財務成本		(2,169)	(3,028)
應佔聯營公司業績		<u>3,021</u>	<u>4,600</u>
除稅前溢利		30,489	26,987
稅項	6	<u>(3,206)</u>	<u>(2,963)</u>
本期溢利		27,283	24,024
其他全面收益		<u>–</u>	<u>–</u>
本公司股東應佔本期全面收益總額		<u>27,283</u>	<u>24,024</u>
股息	7	<u>5,540</u>	<u>3,078</u>
每股盈利	8	<u>港幣8.86仙</u>	<u>港幣7.81仙</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一零年九月三十日

	附註	二零一零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核) (重列)
非流動資產			
投資物業	9	1,821,774	1,792,883
物業、機器及設備	10	78,902	79,798
聯營公司權益		213,503	212,582
可供出售之投資		2,161	2,161
貸款及應收款項	11	8,110	8,110
		2,124,450	2,095,534
流動資產			
貿易及其他應收賬項	12	5,894	3,849
持作交易之金融資產	13	124,610	95,304
應退稅項		19	292
定期存款、銀行結存及現金		46,671	95,724
		177,194	195,169
流動負債			
貿易及其他應付賬項	14	7,275	6,841
租戶按金		17,609	16,665
應付稅項		4,475	2,122
有抵押銀行貸款 — 於一年內到期	15	8,732	8,718
		38,091	34,346
流動資產淨額		139,103	160,823
非流動負債			
遞延稅項負債		14,713	14,088
有抵押銀行貸款 — 於一年後到期	15	406,196	403,826
		420,909	417,914
資產淨額		1,842,644	1,838,443
資本及儲備			
股本	16	153,881	153,881
儲備		1,688,763	1,684,562
		1,842,644	1,838,443

簡明綜合權益變動表

截至二零一零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
於二零一零年四月一日	153,881	72,818	2,687	23,082	1,585,975	1,838,443
本期全面收益	-	-	-	-	27,283	27,283
擬派股息	-	-	-	5,540	(5,540)	-
已派股息	-	-	-	(23,082)	-	(23,082)
	<u>153,881</u>	<u>72,818</u>	<u>2,687</u>	<u>5,540</u>	<u>1,607,718</u>	<u>1,842,644</u>
於二零一零年九月三十日	<u>153,881</u>	<u>72,818</u>	<u>2,687</u>	<u>5,540</u>	<u>1,607,718</u>	<u>1,842,644</u>
於二零零九年四月一日	153,881	72,818	2,687	4,617	1,168,996	1,402,999
本期全面收益	-	-	-	-	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>
於二零零九年九月三十日	<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>

簡明綜合現金流量表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 港幣千元 (未經審核)
(用於) 來自經營業務之現金淨額	(3,917)	22,013
用於投資業務之現金淨額	(49,269)	(40,293)
用於融資業務之現金淨額	(22,867)	(7,121)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目減少淨額	(76,053)	(25,401)
期初之現金及現金等值項目	95,724	68,594
	<hr/>	<hr/>
期終之現金及現金等值項目	19,671	43,193
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結存及現金	10,000	43,193
於三個月內到期之銀行存款	9,671	—
	<hr/>	<hr/>
	19,671	43,193
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零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。

此簡明綜合財務報表以港幣呈列，港幣亦為本集團之功能貨幣。

2. 編製基準

本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附錄16適用之披露規則及香港會計師公會頒布之香港會計準則第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二零一零年三月三十一日止年度之財務報表所採用者一致，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布之新訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則均於二零一零年四月一日開始之財政年度生效。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號之修訂本，為改進於2008年頒布香港財務報告準則的一部分
香港財務報告準則（修訂本）	2009年頒布香港財務報告準則之改進
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金支付之股份交易
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港（國際財務報告詮釋委員會）	向擁有人分派非現金資產
— 詮釋第17號	

本集團根據未來適用法以香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」應用於收購日期為二零一零年四月一日或以後之企業合併。本集團亦根據未來適用法以香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」之要求應用於二零一零年四月一日或以後有關取得控制權後附屬公司所有者權益之變動及喪失對附屬公司之控制權之會計處理。

由於在本中期期間內並無對香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）適用之交易，應用香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）及因此而對其他香港財務報告準則所作出之修訂對本集團於本會計期間及以往會計期間之簡明綜合財務報表並無影響。

香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）及因此而對其他香港財務報告準則所作出之修訂適用於未來交易而令本集團於未來期間之業績可能受影響。

3. 新訂或經修訂香港財務報告準則之應用 (續)

二零零九年頒布之香港財務報告準則之改進中包含改進會計準則第17號(修訂本)「租賃」,引至本集團改變對租賃土地分類之會計政策。過往,本集團將租賃土地權益分類為預付經營租約,按剩餘租期以直線法攤銷並於經審核綜合全面收益報表中確認。根據會計準則第17號(修訂本),由於租賃土地之絕大部份風險及回報均被認為已轉讓予本集團,本集團現時已將租賃土地權益分類為融資租賃資產,並按成本減累積折舊入賬。有關修訂已按初始訂立租約時既有資料對二零一零年四月一日起尚未到期之租約作追溯應用。該修訂對本集團於過往年度出售之租賃土地並不適用。

會計政策變動於未經審核簡明綜合財務報表之影響:

	於二零一零年三月三十一日			於二零零九年四月一日		
	香港會計準則第17號		重列 港幣千元	香港會計準則第17號		重列 港幣千元
	原先列出 港幣千元	之修訂 港幣千元		原先列出 港幣千元	之修訂 港幣千元	
物業、機器及設備	6,902	72,896	79,798	8,044	73,931	81,975
租賃土地	72,896	(72,896)	-	73,931	(73,931)	-
影響總額	79,798	-	79,798	81,975	-	81,975

除上述者外,採納新香港財務報告準則並無對本期或過往會計期間本集團之未經審核簡明綜合財務報表造成重大影響,因此,無需作出過往會計期間之調整。

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	2010年頒布香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採用者有關香港財務報告準則第7號比較披露資料的有限豁免 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	預付最低資金需求 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ²

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入金融資產分類及計量之新規定,將由二零一三年一月一日起生效,並可提早應用。該準則規定現時納入香港會計準則第39號「金融工具之確認與計量」範圍之所有已確認金融資產按攤銷成本或公平值計量。而指定(1)於業務模式中持有而其目的為收取合約現金流及(2)合約現金流只為支付未償還本金中之本金及利息之債務投資按攤銷成本計量。所有其他債務投資與股本投資必須按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團之金融資產分類及計量。

本公司董事預期應用其餘新訂及經修訂之準則、修訂本或詮釋不會對本集團之財務業績及財務狀況構成重大影響。

4. 經營分類

本集團已採納自二零零九年一月一日起生效之香港財務報告準則第8號經營分類。香港財務報告準則第8號為一項披露準則，規定經營分類之劃分須根據定期由首席營運決策者審視，並對各分類進行資源分配及表現評估之集團內部報告作為基準。相反，舊準則（香港會計準則第14號分類報告）則要求個別實體按風險及回報方法，識別兩套分類（按業務及地區）。

就物業投資而言，該分類乃指物業投資之業務及物業租賃之業務。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淨額（包括租金總額及物業支出）、估值損益、出售投資物業盈虧及應佔聯營公司溢利。個別物業根據其相同之經濟特點而總計分類以作出呈列。

就財務投資而言，該分類乃指投資內部資源之業務，董事會獲提供按單一公司基準之財務資料，所提供之資料包括持作交易之金融資產投資，銀行結餘及持作交易之金融資產之公平值變動。

業務資料

截至二零一零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	33,488	—	33,488
物業支出	(1,081)	—	(1,081)
毛利	32,407	—	32,407
出售持作交易之金融資產			
已變現收益	—	86	86
持作交易之金融資產未變現收益	—	2,054	2,054
股息收入	—	307	307
利息收入	80	4,419	4,499
其他經營收入	30	136	166
出售投資物業收益	—	—	—
行政費用	(9,852)	(30)	(9,882)
經營溢利	22,665	6,972	29,637
財務成本	(2,169)	—	(2,169)
應佔聯營公司業績	3,021	—	3,021
除稅前溢利	23,517	6,972	30,489
稅項	(3,206)	—	(3,206)
本期溢利	20,311	6,972	27,283

4. 經營分類 (續)

業務資料 (續)

於二零一零年九月三十日

	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	2,163,796	137,848	2,301,644
分類負債	(458,995)	(5)	(459,000)
資產淨值	<u>1,704,801</u>	<u>137,843</u>	<u>1,842,644</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	950	–	950
投資物業增加	28,956	–	28,956
物業、機器及設備增加	54	–	54

截至二零零九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	33,127	–	33,127
物業支出	(1,148)	–	(1,148)
毛利	31,979	–	31,979
出售持作交易之金融資產 已變現收益	–	–	–
持作交易之金融資產未變現收益	–	976	976
股息收入	–	–	–
利息收入	5	906	911
其他經營收入	751	–	751
出售投資物業收益	411	–	411
行政費用	(9,607)	(6)	(9,613)
經營溢利	23,539	1,876	25,415
財務成本	(3,028)	–	(3,028)
應佔聯營公司業績	4,600	–	4,600
除稅前溢利	25,111	1,876	26,987
稅項	(2,963)	–	(2,963)
本期溢利	<u>22,148</u>	<u>1,876</u>	<u>24,024</u>

4. 經營分類 (續)

業務資料 (續)

於二零一零年三月三十一日

	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	2,184,801	105,902	2,290,703
分類負債	(452,256)	(4)	(452,260)
資產淨值	<u>1,732,545</u>	<u>105,898</u>	<u>1,838,443</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	2,254	–	2,254
投資物業增加	7,316	–	7,316
物業、機器及設備增加	76	–	76
	<u>76</u>	<u>–</u>	<u>76</u>

按地域劃分

於本期內，本集團90%以上之業務活動均於香港進行，此外，本集團90%以上之資產均位於香港；因此，並無呈列地域分析。

主要客戶資料

營業收入源自租金收入港幣33,500,000元(二零零九年：港幣33,100,000元)，乃包括來自本集團最大租戶之租金收入約港幣5,200,000元(二零零九年：港幣5,200,000元)。

5. 經營溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 港幣千元 (未經審核)
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	145	155
折舊	432	611
租賃土地攤銷	518	518
匯兌虧損	61	-
僱員成本(包括董事酬金)	4,350	5,049
強制性公積金供款	54	40
	<hr/>	<hr/>
僱員成本總額	4,404	5,089
及計入：		
匯兌收益	-	427
投資物業之租金收入總額	33,488	33,127
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(851)	(980)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(230)	(168)
	<hr/>	<hr/>
租金收入淨額	32,407	31,979
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 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	2,220	2,037
往期不足(超額)撥備	218	(96)
	<u>2,438</u>	<u>1,941</u>
其他地域		
往期不足撥備	143	193
	<u>2,581</u>	<u>2,134</u>
遞延稅項支出		
本期	845	829
往期超額撥備	(220)	—
	<u>3,206</u>	<u>2,963</u>

香港利得稅乃根據本期估計應課稅溢利按16.5% (二零零九年：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

二零一零年三月三十一日止年度末期股息每股港幣2.5仙及特別股息每股港幣5.0仙已於二零一零年八月九日派發予股東。

董事會已宣佈於二零一零年十二月二十二日派發中期股息每股港幣1.8仙 (二零零九年：港幣1.0仙) 總額達港幣5,539,725元予在二零一零年十二月十五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27,282,909元 (二零零九年：港幣24,023,386元) 及於本期內已發行307,762,522 (二零零九年：307,762,522) 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，並無呈列攤薄後每股盈利。

9. 投資物業

於二零一零年九月三十日，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報告期末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之公平值增加或減少。

於本期內，本集團收購投資物業總值港幣28,955,650元。

10. 物業、機器及設備

香港會計準則第17號已修訂有關租賃土地之分類；因此，本集團已將往年度租賃土地之賬面淨值重列於物業、機器及設備中。

11. 貸款及應收款項

	二零一零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
海外上市債務證券	<u>8,110</u>	<u>8,110</u>

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)亦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金融資產。本集團重新分類債券，自「持作交易之金融資產」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、於二零一零年九月三十日之賬面值及當金融資產並無重新分類時於綜合全面收益表或持作交易之金融資產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 二零一零年 九月三十日)
二零零八年 七月一日	二零一零年九月三十日	公平值	綜合全面收益表	
賬面值 港幣千元	賬面值 港幣千元	公平值 港幣千元	綜合全面收益表 港幣千元	
自：				
持作交易之金融資產	<u>8,110</u>	<u>8,110</u>	<u>8,235</u> <u>125</u>	

此等貸款及應收款項以其於二零零八年七月一日之公平值列賬。

12. 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127,173元(二零一零年三月三十一日：港幣314,539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。

於報告期末，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值接近。

13. 持作交易之金融資產

	二零一零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
持作交易之金融資產分析		
海外上市債務證券	116,320	95,304
海外上市股本證券	8,290	—
	<u>124,610</u>	<u>95,304</u>
市值	<u>124,610</u>	<u>95,304</u>

市值以活躍市場之報價參考訂定。

14. 貿易及其他應付賬項

貿易及其他應付賬項包括租戶預付租金港幣2,514,324元(二零一零年三月三十一日：港幣1,670,856元)。

於報告期末，全部租戶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值接近。

15. 有抵押銀行貸款

有抵押銀行貸款償還期限如下：

	二零一零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	8,732	8,718
一年以上但不超過兩年	165,764	167,749
兩年以上但不超過五年	228,485	223,439
五年以上	11,947	12,638
	<u>414,928</u>	<u>412,544</u>
減：於一年內到期之款項	<u>(8,732)</u>	<u>(8,718)</u>
	<u>406,196</u>	<u>403,826</u>

近乎全部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%(二零一零年三月三十一日：香港銀行同業拆息加0.5%至1.25%)。

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%(二零一零年三月三十一日：最優惠利率減0.5%)。

16. 股本

	二零一零年九月三十日		二零一零年三月三十一日	
	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)
法定股本：	<u>400,000,000</u>	<u>200,000</u>	<u>400,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足股本：	<u>307,762,522</u>	<u>153,881</u>	<u>307,762,522</u>	<u>153,881</u>

於截至二零一零年九月三十日止六個月內本公司股本並無變動。

17. 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（二零零九年：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4,263,700元（二零零九年：港幣5,294,045元）。

18. 資產抵押

於報告期末，本集團之銀行信貸額合共港幣619,248,000元（二零一零年三月三十一日：港幣515,248,000元），乃以賬面值總額港幣1,206,988,504元（二零一零年三月三十一日：港幣1,099,003,855元）之投資物業及租賃土地及樓宇足額抵押；於報告期末，已動用之信貸額達港幣414,928,355元（二零一零年三月三十一日：港幣412,544,257元）。

19. 或然負債

於報告期末，並未在財務報表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	
	二零一零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)	二零一零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
附屬公司	-	-	414,928	412,544
聯營公司	<u>22,500</u>	<u>27,500</u>	<u>22,500</u>	<u>27,500</u>
	<u>22,500</u>	<u>27,500</u>	<u>437,428</u>	<u>440,044</u>

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

20. 資本承擔

於報告期末，本集團並無資本承擔（二零一零年三月三十一日：無）。

21. 營業租約安排

本集團作為承租人

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 港幣千元 (未經審核)
本期內有關承租物業之經營租賃已付租金	230	-

於報告期末，本集團有不可取消之經營租賃承擔，並須在下列期間內繳付未來最低租金：

	二零一零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	378	-
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	-
	<u>378</u>	<u>-</u>

本集團作為出租人

本集團之投資物業預期可持續獲得約3.7% (二零一零年三月三十一日：3.7%)之租金收益率。全部持有物業之租戶保證租期不超過三年。

於報告期末，本集團已就下列未來最低租金與租戶訂約：

	二零一零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	62,092	51,198
第二至第五年(包括首尾兩年)	43,895	38,217
	<u>105,987</u>	<u>89,415</u>

22. 比較數字

若干比較數字已重列以符合本期之呈報基準。

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零一零年九月三十日止六個月中期股息每股港幣1.8仙，股息將派付予於二零一零年十二月十五日（星期三）已在公司股東名冊內登記之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一零年十二月十五日（星期三）至二零一零年十二月十七日（星期五）（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，務須於二零一零年十二月十四日（星期二）下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，辦理過戶登記手續。股息單將於二零一零年十二月二十二日（星期三）寄發予股東。

業務回顧及展望

截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團之租金收入總額達港幣33,500,000元，較上年度同期增加1.1%；本集團本期溢利達港幣27,300,000元，較上年度同期增加13.6%。

於本期內，本集團各投資物業租金收入持續平穩；商舖物業於轉續租約時普遍錄得溫和租金增長，本集團之出租物業於本期末達到98%之租出比率。

於本期內，本集團以港幣27,500,000元收購位於銅鑼灣渣甸坊30-36號利發大廈地下一個商舖物業，並於二零一零年八月完成收購，該物業現時衍生月租收入港幣78,000元。

雖然各國政府實施貨幣寬鬆政策已有一段較長時間，惟全球主要經濟體系及就業並未明顯受惠；此外，各類資產及資源之價格於低利息環境中大幅攀升，引發未來出現顯著通貨膨脹之憂慮。同時，內地因整體經濟及消費市道持續強勁而令當局提升利率及實行其他緊縮措施，此舉可令內地經濟長遠邁向更健康及可持續性發展，而本地經濟亦可受惠。

於本地住宅物業市場，因利率低企而令成交及價格於年內顯著上升，而政府剛開始執行措施提升對投機交易之印花稅及降低按揭上限，因此，預料市道轉趨軟順；而商舖租值及價格亦因內地遊客訪港增加而上升，預料將維持於高水平中；同時，本集團預料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及投資於債務及股本證券以獲取利息及股息收入。

截至二零一零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33,500,000元（二零零九年：港幣33,100,000元），較上年度同期增加1.1%；位於加連威老道及金馬倫道之商舖於轉續租約時普遍錄得較佳租金增長，惟少數其他商業物業錄得租金下調。本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣4,400,000元（二零零九年：港幣6,200,000元），較上年度同期減少28.6%，乃因本年第一季已售出三個商舖物業。

於本期內，本集團以港幣27,500,000元收購位於銅鑼灣渣甸坊30-36號利發大廈地下5號舖位，該物業將衍生年租收入港幣936,000元，相等於年收益率3.4%。

截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團利息及股息收入達港幣4,800,000元（二零零九年：港幣900,000元），較上年度同期增加港幣3,900,000元，乃因期內債務及股本證券投資增加；於二零一零年九月三十日，本集團持有債務及股本證券投資總值達港幣132,700,000元（二零一零年三月三十一日：港幣103,400,000元），較上年度終結時增加港幣29,300,000元。

業績

截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團溢利達港幣27,300,000元（二零零九年：港幣24,000,000元），較上年度同期增加13.6%，該增幅乃因期內較高利息收入及重估證券投資時錄得之未變現收益及較少利息支出，惟被應佔聯營公司業績之減少部分抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後業績達港幣3,000,000元（二零零九年：港幣4,600,000元），較上年度同期減少34.3%，乃因期內較少租金收入。

截至二零一零年九月三十日止六個月，每股盈利港幣8.86仙（二零零九年：港幣7.81仙），較上年度同期增加港幣1.05仙；已宣佈派發之中期股息每股港幣1.8仙（二零零九年：港幣1.0仙），較上年度同期增加港幣0.8仙。

財務業務回顧 (續)

流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零一零年九月三十日，本集團包括定期存款、銀行結餘及現金港幣46,700,000元之流動資產淨額達港幣139,100,000元(二零一零年三月三十一日：港幣160,800,000元)。於二零一零年九月三十日，本集團之銀行信貸額合共港幣619,200,000元(二零一零年三月三十一日：港幣515,200,000元)，乃以賬面值總額港幣1,207,000,000元(二零一零年三月三十一日：港幣1,099,000,000元)之投資物業及租賃土地及樓宇足額抵押；於二零一零年九月三十日，已動用之信貸額達港幣414,900,000元(二零一零年三月三十一日：港幣412,500,000元)。

於二零一零年九月三十日，扣減銀行存款、銀行結餘及現金後而尚未償還銀行借貸淨額港幣368,300,000元(二零一零年三月三十一日：港幣316,800,000元)，較上年度終結時增加港幣51,500,000元，銀行借貸增加乃因期內購買一個商舖物業及增加證券投資。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20.0%(二零一零年三月三十一日：17.2%)。

於二零一零年九月三十日，銀行貸款總額中港幣8,700,000元或2.1%必須於一年內償還，港幣165,800,000元或39.9%可於一年後但必須於兩年內償還，港幣228,500,000元或55.1%可於兩年後但必須於五年內償還，而港幣11,900,000元或2.9%則可於五年後償還。

截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團之財務成本港幣2,200,000元(二零零九年：港幣3,000,000元)，較上年度同期減少28.4%，該減幅乃因期內市場利率下調。

股東資金

於二零一零年九月三十日，本集團股東資金達港幣1,842,600,000元(二零一零年三月三十一日：港幣1,838,400,000元)，較上年度終結時增加港幣4,200,000元；每股資產淨值達港幣5.99元(二零一零年三月三十一日：港幣5.97元)。

於二零一零年九月三十日，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

於二零一零年九月三十日，本集團共有15名(二零零九年：13名)僱員，包括董事酬金之僱員成本達港幣4,400,000元(二零零九年：港幣5,100,000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

於二零一零年九月三十日，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	173,362,896	56.33
	受控制法團的 權益 (附註)	法團權益	171,326,896		
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	-	-	-	-	-
梁欒涇	-	-	-	-	-

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 145,504,000 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 171,326,896 股之權益。

除上述所披露外，於二零一零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

於二零二零年九月三十日，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	173,362,896	173,362,896	56.33
Noranger Company Limited	實益擁有人 (附註2)	法團權益	145,504,000	145,504,000	47.28
Beyers Investments Limited	受控制法團的 權益 (附註2)	法團權益	145,504,000	145,504,000	47.28
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145,504,000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，於二零一零年九月三十日，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

於截至二零一零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，包括審閱截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表及2010/2011中期報告。

企業管治

於截至二零一零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二零一零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，二零一零年十一月二十九日