



# 太興置業有限公司

股份代號：277

2011/2012 中期報告

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

陳海壽  
陳恩典  
陳兆強

主席兼董事總經理

#### 獨立非執行董事

陳國偉  
謝禮恒  
梁樺涇

### 審核委員會

陳國偉  
謝禮恒  
梁樺涇

委員會主席

### 薪酬委員會

陳國偉  
謝禮恒

委員會主席

### 公司秘書

禰寶華

### 主要來往銀行

永隆銀行有限公司  
東亞銀行有限公司  
南洋商業銀行有限公司  
交通銀行股份有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

### 核數師

恒健會計師行  
香港執業會計師

### 律師

胡關李羅律師行

### 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  
香港皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716室

### 網址

[www.tern.hk](http://www.tern.hk)

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」）截至二零一一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

截至二零一一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一一年 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核)
營業額		35,300	33,488
物業支出		(1,085)	(1,081)
毛利		34,215	32,407
出售持作交易之金融資產已變現 (虧損) 收益		(121)	86
持作交易之金融資產未變現(虧損) 收益		(30,430)	2,054
股息收入		583	307
利息收入		6,572	4,499
其他經營收入		23	166
行政費用		(10,529)	(9,882)
經營溢利	5	313	29,637
財務成本		(2,535)	(2,169)
應佔聯營公司業績		(277)	3,021
除稅前(虧損) 溢利		(2,499)	30,489
稅項	6	(3,689)	(3,206)
本公司股東應佔本期(虧損) 溢利 及全面(支出) 收益總額		(6,188)	27,283
股息	7	5,540	5,540
每股(虧損) 盈利	8	港幣(2.01) 仙	港幣8.86 仙

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一一年九月三十日

	附註	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	2,149,805	2,150,125
物業、機器及設備	10	7,055	7,264
租賃土地		70,306	70,824
聯營公司權益		245,818	248,245
可供出售之投資		2,161	2,161
貸款及應收款項	11	8,110	8,110
遞延租金收入		302	354
		<u>2,483,557</u>	<u>2,487,083</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收賬項	12	8,133	6,570
持作交易之金融資產	13	119,429	134,349
租賃土地－本期部分		1,036	1,036
遞延租金收入－本期部分		896	517
應退稅項		69	329
銀行結存及現金		37,059	32,261
		<u>166,622</u>	<u>175,062</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬項	14	7,678	6,735
租戶按金		18,930	18,757
應付稅項		4,893	2,330
有抵押銀行貸款－於一年內到期	15	42,758	8,746
		<u>74,259</u>	<u>36,568</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>92,363</u>	<u>138,494</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		16,522	15,677
有抵押銀行貸款－於一年後到期	15	352,439	388,123
		<u>368,961</u>	<u>403,800</u>
<b>資產淨額</b>		<u>2,206,959</u>	<u>2,221,777</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	16	153,879	153,881
儲備		2,053,080	2,067,896
		<u>2,206,959</u>	<u>2,221,777</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一一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
於二零一一年四月一日	153,881	72,818	2,687	8,617	1,983,774	2,221,777
註銷已購回股份	(2)	–	2	–	(13)	(13)
本期全面支出總額	–	–	–	–	(6,188)	(6,188)
擬派股息	–	–	–	5,540	(5,540)	–
已派股息	–	–	–	(8,617)	–	(8,617)
於二零一一年九月三十日	<u>153,879</u>	<u>72,818</u>	<u>2,689</u>	<u>5,540</u>	<u>1,972,033</u>	<u>2,206,959</u>
於二零一零年四月一日	153,881	72,818	2,687	23,082	1,585,975	1,838,443
本期全面收益總額	–	–	–	–	27,283	27,283
擬派股息	–	–	–	5,540	(5,540)	–
已派股息	–	–	–	(23,082)	–	(23,082)
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>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核)
來自(用於)經營業務之現金淨額	24,177	(3,917)
用於投資業務之現金淨額	(6,555)	(49,269)
用於融資業務之現金淨額	(12,824)	(22,867)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	4,798	(76,053)
期初之現金及現金等值項目	32,261	95,724
	<hr/>	<hr/>
期終之現金及現金等值項目	<b>37,059</b>	19,671
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結存及現金	37,059	10,000
於三個月內到期之銀行存款	—	9,671
	<hr/>	<hr/>
	<b>37,059</b>	19,671
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一一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（「聯交所」）上市。本公司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（「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。

本簡明綜合財務報表乃按歷史成本為基礎編製，惟若干物業及金融工具則按其適當之重估金額或公平值計量。

此截至二零一一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二零一一年三月三十一日止年度之年度財務報表相同，惟下述者除外。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本中期期間，本集團首次採用下列由香港會計師公會頒布之新訂或經修訂準則及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則均於二零一一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）	二零一零年頒布之香港財務報告準則之改進， 惟香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）、 香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號及 香港會計準則第28號除外
香港財務報告準則第1號	對首次採納者就香港財務報告準則第7號披露 比較資料之有限豁免
香港財務報告準則第3號	業務合併（二零零八年）－ 香港財務報告準則之改進 （二零一零年）
香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表的呈列－ 香港財務報告準則之改進 （二零一零年）
香港會計準則第24號 （二零零九年經修訂）	關聯方披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） － 詮釋第13號（修訂本）	客戶忠誠計劃－ 香港財務報告準則之改進 （二零一零年）
香港（國際財務報告詮釋委員會） － 詮釋第14號（修訂本）	最低資金要求之預付款
香港（國際財務報告詮釋委員會） － 詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債

香港會計準則第24號關聯方披露（二零零九年經修訂）修訂關聯方之定義及簡化政府相關實體披露。香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）引入之披露豁免並未影響本集團，原因為本集團並非政府相關實體。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第14號之修訂要求實體將最低資金要求供款的任何預付款項確認為經濟得益。由於本集團並無界定福利計劃，該等修訂不可能對本集團構成任何財務影響。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第19號提供有關透過發行股本工具撇除金融負債的會計處理指引。到目前為止，本集團並無訂立屬於該性質的交易。然而，倘本集團日後訂立任何有關交易，則香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第19號將會影響所規定之會計處理。尤其是，根據香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第19號安排發行之股本工具將按其公平值計量，而所撇除金融負債之賬面值與所發行股本工具之公平值之任何差額將於損益確認。

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香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號（修訂本）	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－金融資產之轉讓 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號（經修訂）	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第11號	聯合安排 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第12號	持有其他實體權益之披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號 （二零一一年經修訂）	僱員福利 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號 （二零一一年經修訂）	獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第28號 （二零一一年經修訂）	對聯營公司及合資企業之投資 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第20號	露天採礦場生產階段之剝採成本 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 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（於二零零九年十一月頒布）引進有關金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號金融工具（二零一零年十二月經修訂）加入對金融負債及終止確認之規定。

- 根據香港財務報告準則第9號，屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是目的為以收集合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金之利息付款之債項投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均於其後會計期末按公平值計量。
- 就金融負債而言，重大變動與分類為按公平值計入損益之金融負債有關。特別是根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值計入損益之金融負債而言，除非於其他全面收入中呈列負債之信貸風險改變之影響將會於損益中產生或擴大會計錯配，因負債之信貸風險改變而引致金融負債公平值金額之變動乃於其他全面收益中呈列。金融負債之信貸風險引致公平值變動其後不會重新分類至損益中。先前根據香港會計準則第39號，指定按公平值計入損益之金融負債之公平值變動，乃全數於損益中呈列。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第9號自二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提早採納。

董事預計，香港財務報告準則第9號將在本集團自二零一三年一月一日或其後開始之年度期間之綜合財務報表中採納，而採用新準則可能會對本集團金融資產及金融負債之呈報金額造成影響。然而，在完成詳細檢討之前，不可能就該影響提供合理估計。

香港財務報告準則第7號（修訂本）標題為披露—金融資產轉讓增加涉及金融資產轉讓之交易披露規定。該等修訂旨在就於金融資產被轉讓而轉讓人保留該資產一定程度之持續風險承擔時，提高風險承擔的透明度。該等修訂亦要求於該期間內金融資產轉讓並非均衡分佈時作出披露。截至日前為止，本集團並無就金融資產轉讓進行交易，惟若本集團日後進行任何該等交易時，有關該等轉讓之披露可能會受影響。

香港財務報告準則第10號取代處理綜合財務報表部分之香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」。根據香港財務報告準則第10號，控制權為合併會計處理之唯一基準。此外，香港財務報告準則第10號載有控制之新定義，包括三項元素：(a)對被投資方之權力，(b)涉及被投資方可變回報之風險或權利，及(c)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已增加詳細指引以處理複雜情況。總體而言，採用香港財務報告準則第10號需要大量判斷。採用香港財務報告準則第10號可能導致本集團不再合併部分被投資方，及合併先前未合併之被投資方。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號合營公司權益。香港財務報告準則第11號處理兩個或以上擁有聯合控制權之夥伴之聯合安排作分類。按照香港財務報告準則第11號，共同安排分為合營公司及合營經營兩種。香港財務報告準則第11號中的分類，乃以各方於安排中的權利和責任為基準。相反，按照香港會計準則第31號，聯合安排分為共同控制實體，共同控制資產及共同控制經營三種類別。

此外，按照香港財務報告準則第11號，需以權益會計法處理合營公司賬目。然而按照香港會計準則第31號，可以權益會計法或比例會計法處理共同控制實體賬目。應用香港財務報告準則第11號可能導致本集團聯合安排之分類及其會計處理出現變動。

本公司董事預期應用其餘新訂或經修訂之準則及詮釋不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

### 4. 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，並對集團內各分部進行資源分配及表現評估之內部報告作為基準。

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為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）、估值收益／虧損及應佔聯營公司溢利／虧損。個別物業根據其共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為基準之財務資料，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。

#### 4. 經營分類 (續)

##### 業務資料

截至二零一一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	35,300	–	35,300
物業支出	(1,085)	–	(1,085)
毛利	34,215	–	34,215
出售持作交易之金融資產			
已變現虧損	–	(121)	(121)
持作交易之金融資產未變現虧損	–	(30,430)	(30,430)
股息收入	–	583	583
利息收入	17	6,555	6,572
其他經營收入	23	–	23
行政費用	(10,512)	(17)	(10,529)
經營溢利 (虧損)	23,743	(23,430)	313
財務成本	(2,535)	–	(2,535)
應佔聯營公司業績	(277)	–	(277)
除稅前溢利 (虧損)	20,931	(23,430)	(2,499)
稅項	(3,689)	–	(3,689)
本期溢利 (虧損)	17,242	(23,430)	(6,188)

於二零一一年九月三十日

	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	2,500,954	149,225	2,650,179
分類負債	(443,220)	–	(443,220)
資產淨額	2,057,734	149,225	2,206,959
其他分類資料：			
折舊及攤銷	956	–	956
投資物業增加	–	–	–
物業、機器及設備增加	231	–	231

#### 4. 經營分類 (續)

##### 業務資料 (續)

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
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

於二零一一年三月三十一日

	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	2,512,439	149,706	2,662,145
分類負債	(440,363)	(5)	(440,368)
資產淨額	2,072,076	149,701	2,221,777
其他分類資料：			
折舊及攤銷	1,884	—	1,884
投資物業增加	28,956	—	28,956
物業、機器及設備增加	1,210	—	1,210

##### 按地域劃分資料

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35,300,000元(二零一零年：港幣33,500,000元)，乃包括來自本集團最大租戶之租金收入港幣6,800,000元(二零一零年：港幣5,200,000元)。

## 5. 經營溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核)
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	158	145
折舊	438	432
租賃土地攤銷	518	518
匯兌虧損	277	61
僱員成本 (包括董事酬金)	5,092	4,350
強制性公積金供款	64	54
僱員成本總額	5,156	4,404
及計入：		
投資物業之租金收入總額	35,300	33,488
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(818)	(851)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(267)	(230)
租金收入淨額	34,215	32,407

## 6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 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	2,834	2,220
往期不足撥備	-	218
其他地域	2,834	2,438
往期不足撥備	9	143
遞延稅項支出	2,843	2,581
本期	841	845
往期不足 (超額) 撥備	5	(220)
	3,689	3,206

兩個期間之香港利得稅乃根據估計應課稅溢利按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

二零一一年三月三十一日止財政年度末期股息每股港幣2.8仙已於二零一一年八月八日派發予股東。

董事會已宣佈於二零一一年十二月二十二日派發中期股息每股港幣1.8仙（二零一零年：港幣1.8仙）總額達港幣5,539,653元予在二零一一年十二月十五日已在股東名冊內之股東。

## 8. 每股（虧損）盈利

每股（虧損）盈利乃根據本期虧損港幣6,187,990元（二零一零年：本期溢利港幣27,282,909元）及於本期內已發行加權平均股數307,759,134（二零一零年：307,762,522）普通股計算。

於兩個期間內，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（虧損）盈利。

## 9. 投資物業

於二零一一年九月三十日，本集團之投資物業並未被獨立估值師再作估值，董事知悉物業市場狀況可能有所改變，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，本集團並無收購或出售任何投資物業。

## 10. 物業、機器及設備

於本期內，本集團購入若干物業、機器及設備賬面值總額約港幣231,000元（二零一零年：港幣1,210,000元）。於本期內，已出售物業、機器及設備項目賬面淨值港幣2,295元（二零一零年：無）而獲得收益港幣255元（二零一零年：無）。

## 11. 貸款及應收款項

	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 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）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，即並不允許回復原分類。

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若干金融資產。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、於二零一一年九月三十日之賬面值和公平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損益如下。

## 11. 貸款及應收款項 (續)

### 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 二零一一年 九月三十日) 綜合全面收益表
	二零零八年 七月一日 賬面值 港幣千元	二零一一年 九月三十日 賬面值 港幣千元	公平值 港幣千元	港幣千元
自：				
持作交易之金融資產	8,110	8,110	7,853	(257)

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140,600元(二零一零年三月三十一日：港幣38,607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

	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 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	102,465	113,538
海外上市股本證券	7,919	8,491
本地上市股本證券	9,045	12,320
	<u>119,429</u>	<u>134,349</u>
市值	<u>119,429</u>	<u>134,349</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1,740,605元(二零一一年三月三十一日：港幣1,736,959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：

	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	42,758	8,746
一年以上但不超過兩年	114,790	212,778
兩年以上但不超過五年	227,070	164,032
五年以上	10,579	11,313
	<b>395,197</b>	<b>396,869</b>
減：於一年內到期之款項	<b>(42,758)</b>	<b>(8,746)</b>
	<b>352,439</b>	<b>388,123</b>

近乎全部銀行貸款以港幣作面額連同浮動利率，乃以年息計算香港銀行同業拆息加0.5%至2.0%（二零一一年三月三十一日：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，乃以年息計算加拿大最優惠利率加1.0%（二零一一年三月三十一日：最優惠利率加1.0%）。

## 16. 股本

	二零一一年九月三十日		二零一一年三月三十一日	
	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：	<b>400,000,000</b>	<b>200,000</b>	<b>400,000,000</b>	<b>200,000</b>
已發行及繳足股本：				
於本期初	307,762,522	153,881	307,762,522	153,881
註銷已購回股份	(4,000)	(2)	-	-
於本期終	<b>307,758,522</b>	<b>153,879</b>	<b>307,762,522</b>	<b>153,881</b>

於二零一一年四月二十八日，於聯交所購回之4,000普通股已被註銷，於本期內全部被註銷股份面值港幣2,000元已撥入資本贖回儲備，而相關價錢總額港幣13,315元則自本公司之累積溢利中扣減。

## 17. 關聯方交易

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（二零一零年：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5,273,232元（二零一零年：港幣4,263,700元）。

## 18. 資產抵押

於報告期末，本集團之銀行信貸額合共港幣691,248,000元(二零一一年三月三十一日：港幣616,748,000元)，乃以賬面值總額港幣1,603,680,944元(二零一一年三月三十一日：港幣1,441,882,066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395,197,247元(二零一一年三月三十一日：港幣396,868,806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	
	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
附屬公司	-	-	395,197	396,869
聯營公司	24,000	24,000	24,000	24,000
	<u>24,000</u>	<u>24,000</u>	<u>419,197</u>	<u>420,869</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(二零一一年三月三十一日：無)。

## 21. 經營租賃安排

本集團作為承租人

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 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 (未經審核)
本期內有關承租物業之經營租賃已付租金	<u>408</u>	<u>230</u>

於報告期末，本集團之不可撤銷經營租賃承擔，並須在期間內繳付未來最低租金如下：

	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	408	816
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	-
	<u>408</u>	<u>816</u>

經營租賃支付款額乃指本集團給予一名董事之宿舍應付租金。

## 21. 經營租賃安排 (續)

### 本集團作為出租人

本集團之投資物業預期可持續獲得約3.3% (二零一一年三月三十一日：3.2%) 之租金收益率。全部持有物業之租戶保證租用年期不超過三年。

於報告期末，本集團已就下列未來最低租金與租戶訂約：

	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	62,212	56,475
第二至第五年 (包括首尾兩年)	30,256	31,505
	<u>92,468</u>	<u>87,980</u>

## 22. 報告期末後事項

於二零一一年十一月二十三日，本公司之一間全資附屬公司與一名獨立第三者訂立正式買賣合約，以現金代價港幣77,700,000元出售位於九龍尖沙咀樂道3號永樂大樓地下舖位，該出售事項訂於二零一二年二月二十九日或之前完成。交易詳情載於二零一一年十一月八日本公司公告內。

於二零一一年十一月三十日，本公司之一間全資附屬公司擬定與一名獨立第三者訂立正式買賣合約，以現金代價港幣36,000,000元出售位於九龍尖沙咀加拿芬道8-12E號嘉芬大廈地下H舖位，該出售事項訂於二零一二年三月三十日或之前完成。

## 中期股息

董事會已宣佈派發截至二零一一年九月三十日止六個月中期股息每股港幣1.8仙，股息將派付予於二零一一年十二月十五日（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

本公司將由二零一一年十二月十五日（星期四）至二零一一年十二月十九日（星期一）（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，務須於二零一一年十二月十四日（星期三）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。股息單將於二零一一年十二月二十二日（星期四）寄發予股東。

## 業務回顧及展望

截至二零一一年九月三十日止六個月，本集團之租金收入總額達港幣35,300,000元，較上年度同期增加5.4%；本集團本期虧損港幣6,200,000元。

於本期內，本集團整體租金收入平穩上升；商舖及寫字樓物業於本期內轉續租約時普遍錄得可觀租金增長，本集團之出租物業於本期內達到平均97%之租出比率。

於二零一一年十一月，本集團已簽訂合約以現金代價港幣77,700,000元出售位於尖沙咀樂道3號永樂大樓地下舖位及以現金代價港幣36,000,000元出售位於尖沙咀加拿芬道8-12E號嘉芬大廈地下H舖位，該等出售項目預定於二零一二年第一季度完成。

於本期內，因環球金融市場波動令本集團之證券投資業務錄得虧損港幣23,400,000元。

近期經濟環境急速轉變，美國經濟於主權評級下調中持續疲弱，同時，歐洲各國及銀行亦在對抗其本身之歐債危機，從而引發疲弱經濟將蔓延至全球之憂慮；而中國內地通貨膨脹持續令有關當局維持收緊貨幣及房屋政策。因此，全球經濟於明年將面對更嚴峻考驗，惟各國已努力合作解決各經濟問題，所以對克服現時之困境應審慎樂觀。

於本地住宅物業市場，交易活動已減少，預料未來供應量增加及本地經濟轉趨調整，住宅物業價格將逐漸下調；同時，商舖及寫字樓市場亦會受全球經濟不明朗之影響。惟預料本集團之租金收入於下半年度持續平穩。

## 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。

截至二零一一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35,300,000元（二零一零年：港幣33,500,000元），較上年度同期增加5.4%；位於加連威老道及樂道之商舖於轉續租約時普遍錄得較高租金增長，而寫字樓物業亦於本期內錄得租金上調。本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣4,500,000元（二零一零年：港幣4,400,000元），較上年度同期增加2.8%。

截至二零一一年九月三十日止六個月，本集團利息及股息收入達港幣7,200,000元（二零一零年：港幣4,800,000元），較上年度同期增加48.9%，乃因期內債務及股本證券投資增加；於二零一一年九月三十日，本集團持有債務及股本證券投資總值達港幣127,500,000元（二零一一年三月三十一日：港幣142,500,000元），較上年度終結時減少10.5%。

### 業績

截至二零一一年九月三十日止六個月，本集團虧損港幣6,200,000元（二零一零年：溢利港幣27,300,000元），該虧損乃因期內出售或重估證券投資時錄得之已變現及未變現虧損，惟被期內較高租金收入及利息與股息收入部分抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後虧損港幣277,000元（二零一零年：溢利港幣3,000,000元），該虧損乃因期末重估證券投資之未變現虧損。

截至二零一一年九月三十日止六個月，每股虧損港幣2.01仙（二零一零年：每股盈利港幣8.86仙）；已宣佈派發之中期股息每股港幣1.8仙（二零一零年：港幣1.8仙），與上年度同期相同。

### 流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零一一年九月三十日，本集團包括銀行結餘及現金港幣37,100,000元之流動資產淨額達港幣92,400,000元（二零一一年三月三十一日：港幣138,500,000元）。於二零一一年九月三十日，本集團之銀行信貸額合共港幣691,200,000元（二零一一年三月三十一日：港幣616,700,000元），乃以賬面值總額港幣1,603,700,000元（二零一一年三月三十一日：港幣1,441,900,000元）之投資物業及租賃土地及樓宇足額抵押；於二零一一年九月三十日，已動用之信貸額達港幣395,200,000元（二零一一年三月三十一日：港幣396,900,000元）。

於二零一一年九月三十日，扣減銀行結餘及現金後而尚未償還銀行借貸淨額港幣358,100,000元（二零一一年三月三十一日：港幣364,600,000元），較上年度終結時減少港幣6,500,000元，銀行借貸減少乃因期內以租金收入償還貸款。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16.2%（二零一一年三月三十一日：16.4%）。

於二零一一年九月三十日，銀行借貸總額中港幣42,700,000元或10.8%必須於一年內償還，港幣114,800,000元或29.0%可於一年後但必須於兩年內償還，港幣227,100,000元或57.5%可於兩年後但必須於五年內償還，而港幣10,600,000元或2.7%則可於五年後償還。

截至二零一一年九月三十日止六個月，本集團之財務成本港幣2,500,000元（二零一零年：港幣2,200,000元），較上年度同期增加16.9%，該增幅乃因期內付予銀行較高利息差價。

## 財務業務回顧 (續)

### 股東資金

於二零一一年九月三十日，本集團股東資金達港幣2,207,000,000元(二零一一年三月三十一日：港幣2,221,800,000元)，較上年度終結時減少港幣14,800,000元；每股資產淨值達港幣7.17元(二零一一年三月三十一日：港幣7.22元)。

於二零一一年九月三十日，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

於二零一一年九月三十日，本集團共有15名(二零一零年：15名)僱員，包括董事酬金之僱員成本達港幣5,200,000元(二零一零年：港幣4,400,000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

於二零一一年九月三十日，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	173,504,896	56.38
	受控制法團的權益 (附註)	法團權益	171,468,896		
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145,646,000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171,468,896股之權益。

除上述所披露外，於二零一一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

於二零一一年九月三十日，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	173,504,896	173,504,896	56.38
Noranger Company Limited	實益擁有人 (附註2)	法團權益	145,646,000	145,646,000	47.32
Beyers Investments Limited	受控制法團的 權益 (附註2)	法團權益	145,646,000	145,646,000	47.32
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145,646,000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，於二零一一年九月三十日，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

於本期內，本公司以總代價港幣13,200元於香港聯合交易所有限公司購回合共4,000股每股面值港幣0.50元之普通股，全部被購回股份已被註銷。

購回之月份	購回 普通股總數	已付 每股最高價 港幣	已付 每股最低價 港幣	總代價 港幣
二零一一年四月	4,000	3.30	3.30	13,200

董事認為上述股份乃按每股資產淨值之折讓價購回，以令當時已發行股份之每股資產淨值增加。

除上述所披露外，本公司或其任何附屬公司於本期內概無購買、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，包括審閱截至二零一一年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表及2011/2012中期報告。

## 企業管治

於截至二零一一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二零一一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，二零一一年十一月三十日