



# 太興置業有限公司

股份代號：277

2012/2013 中期報告

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

陳海壽

主席兼董事總經理

陳恩典

陳兆強

#### 非執行董事

陳恩美

(於二零一二年六月二十九日獲委任)

#### 獨立非執行董事

陳國偉

謝禮恒

梁樺涇

### 審核委員會

陳國偉

主席

謝禮恒

梁樺涇

### 薪酬委員會

陳國偉

主席

謝禮恒

### 提名委員會

陳國偉

主席

謝禮恒

陳兆強

### 公司秘書

禰寶華

### 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

### 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

### 核數師

恒健會計師行

### 律師

胡關李羅律師行

### 網址

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

### 股份代號

277

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」）截至二零一二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

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
營業額	5	37,639	35,300
物業支出		<u>(824)</u>	<u>(1,085)</u>
毛利		36,815	34,215
出售貸款及應收款項已變現虧損		(360)	–
出售持作交易之金融資產已變現虧損		(90)	(121)
持作交易之金融資產未變現收益（虧損）		10,130	(30,430)
股息收入		310	583
利息收入		6,865	6,572
其他經營收入		310	23
行政費用		<u>(10,967)</u>	<u>(10,529)</u>
經營溢利	6	43,013	313
財務成本		(2,404)	(2,535)
應佔聯營公司業績	12	<u>4,628</u>	<u>(277)</u>
除稅前溢利（虧損）		45,237	(2,499)
稅項	7	<u>(4,106)</u>	<u>(3,689)</u>
本公司股東應佔本期溢利（虧損）及 全面收益（支出）總額		<u><u>41,131</u></u>	<u><u>(6,188)</u></u>
每股盈利（虧損）			
基本及攤薄	9	<u><u>港幣13.36仙</u></u>	<u><u>港幣(2.01)仙</u></u>

**簡明綜合財務狀況表**  
於二零一二年九月三十日

	附註	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	2,382,569	2,357,874
物業、機器及設備	11	10,602	6,269
租賃土地		69,270	69,788
聯營公司權益	12	279,858	279,982
可供出售之投資		2,161	2,161
貸款及應收款項	13	-	8,110
遞延租金收入		913	228
		<u>2,745,373</u>	<u>2,724,412</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬項及其他應收款項	14	8,864	11,284
持作交易之金融資產	15	150,959	155,478
租賃土地 - 本期部分		1,036	1,036
遞延租金收入 - 本期部分		858	597
可收回稅項		380	822
銀行結存及現金		18,242	61,863
		<u>180,339</u>	<u>231,080</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及其他應付款項	16	6,632	7,426
租戶按金		21,779	21,411
應付稅項		4,617	1,880
有抵押銀行貸款 - 於一年內到期	17	12,793	67,460
		<u>45,821</u>	<u>98,177</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>134,518</u>	<u>132,903</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		17,573	16,638
有抵押銀行貸款 - 於一年後到期	17	228,684	238,326
		<u>246,257</u>	<u>254,964</u>
<b>資產淨額</b>		<u>2,633,634</u>	<u>2,602,351</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	18	153,879	153,879
儲備		2,479,755	2,448,472
		<u>2,633,634</u>	<u>2,602,351</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一二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
於二零一二年四月一日	153,879	72,818	2,689	9,848	2,363,117	2,602,351
本期全面收益總額	-	-	-	-	41,131	41,131
擬派股息	-	-	-	6,155	(6,155)	-
已派股息	-	-	-	(9,848)	-	(9,848)
於二零一二年九月三十日	<u>153,879</u>	<u>72,818</u>	<u>2,689</u>	<u>6,155</u>	<u>2,398,093</u>	<u>2,633,634</u>
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>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金淨額	25,474	24,177
來自(用於)投資業務之現金淨額	7,678	(6,555)
用於融資業務之現金淨額	<u>(76,773)</u>	<u>(12,824)</u>
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(43,621)	4,798
期初之現金及現金等值項目	<u>61,863</u>	<u>32,261</u>
期終之現金及現金等值項目	<u><b>18,242</b></u>	<u><b>37,059</b></u>
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結存及現金	<u><b>18,242</b></u>	<u><b>37,059</b></u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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。

此截至二零一二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二零一二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」），該等準則均於二零一二年四月一日開始之財政年度生效。

香港財務報告準則第1號之修訂本	嚴重高通漲及剔除首次採納者之固定日期
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露－轉讓財務資產
香港會計準則第12號之修訂本	遞延稅項－收回相關資產

應用新訂或經修訂之香港財務報告準則對本期或前期會計期間業績及財務狀況之編製及呈列概無重大影響。因此，毋須作出前期調整。

### 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）

#### 已頒布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	二零零九年至二零一一年週期的年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	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>2</sup>
香港財務報告準則第11號	聯合安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	持有其他實體權益之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <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>2</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>2</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>2</sup>
香港財務報告準則第1號之修訂本	政府貸款 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露 – 抵銷財務資產及財務負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及 過渡性披露 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	其他全面收益項目之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷財務資產及財務負債 <sup>3</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>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

於二零零九年頒布之香港財務報告準則第9號引進金融資產分類及計量之新規定。於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號包括計量金融負債及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定描述如下：

- 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。特別是目的為集合合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為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。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣）之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 就財務負債之分類及計量而言，香港財務報告準則第9號最大影響乃有關財務負債信貸風險變動而令該負債（指定按公平值計入損益賬）公平值變動之呈列方法。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賬之金融負債而言，除非於其他全面收益中確認負債的信貸風險改變的影響將會於損益中產生或擴大會計錯配，因負債的信貸風險改變而引致金融負債公平值金額的變動乃於其他全面收益中呈列。金融負債的信貸風險引致的公平值變動其後不會重新分類於損益中。先前根據香港會計準則第39號，指定按公平值計入損益賬之金融負債之公平值變動，乃全數於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號自二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提早採納。

### 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）

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號可能對本集團財務資產及財務負債之已呈報金額產生影響。就本集團之財務資產而言，於完成詳細審閱之前提供該影響之合理估計並不可行。

有關綜合、共同安排、聯營公司以及披露之五項準則組合已於二零一一年六月頒布，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）。

下述此等五項準則之主要規定。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表內有關與綜合財務報表之部分，以及香港（常設詮釋委員會）－詮釋第12號綜合－特殊目的實體。香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，其中包括三個元素：(a)有權控制被投資公司；(b)自參與被投資公司營運所得浮動回報之承擔或權利；及(c)能夠運用其對被投資公司之權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法加入詳細指引。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益，以及香港（常設詮釋委員會）－詮釋第13號共同控制實體－合營企業之非貨幣性投入。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上團體擁有共同控制權之聯合安排應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，聯合安排歸類為合營業務或合營企業，具體視乎各方於該等安排下之權利及責任而釐定。相反，根據香港會計準則第31號，聯合安排分為三個類別：共同控制個體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須採用權益會計法入賬，但根據香港會計準則第31號，共同控制個體可採用權益會計法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於對附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為廣泛。

此等五項準則將於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並容許提早應用，惟全部五項準則須同時提前應用。

董事預期本集團將於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採納此等五項準則。應用此等五項準則可能對綜合財務報表內已呈報之金額產生影響。惟董事並未就應用此等準則之影響進行詳細分析，所以其影響程度未能予以量化。

香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及披露之公平值計量資料之單一指引。該準則界定公平值，確立計量公平值之框架及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍寬廣；適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及披露公平值計量資料之財務工具項目及非財務工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則之規定更為廣泛。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號財務工具：披露所述財務工具之三個公平值等級之量化及定性披露資料將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋其範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提前應用。

### 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）

董事預期，本集團之綜合財務報表將於二零一三年四月一日開始之年度期間採納香港財務報告準則第13號，而應用該新準則可能會影響綜合財務報表呈列之數額，且令綜合財務報表須披露更為全面之資料。

香港會計準則第1號之修訂保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續的報表內呈列損益及其他全面收益的選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂規定須於其他全面收益部份作出額外披露，將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益的項目；及(b)於滿足特定條件後可重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配。

香港會計準則第1號之修訂於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。於日後會計期間應用此等修訂時，其他全面收益項目的呈列將作出相應修改。

香港會計準則第19號之修訂改變定額福利計劃及終止福利之會計處理方式。最重大的轉變與定額福利責任及計劃資產之改變的會計處理方式有關。該修訂規定於定額福利責任及計劃資產的公平值出現轉變時予以確認，及因此取消香港會計準則第19號過往版本允許的「緩衝區法」。此修訂規定所有精算估值盈虧須即時透過其他全面收益確認，以令於綜合財務狀況表確認之退休金資產或負債淨額可反映計劃虧絀或盈餘之全面價值。

香港會計準則第19號之修訂於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，除若干例外情況外須追溯應用。董事預期，香港會計準則第19號之修訂將於本集團於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採納，而應用香港會計準則第19號之修訂並無對本集團之綜合財務報表造成重大影響，乃因本集團並無為僱員設置定額福利計劃。

### 4. 經營分部

就管理而言，本集團現時組成兩個業務分部，乃物業投資及財務投資。

就物業投資而言，該分部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。個別物業根據其共同之經濟特點而總計分部以供呈列。

就財務投資而言，該分部乃指債務與股份證券之投資業績。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. 經營分部 (續)

##### 業務資料

截至二零一二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	37,639	–	37,639
物業支出	(824)	–	(824)
毛利	36,815	–	36,815
出售貸款及應收款項已變現虧損	–	(360)	(360)
出售持作交易之金融資產已變現虧損	–	(90)	(90)
持作交易之金融資產未變現收益	–	10,130	10,130
股息收入	–	310	310
利息收入	1	6,864	6,865
其他經營收入	308	2	310
行政費用	(10,929)	(38)	(10,967)
經營溢利	26,195	16,818	43,013
財務成本	(2,225)	(179)	(2,404)
應佔聯營公司業績	4,628	–	4,628
除稅前溢利	28,598	16,639	45,237
稅項	(4,106)	–	(4,106)
本期溢利	24,492	16,639	41,131

於二零一二年九月三十日

	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)
分部資產	2,758,868	166,844	2,925,712
分部負債	(292,073)	(5)	(292,078)
資產淨額	2,466,795	166,839	2,633,634
其他分部資料：			
折舊及攤銷	1,001	–	1,001
投資物業增加	24,638	–	24,638
物業、機器及設備增加	4,816	–	4,816

#### 4. 經營分部 (續)

##### 業務資料 (續)

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)

於二零一二年三月三十一日

	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)
分部資產	2,780,409	175,083	2,955,492
分部負債	(328,375)	(24,766)	(353,141)
資產淨額	2,452,034	150,317	2,602,351
其他分部資料：			
折舊及攤銷	1,870	–	1,870
投資物業增加	–	–	–
物業、機器及設備增加	141	–	141

##### 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37,600,000元 (二零一一年：港幣35,300,000元)，乃包括來自本集團最大租戶之租金收入港幣8,600,000元 (二零一一年：港幣6,800,000元)。

## 5. 營業額

營業額乃指已收及應收之物業租金收入之總額。

## 6. 經營溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	175	158
折舊	483	438
租賃土地攤銷	518	518
匯兌虧損	—	277
僱員成本(包括董事酬金)	6,099	5,092
強制性公積金供款	12	64
僱員成本總額	6,111	5,156
及計入：		
匯兌收益	53	—
投資物業之租金收入總額	37,639	35,300
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(514)	(818)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(310)	(267)
租金收入淨額	36,815	34,215

## 7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 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	3,161	2,834
其他管轄地域		
前期不足撥備	10	9
	<u>3,171</u>	<u>2,843</u>
遞延稅項支出		
本期	935	841
前期不足撥備	-	5
	<u>935</u>	<u>846</u>
	<u>4,106</u>	<u>3,689</u>

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。

## 8. 股息

二零一二年三月三十一日止財政年度末期股息每股港幣3.2仙已於二零一二年八月二十二日派發予股東。

董事會已宣佈於二零一二年十二月二十日派發中期股息每股港幣2.0仙（二零一一年：港幣1.8仙）總額達港幣6,155,170元予在二零一二年十二月十三日已在股東名冊內之股東。

## 9. 每股溢利（虧損）

每股溢利（虧損）乃根據本期溢利港幣41,131,000元（二零一一年：本期虧損港幣6,188,000元）及於本期內已發行加權平均股數307,758,522（二零一一年：307,759,134）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份；因此，該兩個期間攤薄後每股盈利（虧損）與每股基本盈利（虧損）相同。

## 10. 投資物業

於二零一二年九月三十日，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，本集團已收購投資物業港幣24,638,000元。

## 11. 物業、機器及設備

於本期內，本集團購入傢俬及寫字樓設備及添置裝修賬面值總額約港幣4,816,000元（二零一一年：港幣231,000元）。

## 12. 聯營公司權益

	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非上市公司股份，成本	—	—
應佔資產淨額	276,706	272,078
應收聯營公司金額	3,152	7,904
	<u>279,858</u>	<u>279,982</u>

本集團聯營公司之簡明財務資料概述如下：

	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
資產總額	615,634	613,242
負債總額	(62,222)	(69,087)
資產淨額	<u>553,412</u>	<u>544,155</u>
應佔聯營公司資產淨額	<u>276,706</u>	<u>272,078</u>

	截至九月三十日止六個月 二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
營業額	10,793	9,033
本期溢利（虧損）及全面收益（支出）總額	<u>9,257</u>	<u>(554)</u>
應佔聯營公司業績	<u>4,628</u>	<u>(277)</u>

### 13. 貸款及應收款項

	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
海外上市債務證券	—	8,110

### 14. 應收賬項及其他應收款項

應收賬項及其他應收款項包括有明確信貸政策之應收租金港幣235,000元(二零一一年三月三十一日：港幣308,000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。

於兩個報告期末，全部應收租金賬齡均少於30天。

董事認為應收賬項及其他應收款項之賬面值與公平值接近。

### 15. 持作交易之金融資產

	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 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	142,196	146,996
海外上市股本證券	8,763	8,482
	<u>150,959</u>	<u>155,478</u>
市值	<u>150,959</u>	<u>155,478</u>

市值以活躍市場之報價參考訂定。

### 16. 應付賬項及其他應付款項

應付賬項及其他應付款項包括租戶預付租金港幣1,703,000元(二零一二年三月三十一日：港幣2,281,000元)。

於兩個報告期末，全部租戶預付租金賬齡均少於30天。

董事認為應付賬項及其他應付款項之賬面值與公平值接近。

## 17. 有抵押銀行貸款

有抵押銀行貸款償還期限如下：

	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	12,793	67,460
一年以上但不超過兩年	12,826	60,809
兩年以上但不超過五年	206,686	167,631
五年以上	9,172	9,886
	<u>241,477</u>	<u>305,786</u>
減：於一年內到期之款項	<u>(12,793)</u>	<u>(67,460)</u>
	<u><b>228,684</b></u>	<u><b>238,326</b></u>

99.7%之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1.0%至1.95%（二零一二年三月三十一日：香港銀行同業拆息加0.5%至1.95%）。

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加1.0%（二零一二年三月三十一日：最優惠利率加1.0%）。

## 18. 股本

	二零一二年九月三十日		二零一二年三月三十一日	
	每股面值港幣 0.5元之普通股 股份數目	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	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：				
於本期初	307,758,522	153,879	307,762,522	153,881
註銷已購回股份	—	—	(4,000)	(2)
於本期終	<u>307,758,522</u>	<u>153,879</u>	<u>307,758,522</u>	<u>153,879</u>

於截至二零一二年九月三十日止六個月內本公司股本並無變動。

## 19. 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（二零一一年：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5,240,000元（二零一一年：港幣5,273,000元）。

## 20. 資產抵押

於報告期末，本集團之銀行信貸額合共港幣430,248,000元（二零一二年三月三十一日：港幣502,248,000元）。

本集團抵押下列資產以獲得銀行信貸額：

- i) 投資物業賬面值總額港幣1,000,531,000元（二零一二年三月三十一日：港幣1,363,274,000元）；
- ii) 租賃土地及樓宇賬面值總額港幣70,169,000元（二零一二年三月三十一日：港幣75,493,000元）；
- iii) 持作交易之金融資產賬面值港幣90,538,000元（二零一二年三月三十一日：港幣89,045,000元）。

於報告期末，本集團已動用之信貸額達港幣241,477,000元（二零一二年三月三十一日：港幣305,786,000元）。

## 21. 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	
	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
附屬公司	–	–	241,477	305,786
聯營公司	19,000	20,000	19,000	20,000
	<b>19,000</b>	<b>20,000</b>	<b>260,477</b>	<b>325,786</b>

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。

## 22. 資本承擔

於報告期末，本集團並無資本承擔（二零一二年三月三十一日：港幣21,150,000元）。

## 23. 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	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 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	—	408

於報告期末，本集團並無在不可撤銷經營租約下而需要承擔繳付未來最低租金。

經營租約之支付款額乃指本集團給予一名董事之宿舍應付租金。

### 本集團作為出租人

本集團之投資物業預期可持續獲得約3.2% (二零一二年三月三十一日：3.0%)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：

	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
	一年內	59,953
第二至第五年 (包括首尾兩年)	45,354	39,486
	<u>105,307</u>	<u>94,250</u>

## 中期股息

董事會已宣佈派發截至二零一二年九月三十日止六個月中期股息每股港幣2.0仙，股息將派付予於二零一二年十二月十三日（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

本公司將由二零一二年十二月十三日（星期四）至二零一二年十二月十七日（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，務須於二零一二年十二月十二日（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。股息單將於二零一二年十二月二十日（星期四）寄發予股東。

## 業務回顧及展望

截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團之租金收入總額達港幣37,600,000元，較上年度同期增加6.6%；本集團本期溢利達港幣41,100,000元。

雖然本集團於二零一二年首季已售兩所商舖，惟於本期內整體租金收入持續增加；商舖及寫字樓物業於本期內轉續租約時亦能錄得可觀租金增長，本集團之出租物業於本期內達到平均97.5%之租出比率。

於本期內，本集團持續投資於債務證券及股票證券，期內該等投資衍生利息收入及股息收入達港幣7,200,000元。

全球經濟仍然於低位蹣跚運行，預料翌年經濟將維持現況；雖然美國政府已開始新一輪量化寬鬆政策，惟其對經濟利好效果有限；另一方面，歐洲各國對解決主權債務危機方面稍有寸進，因彼等債務問題龐大而複雜，該債務危機尚待解決，而令刺激歐洲下滑經濟之計劃未能展開；同時，中國政府亦正放寬其貨幣政策以應付放緩之經濟，惟其政策之成效有待觀察。因此，明年全球經濟仍然面對艱巨挑戰。

近期政府加徵特別印花稅以遏止本地住宅物業投機活動，令該等住宅物業價格轉弱及交易萎縮，而受困擾於政府可能推出更多抑制措施，預料住宅物業市道將持續軟順。同時，內地經濟轉弱及遊客消費飽和而令商舖前景轉趨審慎；另一方面，因核心商業地區寫字樓物業供應有限而將令寫字樓物業租值持續堅挺。

本集團於本年較早時間已以較高租金轉續大部分租約，所以下半年租金收入將持續穩定增長。

## 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。

截至二零一二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37,600,000元（二零一一年：港幣35,300,000元），較上年度同期增加6.6%；於本期內，位於彌敦道90-94C華敦大廈及金馬倫道3號波蒂尼斯大廈商舖之租金收入錄得超過25%之增長，而信基商業中心及The Wave之租金收入亦錄得約10%之增長。於本期內，本集團之商舖物業於轉續租約時錄得可觀租金增長，而寫字樓物業亦獲得租金上調。本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣5,400,000元（二零一一年：港幣4,500,000元），較上年度同期增加19.5%。

於本期內，本集團以現金代價港幣23,500,000元收購位於尖沙咀金馬倫道5號太興廣場16樓全層之寫字樓物業。

截至二零一二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（二零一一年：港幣7,200,000元），與上年度同期相若；於二零一二年九月三十日，本集團持有債務及股本證券投資總值達港幣151,000,000元（二零一二年三月三十一日：港幣163,600,000元），較上年度終結時減少7.7%。

### 業績

截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團溢利港幣41,100,000元（二零一一年：虧損港幣6,200,000元），該溢利乃因期內重估證券投資之未變現收益及較高租金收入。本集團應佔聯營公司除稅後溢利港幣4,600,000元（二零一一年：虧損港幣277,000元），該溢利乃因期內重估證券投資之未變現收益及較高租金收入。

截至二零一二年九月三十日止六個月，每股盈利達港幣13.36仙（二零一一年：每股虧損港幣2.01仙）；已宣佈派發之中期股息每股港幣2.0仙（二零一一年：港幣1.8仙），較上年度同期增加港幣0.2仙。

## 財務業務回顧 (續)

### 流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零一二年九月三十日，本集團包括銀行結餘及現金港幣18,200,000元之流動資產淨額達港幣134,500,000元(二零一二年三月三十一日：港幣132,900,000元)。於二零一二年九月三十日，本集團之銀行信貸額合共港幣430,200,000元(二零一二年三月三十一日：港幣502,200,000元)，乃以賬面值總額港幣1,161,200,000元(二零一二年三月三十一日：港幣1,527,800,000元)之投資物業、租賃土地及樓宇及持作交易之金融資產足額抵押；於二零一二年九月三十日，已動用之信貸額達港幣241,500,000元(二零一二年三月三十一日：港幣305,800,000元)。

於二零一二年九月三十日，扣減銀行結餘及現金後而尚未償還銀行借貸淨額港幣223,200,000元(二零一二年三月三十一日：港幣243,900,000元)，較上年度終結時減少港幣20,700,000元，銀行借貸減少乃因期內以出售證券投資所獲款項與租金收入償還部分貸款。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8.5%(二零一二年三月三十一日：9.4%)。

於二零一二年九月三十日，銀行借貸總額中港幣12,800,000元或5.3%必須於一年內償還，港幣12,800,000元或5.3%可於一年後但必須於兩年內償還，港幣206,700,000元或85.6%可於兩年後但必須於五年內償還，而港幣9,200,000元或3.8%則可於五年後償還。

截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團之財務成本港幣2,400,000元(二零一一年：港幣2,500,000元)，較上年度同期減少5.1%，該減幅乃因期內較低銀行借貸水平。

### 股東資金

於二零一二年九月三十日，本集團股東資金達港幣2,633,600,000元(二零一二年三月三十一日：港幣2,602,400,000元)，較上年度終結時增加港幣31,200,000元；每股資產淨值達港幣8.56元(二零一二年三月三十一日：港幣8.46元)。

於二零一二年九月三十日，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

於二零一二年九月三十日，本集團共有15名(二零一一年：15名)僱員，包括董事酬金之僱員成本達港幣6,100,000元(二零一一年：港幣5,200,000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

於二零一二年九月三十日，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	173,564,896	56.40
	受控制法團的權益	法團權益 (附註1)	25,822,896		
	全權信託之成立人	其他權益 (附註1及2)	171,528,896		
陳恩典	實益擁有人	個人權益	792,000	172,320,896	55.99
	信託受益人	其他權益 (附註2及3)	171,528,896		
陳兆強	-	-	-	-	-
陳恩美	信託受益人	其他權益 (附註2及4)	171,528,896	171,528,896	55.73
陳國偉	-	-	-	-	-
謝禮恒	-	-	-	-	-
梁樺涇	-	-	-	-	-

附註：

1. 此批股份25,822,896股由永贊投資有限公司持有，永贊投資有限公司之已發行股份之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。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擁有之股份171,528,896股內。
2. 上述三項所提及之股份171,528,896股屬同一批本公司股份。該批股份171,528,896股內之145,706,000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之已發行股份由Beyers Investments Limited全實益擁有，而永贊投資有限公司之已發行股份之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，其成立人為陳海壽先生，而其受益人包括陳海壽先生及其家族成員。由於上述持有之股份，陳海壽先生被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有171,528,896股之權益。

## 董事權益 (續)

3. 陳恩典先生為陳海壽先生之兒子及Sow Pin Trust之受益人，如以上附註2所述，該信託乃全權信託；由於附註2所述持有之股份，陳恩典先生被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有171,528,896股之權益。
4. 陳恩美女士為陳海壽先生之女兒及Sow Pin Trust之受益人，如以上附註2所述，該信託乃全權信託；由於附註2所述持有之股份，陳恩美女士被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有171,528,896股之權益。

除上述所披露外，於二零一二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

於二零一二年九月三十日，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	家族權益 (附註1)	173,564,896	173,564,896	56.40
滙豐控股有限公司	受控制法團的權益	法團權益 (附註2、3及5)	171,528,896	171,528,896	55.73
恒生銀行有限公司	受控制法團的權益	法團權益 (附註2、4及5)	171,528,896	171,528,896	55.73
恒生銀行信託 國際有限公司作為 Sow Pin Trust信託人	信託人	其他權益 (附註2、5及6)	171,528,896	171,528,896	55.73
Global Heritage Group Limited	受控制法團的權益	法團權益 (附註2、5及6)	171,528,896	171,528,896	55.73
Beyers Investments Limited	受控制法團的權益	法團權益 (附註2、5及6)	171,528,896	171,528,896	55.73
Noranger Company Limited	實益擁有人	法團權益 (附註2、5及6)	145,706,000	145,706,000	47.34

## 主要股東 (續)

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
永贊投資有限公司	實益擁有人	法團權益 (附註2、5及6)	25,822,896	25,822,896	8.39
Edward Kew	實益擁有人	個人權益 (附註7)	5,461,200	25,968,494	8.44
	配偶權益	家族權益 (附註7)	8,856,494		
	受控制法團的權益	法團權益 (附註7)	11,650,800		
何若蘭	實益擁有人	個人權益 (附註8)	2,380,800	25,968,494	8.44
	配偶權益	家族權益 (附註8)	5,461,200		
	受控制法團的權益	法團權益 (附註8)	18,126,494		

附註：

- 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、法團及其他權益實為同一批股份。
- 所有滙豐控股有限公司、恒生銀行有限公司、恒生銀行信託國際有限公司作為Sow Pin Trust信託人、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。
- 滙豐控股有限公司乃恒生銀行有限公司之控股公司，而透過以下由其控制的法團權益，被視為擁有恒生銀行有限公司擁有之股份權益：

受控制法團名稱	控股股東名稱	控制百分率
HSBC Finance (Netherlands)	滙豐控股有限公司	100.00
HSBC Holdings BV	HSBC Finance (Netherlands)	100.00
HSBC Asia Holdings (UK) Limited	HSBC Holdings BV	100.00
HSBC Asia Holdings BV	HSBC Asia Holdings (UK) Limited	100.00
香港滙豐銀行有限公司	HSBC Asia Holdings BV	100.00
恒生銀行有限公司	香港滙豐銀行有限公司	62.14
恒生銀行信託國際有限公司 作為Sow Pin Trust信託人	恒生銀行有限公司	100.00
Global Heritage Group Limited	恒生銀行信託國際有限公司 作為Sow Pin Trust信託人	100.00

## 主要股東 (續)

4. 恒生銀行有限公司乃恒生銀行信託國際有限公司之控股公司，透過以下由其控制的法團權益，被視為擁有恒生銀行信託國際有限公司作為Sow Pin Trust信託人擁有之股份權益：

受控制法團名稱	控股股東名稱	控制百分率
恒生銀行信託國際有限公司 作為Sow Pin Trust信託人	恒生銀行有限公司	100.00
Global Heritage Group Limited	恒生銀行信託國際有限公司 作為Sow Pin Trust信託人	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

5. 恒生銀行信託國際有限公司作為Sow Pin Trust信託人透過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	恒生銀行信託國際有限公司 作為Sow Pin Trust信託人	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

6. 恒生銀行信託國際有限公司作為Sow Pin Trust信託人擁有171,528,896股份權益，該批股份內之145,706,000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，如標題為「董事權益」之一段內披露，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。
7. 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。
8. 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，於二零一二年九月三十日，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

於截至二零一二年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、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，包括審閱截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表及2012/2013年度中期報告。

## 企業管治

於截至二零一二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，董事會內三名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。

## 董事證券交易

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二零一二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。

## 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於二零一二年年報日期後之董事資料變動載列如下：

陳恩美女士獲委任為本公司非執行董事，自二零一二年六月二十九日起生效，彼享有董事袍金每年港幣65,000元。陳女士為擔任本集團主席兼董事總經理及並為本公司之控股股東陳海壽先生之女兒，彼亦為本公司執行董事陳恩典先生之幼妹。陳女士為本公司主要股東Sow Pin Trust之受益人。

本公司獨立非執行董事梁樾涇先生獲委任為新鴻基地產有限公司之獨立非執行董事，該公司於香港聯合交易所有限公司上市，自二零一二年七月一日起生效。

於截至二零一三年三月三十一日止年度，獨立非執行董事陳國偉先生，謝禮恒先生及梁樾涇先生之袍金自每年港幣65,000元調整至每年港幣75,000元。

## 董事

於本報告日期，本公司董事會由七名董事組成，其中三名為執行董事，即陳海壽先生、陳恩典先生及陳兆強先生，一名為非執行董事，即陳恩美女士及三名為獨立非執行董事，即陳國偉先生、謝禮恒先生及梁樾涇先生。

承董事會命  
主席  
陳海壽

香港，二零一二年十一月二十七日