



太興置業有限公司

股份代號：277

2013/2014 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

獨立非執行董事

陳國偉

謝禮恒

梁樑涇

審核委員會

陳國偉

主席

謝禮恒

梁樑涇

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

恒健會計師行有限公司

律師

胡關李羅律師行

網址

www.tern.hk

股份代號

277

太興置業有限公司（「本公司」）董事謹此公佈，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一三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：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
營業額	5	41,913	37,639
物業支出		<u>(855)</u>	<u>(824)</u>
毛利		41,058	36,815
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		(338)	(90)
持作交易之金融資產未變現（虧損）收益		(3,945)	10,130
股息收入		310	310
利息收入		6,273	6,865
其他經營收入		117	310
行政費用		<u>(11,473)</u>	<u>(10,967)</u>
經營溢利	6	32,002	43,013
財務成本		(1,386)	(2,404)
應佔聯營公司業績	12	<u>3,959</u>	<u>4,628</u>
除稅前溢利		34,575	45,237
稅項	7	<u>(4,827)</u>	<u>(4,106)</u>
本公司股東應佔本期溢利及全面收益總額		<u><u>29,748</u></u>	<u><u>41,131</u></u>
每股盈利			
基本及攤薄	9	<u><u>港幣9.67仙</u></u>	<u><u>港幣13.36仙</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	2,932,604	2,932,664
物業、機器及設備	11	13,260	13,284
租賃土地		68,234	68,752
聯營公司權益	12	350,837	350,233
可供出售之投資		2,161	2,161
遞延租金收入		759	660
		<u>3,367,855</u>	<u>3,367,754</u>
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	13	7,722	7,132
持作交易之金融資產	14	126,918	124,163
租賃土地－本期部分		1,036	1,036
遞延租金收入－本期部分		824	751
可收回稅項		33	123
銀行結存及現金		21,055	38,446
		<u>157,588</u>	<u>171,651</u>
流動負債			
應付賬項及其他應付款項	15	8,284	5,860
租戶按金		26,272	26,631
應付稅項		6,035	2,106
有抵押銀行貸款－於一年內到期	16	40,323	12,910
		<u>80,914</u>	<u>47,507</u>
流動資產淨額		<u>76,674</u>	<u>124,144</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		19,405	18,577
有抵押銀行貸款－於一年後到期	16	117,329	184,503
		<u>136,734</u>	<u>203,080</u>
資產淨額		<u>3,307,795</u>	<u>3,288,818</u>
資本及儲備			
股本	17	153,879	153,879
儲備		3,153,916	3,134,939
		<u>3,307,795</u>	<u>3,288,818</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一三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
於二零一三年四月一日	153,879	72,818	2,689	10,771	3,048,661	3,288,818
本期全面收益總額	-	-	-	-	29,748	29,748
擬派股息	-	-	-	6,771	(6,771)	-
已派股息	-	-	-	(10,771)	-	(10,771)
	<u>153,879</u>	<u>72,818</u>	<u>2,689</u>	<u>6,771</u>	<u>3,071,638</u>	<u>3,307,795</u>
於二零一三年九月三十日	<u>153,879</u>	<u>72,818</u>	<u>2,689</u>	<u>6,771</u>	<u>3,071,638</u>	<u>3,307,795</u>
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)
	<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>

簡明綜合現金流量表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金淨額	32,848	25,474
來自投資業務之現金淨額	1,717	7,678
用於融資業務之現金淨額	<u>(51,956)</u>	<u>(76,773)</u>
現金及現金等值項目減少淨額	(17,391)	(43,621)
期初之現金及現金等值項目	<u>38,446</u>	<u>61,863</u>
期終之現金及現金等值項目	<u><u>21,055</u></u>	<u><u>18,242</u></u>
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結存及現金	<u><u>21,055</u></u>	<u><u>18,242</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三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佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

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」）

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。

此中期簡明綜合財務報表並不包括全部在年度財務報表中所要求之資料及披露，並應與本集團之二零一三年三月三十一日之年報一併閱讀。

此截至二零一三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二零一三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。

香港會計準則第1號（修訂本）	呈列其他全面收益項目
香港會計準則第19號（二零一一年修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年修訂）	聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第1號（修訂本）	政府貸款
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號（修訂本）	綜合財務報表、合營安排及於其他實體 之權益披露；過渡指引
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港財務報告準則之修訂	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
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第20號	露天礦場生產階段剝採成本

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13號公平值計量

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量之單一指引及其披露，並取代過往刊載於多項香港財務報告準則之規定。香港會計準則第34號已作出相應修訂，規定在此等簡明綜合財務報表作出若干披露。

香港財務報告準則第13號之範圍寬廣，並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金融工具項目及非金融工具項目，惟少數情況除外。香港財務報告準則第13號包含「公平值」之新定義，界定公平值為在資本（或在最有利）市場上，根據計量日之現行市況，於有序交易中出售資產所得到或轉讓負債所付出之作價。在香港財務報告準則第13號之下，公平值是一個出售價格，不論該價格是否可以直接觀察或利用其他估值方法而估量出來。此外，香港財務報告準則第13號包含廣泛之披露規定。

根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團已按未來適用法採用新的公平值計量及披露規定，金融工具之公平值資料乃按特定要求於此等簡明綜合財務報表中披露，並載於附註23。

香港會計準則第1號（修訂本）其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號（修訂本）引入全面收益表及收益表之新專門用語。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號（修訂本）保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續之報表內呈列損益及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號（修訂本）規定其他全面收益分部增加披露，例如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之項目；及(b)其後在符合特定條件時可重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須按相同基準分配，而修訂不會更改另列其他稅前或稅後全面收入項目之選擇權。

於本中期期間應用以上新訂或經修訂之香港財務報告準則對此等簡明綜合財務報表內已呈報之金額及／或列出之披露概無重大影響。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）

已頒佈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佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則。

香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號（修訂本）	資產減值－非金融資產可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號（修訂本）	金融工具：確認及計量－衍生工具的變更及套期會計的延續 ¹
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號（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之披露 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第21號	微費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一五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

於二零零九年頒佈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。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（並非持作交易）之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 就金融負債之分類及計量而言，香港財務報告準則第9號最重大影響乃有關金融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。

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

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10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年修訂）投資實體

香港財務報告準則第10號之修訂引進投資實體將附屬公司綜合入賬之例外情況，惟倘該等附屬公司提供與該投資實體之投資活動有關之服務則除外。根據香港財務報告準則第10號之修訂，投資實體須按公平值計入損益計量其於附屬公司之權益。

符合作為投資實體之資格必須滿足若干準則，特別是規定實體：

- 自一名或多名投資者獲得資金，以向彼等提供專業投資管理服務；
- 向其投資者承諾其業務旨在投資資金，純粹為了從資本增值獲得回報、獲得投資收入或為了兩者；及
- 按公平值基準計量及評估其絕大部份投資之表現。

香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之相應修訂已經作出，以引入投資實體之新披露規定。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。董事預期，應用該等修訂可能對本集團簡明綜合財務報表內之已呈報金額產生影響。

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）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本證券之投資業績。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、持作交易之金融資產之公平值變動、股息收入及利息收入。

4. 經營分部 (續)

業務資料

截至二零一三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	41,913	–	41,913
物業支出	(855)	–	(855)
毛利	41,058	–	41,058
出售持作交易之金融資產已變現虧損	–	(338)	(338)
持作交易之金融資產未變現虧損	–	(3,945)	(3,945)
股息收入	–	310	310
利息收入	–	6,273	6,273
其他經營收入	110	7	117
行政費用	(11,443)	(30)	(11,473)
經營溢利	29,725	2,277	32,002
財務成本	(1,386)	–	(1,386)
應佔聯營公司業績	3,959	–	3,959
除稅前溢利	32,298	2,277	34,575
稅項	(4,827)	–	(4,827)
本期溢利	<u>27,471</u>	<u>2,277</u>	<u>29,748</u>

於二零一三年九月三十日

	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	3,386,753	138,690	3,525,443
分部負債	(217,645)	(3)	(217,648)
資產淨額	<u>3,169,108</u>	<u>138,687</u>	<u>3,307,795</u>
其他分部資料：			
折舊及攤銷	1,483	–	1,483
投資物業增加	–	–	–
物業、機器及設備增加	941	–	941

4. 經營分部 (續)

業務資料 (續)

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

於二零一三年三月三十一日

	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	3,391,555	147,850	3,539,405
分部負債	(250,584)	(3)	(250,587)
資產淨額	3,140,971	147,847	3,288,818
其他分部資料：			
折舊及攤銷	2,275	–	2,275
投資物業增加	24,638	–	24,638
物業、機器及設備增加	8,254	–	8,254

4. 經營分部 (續)

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41,900,000元(二零一二年：港幣37,600,000元)，乃包括來自本集團最大租戶之租金收入港幣9,100,000元(二零一二年：港幣8,600,000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	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	190	175
折舊	965	483
租賃土地攤銷	518	518
匯兌虧損	56	-
僱員成本(包括董事酬金)	6,428	6,099
強制性公積金供款	76	12
僱員成本總額	6,504	6,111
及計入：		
匯兌收益	-	53
股息收入	310	310
投資物業之租金收入總額	41,913	37,639
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(570)	(514)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(285)	(310)
租金收入淨額	41,058	36,815

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 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	4,007	3,161
其他地域		
前期(超額)不足撥備	(8)	10
	<u>3,999</u>	<u>3,171</u>
遞延稅項支出		
本期	828	935
	<u>4,827</u>	<u>4,106</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

二零一三年三月三十一日止財政年度末期股息每股港幣3.5仙已於二零一三年八月二十一日派發予股東。

董事會已宣佈於二零一三年十二月十九日派發中期股息每股港幣2.2仙(二零一二年：港幣2.0仙)總額達港幣6,771,000元予在二零一三年十二月十二日已在股東名冊內之股東。

9. 每股溢利

每股溢利乃根據本期溢利港幣29,748,000元(二零一二年：港幣41,131,000元)及於本期內已發行加權平均股數307,758,522(二零一二年：307,758,522)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與每股基本盈利相同。

10. 投資物業

於二零一三年九月三十日，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。

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增加裝修賬面值總額約港幣941,000元（二零一二年：港幣4,816,000元）。

12. 聯營公司權益

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 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	347,340	343,381
應收聯營公司金額	3,497	6,852
	<u>350,837</u>	<u>350,233</u>

本集團聯營公司之簡明財務資料概述如下：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
資產總額	775,770	749,336
負債總額	(81,091)	(62,575)
資產淨額	<u>694,679</u>	<u>686,761</u>
應佔聯營公司資產淨額	<u>347,340</u>	<u>343,381</u>

	截至九月三十日止六個月 二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
營業額	12,353	10,793
本期溢利及全面收益總額	<u>7,918</u>	<u>9,257</u>
應佔聯營公司業績	<u>3,959</u>	<u>4,628</u>

13. 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213,000元（二零一三年三月三十一日：港幣242,000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。

14. 持作交易之金融資產

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 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	118,552	115,453
海外上市股本證券	8,366	8,710
	<u>126,918</u>	<u>124,163</u>
市值	<u>126,918</u>	<u>124,163</u>

市值以活躍市場之報價參考訂定。

15. 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3,177,000元（二零一三年三月三十一日：港幣1,807,000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。

16. 有抵押銀行貸款

有抵押銀行貸款償還期限如下：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	40,323	12,910
一年以上但不超過兩年	65,357	67,841
兩年以上但不超過五年	44,283	108,232
五年以上	7,689	8,430
	<u>157,652</u>	<u>197,413</u>
減：於一年內到期之款項	<u>(40,323)</u>	<u>(12,910)</u>
	<u>117,329</u>	<u>184,503</u>

99.6%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1.45%（二零一三年三月三十一日：香港銀行同業拆息加1.0%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%（二零一三年三月三十一日：最優惠利率加1.0%）。

17. 股本

	二零一三年九月三十日		二零一三年三月三十一日	
	每股面值 港幣0.5元之 普通股 股份數目 千股 (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 千股 (經審核)	面值 港幣千元 (經審核)
法定股本：	<u>400,000</u>	<u>200,000</u>	<u>400,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足股本：				
於本期初及本期終	<u>307,759</u>	<u>153,879</u>	<u>307,759</u>	<u>153,879</u>

於截至二零一三年九月三十日止六個月內本公司股本並無變動。

18. 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（二零一二年：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5,484,000元（二零一二年：港幣5,240,000元）。

19. 資產抵押

於報告期末，本集團之銀行信貸額合共港幣373,248,000元（二零一三年三月三十一日：港幣373,248,000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940,804,000元（二零一三年三月三十一日：港幣940,864,000元）；
- ii) 租賃土地及樓宇賬面值總額港幣73,448,000元（二零一三年三月三十一日：港幣74,130,000元）；
- iii) 持作交易之金融資產賬面值港幣107,250,000元（二零一三年三月三十一日：港幣91,503,000元）；
- iv) 銀行存款港幣4,922,000元（二零一三年三月三十一日：港幣7,077,000元）。

於報告期末，本集團已動用之信貸額達港幣157,652,000元（二零一三年三月三十一日：港幣197,413,000元）。

20. 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信貸額而給予擔保：

	本集團		本公司	
	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
附屬公司	-	-	157,652	197,413
聯營公司	8,000	15,500	8,000	15,500
	8,000	15,500	165,652	212,913

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。

21. 資本承擔

於報告期末，本集團並無資本承擔（二零一三年三月三十一日：無）。

22. 經營租賃安排

本集團作為出租人

本集團之投資物業預期可持續獲得約3.0%（二零一三年三月三十一日：2.7%）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：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	79,589	75,931
第二至第五年（包括首尾兩年）	52,527	60,325
	132,116	136,256

23. 金融工具之公平值計量

於各報告期末，本集團持作交易之金融資產乃按公平值計量。下表提供此等金融資產之公平值如何釐定及公平值級別水平內根據有關公平值計量之輸入數據可觀測程度而分類公平值計量之資料。

- 第一級：公平值計量參考同等之資產或負債於活躍市場取得之報價（未經調整）；
- 第二級：公平值計量為直接（由價格）或間接（參考價格）從資產或負債所得可觀察之數據（於第一級內報價之數據除外）；及
- 第三級：公平值計量由輸入參數，包括非從市場觀察所得之資產或負債數據（非可觀察數據）之估值技術產生。

	於二零一三年 九月三十日 之公平值 港幣千元 (未經審核)	公平值 級別	估值技術及 主要數據	重大非可 觀察數據	非可觀察數據 與公平值之關係
持作交易之金融資產					
— 債務證券	118,552	第一級	活躍市場	不適用	不適用
— 股本證券	8,366	第一級	賣方報價	不適用	不適用
	<hr/>				
總額	126,918				
	<hr/> <hr/>				

於本期內第一級與第二級之間並無互相結轉。

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零一三年九月三十日止六個月中期股息每股港幣2.2仙，股息將派付予於二零一三年十二月十二日（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

本公司將由二零一三年十二月十二日（星期四）至二零一三年十二月十六日（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，務須於二零一三年十二月十一日（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。股息單將於二零一三年十二月十九日（星期四）寄發予股東。

業務回顧及展望

截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團之租金收入總額達港幣41,900,000元，較上年度同期增加11.4%；本集團本期溢利達港幣29,700,000元。

於本期內本集團整體租金收入持續增加；數個商舖以較可觀之租值增長租予主要名牌租戶，而其他商舖及寫字樓物業亦能於期內以較高租金轉續租約，於本期內本集團之出租物業達到平均98.5%之租出比率。

於本期內本集團持續投資於債務證券及股本證券，期內該等投資衍生利息收入及股息收入達港幣6,600,000元。

翌年全球經濟預料將會輕度增長，美國雖已呈現明顯經濟復甦動力，惟擔憂其量化寬鬆減縮而令各地金融市場及新興經濟體系出現波動，繼而影響投資者及消費者信心；同時，歐元區財務回穩亦將令該區經濟受惠；另一方面，於地方政府龐大負債風險下內地經濟現正奮力維持其增長步伐。因此，全球經濟雖有改善跡象，惟明年仍面對重大挑戰，亦令本地經濟展望維持審慎。

本地住宅物業價格於交易活動減縮下持續軟弱，於政府實施過量緊縮政策下，預料價格下降趨勢持續。於商業物業市場，內地遊客消費下降令零售商舖租值轉趨下調，其調整幅度將視乎內地消費緊縮措施之實行；同時，預料寫字樓物業供應有限而將令該等物業租值維持穩定。

於數個商舖以較高租值租予主要新租戶後，下半年度本集團之租金收入將保持穩步增長。

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。

截至二零一三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41,900,000元（二零一二年：港幣37,600,000元），較上年度同期增加11.4%；於本期內，位於加連威老道27號嘉榮大廈地下上層舖位及金馬倫道3號波蒂妮斯大廈地舖之租金收入均錄得超過28%之增長，而位於栢麗大道G15及G16舖位、彌敦道90-94C華敦大廈F舖及太興中心第二座之租金收入亦錄得超過15%之增長；於本期內，本集團新訂租約之商舖及寫字樓物業或轉續租約時持續錄得租值增長。本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣6,200,000元（二零一二年：港幣5,400,000元），較上年度同期增加14.5%。

截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團利息及股息收入達港幣6,600,000元（二零一二年：港幣7,200,000元），與上年度同期減少8.2%；於二零一三年九月三十日，本集團持有債務及股本證券投資總值達港幣126,900,000元（二零一三年三月三十一日：港幣124,200,000元），較上年度終結時增加2.2%。

業績

截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團溢利港幣29,700,000元（二零一二年：港幣41,100,000元），較上年度同期減少27.7%；該減少幅度乃因期內重估證券投資之未變現虧損，而上年度同期則錄得未變現收益，惟被較高租金收入部分抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後溢利港幣4,000,000元（二零一二年：港幣4,600,000元），較上年度同期減少14.5%；該減少幅度乃因上年度同期重估證券投資時錄得未變現收益，惟被本期內較高租金收入部分抵銷。

截至二零一三年九月三十日止六個月，每股盈利達港幣9.67仙（二零一二年：每股港幣13.36仙）；已宣佈派發之中期股息每股港幣2.2仙（二零一二年：港幣2.0仙），較上年度同期增加港幣0.2仙。

流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零一三年九月三十日，本集團包括銀行結餘及現金港幣21,100,000元之流動資產淨額達港幣76,700,000元（二零一三年三月三十一日：港幣124,100,000元）。於二零一三年九月三十日，本集團之銀行信貸額合共港幣373,200,000元（二零一三年三月三十一日：港幣373,200,000元），乃以賬面值總額港幣1,126,400,000元（二零一三年三月三十一日：港幣1,113,600,000元）之投資物業、租賃土地及樓宇、持作交易之金融資產及銀行存款足額抵押；於二零一三年九月三十日，已動用之信貸額達港幣157,700,000元（二零一三年三月三十一日：港幣197,400,000元）。

財務業務回顧 (續)

流動資金、銀行借貸及財務成本 (續)

於二零一三年九月三十日，扣減銀行結餘及現金後而尚未償還銀行借貸淨額港幣136,600,000元(二零一三年三月三十一日：港幣159,000,000元)，較上年度終結時減少港幣22,400,000元，銀行借貸減少乃因期內持續以剩餘現金償還部分貸款。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4.1% (二零一三年三月三十一日：4.8%)。

於二零一三年九月三十日，銀行借貸總額中港幣40,300,000元或25.6%必須於一年內償還，港幣65,400,000元或41.4%可於一年後但必須於兩年內償還，港幣44,300,000元或28.1%可於兩年後但必須於五年內償還，而港幣7,700,000元或4.9%則可於五年後償還。

截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團之財務成本港幣1,400,000元(二零一二年：港幣2,400,000元)，較上年度同期減少42.3%，該減幅乃因期內較低銀行借貸水平。

股東資金

於二零一三年九月三十日，本集團股東資金達港幣3,307,800,000元(二零一三年三月三十一日：港幣3,288,800,000元)，較上年度終結時增加港幣19,000,000元；每股資產淨值達港幣10.75元(二零一三年三月三十一日：港幣10.69元)。

於二零一三年九月三十日，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

於二零一三年九月三十日，本集團共有16名(二零一二年：15名)僱員，包括董事酬金之僱員成本達港幣6,500,000元(二零一二年：港幣6,100,000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

於二零一三年九月三十日，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	173,738,896	56.45
	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)	171,702,896		
陳恩典	實益擁有人	個人權益	792,000	172,494,896	56.04
	信託受益人	其他權益 (附註2及3)	171,702,896		
陳兆強	-	-	-	-	-
陳恩美	信託受益人	其他權益 (附註2及4)	171,702,896	171,702,896	55.79
陳國偉	-	-	-	-	-
謝禮恒	-	-	-	-	-
梁樺涇	-	-	-	-	-

附註：

- 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間接持有，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持有之股份171,702,896股內。
- 上述三項所提及之股份171,702,896股屬同一批本公司股份。該171,702,896股份內之145,880,000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全資實益擁有，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171,702,896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171,702,896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171,702,896股之權益。

除上述所披露外，於二零一三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

於二零一三年九月三十日，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)	173,738,896	173,738,896	56.45
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)	171,702,896	171,702,896	55.79
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)	171,702,896	171,702,896	55.79
作為Sow Pin Trust信託人之 恒生銀行信託國際 有限公司	信託人	其他權益 (附註2,5及6)	171,702,896	171,702,896	55.79
Global Heritage Group Limited	受控制法團的權益	法團權益 (附註2,5及6)	171,702,896	171,702,896	55.79
Beyers Investments Limited	受控制法團的權益	法團權益 (附註2,5及6)	171,702,896	171,702,896	55.79
Noranger Company Limited	實益擁有人	法團權益 (附註2,5及6)	145,880,000	145,880,000	47.40
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

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
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、作為Sow Pin Trust信託人之恒生銀行信託國際有限公司、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
作為Sow Pin Trust信託人之 恒生銀行信託國際有限公司	恒生銀行有限公司	100.00
Global Heritage Group Limited	作為Sow Pin Trust信託人之 恒生銀行信託國際有限公司	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，被視為擁有作為Sow Pin Trust信託人之恒生銀行信託國際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
作為Sow Pin Trust信託人之 恒生銀行信託國際有限公司	恒生銀行有限公司	100.00
Global Heritage Group Limited	作為Sow Pin Trust信託人之 恒生銀行信託國際有限公司	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. 作為Sow Pin Trust信託人之恒生銀行信託國際有限公司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	作為Sow Pin Trust信託人之 恒生銀行信託國際有限公司	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. 作為Sow Pin Trust信託人之恒生銀行信託國際有限公司擁有171,702,896股份權益，該批股份內之145,880,000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間接持有，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，於二零一三年九月三十日，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

於截至二零一三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，包括審閱截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表及2013/2014年度中期報告。

企業管治

於截至二零一三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二零一三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，於二零一三年年報日期後之董事資料變動載列如下：

於截至二零一四年三月三十一日止年度，非執行董事陳恩美女士之袍金由每年港幣65,000元調整至每年港幣80,000元。於截至二零一四年三月三十一日止年度，獨立非執行董事陳國偉先生，謝禮恒先生及梁樺涇先生之袍金各自每年港幣75,000元調整至每年港幣80,000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、謝禮恒先生及梁樺涇先生。

承董事會命
主席
陳海壽

香港，二零一三年十一月二十六日