



# 太興置業有限公司

股份代號：277

2016/2017 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

#### 非執行董事

陳恩美

#### 獨立非執行董事

陳國偉

梁欒涇

謝禮恒

### 審核委員會

陳國偉

*主席*

梁欒涇

謝禮恒

### 薪酬委員會

陳國偉

*主席*

陳恩典

謝禮恒

### 提名委員會

陳國偉

*主席*

陳恩典

謝禮恒

### 來往銀行

瑞士信貸集團

恒生銀行有限公司

東亞銀行有限公司

南洋商業銀行有限公司

### 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

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716室

### 公司秘書

裊寶華

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

### 股份代號

277

太興置業有限公司（「本公司」）董事會謹此公佈，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一六年九月三十日止六個月未經審核之簡明綜合財務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

截至二零一六年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
收入	5	52,337	51,898
物業支出		(996)	(627)
毛利		51,341	51,271
出售持作交易之金融資產已變現收益		–	2,257
出售可供出售之投資已變現收益		1,641	1,120
股息收入		697	434
利息收入		11,301	9,851
其他經營收入		3,153	348
投資物業公平值減少		–	(56,600)
行政費用		(14,557)	(14,071)
經營溢利（虧損）	6	53,576	(5,390)
財務成本	7	(382)	(923)
除稅後應佔聯營公司業績	13	4,178	7,300
除稅前溢利		57,372	987
稅項	8	(7,750)	(7,318)
本公司股東應佔本期溢利（虧損）		49,622	(6,331)
其他全面收益（支出）：			
其後可重新分類至損益之項目			
重估可供出售之			
投資產生的收益（虧損）淨額		9,586	(1,395)
出售可供出售之投資時解除投資			
重估儲備		(709)	–
除稅後其他全面收益（支出）		8,877	(1,395)
本公司股東應佔之			
本期全面收益（支出）總額		58,499	(7,726)
每股盈利（虧損）			
基本及攤薄	10	港幣16.12仙	港幣(2.06)仙

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一六年九月三十日

	附註	二零一六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	3,057,213	3,057,213
物業、機器及設備	12	9,168	10,241
租賃土地		15,060	15,106
聯營公司權益	13	385,878	386,272
可供出售之投資	14	396,440	217,590
遞延租金收入		365	541
		<u>3,864,124</u>	<u>3,686,963</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬項及其他應收款項	15	10,915	8,001
租賃土地－本期部分		92	92
遞延租金收入－本期部分		815	935
可收回稅項		559	993
已抵押銀行存款		5,361	2,143
銀行結存及現金		14,254	45,750
		<u>31,996</u>	<u>57,914</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及其他應付款項	16	8,012	7,274
租戶按金		28,878	29,452
應付稅項		10,945	3,859
有抵押銀行貸款－於一年內到期	17	95,000	–
		<u>142,835</u>	<u>40,585</u>
<b>流動(負債)資產淨額</b>		<u>(110,839)</u>	<u>17,329</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>3,753,285</u>	<u>3,704,292</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		24,317	23,975
<b>資產淨額</b>		<u>3,728,968</u>	<u>3,680,317</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	18	229,386	229,386
儲備		3,499,582	3,450,931
<b>權益總額</b>		<u>3,728,968</u>	<u>3,680,317</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	股本 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	累積溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一六年四月一日 (經審核)	<u>229,386</u>	<u>7,075</u>	<u>9,848</u>	<u>3,434,008</u>	<u>3,680,317</u>
本期溢利	-	-	-	49,622	49,622
其他全面收益：					
重估可供出售之投資產生的 收益淨額	-	9,586	-	-	9,586
出售可供出售之投資時 解除投資重估儲備	-	(709)	-	-	(709)
本期全面收益總額	-	8,877	-	49,622	58,499
擬派股息 (附註9)	-	-	6,771	(6,771)	-
已派股息	-	-	(9,848)	-	(9,848)
於二零一六年九月三十日 (未經審核)	<u>229,386</u>	<u>15,952</u>	<u>6,771</u>	<u>3,476,859</u>	<u>3,728,968</u>
於二零一五年四月一日 (經審核)	<u>229,386</u>	<u>-</u>	<u>13,849</u>	<u>3,508,699</u>	<u>3,751,934</u>
本期虧損	-	-	-	(6,331)	(6,331)
其他全面支出：					
重估可供出售之投資產生的 虧損淨額	-	(1,395)	-	-	(1,395)
本期全面支出總額	-	(1,395)	-	(6,331)	(7,726)
擬派股息 (附註9)	-	-	6,771	(6,771)	-
已派股息	-	-	(13,849)	-	(13,849)
於二零一五年九月三十日 (未經審核)	<u>229,386</u>	<u>(1,395)</u>	<u>6,771</u>	<u>3,495,597</u>	<u>3,730,359</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>經營業務</b>		
來自經營業務之現金	41,083	32,514
已付利得稅	(18)	(684)
已退回利得稅	131	—
	<hr/>	<hr/>
來自經營業務之現金淨額	41,196	31,830
<b>投資業務</b>		
已收利息	9,013	11,451
投資已收股息	697	434
聯營公司償還款項	—	3,750
購買持作交易之金融資產	—	(248,263)
出售持作交易之金融資產款項	—	338,705
購買可供出售之投資	(204,817)	—
出售可供出售之投資款項	36,487	2,520
購買物業、機器及設備	(196)	(2,688)
出售物業、機器及設備款項	—	120
存入抵押銀行存款	(3,218)	—
	<hr/>	<hr/>
投資業務(所用)產生之現金淨額	(162,034)	106,029
<b>融資業務</b>		
已付股息	(9,848)	(16,088)
已付利息	(382)	(968)
新籌借銀行貸款	310,000	20,000
償還銀行貸款	(215,000)	(161,000)
聯營公司墊款	4,572	—
	<hr/>	<hr/>
融資業務產生(所用)之現金淨額	89,342	(158,056)
現金及現金等值項目減少淨額	(31,496)	(20,197)
期初之現金及現金等值項目	45,750	46,087
	<hr/>	<hr/>
期終之現金及現金等值項目	14,254	25,890
銀行結存及現金組成	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月

### 1. 一般資料

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（「港幣」）呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

### 2. 編製基準

此截至二零一六年九月三十日止六個月之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（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號（「香港會計準則第34號」）「中期財務報告」編製。

此簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干投資物業及金融工具則按其適用之重估金額或公平值計量。

此截至二零一六年九月三十日止六個月之簡明綜合中期財務報表並不包括在年度財務報表中之所有要求之全部資料及披露，並應與截至二零一六年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

此截至二零一六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二零一六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。

載入二零一六年中期報告內有關截至二零一六年三月三十一日止年度之財務資料僅作為比較資料，並不構成本公司該年度之法定全年綜合財務報表，惟資料數據來自該等財務報表。根據香港公司條例（第622章）第436條規定而須披露之此等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按照香港公司條例（第622章）第662(3)條及附表6第3部相關規定，向公司註冊處處長呈交截至二零一六年三月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就該等財務報表出具審計報告。核數師報告並無保留意見，亦無載有關於該核數師在不就其報告作保留之情況下，以強調方式促請有關人士注意之任何事宜之任何提述，亦無載有根據香港公司條例（第622章）第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月

### 3. 應用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，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之新修訂編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂本	澄清折舊及攤銷方式之可接受方法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物
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28號之修訂本	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港會計準則第27號之修訂本 香港財務報告準則之修訂本	獨立財務報表之權益法 香港財務報告準則二零一二年至二零一四年 週期之年度改進

應用以上香港財務報告準則之新修訂對此等簡明綜合財務報表概無重大影響。

#### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具：對沖會計及減值 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號（經修訂）	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第2號之修訂本	以股份為基礎的支付交易之分類及計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者及其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或投入 <sup>4</sup>
香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號之修訂本	就未變現虧損作出遞延稅項資產之確認 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並准予提早應用。

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並准予提早應用。

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，並准予提早應用。

<sup>4</sup> 於將予釐定之日期生效。

本公司董事現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則於首次應用時之潛在影響，但尚未能確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及本集團的財務狀況造成顯著影響。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月

### 4. 經營分類

就管理而言，本集團現時組成兩個經營分類，乃物業投資及財務投資。

就物業投資而言，該分類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。個別物業根據其相近之經濟特點而總計分類呈列。

就財務投資而言，該分類乃指債務與股本證券之投資。董事會獲提供按單一公司基準之財務資料，所提供之資料包括出售可供出售之投資已變現收益、來自股本證券之股息收入及來自債務證券之利息收入。

#### 業務資料

截至二零一六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)
收入	52,337	–	52,337
物業支出	(996)	–	(996)
毛利	51,341	–	51,341
出售可供出售之投資已變現收益	280	1,361	1,641
股息收入	–	697	697
利息收入	–	11,301	11,301
其他經營收入	2,558	595	3,153
行政費用	(14,231)	(326)	(14,557)
經營溢利	39,948	13,628	53,576
財務成本	(42)	(340)	(382)
除稅後應佔聯營公司業績	4,178	–	4,178
除稅前溢利	44,084	13,288	57,372
稅項	(6,052)	(1,698)	(7,750)
本期溢利	<u>38,032</u>	<u>11,590</u>	<u>49,622</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月

### 4. 經營分類 (續)

#### 業務資料 (續)

於二零一六年九月三十日

	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	3,485,145	410,975	3,896,120
分類負債	(68,823)	(98,329)	(167,152)
資產淨額	<u>3,416,322</u>	<u>312,646</u>	<u>3,728,968</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	1,315	–	1,315
物業、機器及設備增加	<u>196</u>	<u>–</u>	<u>196</u>

截至二零一五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)
收入	51,898	–	51,898
物業支出	<u>(627)</u>	<u>–</u>	<u>(627)</u>
毛利	51,271	–	51,271
出售持作交易之金融資產已變現收益	–	2,257	2,257
出售可供出售之投資已變現收益	1,120	–	1,120
股息收入	–	434	434
利息收入	1	9,850	9,851
其他經營收入	329	19	348
投資物業公平值減少	(56,600)	–	(56,600)
行政費用	<u>(13,514)</u>	<u>(557)</u>	<u>(14,071)</u>
經營(虧損)溢利	(17,393)	12,003	(5,390)
財務成本	(813)	(110)	(923)
除稅後應佔聯營公司業績	<u>7,300</u>	<u>–</u>	<u>7,300</u>
除稅前(虧損)溢利	(10,906)	11,893	987
稅項	<u>(7,247)</u>	<u>(71)</u>	<u>(7,318)</u>
本期(虧損)溢利	<u>(18,153)</u>	<u>11,822</u>	<u>(6,331)</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月

### 4. 經營分類 (續)

#### 業務資料 (續)

於二零一五年九月三十日

	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	3,592,657	205,954	3,798,611
分類負債	(68,181)	(71)	(68,252)
資產淨額	<u>3,524,476</u>	<u>205,883</u>	<u>3,730,359</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	1,296	–	1,296
物業、機器及設備增加	<u>2,688</u>	<u>–</u>	<u>2,688</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，地域分析並無予以呈報。

#### 主要客戶資料

營業收入源自租金收入約港幣52,300,000元(二零一五年：約港幣51,900,000元)，乃包括來自本集團最大租戶之租金收入約港幣10,100,000元(二零一五年：約港幣10,900,000元)。

### 5. 收入

收入指已收及應收之物業租金收入之總額。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月

### 6. 經營溢利 (虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經營溢利 (虧損) 已扣除：		
核數師酬金	216	230
物業、機器及設備折舊	1,269	1,250
租賃土地攤銷	46	46
僱員成本 (包括董事酬金)	9,678	8,416
強制性公積金 (「強積金」) 供款	122	103
僱員成本總額	9,800	8,519
經計入：		
股息收入	697	434
匯兌收益	1,153	638
出售持作交易之金融資產已變現收益	-	2,257
出售可供出售之投資已變現收益	1,641	1,120
投資物業之租金收入總額	52,337	51,898
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(859)	(465)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(137)	(162)
租金收入淨額	51,341	51,271

### 7. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸利息	382	923

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月

### 8. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本公司及附屬公司之稅項支出：		
香港利得稅		
本期	7,496	5,440
前期(超額撥備)不足撥備	(103)	901
其他地域		
前期不足撥備	14	—
	<u>7,407</u>	<u>6,341</u>
遞延稅項		
本期	694	977
前期不足撥備	(351)	—
	<u>343</u>	<u>977</u>
	<u><u>7,750</u></u>	<u><u>7,318</u></u>

兩個期間之香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5% (二零一五年：16.5%) 計算。

海外稅務則以其各自管轄地域當時稅率計算。

### 9. 股息

截至二零一六年三月三十一日止財政年度末期股息每股港幣3.2仙(二零一五年：港幣4.5仙)已於二零一六年八月二十五日派發予股東。

截至二零一六年九月三十日止六個月，董事會已宣佈派發中期股息每股港幣2.2仙(二零一五年：中期股息港幣2.2仙)總額達約港幣6,771,000元(二零一五年：約港幣6,771,000元)予本公司股東。

### 10. 每股盈利(虧損)

每股盈利(虧損)乃根據本公司股東應佔本期溢利港幣49,622,000元(二零一五年：本期虧損港幣6,331,000元)及於本期內已發行加權平均股數307,758,522(二零一五年：307,758,522)股普通股計算。

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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月

### 11. 投資物業

於二零一六年九月三十日，本集團之投資物業並未再作估值，董事知悉物業市場狀況可能有所改變，董事認為本集團投資物業之賬面值與於二零一六年三月三十一日所釐定之公平值並無重大差別。

於本期內，本集團並無收購或出售任何投資物業。

### 12. 物業、機器及設備

	二零一六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
期初／年初賬面值	10,241	8,395
添置	196	4,361
本期／年度折舊	(1,269)	(2,515)
	<hr/>	<hr/>
期終／年終賬面值	<b>9,168</b>	<b>10,241</b>

### 13. 聯營公司權益

	二零一六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應佔資產淨額	394,976	390,798
應收聯營公司金額	1,669	-
應付聯營公司金額	(10,767)	(4,526)
	<hr/>	<hr/>
	<b>385,878</b>	<b>386,272</b>

應收（應付）聯營公司金額並無抵押、免付利息及並無固定還款期。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月

### 13. 聯營公司權益 (續)

本集團主要聯營公司之財務資料概述如下：

於二零一六年九月三十日之財務狀況

	二零一六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動資產	31,382	17,129
非流動資產	784,311	787,521
流動負債	(13,121)	(10,581)
非流動負債	(12,619)	(12,473)
資產淨額	<u>789,953</u>	<u>781,596</u>
本集團於該公司持有權益之比例	50%	50%
本集團應佔聯營公司資產淨額	<u>394,976</u>	<u>390,798</u>

截至二零一六年九月三十日止六個月之損益及其他全面收益

	截至九月三十日止六個月 二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
收入	<u>15,401</u>	<u>14,378</u>
本期溢利	8,356	14,600
其他全面收益	—	—
本期溢利及全面收益總額	<u>8,356</u>	<u>14,600</u>
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司溢利	5,002	8,035
應佔聯營公司稅項	(824)	(735)
	<u>4,178</u>	<u>7,300</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月

### 14. 可供出售之投資

	二零一六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
上市投資：		
按公平值呈列之債務證券 (附註a)	359,823	208,748
按公平值呈列之股本證券 (附註a)	36,462	8,081
	<u>396,285</u>	<u>216,829</u>
非上市投資：		
會所債券，按成本 (附註b)	155	761
	<u>396,440</u>	<u>217,590</u>

附註：(a) 上市債券及股本證券的公平值乃按活躍市場之收購報價釐定。

(b) 會所債券並無活躍市場之市場報價且其公平值未能可靠計量。

### 15. 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約港幣454,000元(二零一六年三月三十一日：約港幣176,000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。應收租金按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
30天內	314	176
31至60天	140	-
	<u>454</u>	<u>176</u>



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月

### 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約港幣4,838,000元（二零一六年三月三十一日：約港幣4,019,000元）。以下為租戶預付租金之賬齡分析：

	二零一六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
30天內	4,592	3,469
31至60天	150	550
61至90天	32	-
90天以上	64	-
	<u>4,838</u>	<u>4,019</u>

### 17. 有抵押銀行貸款

有抵押銀行貸款償還期限如下：

	二零一六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
列為流動負債之款項	<u>95,000</u>	<u>-</u>

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1.2%至1.5%（二零一六年三月三十一日：以年息計算香港銀行同業拆息加1.45%至2.25%）。

### 18. 股本

	二零一六年九月三十日 普通股 股份數目		二零一六年三月三十一日 普通股 股份數目	
	面值 港幣千元 (未經審核)	面值 港幣千元 (未經審核)	股份數目 (經審核)	面值 港幣千元 (經審核)
已發行及繳足	<u>307,758,522</u>	<u>229,386</u>	<u>307,758,522</u>	<u>229,386</u>

於截至二零一六年九月三十日止六個月內本公司股本並無變動。於本期內，並無本公司之附屬公司購回、出售或贖回任何本公司之股份。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月

### 19. 關聯方交易

於本期內，本集團有以下重大關聯方交易：

	附註	關聯方名稱	截至九月三十日止六個月	
			二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
管理費收入	(i)	匯成發展有限公司	1,553	-
	(i)	雍華有限公司	116	-
寫字樓租金收入	(i)	匯成發展有限公司	-	327
			<u>          </u>	<u>          </u>

附註：

(i) 關聯方為本公司之聯營公司。

#### 主要管理層成員薪酬

於本期內，董事之薪酬如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
薪金及其他短期福利	4,620	4,444
強積金供款	9	9
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>4,629</u>	<u>4,453</u>

### 20. 資產抵押

於報告期末，本集團之銀行信貸總額為港幣515,500,000元(二零一六年三月三十一日：港幣110,000,000元)。本集團已動用銀行信貸總額港幣95,000,000元(二零一六年三月三十一日：零)。

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838,400,000元(二零一六年三月三十一日：約港幣422,900,000元)；
- ii) 可供出售之投資之賬面值約港幣375,875,000元(二零一六年三月三十一日：約港幣189,484,000元)；及
- iii) 銀行存款賬面值約港幣5,361,000元(二零一六年三月三十一日：約港幣2,143,000元)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月

### 21. 或然負債

本公司已就聯營公司取得循環貸款港幣50,000,000元（二零一六年三月三十一日：港幣50,000,000元）作出擔保。於報告期末，聯營公司並無動用銀行信貸額。

本集團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. 營業租約安排

#### 本集團作為承租人

於報告期末，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：

	二零一六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	1,080	570
第二至第五年(包括首尾兩年)	810	—
	<b>1,890</b>	<b>570</b>

經營租賃付款為本集團就董事宿舍應付之租金。租約規定為期兩年（二零一六年三月三十一日：兩年）。

#### 本集團作為出租人

本集團之投資物業持續獲得約3.42%（二零一六年三月三十一日：3.43%）之租金收益率。全部持有物業之租戶保證租用年期不超過四年（二零一六年三月三十一日：四年）。

於報告期末，本集團已就下列未來最低租金與租戶訂約：

	二零一六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	77,520	80,272
第二至第五年(包括首尾兩年)	42,483	29,834
	<b>120,003</b>	<b>110,106</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月

### 23. 金融工具之公平值計量

本集團金融資產之公平值以經常性基準按公平值計量。

於各報告期末，本集團可供出售之投資乃按公平值計量。下表提供此等金融資產之公平值如何釐定及於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：公平值計量參考直接（由價格）或間接（參考價格）從資產或負債所得可觀察之輸入數據（於第一級內報價之輸入數據除外）；及
- 第三級：公平值計量參考包括非從市場觀察所得之資產或負債輸入數據（不可觀察輸入數據）之估值技術產生。

	於二零一六年 九月三十日 之公平值 港幣千元 (未經審核)	於二零一六年 三月三十一日 之公平值 港幣千元 (經審核)	公平值 級別	估值技術及 主要輸入數據
可供出售之投資				
– 上市債務證券	359,823	208,748	第一級	活躍市場之
– 上市股本證券	36,462	8,081	第一級	收購報價
總額	<b>396,285</b>	<b>216,829</b>		

於截至二零一六年九月三十日止六個月，第一級與第二級工具之間並無相互結轉，亦無轉入第三級或自第三級轉出（二零一六年三月三十一日：無）。

## 中期股息

董事會已宣佈派發截至二零一六年九月三十日止六個月中期股息每股港幣2.2仙。中期股息將於二零一六年十二月十二日（星期一）或該日前後派付予於二零一六年十二月七日（星期三）已在本公司股東名冊內登記之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一六年十二月五日（星期一）至二零一六年十二月七日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，於該段時間內，本公司將不會登記股份過戶。為確保符合資格收取中期股息，所有過戶文件連同有關股票，務須於二零一六年十二月二日（星期五）下午四時三十分前送交本公司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。

## 財務摘要

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。

### 港幣千元，除每股金額外

		截至九月三十日止六個月	
		二零一六年	二零一五年
本期	收入	52,337	51,898
	本公司股東應佔本期溢利（虧損）	49,622	(6,331)
於九月三十日	本公司股東應佔資本及儲備	3,728,968	3,730,359
	已發行股份（千股）	307,759	307,759
比率	本公司股東應佔資本投資物業公平值變動前之回報及儲備	2.66%	2.70%
	資本負債比率	2.55%	0.0%
每股	每股淨值（港幣元）	12.12	12.12
	每股基本盈利（虧損）（港幣仙）	16.12	(2.06)
	每股派發之中期股息（港幣仙）	2.2	2.2

## 財務回顧

### 財務業績

本集團於本期內之收入與上一期間相比維持穩定，為港幣52,300,000元（二零一五年：港幣51,900,000元）。

本公司股東應佔本期溢利為港幣49,600,000元。

本公司股東應佔溢利增加乃主要由於：

- 本期內並無來自本集團香港物業組合之公平值虧損；及
- 本集團債務證券投資產生的利息收入較高。

### 每股盈利（虧損）

每股盈利（虧損）為港幣16.12仙（二零一五年：虧損港幣2.06仙）。

### 財務資源、流動資金及資本結構

本集團之資金主要來自經營業務之現金流入及銀行授出之銀行信貸。本集團不時檢討銀行信貸，並會為滿足本集團資本承擔、投資及營運資金需求取得或續領新銀行信貸。

於二零一六年九月三十日，本集團之借貸淨額港幣75,400,000元（二零一六年三月三十一日：無銀行借貸）乃銀行借貸港幣95,000,000元減銀行存款、銀行結餘及現金港幣19,600,000元。因此，本集團借貸淨額與本公司股東應佔股權之資本負債比率為2.6%（二零一六年三月三十一日：無）。

於二零一六年九月三十日，本集團之銀行信貸額合共港幣515,500,000元（二零一六年三月三十一日：港幣110,000,000元）乃以賬面值總額港幣1,220,000,000元（二零一六年三月三十一日：港幣614,500,000元）之投資物業、可供出售之投資及銀行存款作為抵押。

	二零一六年 九月三十日 港幣千元	二零一六年 三月三十一日 港幣千元
銀行貸款償還期限如下：		
按要求或一年內	95,000	—
一年以上但不超過兩年	—	—
兩年以上但不超過五年	—	—
	<u>95,000</u>	<u>—</u>

於二零一六年九月三十日，本集團之流動比率（流動資產／流動負債）為0.22倍（二零一六年三月三十一日：1.43倍）。

## 財務回顧 (續)

### 分部資料

有關收入及損益的詳細分部資料於第8至10頁簡明綜合財務報表附註4列示。

### 外匯波動風險

本集團須就配合其經常性經營業務以及現有及潛在投資活動維持外匯風險，即其將面對合理匯率風險。然而，本集團將根據需要密切監控其風險。

### 資產抵押

有關資產抵押之詳情載於第17頁簡明綜合財務報表附註20。

### 或然負債

有關或然負債之詳情載於第18頁簡明綜合財務報表附註21。

### 股東資金

於二零一六年九月三十日，本集團股東資金達港幣3,729,000,000元（二零一六年三月三十一日：港幣3,680,300,000元），較上年度終結時增加港幣48,700,000元。每股資產淨值達港幣12.12元（二零一六年三月三十一日：港幣12.12元）。

於二零一六年九月三十日，本集團並無因外幣匯價波動而涉及重大風險。

## 業務回顧

### 物業投資業務

- 本集團之租金收入總額與上一期間持平。
- 零售舖位之租金收入。
- 寫字樓物業之租金收入。
- 本期間之出租比率為96.4%，較上一期間的96.3%輕微上升0.1%。
- 本期間並無呈報投資物業之公平值虧損，而於上一期間錄得公平值虧損港幣56,600,000元。
- 本集團自聯營公司應佔租金收入總額維持穩定，金額為港幣7,700,000元。

## 財務回顧 (續)

### 財務投資業務

- 來自本集團債務及股本證券投資之利息收入及股息收入達港幣12,000,000元，較上一期間增加16.7%。
- 於二零一六年九月三十日，本集團持有債務及股本證券投資港幣396,300,000元，較截至二零一六年三月三十一日止年度增加82.8%。

### 僱員

於二零一六年九月三十日，本集團共有16名（二零一五年：16名）僱員，包括董事酬金之僱員成本總額港幣9,800,000元（二零一五年：港幣8,500,000元）。本集團按年檢討僱員薪酬待遇，乃以個別員工表現及優點作為基準。

### 業務前景

歐洲和中東的地緣政治局勢緊張，美國聯邦儲備局加息的時間和步伐仍不明朗，以及英國退出歐盟的公投結果將繼續為環球經濟和政治帶來不確定性。儘管香港背靠祖國，但中國內地經濟增速放緩，國內經濟正在穩固中，在疲弱需求的背景下，香港經濟不大可能不受影響。

訪港旅遊業還未復甦，零售銷情下降，商舖租金持續下調。預料香港物業市場於二零一六年下半年仍充滿挑戰。預期本集團於2016/17財政年度錄得的租金收入和租金收入淨額與2015/16財政年度比較，將錄得減少。

本集團將對本地和環球市場的變化，保持警惕，以謹慎的態度應對以上不明朗因素所帶來的影響。董事會將繼續依靠其穩健的財務狀況，把握機遇擴充集團投資組合，讓本集團及其全體股東得益。



## 董事於股份中權益

於二零一六年九月三十日，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		持有股份 好倉總額 佔已發行股本 百分率
			股份數目	好倉總額	
陳海壽	實益擁有人	個人權益	2,036,000	173,772,896	56.46
	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)	171,736,896		
陳恩典	實益擁有人	個人權益	792,000	172,528,896	56.05
	信託受益人	其他權益 (附註2及3)	171,736,896		
陳恩美	信託受益人	其他權益 (附註2及4)	171,736,896	171,736,896	55.80
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本之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持有之股份171,736,896股內。
2. 上述三項所提及之股份171,736,896股屬同一批本公司股份。該171,736,896股份內之145,914,000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。由於上述持有之股權，陳海壽先生被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有171,736,896股之權益。

## 董事於股份中權益 (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。由於以上附註2所述持有之股權，陳恩典先生被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有171,736,896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。由於以上附註2所述持有之股權，陳恩美女士被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有171,736,896股之權益。

除上述所披露外，於二零一六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

於二零一六年九月三十日，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)	173,772,896	173,772,896	56.46
作為Sow Pin Trust 受託人之Credit Suisse Trust Limited	受控制法團 的權益	其他權益 (附註2、3及4)	171,736,896	171,736,896	55.80
Brock Nominees Limited	受控制法團 的權益	法團權益 (附註2及3)	171,736,896	171,736,896	55.80
Global Heritage Group Limited	受控制法團 的權益	法團權益 (附註2及3)	171,736,896	171,736,896	55.80
Beyers Investments Limited	受控制法團 的權益	法團權益 (附註2、3及4)	171,736,896	171,736,896	55.80

## 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
Noranger Company Limited	實益擁有人	法團權益 (附註2、3及4)	145,914,000	145,914,000	47.41
永贊投資有限公司	實益擁有人	法團權益 (附註2、3及4)	25,822,896	25,822,896	8.39
Grand Fort Investments Limited	實益擁有人	法團權益	61,051,277	61,051,277	19.84
Law Fei Shing	受控制法團 的權益	法團權益 (附註5)	30,525,639	30,525,639	9.92
Chim Pui Chung	受控制法團 的權益	法團權益 (附註5)	30,525,639	30,525,639	9.92

附註：

- 該權益與標題為「董事於股份中權益」之一段內披露由其夫婦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。
- 所有作為Sow Pin Trust受託人之Credit Suisse Trust Limited、Brock Nominees Limited、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。
- 作為Sow Pin Trust受託人之Credit Suisse Trust Limited為Brock Nominees Limited之控股公司，透過以下由Brock Nominees Limited控制的法團權益，被視為擁有以下附註4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
Brock Nominees Limited	作為Sow Pin Trust受託人之 Credit Suisse Trust Limited	0.00
Global Heritage Group Limited	Brock Nominees Limited	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

## 主要股東 (續)

4. 作為Sow Pin Trust受託人之Credit Suisse Trust Limited擁有171,736,896股份權益，該批股份內之145,914,000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「董事於股份中權益」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。
5. 該等權益之總數與Grand Fort Investments Limited披露所持有之權益實為同一批股份。

除上述所披露外，於二零一六年九月三十日，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

於截至二零一六年九月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司股份。

## 充足的公眾持股量

茲提述本公司日期為二零一六年九月三十日之公告。本公司公眾持股量仍低於上市規則第8.08(1)(a)條規定之25%最低百分比。就董事所深知、盡悉及確信，於本報告日期，本公司的公眾持股量約為23.44%。

本公司正考慮多項選擇以恢復其公眾持股量。於本報告日期，尚未釐定恢復公眾持股量之具體建議或時間表。本公司將於落實恢復其公眾持股量之建議時另行刊發公告。

## 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，包括審閱截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表及2016/2017年度中期報告。

## 企業管治

於截至二零一六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」及「企業管治報告」（「企業管治守則」），惟下述除外：

企業管治守則條文第A.2.1條規定主席及最高行政人員之職責應予分開，亦不應由同一位人士擔任。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。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之守則。經對各董事作出特定查詢後，所有董事已確認彼等均於截至二零一六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，於二零一六年年報日期後之董事資料並無變動。

承董事會命  
主席  
陳海壽

香港，二零一六年十一月十六日