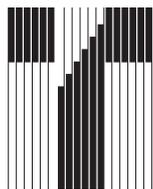


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**太興置業有限公司**  
**TERN PROPERTIES COMPANY LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：277)

**中期業績**  
**截至二零一八年九月三十日止六個月**

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」）截至二零一八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**  
**截至二零一八年九月三十日止六個月**

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
收入	4	<b>39,303</b>	41,043
物業支出		<b>(571)</b>	(518)
毛利		<b>38,732</b>	40,525
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益		<b>343</b>	—
出售透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產 已變現虧損		<b>(23,087)</b>	—
出售可供出售金融資產已變現收益		—	5,214
股息收入		<b>1,169</b>	1,637
利息收入		<b>21,339</b>	21,073
其他經營收入		<b>2,075</b>	1,756
行政費用		<b>(17,458)</b>	(16,162)

		截至九月三十日止六個月	
		二零一八年	二零一七年
	附註	港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
經營溢利	5	23,113	54,043
財務成本	6	(3,186)	(1,860)
除稅後應佔聯營公司業績	12	3,318	3,386
		<u>23,245</u>	<u>55,569</u>
除稅前溢利		23,245	55,569
稅項	7	(4,624)	(6,525)
		<u>18,621</u>	<u>49,044</u>
本公司股東應佔本期溢利			
其他全面(開支)收益：			
其後可重新分類至損益之項目			
重估透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產 產生之虧損淨額		(21,307)	—
重估可供出售金融資產產生的收益淨額		—	13,312
出售透過其他全面收益按公平值列賬之 金融資產時解除投資重估儲備		(5,437)	—
出售可供出售金融資產時解除投資重估儲備		—	(4,794)
		<u>(26,744)</u>	<u>8,518</u>
除稅後其他全面(開支)收益			
本公司股東應佔之本期全面(開支)收益總額		<u>(8,123)</u>	<u>57,562</u>
每股盈利			
基本及攤薄	9	<u>港幣6.05仙</u>	<u>港幣15.94仙</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一八年九月三十日

	附註	二零一八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	2,968,412	2,968,412
物業、機器及設備	11	5,369	6,368
租賃土地		14,876	14,922
聯營公司權益	12	363,304	363,174
可供出售金融資產	13	–	604,439
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產	13	411,984	–
按公平值計入損益賬之金融資產	13	430	–
遞延租金收入		93	131
		<u>3,764,468</u>	<u>3,957,446</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬項及其他應收款項	14	13,069	16,737
可於一年內贖回的可供出售金融資產	13	–	80,761
可於一年內贖回的透過其他全面收益 按公平值列賬之金融資產	13	9,098	–
按公平值計入損益賬之金融資產	13	22,683	22,113
租賃土地 – 本期部分		92	92
遞延租金收入 – 本期部分		276	422
可收回稅項		2,396	4,730
已抵押銀行存款		44,269	1,292
銀行結存及現金		201,722	63,339
		<u>293,605</u>	<u>189,486</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及預收款項		8,547	7,911
租戶按金		25,704	23,921
稅項負債		4,313	2,800
有抵押銀行借貸 – 於一年內到期	15	12,514	82,405
		<u>51,078</u>	<u>117,037</u>

		二零一八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動資產淨額		<u>242,527</u>	<u>72,449</u>
資產總額減流動負債		<u>4,006,995</u>	<u>4,029,895</u>
非流動負債			
有抵押銀行借貸－於一年後到期	15	261,672	267,614
遞延稅項負債		<u>27,165</u>	<u>26,426</u>
		<u>288,837</u>	<u>294,040</u>
資產淨額		<u><u>3,718,158</u></u>	<u><u>3,735,855</u></u>
資本及儲備			
股本	16	229,386	229,386
儲備		<u>3,488,772</u>	<u>3,506,469</u>
權益總額		<u><u>3,718,158</u></u>	<u><u>3,735,855</u></u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一八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
於二零一八年三月三十一日 (經審核)	229,386	14,908	9,848	3,481,713	3,735,855
調整 (附註2(ii))	-	-	-	274	274
於二零一八年四月一日 (經重列)	229,386	14,908	9,848	3,481,987	3,736,129
本期溢利	-	-	-	18,621	18,621
其他全面開支：					
重估透過其他全面收益按公平值列賬 之金融資產產生的虧損淨額	-	(21,307)	-	-	(21,307)
出售透過其他全面收益按公平值列賬 之金融資產時解除投資重估儲備	-	(5,437)	-	-	(5,437)
本期全面開支總額	-	(26,744)	-	18,621	(8,123)
擬派股息 (附註8)	-	-	6,771	(6,771)	-
已派股息	-	-	(9,848)	-	(9,848)
於二零一八年九月三十日 (未經審核)	<u>229,386</u>	<u>(11,836)</u>	<u>6,771</u>	<u>3,493,837</u>	<u>3,718,158</u>
於二零一七年四月一日 (經審核)	229,386	17,346	9,848	3,388,077	3,644,657
本期溢利	-	-	-	49,044	49,044
其他全面收益：					
重估可供出售金融資產產生的 收益淨額	-	13,312	-	-	13,312
出售可供出售金融資產時解除 投資重估儲備	-	(4,794)	-	-	(4,794)
本期全面收益總額	-	8,518	-	49,044	57,562
擬派股息 (附註8)	-	-	6,771	(6,771)	-
已派股息	-	-	(9,848)	-	(9,848)
於二零一七年九月三十日 (未經審核)	<u>229,386</u>	<u>25,864</u>	<u>6,771</u>	<u>3,430,350</u>	<u>3,692,371</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一八年九月三十日止六個月

截至九月三十日止六個月

二零一八年  
港幣千元  
(未經審核)

二零一七年  
港幣千元  
(未經審核)

### 經營業務

來自經營業務產生之現金	27,930	25,480
已付利得稅	(37)	(948)

來自經營業務之現金淨額	<u>27,893</u>	<u>24,532</u>
-------------	---------------	---------------

### 投資業務

已收利息	24,073	17,456
投資已收股息	1,169	1,637
購買按公平值計入損益賬之金融資產	(227)	–
購買透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產	(96,410)	–
購買可供出售金融資產	–	(143,658)
出售透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產款項	310,541	–
出售可供出售金融資產款項	–	20,397
購買物業、機器及設備	–	(5)
(解除) 已存入抵押銀行存款	(42,977)	2,238

投資業務所得(所用)之現金淨額	<u>196,169</u>	<u>(101,935)</u>
-----------------	----------------	------------------

### 融資業務

已付股息	(9,848)	(9,848)
已付利息	(3,186)	(3,309)
新籌借銀行借貸	190,000	505,000
償還銀行借貸	(265,833)	(384,004)
聯營公司墊款	3,188	4,430

融資業務(所用)之現金淨額	<u>(85,679)</u>	<u>112,269</u>
---------------	-----------------	----------------

現金及現金等值項目增加淨額	138,383	34,866
期初之現金及現金等值項目	63,339	33,842

期終之現金及現金等值項目	<u>201,722</u>	<u>68,708</u>
銀行結存及現金組成		

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八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上市公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點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（連同本公司統稱「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。

此截至二零一八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。

載入二零一八年中報內有關截至二零一八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662(3)條及附表6第3部規定，向公司註冊處處長呈交截至二零一八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406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

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。

此截至二零一八年九月三十日止六個月之簡明綜合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，並應與截至二零一八年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

除下所述外，此截至二零一八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二零一八年三月三十一日止年度之年度財務報表相同。

按照香港財務報告準則編製簡明綜合財務報表須採用若干關鍵會計估計。管理層於應用本集團會計政策之過程中亦須作出判斷。

簡明綜合財務報表未經本公司核數師審核，惟已由本公司審核委員會審閱。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

### 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之會計政策之影響及變動

於本期，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及其他香港財務報告準則相關的隨後修訂。香港財務報告準則第9號引入就(i)金融資產及金融負債的分類和計量，(ii)金融資產的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及(iii)一般對沖會計之新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對二零一八年四月一日（初始應用日）尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定（包括減值），及並無對已於二零一八年四月一日終止確認的工具應用相關規定。二零一八年三月三十一日之賬面值與二零一八年四月一日之賬面值之間的差額於期初累積溢利及權益的其他組成部份中確認，並無重列比較資料。

因此，由於比較資料根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，若干比較資料可能不具可比性。

### 金融資產的分類及計量

與客戶簽訂合約產生的應收賬項初始根據香港財務報告準則第15號計量。

所有屬香港財務報告準則第9號範圍內的已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量，包括根據香港會計準則第39號以成本扣除減值計量的未報價股本投資。

符合下列條件之債務工具其後按攤銷成本計量：

- 目的為持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式中持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

符合下列條件之債務工具其後按透過其他全面收益按公平值列賬（「透過其他全面收益按公平值列賬」）計量：

- 目的為持有金融資產以同時收取合約現金流量及出售金融資產之業務模式中持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益賬（「按公平值計入損益賬」）計量，但在初始應用／初始確認金融資產之日，倘該股本投資既非持作買賣，亦非香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用之業務合併收購方確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益（「其他全面收益」）呈列股本投資的其後公平值變動。

此外，本集團可不可撤銷地指定滿足攤銷成本或透過其他全面收益按公平值列賬準則的債務投資為按公平值計入損益賬（倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配）。

### *分類為透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具*

由於利息收入採用實際利率法計算，分類為透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具賬面值的隨後變動於損益中確認。該等債務工具賬面值的的所有其他變動於其他全面收益確認，並於投資重估儲備項下累計。在不減少該等債務工具賬面值的的情況下，減值撥備於損益中確認，相應調整於其他全面收益確認。如該等債務工具按攤銷成本計量，於損益中確認的金額與本應於損益中確認的金額相同。當該等債務工具終止確認時，原先於其他全面收益確認的累計收益或虧損將重新分類至損益。

### *指定為透過其他全面收益按公平值列賬之權益工具*

於首次應用日期，本集團可作出不可撤回選擇（按個別工具基準）將權益工具投資指定為透過其他全面收益按公平值列賬。

透過其他全面收益按公平值列賬之權益工具投資初始按公平值加交易成本計量，而其後按於其他全面收益確認並於投資重估儲備下累計的公平值變動產生的公平值收益及虧損計量，無需進行減值評估。累計收益或虧損將不會重新分類至出售權益投資的收益或虧損，並將轉移至累積溢利。

於本集團根據香港財務報告準則第9號確立其收取股息的權利時，該等權益工具投資的股息於損益中確認，惟股息明確代表收回部分投資成本時除外。股息乃計入損計「股息收入」項目內。

### *按公平值計入損益賬之金融資產*

未符合按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值列賬或指定為透過其他全面收益按公平值列賬準則計量之金融資產，均按公平值計入損益賬。

按公平值計入損益賬之金融資產按各報告期末的公平值計量，任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益中確認的淨收益或虧損不包括該金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益」一項。

本公司之董事於二零一八年四月一日按照於該日存在的事實及情況，審閱及評估本集團的金融資產。本集團金融資產的分類及計量變動及其影響詳述如下。

## 預期信貸虧損模式下之減值

本集團根據香港財務報告準則第9號需作出減值之金融資產（包括應收賬項及其他應收款項、已抵押銀行存款、銀行結存及現金、按公平值計入損益賬之金融資產及透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產），按預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信貸風險的變化。

存續期間預期信貸虧損指相關工具於預期壽命內所有可能的違約事件將產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的部份存續期間預期信貸虧損。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況以及報告日期當前狀況及對未來狀況預測的評估作出調整。

本集團通常就應收賬項確認存續期間預期信貸虧損。對於結餘重大之債務人，該等資產的預期信貸虧損獲進行個別評估。

對於所有其他工具，本集團按12個月預期信貸虧損等額計量虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來顯著增加，本集團確認存續期間預期信貸虧損。評估是否應確認存續期間預期信貸虧損乃依據自初始確認以來發生違約之可能性或風險顯著增加。

## 信貸風險大幅增加

信貸風險大幅增加於評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理並有依據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部（如有）或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加，債務人的信貸違約掉期價；
- 業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動，預期導致債務人履行其債務責任能力大幅下降；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；及
- 債務人監管、經濟或技術環境有實際或預期的重大不利變動，導致債務人履行其債務責任能力大幅下降。

不論上述評估結果，倘合約付款逾期超過30日，本集團假定信貸風險自初始確認以來已大幅增加，惟本集團擁有合理並有理據支持的資料顯示情況並非如此。

本集團認為，倘該工具逾期超過90日，違約事件發生，惟本集團擁有合理並有理據資料證明更寬鬆的違約標準更為合適除外。

### *預期信貸虧損的計量及確認*

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率（即違約時的損失程度）及違約風險的函數。違約概率及違約損失率的評估依據經前瞻性資料調整的歷史數據作出。

一般而言，預期信貸虧損按根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期將收取的所有現金流量按初始確認時釐定的有效利率貼現的差額估計。

利息收入根據金融資產的賬面值總額計算，惟金融資產存在信貸減值，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

除透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具投資外，本集團透過調整所有金融工具的賬面值於損益確認其減值收益或虧損，惟應收賬項及其他應收款項透過虧損撥備賬確認相應調整除外。就投資於透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具而言，虧損撥備於其他全面收益確認並於投資重估儲備累計（並不減去該等債務工具之賬面值）。

於二零一八年四月一日，本公司之董事根據香港財務報告準則第9號之規定，使用無需付出不必要成本或努力而可得之合理且可支持的資料審閱及評估本集團現有的金融資產是否存在減值。評估結果及其影響詳述如下。

## 初始應用香港財務報告準則第9號產生的影響概要

### (i) 可供出售（「可供出售」）金融資產

#### 由可供出售金融資產重新分類至按公平值計入損益賬之金融資產

於初始應用香港財務報告準則第9號當日，本集團之會所債券約港幣156,000元自可供出售金融資產重新分類至按公平值計入損益賬之金融資產。會所債券之公平值收益約港幣300,000元已於損益內確認。

#### 由可供出售債務證券重新分類至透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產

公平值為約港幣641,738,000元的上市債券已由可供出售金融資產重新分類至透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產，因為該等投資為持作同時收取合約現金流量及出售該等資產之業務模式中，而該等投資的合約現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。先前累計至二零一八年三月三十一日之相關公平值淨收益約港幣14,600,000元已於二零一八年四月一日繼續於投資重估儲備累計。

#### 由可供出售股本證券重新分類至透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產

本集團選擇將於其他全面收益呈列所有過往分類為可供出售的股本證券之公平值變動，其中約港幣43,306,000元乃與根據香港會計準則第39號過往按公平值計量的上市股本證券有關。該等投資非為持作買賣，並預期將不會於可見未來出售。於首次應用香港財務報告準則第9號當日，約港幣43,306,000元自可供出售重新分類至透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產。先前累計直至二零一八年三月三十一日的公平值收益約港幣308,000元於二零一八年四月一日仍持續於投資重估儲備下累計。

### (ii) 預期信貸虧損模式下之減值

按攤銷成本計量的其他金融資產（主要包括其他應收款項、已抵押銀行存款及銀行結存及現金），以及透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具之虧損撥備乃按12個月預期信貸虧損基準計量，而信貸風險自初始確認後並無大幅增加。本集團應用香港財務報告準則第9號簡化法以存續期間預期信貸虧損為所有應收賬項計量預期信貸虧損。

於二零一八年四月一日，按公平值計入損益賬之金融資產之信貸虧損撥備合共港幣26,000元已於累積溢利確認。

下表載列金融資產分類及計量（包括預期信貸虧損計量）以及於初始應用日（二零一八年四月一日）香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號下受預期信貸虧損所限的其他項目。

	可供出售 金融資產 港幣千元	透過其他 全面收益按 公平值列賬 之金融資產 港幣千元	按公平值 計入 損益賬之 金融資產 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	累積溢利 港幣千元
於二零一八年三月三十一日之期末結餘 — 香港會計準則第39號（經審核）	685,200	—	22,113	14,908	3,481,713
初始應用香港財務報告準則第9號所產生之影響：					
<b>重新分類</b>					
由可供出售金融資產	(685,200)	685,044	156	—	—
<b>重新計量</b>					
預期信貸虧損模式下之減值	—	—	(26)	—	(26)
自成本至公平值	—	—	300	—	300
於二零一八年四月一日之期初結餘	<u>—</u>	<u>685,044</u>	<u>22,543</u>	<u>14,908</u>	<u>3,481,987</u>

除上文所述外，於本中期期間應用經修訂香港財務報告準則對所呈報的金額及／或載於該等簡明綜合財務報表的披露概無重大影響。

### 3. 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收入淨額（包括租金總額及物業支出）及應佔聯營公司業績。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。董事會獲提供按個別公司基準之財務資料，所提供之資料包括重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益、出售透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產已變現虧損、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

截至二零一八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	39,303	–	39,303
物業支出	(571)	–	(571)
毛利	38,732	–	38,732
重估按公平值計入損益賬之金融資產 未變現收益	–	343	343
出售透過其他全面收益按公平值列賬之 金融資產已變現虧損	–	(23,087)	(23,087)
股息收入	–	1,169	1,169
利息收入	2	21,337	21,339
其他經營收入(開支)	3,088	(1,013)	2,075
行政費用	(15,727)	(1,731)	(17,458)
經營溢利(虧損)	26,095	(2,982)	23,113
財務成本	(1)	(3,185)	(3,186)
除稅後應佔聯營公司業績	3,318	–	3,318
除稅前溢利(虧損)	29,412	(6,167)	23,245
稅項	(3,439)	(1,185)	(4,624)
本期溢利(虧損)	<u>25,973</u>	<u>(7,352)</u>	<u>18,621</u>

於二零一八年九月三十日

	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	3,700,282	355,395	4,055,677
分類負債	(66,731)	(270,788)	(337,519)
資產淨額	<u>3,633,551</u>	<u>84,607</u>	<u>3,718,158</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	<u>1,045</u>	<u>–</u>	<u>1,045</u>

截至二零一七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	41,043	–	41,043
物業支出	(518)	–	(518)
毛利	40,525	–	40,525
出售可供出售金融資產已變現收益	–	5,214	5,214
股息收入	–	1,637	1,637
利息收入	1	21,072	21,073
其他經營收入	1,685	71	1,756
行政費用	(13,546)	(2,616)	(16,162)
經營溢利	28,665	25,378	54,043
財務成本	–	(1,860)	(1,860)
除稅後應佔聯營公司業績	3,386	–	3,386
除稅前溢利	32,051	23,518	55,569
稅項	(4,395)	(2,130)	(6,525)
本期溢利	<u>27,656</u>	<u>21,388</u>	<u>49,044</u>

於二零一八年三月三十一日

	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	3,382,313	764,619	4,146,932
分類負債	(59,951)	(351,126)	(411,077)
資產淨額	<u>3,322,362</u>	<u>413,493</u>	<u>3,735,855</u>

其他分類資料：

折舊及攤銷	2,669	–	2,669
物業、機器及設備增加	<u>732</u>	<u>–</u>	<u>732</u>

### 按地域劃分

本集團90%以上之經營均於香港進行，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

收入源自租金收入約港幣39,300,000元（截至二零一七年九月三十日止六個月：約港幣41,000,000元），乃包括來自本集團最大租戶之租金收入約港幣4,100,000元（截至二零一七年九月三十日止六個月：約港幣4,100,000元）。

#### 4. 收入

收入指已收及應收之物業租金收入之總額。

#### 5. 經營溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	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	240	230
物業、機器及設備折舊	999	1,316
租賃土地攤銷	46	46
匯兌虧損，淨額	1,066	219
出售透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產 已變現虧損	23,087	—
僱員成本（包括董事酬金）	9,933	9,654
強制性公積金（「強積金」）供款	123	128
僱員成本總額	10,056	9,782
經計入：		
股息收入	1,169	1,637
出售可供出售金融資產已變現收益	—	5,214
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益	343	—
投資物業之租金收入總額	39,303	41,043
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(280)	(198)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(291)	(320)
租金收入淨額	38,732	40,525

#### 6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸利息支出	3,186	1,860

## 7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 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	3,885	5,560
遞延稅務		
本期	739	965
	<u>4,624</u>	<u>6,525</u>

兩個期間之香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5% (二零一七年：16.5%) 計算。

## 8. 中期股息

截至二零一八年三月三十一日止財政年度末期股息每股港幣3.2仙 (二零一七年：港幣3.2仙) 已於二零一八年八月三十一日派發予股東。

截至二零一八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 (截至二零一七年九月三十日止六個月：中期股息港幣2.2仙) 總額達約港幣6,771,000元 (截至二零一七年九月三十日止六個月：約港幣6,771,000元) 予本公司股東。

## 9. 每股盈利

每股盈利乃根據本公司股東應佔本期溢利港幣18,621,000元 (截至二零一七年九月三十日止六個月：港幣49,044,000元) 及於本期內已發行股數307,758,522 (二零一七年九月三十日：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

於二零一八年九月三十日，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二零一八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。

## 11. 物業、機器及設備

	二零一八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
期初／年初賬面值	6,368	8,213
添置	-	732
本期／年度折舊	(999)	(2,577)
期終／年終賬面值	<u>5,369</u>	<u>6,368</u>

## 12. 聯營公司權益

	二零一八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應佔資產淨額	371,125	367,807
應付聯營公司金額	(7,821)	(4,633)
	<u>363,304</u>	<u>363,174</u>

應付聯營公司金額並無抵押、免付利息及並無固定還款期。

本集團主要聯營公司之財務資料概述如下：

於二零一八年九月三十日之財務狀況

	二零一八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動資產	19,259	8,253
非流動資產	747,995	752,753
流動負債	(10,895)	(11,446)
非流動負債	(14,109)	(13,946)
資產淨額	<u>742,250</u>	<u>735,614</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>371,125</u>	<u>367,807</u>

截至二零一八年九月三十日止六個月損益及其他全面收益

	截至九月三十日止六個月 二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
收入	<b>13,185</b>	13,634
本期溢利	<b>6,635</b>	6,771
其他全面收益	-	-
本期溢利及全面收益總額	<b>6,635</b>	6,771
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司溢利	<b>3,887</b>	4,072
應佔聯營公司稅項	<b>(569)</b>	(686)
	<b>3,318</b>	3,386

13. 金融資產

	二零一八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動：		
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產		
— 上市債務證券	<b>411,984</b>	-
按公平值計入損益賬之金融資產		
— 非上市會所債券	<b>430</b>	-
可供出售金融資產		
— 上市債務證券	-	560,977
— 上市股本證券	-	43,306
— 非上市會所債券	-	156
	-	604,439
	<b>412,414</b>	604,439
流動：		
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產		
— 上市債務證券	<b>9,098</b>	-
按公平值計入損益賬之金融資產		
— 香港上市股本證券	<b>4,121</b>	4,301
— 海外上市股本證券	<b>3,065</b>	2,772
— 上市投資基金	<b>15,497</b>	15,040
	<b>22,683</b>	22,113
可供出售金融資產		
— 上市債務證券	-	80,761
	<b>31,781</b>	102,874

## 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約港幣17,000元（二零一八年三月三十一日：約港幣436,000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：

	二零一八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
30天內	17	–
31至60天	–	436
	<u>17</u>	<u>436</u>

## 15. 有抵押銀行借貸

	二零一八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
有抵押銀行借貸的賬面值須根據合約還款日期償還：		
一年內	12,514	82,405
一年以上但不超過兩年	12,730	12,613
兩年以上但不超過五年	39,562	39,223
五年以上	209,380	215,778
	<u>274,186</u>	<u>350,019</u>
減：列為流動負債於一年內到期之金額	12,514	82,405
於一年後到期之金額	<u>261,672</u>	<u>267,614</u>

所有銀行借貸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1.25%（二零一八年三月三十一日：以年息計算香港銀行同業拆息加1.2%至1.5%）。

## 16. 股本

	二零一八年九月三十日		二零一八年三月三十一日	
	普通股 股份數目	面值 港幣千元 (未經審核)	普通股 股份數目	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>

## 17. 關聯方交易

除該等簡明綜合財務報表內其他地方披露的交易及結餘外，於本期內本集團與本集團的聯營公司有如下交易。本公司董事將該等交易價格視為估計市場價格。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
自聯營公司收取管理費收入	<u>1,842</u>	<u>1,598</u>

### 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	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
薪金及其他短期福利	5,229	5,223
強積金供款	<u>18</u>	<u>14</u>
	<u>5,247</u>	<u>5,237</u>

## 18. 資產抵押

於報告期末，本集團之銀行信貸為港幣1,140,019,000元（二零一八年三月三十一日：港幣1,000,019,000元）。

本集團抵押下列資產以獲得銀行信貸額：

- i) 投資物業賬面值約港幣1,159,000,000元（二零一八年三月三十一日：約港幣1,159,000,000元）；
- ii) 透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產之賬面值約港幣389,650,000元（二零一八年三月三十一日：可供出售金融資產約港幣661,003,000元）；及
- iii) 銀行存款賬面值約港幣44,269,000元（二零一八年三月三十一日：約港幣1,292,000元）。

於報告期末，本集團已動用銀行貸款信貸額約港幣274,186,000元（二零一八年三月三十一日：約港幣350,019,000元）。

## 19. 或然負債

本公司已就聯營公司取得循環貸款港幣200,000,000元（二零一八年三月三十一日：港幣200,000,000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。

## 20. 經營租賃安排

### 本集團作為承租人

於報告期末，本集團不可撤銷經營租賃之未來最低租金承擔於下列期間到期：

	二零一八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	1,140	270
第二至第五年（包括首尾兩年）	855	—
	<u>1,995</u>	<u>270</u>

經營租賃付款為本集團就其董事宿舍應付之租金。租期規定為期兩年（二零一八年三月三十一日：兩年）。

### 本集團作為出租人

本集團之投資物業預期可持續獲得約2.65%（二零一八年三月三十一日：2.74%）之平均租金收益率。全部持有物業之租戶保證租用年期不超過四年（二零一八年三月三十一日：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：

	二零一八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	59,095	55,083
第二至第五年（包括首尾兩年）	40,827	19,019
	<u>99,922</u>	<u>74,102</u>

## 21. 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，本集團透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產及按公平值計入損益賬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：公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）得出；
- 第二級：公平值計量乃就資產或負債直接（即價格）或間接地（即自價格衍生）可觀察輸入數據（第一級內包括的報價除外）得出；及
- 第三級：公平值計量乃自包括並非根據可觀察市場數據之資產或負債輸入數據（不可觀察輸入數據）之估值技術得出。

	公平值		公平值 級別	估值技術及 主要輸入數據
	於二零一八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)		
透過其他全面收益按公平值 列賬之金融資產				
– 上市債務證券	421,082	–	第一級	活躍市場之 收購報價
按公平值計入損益賬之 金融資產				
– 上市股本證券	7,186	7,073	第一級	活躍市場之 收購報價
– 上市投資基金	15,497	15,040	第一級	活躍市場之 收購報價
– 非上市會所債券	430	不適用	第二級	第二市場之 市場報價
可供出售金融資產				
– 上市債務證券	–	641,738	第一級	活躍市場之 收購報價
– 上市股本證券	–	43,306	第一級	活躍市場之 收購報價

於截至二零一八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（二零一八年三月三十一日：無）。

## 中期股息

董事會已宣佈派發截至二零一八年九月三十日止六個月中期股息每股港幣2.2仙。中期股息將於二零一八年十二月十二日（星期三）或該日前後派付予於二零一八年十二月五日（星期三）已在本公司股東名冊內登記之本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一八年十二月三日（星期一）至二零一八年十二月五日（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，務須於二零一八年十一月三十日（星期五）下午四時三十分前存放在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	
		二零一八年	二零一七年
本期	收入	<b>39,303</b>	41,043
	本公司股東應佔本期溢利	<b>18,621</b>	49,044
於九月三十日	本公司股東應佔資本及儲備	<b>3,718,158</b>	3,692,371
	已發行股份（千股）	<b>307,759</b>	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	<b>1.00%</b>	2.66%
	資本負債比率	<b>0.76%</b>	7.09%
每股	每股淨值（港幣元）	<b>12.08</b>	12.00
	每股基本盈利（港幣仙）	<b>6.05</b>	15.94
	每股派發之中期股息（港幣仙）	<b>2.2</b>	2.2

## 財務回顧

### 財務業績

#### 收入

本集團於本期內之收入與上一期間相比穩定維持於港幣39,300,000元（二零一七年：港幣41,000,000元）。小幅減少乃主要由於本集團商舖物業續約時租金錄得減少所致。

#### 本公司股東應佔溢利

本公司股東應佔本期溢利為港幣18,600,000元。

本公司股東應佔溢利減少乃主要由於出售本集團債務證券投資產生的虧損。

#### 每股盈利

每股盈利為港幣6.05仙（二零一七年：港幣15.94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、投資及經營資金需求取得或續領新銀行信貸。

於二零一八年九月三十日，本集團之借貸淨額港幣28,200,000元（二零一八年三月三十一日：港幣285,400,000元）乃銀行借貸港幣274,200,000元（二零一八年三月三十一日：港幣350,000,000元）減銀行存款、銀行結存及現金港幣246,000,000元（二零一八年三月三十一日：港幣64,600,000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0.76%（二零一八年三月三十一日：7.64%）。

於二零一八年九月三十日，本集團之銀行信貸合共港幣1,140,000,000元（二零一八年三月三十一日：港幣1,000,000,000元）乃以賬面值總額港幣1,592,900,000元（二零一八年三月三十一日：港幣1,821,300,000元）之投資物業、透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產及銀行存款作為抵押。

於二零一八年 九月三十日 港幣千元	於二零一八年 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	12,514	82,405
一年以上但不超過兩年	12,730	12,613
兩年以上但不超過五年	39,562	39,223
五年以上	209,380	215,778
	<u>274,186</u>	<u>350,019</u>

於二零一八年九月三十日，本集團之流動比率（流動資產／流動負債）為5.75倍（二零一八年三月三十一日：1.62倍）。

## 分類資料

有關收入及損益的詳細分類資料於第13至15頁簡明綜合財務報表附註3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21頁簡明綜合財務報表附註18。

## 或然負債

有關或然負債之詳情載於第22頁簡明綜合財務報表附註19。

## 股東資金

於二零一八年九月三十日，本集團股東資金達港幣3,718,200,000元（二零一八年三月三十一日：港幣3,735,900,000元），較上年度終結時減少港幣17,700,000元。每股資產淨額達港幣12.08元（二零一八年三月三十一日：港幣12.14元）。

於二零一八年九月三十日，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。
- 本期間之出租比率為97.3%，較上一期間的96.7%輕微上升0.6%。
- 本期間並呈報無投資物業之公平值虧損。
- 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6,600,000元。

### 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與上一期間相比維持穩定於港幣22,500,000元（二零一八年：港幣22,700,000元）。
- 出售本集團債務及股本證券投資產生已變現虧損港幣23,100,000元。
- 於二零一八年九月三十日，本集團持有債務及股本證券投資港幣443,800,000元，較截至二零一八年三月三十一日止年度減少37.3%。

### 僱員

於二零一八年九月三十日，本集團共有17名（二零一七年：17名）僱員，包括董事酬金之僱員成本截至二零一八年九月三十日止六個月總額為港幣9,900,000元（二零一七年：港幣9,700,000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

二零一八年上半年房地產市場總體狀況持續改善。香港的住宅和優質寫字樓銷售價格及租金均創下新高。惟步入下半年，美國和中國之間展開貿易戰及英國脫歐談判仍未明朗，對未來的營商環境風險帶來負面影響並可能會破壞全球經濟復甦步伐。

美國持續加息及香港開始進入加息周期，預期利率繼續增加，將對本地房地產市場持續造成壓力。加上人民幣兌港元走弱以及中國經濟增長可能放緩的憂慮亦將削弱中國旅客在香港的消費，為香港零售租務市場的穩步復蘇帶來挑戰。

儘管宏觀經濟的不明朗因素揮之不去，但穩健的就業市場及政府持續增加公共開支繼續為香港經濟以及本地消費提供支持。

管理層對二零一八年下半年的業務前景保持審慎的態度。一如既往，集團財務穩健有助應對經濟環境變化。本集團將繼續留意本地及海外市場狀況，並尋找機會收購具吸引力項目作長期投資為目標，為股東爭取更佳回報及維持長期盈利。

## 購買、出售或贖回本公司股份

於截至二零一八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二零一八年十月四日之公告。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，於本公告日期，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。於本公告日期，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，包括審閱截至二零一八年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表及二零一八／二零一九年度中期報告。

## 企業管治

於截至二零一八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」（「企業管治守則」）內適用之條文，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二零一八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。

## 董事資料之變更

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料自二零一八年年報日期後並無變更。

承董事會命  
主席  
陳海壽

香港，二零一八年十一月十五日

於本公告日期，董事會由七位董事組成，其中三位為執行董事，即陳海壽先生、陳恩典先生及陳恩蕙女士，一位為非執行董事，即陳恩美女士及三位為獨立非執行董事，即陳國偉先生、謝禮恒先生及張頌慧女士。