



# 太興置業有限公司

股份代號：277

2015/2016 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

謝禮恒

梁櫟涇

### 審核委員會

陳國偉

*主席*

謝禮恒

梁櫟涇

### 薪酬委員會

陳國偉

*主席*

謝禮恒

陳恩典

### 提名委員會

陳國偉

*主席*

謝禮恒

陳恩典

### 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

東亞銀行有限公司

南洋商業銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

瑞士信貸集團

### 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」）截至二零一五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：

### 簡明綜合損益表

截至二零一五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
收入	5	51,898	48,271
物業支出		(627)	(724)
毛利		51,271	47,547
出售持作交易之金融資產已變現收益		2,257	194
持作交易之金融資產未變現虧損		–	(1,444)
出售物業收益		–	67,769
出售可供出售之金融資產已變現收益		1,120	–
股息收入		434	310
利息收入		9,851	5,380
其他經營收入		348	125
投資物業之公平值減少		(56,600)	–
行政費用		(14,071)	(13,036)
經營（虧損）溢利	6	(5,390)	106,845
財務成本	8	(923)	(1,237)
應佔聯營公司業績	14	7,300	3,911
除稅前溢利		987	109,519
稅項	9	(7,318)	(6,147)
本公司股東應佔本期（虧損）溢利		(6,331)	103,372
每股（虧損）盈利			
基本及攤薄	11	港幣(2.06)仙	港幣33.59仙

## 簡明綜合其他全面收益表

截至二零一五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
本期(虧損)溢利	(6,331)	103,372
其他全面收益		
其後可重新分類至損益之項目		
可供出售之金融資產：		
重估儲備淨變動	(1,395)	—
本公司股東應佔本期全面 (虧損)收益總額	(7,726)	103,372

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一五年九月三十日

	附註	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	3,139,107	3,195,912
物業、機器及設備	13	9,833	8,395
租賃土地		15,152	15,198
聯營公司權益	14	404,800	401,250
可供出售之金融資產	15	194,740	2,161
遞延租金收入		583	816
		<u>3,764,215</u>	<u>3,623,732</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬項及其他應收款項	16	7,350	8,665
持作交易之金融資產	17	–	283,559
租賃土地 – 本期部分		92	92
遞延租金收入 – 本期部分		1,029	1,161
可收回稅項		35	231
銀行結存及現金		25,890	46,087
		<u>34,396</u>	<u>339,795</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及其他應付款項	18	8,344	16,943
租戶按金		29,207	29,387
應付稅項		7,947	2,486
有抵押銀行貸款 – 於一年內到期	19	–	60,000
		<u>45,498</u>	<u>108,816</u>
<b>流動(負債)資產淨額</b>		<u>(11,102)</u>	<u>230,979</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		22,754	21,777
有抵押銀行貸款 – 於一年後到期	19	–	81,000
		<u>22,754</u>	<u>102,777</u>
<b>資產淨額</b>		<u>3,730,359</u>	<u>3,751,934</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	20	229,386	229,386
儲備		3,500,973	3,522,548
		<u>3,730,359</u>	<u>3,751,934</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一五年九月三十日止六個月

(未經審核)

	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
於二零一五年四月一日	229,386	–	13,849	3,508,699	3,751,934
期內虧損	–	–	–	(6,331)	(6,331)
其他全面收益：					
可供出售金融資產之公平值變動	–	(1,395)	–	–	(1,395)
本期全面虧損總額	–	(1,395)	–	(6,331)	(7,726)
擬派股息	–	–	6,771	(6,771)	–
已派股息	–	–	(13,849)	–	(13,849)
於二零一五年九月三十日	<u>229,386</u>	<u>(1,395)</u>	<u>6,771</u>	<u>3,495,597</u>	<u>3,730,359</u>
於二零一四年四月一日	229,386	–	11,695	3,281,041	3,522,122
本期全面收益總額	–	–	–	103,372	103,372
擬派股息	–	–	25,236	(25,236)	–
已派股息	–	–	(11,695)	–	(11,695)
於二零一四年九月三十日	<u>229,386</u>	<u>–</u>	<u>25,236</u>	<u>3,359,177</u>	<u>3,613,799</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金淨額	31,830	63,389
來自投資業務之現金淨額	106,029	70,757
用於融資業務之現金淨額	<u>(158,056)</u>	<u>(20,377)</u>
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(20,197)	113,769
期初之現金及現金等值項目	<u>46,087</u>	<u>19,890</u>
期終之現金及現金等值項目	<u><b>25,890</b></u>	<u><b>133,659</b></u>
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結存及現金	<u><b>25,890</b></u>	<u><b>133,659</b></u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一五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，港幣亦為本公司之功能貨幣。

### 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。

載入半年度二零一五年中期報告公佈內有關截至二零一五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：

本公司將按照香港公司條例（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二零一五年三月三十一日止財政年度之財務報表。

本公司核數師已就該等財務報告出具審計報告。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。

### 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」）

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用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之所有要求之資料及披露，並應與本集團之截至二零一五年三月三十一日止年度之年報一併閱讀。

此截至二零一五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二零一五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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

於本中期期間，本集團已首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新詮釋及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則之修訂本	二零一零年至二零一二年香港財務報告準則之年度改進
香港財務報告準則之修訂本	二零一一年至二零一三年香港財務報告準則之年度改進

於本中期期間應用以上新詮釋及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。

#### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之準則及詮釋

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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>1</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10號及 香港會計準則第28號(2011)（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>1</sup>
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購合營業務權益之會計處理 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂本）	澄清折舊及攤銷方式之可接受方法 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號（修訂本）	農業：生產性植物 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(2011)（修訂本）	獨立財務報表之權益法 <sup>1</sup>
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(2011)（修訂本）	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之修訂本	二零一二年至二零一四年香港財務報告準則 之年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六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>3</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

### 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）、估值虧損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、可供出售金融資產、銀行結餘及現金、持作交易之金融資產之公平值變動、可供出售金融資產、股息收入及利息收入。

#### 4. 經營分部 (續)

##### 業務資料

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	(627)	–	(627)
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
出售可供出售之金融資產已變現收益	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	(13,514)	(557)	(14,071)
經營 (虧損) 溢利	(17,393)	12,003	(5,390)
財務成本	(813)	(110)	(923)
應佔聯營公司業績	7,300	–	7,300
除稅前 (虧損) 溢利	(10,906)	11,893	987
稅項	(7,247)	(71)	(7,318)
本期 (虧損) 溢利	(18,153)	11,822	(6,331)

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)
分部資產	3,592,657	205,954	3,798,611
分部負債	(68,181)	(71)	(68,252)
資產淨額	3,524,476	205,883	3,730,359
其他分部資料：			
折舊及攤銷	1,296	–	1,296
物業、機器及設備增加	2,688	–	2,688

#### 4. 經營分部 (續)

##### 業務資料 (續)

截至二零一四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	48,271	–	48,271
物業支出	(724)	–	(724)
毛利	47,547	–	47,547
出售持作交易之金融資產已變現收益	–	194	194
持作交易之金融資產未變現虧損	–	(1,444)	(1,444)
出售物業收益	67,769	–	67,769
股息收入	–	310	310
利息收入	–	5,380	5,380
其他經營收入	89	36	125
行政費用	(12,908)	(128)	(13,036)
經營溢利	102,497	4,348	106,845
財務成本	(1,198)	(39)	(1,237)
應佔聯營公司業績	3,911	–	3,911
除稅前溢利	105,210	4,309	109,519
稅項	(6,147)	–	(6,147)
本期溢利	99,063	4,309	103,372

於二零一五年三月三十一日

	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	3,659,266	304,261	3,963,527
分部負債	(173,688)	(37,905)	(211,593)
資產淨額	3,485,578	266,356	3,751,934
其他分部資料：			
折舊及攤銷	2,526	–	2,526
物業、機器及設備增加	1,149	–	1,149

#### 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51,900,000元 (二零一四年：港幣48,300,000元)，乃包括來自本集團最大租戶之租金收入港幣10,900,000元 (二零一四年：港幣9,200,000元)。

#### 5. 收入

收入乃指已收及應收之物業租金收入之總額。

#### 6. 經營 (虧損) 溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
經營 (虧損) 溢利已扣除：		
核數師酬金	230	205
折舊	1,250	1,063
租賃土地攤銷	46	439
匯兌虧損	(638)	29
僱員成本	3,932	2,822
強制性公積金供款	16	71
僱員成本總額	3,948	2,893
及計入：		
股息收入	434	310
出售物業收益	-	67,769
投資物業之租金收入總額	51,898	48,271
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(465)	(551)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(162)	(173)
租金收入淨額	51,271	47,547

## 7. 董事利益及權益

根據香港公司條例(第622章)第383條及公司(披露董事利益資料)規例(第622G章)作出之披露如下：

### (a) 董事酬金及其他利益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
董事酬金	3,865	4,246

### (b) 董事於重大交易、安排及合約中權益

於本期終結時或本期內任何時間，本公司概無就其業務訂立使本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要交易、安排或合約。

### (c) 董事購買股份或債權證之權利

本公司於本期間內任何時間概無訂立任何安排，致使本公司各董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益，而該董事亦無行使有關權利。

## 8. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸利息	923	1,237

## 9. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 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	5,440	5,338
前期不足撥備	901	-
其他地域		
前期不足撥備	-	2
	6,341	5,340
遞延稅項支出		
本期	977	807
	7,318	6,147

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。

## 10. 股息

截至二零一五年三月三十一日止財政年度末期股息每股港幣4.5仙已於二零一五年八月二十一日派發予股東。

董事會已宣佈於二零一五年十二月九日或該日前後派發中期股息每股港幣2.2仙(二零一四年：中期股息港幣2.2仙及特別股息港幣6仙)總額達港幣6,771,000元予在二零一五年十二月二日已在本公司股東名冊內之股東。

## 11. 每股(虧損)盈利

每股(虧損)盈利乃根據本期虧損港幣6,331,000元(二零一四年：溢利港幣103,372,000元)及於本期內已發行加權平均股數307,758,522(二零一四年：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(虧損)盈利與每股基本(虧損)盈利相同。

## 12. 投資物業

於二零一五年九月三十日，本集團之投資物業(除位於加拿大之投資物業外)已被獨立及專業資格之估值師仲量聯行有限公司根據香港測量師學會頒佈之物業估值標準按市場基準再作估值。

於二零一五年九月三十日，本集團位於加拿大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，董事已考慮本集團於加拿大之投資物業之賬面值，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。

於本期內，本集團並無收購或出售任何投資物業。

## 13. 物業、機器及設備

於本期內，本集團購入汽車賬面值總額約港幣2,688,000元(二零一四年：已撤銷若干物業、廠房及設備賬面值港幣337,000元及增加裝修賬面值總額約港幣103,000元)。

## 14. 聯營公司權益

	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應佔資產淨額	408,303	401,003
應收聯營公司金額	(3,503)	247
	<u>404,800</u>	<u>401,250</u>

#### 14. 聯營公司權益 (續)

本集團聯營公司之簡明財務資料概述如下：

	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
資產總額	888,559	883,729
負債總額	(71,953)	(81,723)
資產淨額	<u>816,606</u>	<u>802,006</u>
應佔聯營公司資產淨額	<u>408,303</u>	<u>401,003</u>
	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核)
收入	16,388	13,908
本期溢利及全面收益總額	<u>14,600</u>	<u>7,822</u>
應佔聯營公司業績	<u>7,300</u>	<u>3,911</u>

#### 15. 可供出售之金融資產

	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
可供出售之金融資產分析		
會所債券	761	2,161
海外上市債務證券	186,062	-
海外上市股本證券	7,917	-
	<u>194,740</u>	<u>2,161</u>

#### 16. 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156,000元(二零一五年三月三十一日：港幣220,000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。

## 17. 持作交易之金融資產

	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 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	—	249,500
海外上市股本證券	—	8,125
香港上市股本證券	—	25,934
	<u>—</u>	<u>283,559</u>

## 18. 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5,044,000元(二零一五年三月三十一日：港幣3,552,000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。

## 19. 有抵押銀行貸款

有抵押銀行貸款償還期限如下：

	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
列為流動負債之款項	—	60,000
列為非流動負債之款項	—	81,000
	<u>—</u>	<u>141,000</u>

所有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1.45%至2.25%。

## 20. 股本

	二零一五年九月三十日		二零一五年三月三十一日	
	並無面值 之普通股 股份數目 千股 (未經審核)	面值 港幣千元 (未經審核)	並無面值 之普通股 股份數目 千股 (經審核)	面值 港幣千元 (經審核)
已發行及繳足股本：				
於本月初及本期終	<u>307,759</u>	<u>229,386</u>	<u>307,759</u>	<u>229,386</u>

於截至二零一五年九月三十日止六個月內本公司股本並無變動。



## 21. 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327,000元（二零一四年：港幣204,500元）。

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3,865,000元（二零一四年：港幣4,246,000元）。

## 22. 資產抵押

於報告期末，本集團之銀行信貸額合共港幣50,000,000元（二零一五年三月三十一日：港幣186,000,000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449,400,000元（二零一五年三月三十一日：港幣490,700,000元）；
- ii) 持作交易之金融資產賬面值港幣零元（二零一五年三月三十一日：港幣128,428,000元）。

於報告期末，本集團並無動用任何信貸額（二零一五年三月三十一日：港幣141,000,000元）。

## 23. 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：

	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
本集團之聯營公司	<u>28,500</u>	<u>30,000</u>

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。

## 24. 資本承擔

於報告期末，本集團並無資本承擔（二零一五年三月三十一日：港幣2,321,000元）。

## 25. 經營租賃安排

### 本集團作為承租人

於報告期末，本集團不可撤銷營業租約之未來最低租金承擔於下列期間到期：

	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	1,140	1,140
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	570
	<u>1,140</u>	<u>1,710</u>

### 本集團作為出租人

本集團之投資物業預期可持續獲得約3.31%(二零一五年三月三十一日：3.11%)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：

	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	96,062	79,908
第二至第五年(包括首尾兩年)	44,070	42,352
	<u>140,132</u>	<u>122,260</u>

## 26. 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數據(於第一級內報價之數據除外)；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數據(非可觀察數據)之估值技術產生。

26. 金融工具之公平值計量 (續)

	於二零一五年 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
可供出售之金融資產					
－ 會所債券	761	第三級	不適用	現金流量貼現 估值法	不適用
－ 債務證券	186,062	第一級	活躍市場	不適用	不適用
－ 股本證券	7,917	第一級	賣方報價	不適用	不適用
總額	<u>194,740</u>				
持作交易之金融資產					
－ 債務證券	－	第一級	活躍市場	不適用	不適用
－ 股本證券	－	第一級	賣方報價	不適用	不適用
總額	<u>－</u>				
	於二零一四年 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
可供出售之金融資產					
－ 會所債券	2,161	第三級	不適用	現金流量貼現 估值法	不適用
－ 債務證券	－	第一級	活躍市場	不適用	不適用
－ 股本證券	－	第一級	賣方報價	不適用	不適用
總額	<u>2,161</u>				
持作交易之金融資產					
－ 債務證券	162,542	第一級	活躍市場	不適用	不適用
－ 股本證券	31,219	第一級	賣方報價	不適用	不適用
總額	<u>193,761</u>				

於兩個期間內，第一級、第二級與第三級之間並無互相結轉。

## 中期股息

董事會已宣佈派發截至二零一五年九月三十日止六個月中期股息每股港幣2.2仙。中期股息將於二零一五年十二月九日（星期三）或該日前後派付予於二零一五年十二月二日（星期三）已在公司股東名冊內登記之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一五年十一月三十日（星期一）至二零一五年十二月二日（星期三）（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，務須於二零一五年十一月二十七日（星期五）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。

## 業務回顧及展望

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。

### 租賃業務

本集團之租金收入總額增加7.5%至港幣51,900,000元。於本期間，零售舖位及寫字樓物業均繼續實現高水平租金收入。於續租現有租約後，本集團零售舖位之租金錄得溫和增加12.2%。然而，於本期間，該利好影響部分受租戶遷出所抵銷。於本期間，寫字樓物業租金增幅溫和。於本期間，出租物業出租比率達到平均98.7%之新高。

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7,200,000元。

### 財務投資業務

於本期間本集團繼續投資於債務證券及股本證券，期內該等投資產生利息收入及股息收入達港幣10,300,000元，較前期增加80.7%。

於二零一五年九月三十日，本集團持有債務及股本證券投資總值為港幣194,000,000元，與上年度終結時保持同一水平。

## 業務回顧及展望 (續)

### 展望

市場預期美國聯邦儲備局今年稍後調高利率，但加息的時間和步伐仍未明朗，主要取決於往後的經濟數據。相反，其他主要央行（特別是歐元區和日本的央行）則繼續推行貨幣寬鬆措施。近來，希臘債務危機惡化，加上內地股票市場調整，令全球的經濟增長前景和貨幣政策路向更添不明朗因素。全球需求疲弱，在這背景下，香港亦難以獨善其身，與其他多個亞洲經濟體一樣，經濟增長較預期遲緩。

隨著內地多項利好政策實施及執行，如滬港通、一帶一路、亞投行、深港通等，此等因素為香港經濟帶來廣泛的增長機遇，對商業樓宇的需求添加增長動力和商業樓宇租金現水平提供支持。集團商業樓宇租金於期內仍錄得溫和的升幅，預期商業樓宇租務市場保持平穩。

在訪港旅遊業持續疲軟下，本地零售業表現持續放緩，增加租金下調壓力。然而，集團商業舖位租戶行業並不以單一行業為主，商業舖位租金於期內仍錄得適度的升幅，預計零售業表現持續放緩對集團下半年整體物業租金收入影響輕微。

資金流受外圍不明朗因素影響下，本地樓市持續調整。因此，本集團繼續維持低借貸水平，並保持健康的利息覆蓋率，以審慎態度為集團繼續尋找良好的商機和應對以上等不明朗因素所帶來的影響。

### 業績

截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團虧損港幣6,300,000元（二零一四年：溢利港幣103,400,000元），較上年度同期顯著惡化。

截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團之營業額（即租金收入總額）達港幣51,900,000元（二零一四年：港幣48,300,000元），較上年度同期增加7.5%。

截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團利息及股息收入達港幣10,300,000元（二零一四年：港幣5,700,000元），較上年度同期增加80.7%。

本集團股權持有人應佔虧損乃主要由於投資物業公平值減少港幣56,600,000元（二零一四年：無）及於上一期間出售位於曉廬之住宅物業錄得港幣67,800,000元之一次性收益。

## 業務回顧及展望（續）

### 業績（續）

截至二零一五年九月三十日止六個月，每股虧損為港幣2.06仙（二零一四年：每股盈利港幣33.59仙），較上年度同期減少港幣35.65仙；已宣佈派發之中期股息為每股港幣2.2仙（二零一四年：中期股息港幣2.2仙及特別股息港幣6.0仙），較上年度同期減少港幣6.0仙。

### 流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零一五年九月三十日，本集團包括銀行結餘及現金港幣25,900,000元之流動負債淨額達港幣11,100,000元（二零一五年三月三十一日：流動資產淨額港幣231,000,000元），較上年度終結時減少港幣242,100,000元，流動負債淨額之增加乃因於期內償還有抵押銀行貸款及於期末並無持作交易之金融資產。

於二零一五年九月三十日，本集團之銀行信貸額合共港幣50,000,000元（二零一五年三月三十一日：港幣186,000,000元），乃以賬面值總額港幣449,400,000元（二零一五年三月三十一日：港幣619,100,000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。於二零一五年九月三十日，並無動用信貸額（二零一五年三月三十一日：港幣141,000,000元）。

於二零一五年九月三十日，並無銀行借貸（二零一五年三月三十一日：扣減銀行結餘及現金後而尚未償還銀行借貸淨額港幣94,900,000元），較上年度終結時減少港幣94,900,000元。以銀行借貸淨額與股東資金比率計算之資本負債率則為零（二零一五年三月三十一日：2.5%）。

於二零一五年三月三十日，銀行貸款總額中港幣60,000,000元或42.6%必須於一年內償還，港幣46,000,000元或32.6%可於一年後但必須於兩年內償還，港幣35,000,000元或24.8%可於兩年後但必須於五年內償還，並無銀行借貸可於五年後償還。

截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團之財務成本港幣900,000元（二零一四年：港幣1,200,000元），較上年度同期減少25%，該減幅乃因期內較低銀行借貸水平。

### 股東資金

於二零一五年九月三十日，本集團股東資金達港幣3,730,400,000元（二零一五年三月三十一日：港幣3,751,900,000元），較上年度終結時減少港幣21,500,000元；每股資產淨值達港幣12.1元（二零一五年三月三十一日：港幣12.2元）。

於二零一五年九月三十日，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

於二零一五年九月三十日，本集團共有16名（二零一四年：16名）僱員，包括董事酬金之僱員成本達港幣7,800,000元（二零一四年：港幣7,100,000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

於二零一五年九月三十日，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	173,772,896	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：

- 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171,736,896股內。
- 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。憑藉上述持有之股份，陳海壽先生被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有171,736,896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；憑藉附註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171,736,896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；憑藉附註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171,736,896股之權益。

除上述所披露外，於二零一五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

於二零一五年九月三十日，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	受託人	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
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



## 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5)	5,461,200	25,968,494	8.44
	配偶權益	家族權益 (附註5)	8,856,494		
	受控制法團的權益	法團權益 (附註5)	11,650,800		
何若蘭	實益擁有人	個人權益 (附註6)	2,380,800	25,968,494	8.44
	配偶權益	家族權益 (附註6)	5,461,200		
	受控制法團的權益	法團權益 (附註6)	18,126,494		

附註：

- 該權益與標題為「董事權益」之一段內披露由其女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。
5. 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。
6. 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，於二零一五年九月三十日，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

於截至二零一五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，包括審閱截至二零一五年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表及2015/2016年度中期報告。

## 企業管治

於截至二零一五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。

## 證券交易的標準守則

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二零一五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，於二零一五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，二零一五年十一月十三日