



太興置業有限公司

股份代號：277

2017/2018 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

陳恩蕙

非執行董事

陳恩美

獨立非執行董事

陳國偉

梁樑涇

謝禮恒

審核委員會

陳國偉

主席

梁樑涇

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

陳恩蕙

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

李嘉文

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」）董事會謹此公佈，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一七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二零一六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

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
收入	4	41,043	52,337
物業支出		(518)	(996)
毛利		40,525	51,341
利息收入		21,073	11,301
出售可供出售之金融資產已變現收益		5,214	1,641
股息收入		1,637	697
其他經營收入		1,756	3,153
行政費用		(16,162)	(14,557)
經營溢利	5	54,043	53,576
財務成本	6	(1,860)	(382)
除稅後應佔聯營公司業績	12	3,386	4,178
除稅前溢利		55,569	57,372
稅項	7	(6,525)	(7,750)
本公司股東應佔本期溢利		49,044	49,622
其他全面收益			
其後可重新分類至損益之項目：			
重估可供出售之			
金融資產產生的收益淨額		13,312	9,586
出售可供出售之金融資產時解除投資			
重估儲備		(4,794)	(709)
除稅後本期其他全面收益		8,518	8,877
本公司股東應佔之			
本期全面收益總額		57,562	58,499
每股盈利			
基本及攤薄	9	港幣15.94仙	港幣16.12仙

簡明綜合財務狀況表

於二零一七年九月三十日

	附註	二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	2,954,979	2,954,578
物業、機器及設備	11	6,902	8,213
租賃土地		14,968	15,014
聯營公司權益	12	367,330	368,374
可供出售之金融資產	13	589,015	512,320
遞延租金收入		81	165
遞延稅項資產		-	279
		<u>3,933,275</u>	<u>3,858,943</u>
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	14	17,534	14,833
可於一年內贖回的可供出售金融資產	13	71,587	10,269
租賃土地 - 本期部分		92	92
遞延租金收入 - 本期部分		493	635
可收回稅項		295	2,282
已抵押銀行存款		491	2,729
銀行結存及現金		68,708	33,842
		<u>159,200</u>	<u>64,682</u>
流動負債			
其他應付款項及預收款項		8,659	10,681
租戶按金		26,903	28,106
稅項負債		7,827	5,148
有抵押銀行借貸 - 於一年內到期	15	57,299	28,037
		<u>100,688</u>	<u>71,972</u>
流動資產(負債)淨額		<u>58,512</u>	<u>(7,290)</u>
資產總額減流動負債		<u>3,991,787</u>	<u>3,851,653</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		25,719	25,033
有抵押銀行借貸 - 於一年後到期	15	273,697	181,963
		<u>299,416</u>	<u>206,996</u>
資產淨額		<u>3,692,371</u>	<u>3,644,657</u>
資本及儲備			
股本	16	229,386	229,386
儲備		3,462,985	3,415,271
權益總額		<u>3,692,371</u>	<u>3,644,657</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一七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
於二零一七年四月一日（經審核）	<u>229,386</u>	<u>17,346</u>	<u>9,848</u>	<u>3,388,077</u>	<u>3,644,657</u>
本期溢利	-	-	-	49,044	49,044
其他全面收益：					
重估可供出售之金融資產產生的 收益淨額	-	13,312	-	-	13,312
出售可供出售之金融資產時 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>
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：					
重估可供出售之金融資產產生的 收益淨額	-	9,586	-	-	9,586
出售可供出售之金融資產時解除 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8）	-	-	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>

簡明綜合現金流量表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經營業務		
來自經營業務之現金	25,480	41,083
已付利得稅	(948)	(18)
已退回利得稅	—	131
	<hr/>	<hr/>
來自經營業務之現金淨額	24,532	41,196
投資業務		
已收利息	17,456	9,013
投資已收股息	1,637	697
購買可供出售之金融資產	(143,658)	(204,817)
出售可供出售之金融資產款項	20,397	36,487
購買物業、機器及設備	(5)	(196)
解除(已存入)抵押銀行存款	2,238	(3,218)
	<hr/>	<hr/>
用於投資業務之現金淨額	(101,935)	(162,034)
融資業務		
已付股息	(9,848)	(9,848)
已付利息	(3,309)	(382)
新籌借銀行貸款	505,000	310,000
償還銀行貸款	(384,004)	(215,000)
聯營公司墊款	4,430	4,572
	<hr/>	<hr/>
融資業務產生之現金淨額	112,269	89,342
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	34,866	(31,496)
期初之現金及現金等值項目	33,842	45,750
	<hr/>	<hr/>
期終之現金及現金等值項目		
銀行結存及現金組成	68,708	14,254
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

1. 一般資料及編製基準

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。

此截至二零一七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。

載入二零一七年中期報告內有關截至二零一七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部相關規定，向公司註冊處處長呈交截至二零一七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。

此截至二零一七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，並應與截至二零一七年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

此截至二零一七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二零一七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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

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」）

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7號之修訂本	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則之修訂本	包括香港財務報告準則第12號之修訂本在內的香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進

於本中期期間，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所呈報之金額及／或此等簡明綜合財務報表所載披露資料概無重大影響。

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 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
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 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂本	採用香港財務報告準則第4號保險合約時 一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 ¹
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	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產銷售或投入 ³
香港會計準則第40號之修訂本	投資物業 ¹
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期之年度改進 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第23號	稅項處理不確定性 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或以後開始之年度期間生效。

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

截至二零一七年九月三十日止六個月

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（包括租金收入總額及物業支出）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金融資產已變現收益、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
利息收入	1	21,072	21,073
出售可供出售之金融資產已變現收益	–	5,214	5,214
股息收入	–	1,637	1,637
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	27,656	21,388	49,044

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

3. 經營分類 (續)

業務資料 (續)

於二零一七年九月三十日

	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	3,410,048	682,427	4,092,475
分類負債	(64,170)	(335,934)	(400,104)
資產淨額	<u>3,345,878</u>	<u>346,493</u>	<u>3,692,371</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	1,362	-	1,362
物業、機器及設備增加	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>5</u>

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	<u>(996)</u>	<u>-</u>	<u>(996)</u>
毛利	51,341	-	51,341
利息收入	-	11,301	11,301
出售可供出售之金融資產已變現收益	280	1,361	1,641
股息收入	-	697	697
其他經營收入	2,558	595	3,153
行政費用	<u>(14,231)</u>	<u>(326)</u>	<u>(14,557)</u>
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	<u>4,178</u>	<u>-</u>	<u>4,178</u>
除稅前溢利	44,084	13,288	57,372
稅項	<u>(6,052)</u>	<u>(1,698)</u>	<u>(7,750)</u>
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

截至二零一七年九月三十日止六個月

3. 經營分類 (續)

業務資料 (續)

於二零一七年三月三十一日

	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	3,386,105	537,520	3,923,625
分類負債	(64,983)	(213,985)	(278,968)
資產淨額	<u>3,321,122</u>	<u>323,535</u>	<u>3,644,657</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	2,663	–	2,663
物業、機器及設備增加	<u>543</u>	<u>–</u>	<u>543</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41,000,000元(截至二零一六年九月三十日止六個月：約港幣52,300,000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(截至二零一六年九月三十日止六個月：約港幣10,100,000元)。

4. 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

截至二零一七年九月三十日止六個月

5. 經營溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	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	230	216
物業、機器及設備折舊	1,316	1,269
租賃土地攤銷	46	46
匯兌虧損，淨額	219	-
僱員成本（包括董事酬金）	10,482	9,678
強制性公積金（「強積金」）供款	128	122
僱員成本總額	10,610	9,800
經計入：		
股息收入	1,637	697
匯兌收益，淨額	-	1,153
出售可供出售之金融資產已變現收益	5,214	1,641
投資物業之租金收入總額	41,043	52,337
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(198)	(859)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(320)	(137)
租金收入淨額	40,525	51,341

6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸利息	1,860	382

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	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	5,560	7,496
前期超額撥備	-	(103)
其他地域		
前期不足撥備	-	14
	<u>5,560</u>	<u>7,407</u>
遞延稅項		
本期	965	694
前期超額撥備	-	(351)
	<u>965</u>	<u>343</u>
	<u>6,525</u>	<u>7,750</u>

兩個期間之香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%（截至二零一六年九月三十日止六個月：16.5%）計算。

海外稅務則以其各自管轄地域當時稅率計算。

8. 中期股息

截至二零一七年三月三十一日止財政年度末期股息每股港幣3.2仙已於二零一七年八月二十五日派發予股東。

截至二零一七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（截至二零一六年九月三十日止六個月：港幣2.2仙）總額達約港幣6,771,000元（截至二零一六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49,044,000元（截至二零一六年九月三十日止六個月：49,622,000元）及於本期內已發行股數307,758,522（截至二零一六年九月三十日止六個月：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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

10. 投資物業

於二零一七年九月三十日，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二零一七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

	二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
期初／年初賬面值	8,213	10,241
添置	5	543
本期／年度折舊開支	(1,316)	(2,571)
	<hr/>	<hr/>
期終／年終賬面值	6,902	8,213

12. 聯營公司權益

	二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應佔資產淨額	376,468	373,082
應付聯營公司金額	(9,138)	(4,708)
	<hr/>	<hr/>
	367,330	368,374

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

截至二零一七年九月三十日止六個月

12. 聯營公司權益 (續)

本集團聯營公司之財務資料概述如下：

於二零一七年九月三十日之財務狀況

	二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動資產	12,951	15,698
非流動資產	764,013	755,282
流動負債	(10,665)	(11,603)
非流動負債	(13,364)	(13,213)
資產淨額	<u>752,935</u>	<u>746,164</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>376,468</u>	<u>373,082</u>

損益及其他全面收益

	截至九月三十日止六個月 二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
收入	<u>13,634</u>	<u>15,401</u>
本期溢利	6,771	8,356
其他全面收益	—	—
本期溢利及全面收益總額	<u>6,771</u>	<u>8,356</u>
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司溢利	4,072	5,002
應佔聯營公司稅項	(686)	(824)
	<u>3,386</u>	<u>4,178</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

13. 可供出售之金融資產

	二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 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)	615,937	479,099
按公平值呈列之股本證券 (附註a)	44,509	43,334
	<u>660,446</u>	<u>522,433</u>
非上市投資：		
會所債券，按成本 (附註b)	156	156
	<u>660,602</u>	<u>522,589</u>
分析做呈報用途：		
非流動資產	589,015	512,320
流動資產	71,587	10,269
	<u>660,602</u>	<u>522,589</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。

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378,000元(二零一七年三月三十一日：約港幣592,000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。應收租金按借項清單日期之賬齡分析如下：

	二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
31至60天	378	439
61至90天	-	29
90天以上	-	124
	<u>378</u>	<u>592</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

15. 有抵押銀行借貸

	二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
有抵押銀行借貸償還期限如下：		
一年內	57,299	28,037
一年以上但不超過兩年	12,514	8,175
兩年以上但不超過五年	38,876	25,381
五年以上	222,307	148,407
	330,996	210,000
減：列為流動負債於一年內到期之金額	57,299	28,037
列為非流動負債之金額	273,697	181,963

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%（二零一七年三月三十一日：以年息計算香港銀行同業拆息加1.2%至1.5%）。

16. 股本

	二零一七年九月三十日		二零一七年三月三十一日	
	普通股 股份數目	金額 港幣千元 (未經審核)	普通股 股份數目	金額 港幣千元 (經審核)
已發行及繳足	307,758,522	229,386	307,758,522	229,386

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

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，於本期間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	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
自聯營公司收取之管理費收入	<u>1,598</u>	<u>1,669</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	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
薪金及其他短期福利	5,223	4,620
強積金供款	<u>14</u>	<u>9</u>
	<u>5,237</u>	<u>4,629</u>

18. 資產抵押

於報告期末，本集團之銀行信貸總額約為港幣1,086,662,000元(二零一七年三月三十一日：港幣990,000,000元)。本集團已動用銀行信貸總額約港幣330,996,000元(二零一七年三月三十一日：港幣210,000,000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約港幣1,193,100,000元(二零一七年三月三十一日：約港幣950,700,000元)；
- ii) 可供出售之金融資產之賬面值約港幣639,604,000元(二零一七年三月三十一日：約港幣501,927,000元)；及
- iii) 銀行存款賬面值約港幣491,000元(二零一七年三月三十一日：約港幣2,729,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

19. 或然負債

本公司已就聯營公司取得循環貸款港幣100,000,000元（二零一七年三月三十一日：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。

20. 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：

	二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	810	1,080
第二至第五年（包括首尾兩年）	—	270
	810	1,350

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（二零一七年三月三十一日：兩年）。

本集團作為出租人

本集團之投資物業持續獲得約2.78%（二零一七年三月三十一日：3.29%）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（二零一七年三月三十一日：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：

	二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	61,518	62,808
第二至第五年（包括首尾兩年）	28,859	30,972
	90,377	93,780

21. 資本承擔

於二零一七年九月三十日，本集團就以約港幣169,000元（二零一七年三月三十一日：約港幣199,000元）購買物業、機器及設備訂有未完成之購買協議。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

22. 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：輸入數據乃實體於計量日可取得的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：輸入數據乃就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級：輸入數據乃資產或負債的不可觀察輸入數據。

	公平值		公平值 級別	估值技術及 主要輸入數據
	於二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)		
可供出售之金融資產				
– 上市債務證券	615,937	479,099	第一級	活躍市場之 收購報價
– 上市股本證券	44,509	43,334	第一級	活躍市場之 收購報價
總額	<u>660,446</u>	<u>522,433</u>		

於截至二零一七年九月三十日止六個月及截至二零一七年三月三十一日止年度，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。

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零一七年九月三十日止六個月中期股息每股港幣2.2仙。中期股息將於二零一七年十二月十五日（星期五）或該日前後派付予於二零一七年十二月七日（星期四）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

本公司將由二零一七年十二月五日（星期二）至二零一七年十二月七日（星期四）（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，務須於二零一七年十二月四日（星期一）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	
		二零一七年	二零一六年
本期	收入	41,043	52,337
	本公司股東應佔本期溢利	49,044	49,622
於九月三十日	本公司股東應佔資本及儲備	3,692,371	3,728,968
	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%	2.66%
	資本負債比率	8.96%	2.55%
每股	每股淨值（港幣元）	12.00	12.12
	每股基本盈利（港幣仙）	15.94	16.12
	每股派發之中期股息（港幣仙）	2.2	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減少港幣11,300,000元，為港幣41,000,000元（二零一六年：港幣52,300,000元）。此乃主要由於本集團商舖及寫字樓物業於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維持穩定，為港幣49,000,000元。

本公司股東應佔溢利變動乃主要由於：

- 本期內來自本集團香港物業組合之租金收入減少；及
- 本集團債務證券投資產生的利息收入較高。

每股盈利

每股盈利為港幣15.94仙（二零一六年：港幣16.12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。

於二零一七年九月三十日，本集團之借貸淨額港幣261,800,000元（二零一七年三月三十一日：港幣173,400,000元）乃銀行借貸港幣331,000,000元（二零一七年三月三十一日：港幣210,000,000元）減銀行存款、銀行結餘及現金港幣69,200,000元（二零一七年三月三十一日：港幣36,600,000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7.1%（二零一七年三月三十一日：4.8%）。

於二零一七年九月三十日，本集團之銀行信貸總額合共港幣1,086,700,000元（二零一七年三月三十一日：港幣990,000,000元）乃以賬面值總額港幣1,833,200,000元（二零一七年三月三十一日：港幣1,455,400,000元）之投資物業、可供出售之投資及銀行存款作為抵押。

	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 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	57,299	28,037
一年以上但不超過兩年	12,514	8,175
兩年以上但不超過五年	38,876	25,381
五年以上	222,307	148,407
	330,996	210,000

於二零一七年九月三十日，本集團之流動比率（流動資產／流動負債）為1.58倍（二零一七年三月三十一日：0.9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17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18頁簡明綜合財務報表附註19。

股東資金

於二零一七年九月三十日，本集團股東資金達港幣3,692,400,000元（二零一七年三月三十一日：港幣3,644,700,000元），較上年度終結時增加港幣47,700,000元。每股資產淨值達港幣12.00元（二零一七年三月三十一日：港幣11.84元）。

於二零一七年九月三十日，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

- 本集團之租金收入總額主要來自其香港物業組合。
- 本集團之租金收入與上一期間相比減少21.6%。
- 本期間之出租比率為96.8%，較上一期間的96.4%輕微上升0.4%。
- 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6,800,000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22,700,000元，較上一期間增加89.3%。
- 於二零一七年九月三十日，本集團持有債務及股本證券投資港幣660,600,000元，較截至二零一七年三月三十一日止年度增加26.4%。

僱員

於二零一七年九月三十日，本集團共有17名（二零一六年：16名）僱員，包括董事酬金之僱員成本總額港幣10,600,000元（二零一六年：港幣9,800,000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

全球經濟前景依然充滿不明朗因素，歐洲與中東的恐怖活動、北韓的挑釁性導彈測試加上中國南海爭議等，可見地緣政治動盪及緊張程度升溫至警戒水平。此外，英國脫歐，加上美國聯儲局逐步加息和宣佈計劃縮減資產負債表規模，難免對環球市場信心構成威脅並拖累經濟復甦。

香港方面，儘管本地物業市場表現較去年稍佳，惟零售物業市道有所不及，主要零售旺區的租值卻大幅下調。此乃由於國內旅客來港消費持續減少，另外電子商務零售的普及和接受度上升，本港零售業無可避免受到負面影響，導致商鋪租金持續受壓。本集團預計該營商環境仍持續，因此，下半年空置率將會上升及租金收入下降。為盡量減低此等影響，本集團將竭力以合理的市值租金出賃物業，維持高水平的出租率。

展望未來，我們將繼續尋找經常性收益穩定的投資，以提升盈利能力。同時，本集團將繼續持守審慎的財務管理方針，維持穩健的債務比率，並秉承本身長遠穩健增長策略，盡力為股東爭取持續回報。

權益披露

於二零一七年九月三十日，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》（「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：

(i) 於本公司的權益（好倉）

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		
陳恩蕙	信託受益人	其他權益（附註2及4）	171,736,896	171,736,896	55.80
陳恩美	信託受益人	其他權益（附註2及5）	171,736,896	171,736,896	55.80
陳國偉	-	-	-	-	-
謝禮恒	-	-	-	-	-
梁欒涇	-	-	-	-	-

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。
- 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。

權益披露 (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. 陳恩蕙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，陳恩蕙女士被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有171,736,896股之權益。
5. 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。

(ii) 於本公司相聯法團的權益 (好倉)

董事姓名	相聯法團的名稱	身份	權益性質	證券類別數目	擁有相聯法團間接權益的概約百分比
陳恩蕙	匯成發展有限公司	受控制法團的權益	法團權益	1股	50%

除上述所披露外，於二零一七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

於二零一七年九月三十日，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
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)	61,051,277	61,051,277	19.84
Chim Pui Chung	受控制法團 的權益	法團權益 (附註5)	61,051,277	61,051,277	19.84

附註：

- 該權益與標題為「權益披露」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。

主要股東 (續)

3. 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

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「權益披露」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，於二零一七年九月三十日，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

於截至二零一七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二零一七年九月十九日之公告。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

審核委員會已与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風險管理及財務申報等事宜，包括審閱截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表及2017/2018年度中期報告。

企業管治

於截至二零一七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二零一七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。

董事簡介資料之變更

自本公司二零一七年年報刊發之日起，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事簡介資料變更，載列如下：

董事姓名	變更詳情
陳國偉先生	彼之董事酬金已調整至每年港幣125,000元，自二零一七年十月一日起生效。
謝禮恒先生	彼之董事酬金已調整至每年港幣125,000元，自二零一七年十月一日起生效。
梁樺涇先生	彼之董事酬金已調整至每年港幣125,000元，自二零一七年十月一日起生效。
陳恩美女士	彼之董事酬金已調整至每年港幣125,000元，自二零一七年十月一日起生效。

除上文所披露者外，本公司並不知悉其他根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變更。

承董事會命
主席
陳海壽

香港，二零一七年十一月十六日