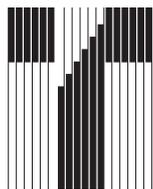


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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
截至二零一四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」)截至二零一四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
截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
營業額	5	48,271	41,913
物業支出		(724)	(855)
毛利		47,547	41,058
出售持作交易之金融資產 已變現收益(虧損)		194	(338)
持作交易之金融資產未變現虧損		(1,444)	(3,945)
出售物業收益		67,769	—
股息收入		310	310
利息收入		5,380	6,273
其他經營收入		125	117
行政費用		(13,036)	(11,473)

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
經營溢利	6	106,845	32,002
財務成本		(1,237)	(1,386)
應佔聯營公司業績	12	<u>3,911</u>	<u>3,959</u>
除稅前溢利		109,519	34,575
稅項	7	<u>(6,147)</u>	<u>(4,827)</u>
本公司股東應佔本期溢利及全面收益總額		<u><u>103,372</u></u>	<u><u>29,748</u></u>
每股盈利			
基本及攤薄	9	<u><u>港幣33.59仙</u></u>	<u><u>港幣9.67仙</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 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 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	3,090,702	3,090,737
物業、機器及設備	11	8,326	13,206
租賃土地		15,245	67,716
聯營公司權益	12	381,000	381,139
可供出售之投資		2,161	2,161
遞延租金收入		1,274	1,640
		<u>3,498,708</u>	<u>3,556,599</u>
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	13	8,064	6,419
持作交易之金融資產	14	193,761	113,098
租賃土地－本期部分		92	1,036
遞延租金收入－本期部分		1,432	1,468
可收回稅項		58	40
已抵押銀行存款		—	20,002
銀行結存及現金		133,659	19,890
		<u>337,066</u>	<u>161,953</u>
流動負債			
應付賬項及其他應付款項	15	30,566	6,550
租戶按金		28,402	25,617
應付稅項		7,950	2,612
有抵押銀行貸款－於一年內到期	16	50,000	25,281
		<u>116,918</u>	<u>60,060</u>
流動資產淨額		<u>220,148</u>	<u>101,893</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		21,057	20,250
有抵押銀行貸款－於一年後到期	16	84,000	116,120
		<u>105,057</u>	<u>136,370</u>
資產淨額		<u>3,613,799</u>	<u>3,522,122</u>
資本及儲備			
股本	17	229,386	229,386
儲備		3,384,413	3,292,736
		<u>3,613,799</u>	<u>3,522,122</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一四年九月三十日止六個月

(未經審核)

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元 (附註a)	資本 贖回儲備 港幣千元 (附註a)	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>-</u>	<u>25,236</u>	<u>3,359,177</u>	<u>3,613,799</u>
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)
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>

附註：

- a. 香港公司條例第622章「新公司條例」於二零一四年三月三日生效。新公司條例廢除香港設立的公司的法定股本、股份面值、股份溢價及股份贖回儲備。公司的股份溢價及股份贖回儲備因此轉撥至股本。

簡明綜合現金流量表

截至二零一四年九月三十日止六個月

截至九月三十日止六個月

二零一四年
港幣千元
(未經審核)

二零一三年
港幣千元
(未經審核)

來自經營業務之現金淨額	63,389	32,848
來自投資業務之現金淨額	70,757	1,717
用於融資業務之現金淨額	(20,377)	(51,956)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	113,769	(17,391)
期初之現金及現金等值項目	19,890	38,446
	<hr/>	<hr/>
期終之現金及現金等值項目	133,659	21,055
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結存及現金	133,659	21,055
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四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. 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，並應與本集團之二零一四年三月三十一日之年報一併閱讀。

此截至二零一四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二零一四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。

於本中期期間，本集團已首次應用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編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港會計準則第32號（修訂本）	金融資產與金融負債之相互抵銷
香港會計準則第36號（修訂本）	資產之減值－非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號（修訂本）	金融工具：確認與計量－衍生工具之更替及對沖會計之延續
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（修訂本）	投資實體
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第21號	徵費

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 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港財務報告準則(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 ³
香港財務報告準則(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 ¹
香港財務報告準則(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 ⁵
香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港會計準則第39號(修訂本)	對沖會計及香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港會計準則第39號之修訂 ²
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益的會計處理 ⁵
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14號	監管遞延賬戶 ⁴
香港財務報告準則第15號	來自合約客戶之收入 ⁶

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，並準許提早應用

² 可供應用－強制生效日期將於落實香港財務報告準則第9號之未完成階段後釐定

³ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，附帶有限例外情況

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表生效

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

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。

業務資料

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)
營業額	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	<u>99,063</u>	<u>4,309</u>	<u>103,372</u>

於二零一四年九月三十日

	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	3,621,997	213,777	3,835,774
分部負債	(197,470)	(24,505)	(221,975)
資產淨額	<u>3,424,527</u>	<u>189,272</u>	<u>3,613,799</u>
其他分部資料：			
折舊及攤銷	1,502	–	1,502
物業、機器及設備增加	<u>103</u>	<u>–</u>	<u>103</u>

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>

於二零一四年三月三十一日

	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	3,579,597	138,955	3,718,552
分部負債	(176,377)	(20,053)	(196,430)
資產淨額	<u>3,403,220</u>	<u>118,902</u>	<u>3,522,122</u>
其他分部資料：			
折舊及攤銷	3,005	–	3,005
物業、機器及設備增加	<u>1,891</u>	<u>–</u>	<u>1,891</u>

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48,300,000元（二零一三年：港幣41,900,000元），乃包括來自本集團最大租戶之租金收入港幣9,200,000元（二零一三年：港幣9,100,000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

經營溢利已扣除：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
核數師酬金	205	190
折舊	1,063	965
租賃土地攤銷	439	518
匯兌虧損	29	56
僱員成本（包括董事酬金）	7,051	6,428
強制性公積金供款	88	76
僱員成本總額	7,139	6,504
及計入：		
股息收入	310	310
出售物業收益	67,769	—
投資物業之租金收入總額	48,271	41,913
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(551)	(570)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(173)	(285)
租金收入淨額	47,547	41,058

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	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	5,338	4,007
其他地域		
前期不足(超額)撥備	2	(8)
	<u>5,340</u>	<u>3,999</u>
遞延稅項支出		
本期	807	828
	<u>807</u>	<u>828</u>
	<u><u>6,147</u></u>	<u><u>4,827</u></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

二零一四年三月三十一日止財政年度末期股息每股港幣3.8仙已於二零一四年八月二十日派發予股東。

董事會已宣佈於二零一四年十二月十八日派發中期股息每股港幣2.2仙(二零一三年：港幣2.2仙)及特別中期股息每股港幣6.0仙(二零一三年：無)總額達港幣25,236,000元予在二零一四年十二月十五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103,372,000元(二零一三年：港幣29,748,000元)及於本期內已發行加權平均股數307,758,522(二零一三年：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

於二零一四年九月三十日，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

於二零一四年七月三十日，本集團訂立正式買賣協議以現金代價港幣125,000,000元出售位於香港司徒拔道41號D曉廬43樓A室及5樓第44及45號泊車位之物業；該項交易已於二零一四年九月三十日完成，於扣除賬面值港幣56,560,000元及其他直接成本後獲得出售收益港幣67,769,000元，該出售收益已於本期簡明綜合損益及其他全面收益表中確認。

除上述披露外，於本期內本集團撤銷物業、機器及設備賬面值港幣337,000元及裝修增加賬面值總額約港幣103,000元（二零一三年：購入傢俬及寫字樓設備及裝修增加賬面值總額約港幣941,000元）。

12. 聯營公司權益

	二零一四年 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 (經審核)
非上市公司股份，成本	—	—
應佔資產淨額	376,353	372,442
應收聯營公司金額	4,647	8,697
	<u>381,000</u>	<u>381,139</u>

本集團聯營公司之簡明財務資料概述如下：

	二零一四年 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 (經審核)
資產總額	836,310	789,759
負債總額	(83,604)	(44,875)
資產淨額	<u>752,706</u>	<u>744,884</u>
應佔聯營公司資產淨額	<u>376,353</u>	<u>372,442</u>
	截至九月三十日止六個月 二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
營業額	13,908	12,353
本期溢利及全面收益總額	<u>7,822</u>	<u>7,918</u>
應佔聯營公司業績	<u>3,911</u>	<u>3,959</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182,000元（二零一四年三月三十一日：港幣141,000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

	二零一四年 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 (經審核)
持作交易之金融資產分析		
海外上市債務證券	162,542	104,759
海外上市股本證券	8,272	8,339
本地上市股本證券	22,947	—
	<u>193,761</u>	<u>113,098</u>
市值	<u>193,761</u>	<u>113,098</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2,842,000元（二零一四年三月三十一日：港幣2,440,000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：

	二零一四年 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 (經審核)
一年內	50,000	25,281
一年以上但不超過兩年	46,000	65,313
兩年以上但不超過五年	38,000	44,137
五年以上	-	6,670
	134,000	141,401
減：於一年內到期之款項	(50,000)	(25,281)
	84,000	116,120

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1.0%至2.125%（二零一四年三月三十一日：香港銀行同業拆息加1.0%至1.45%）。

17. 股本

	二零一四年 九月三十日		二零一四年 三月三十一日	
	並無面值 之普通股 股份數目 千股 (未經審核)	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)	港幣千元 (經審核)
法定股本：	-	-	-	-
已發行及繳足股本： 於本期初及本期終	307,759	229,386	307,759	229,386

於截至二零一四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204,500元（二零一三年：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5,511,000元（二零一三年：港幣5,484,000元）。

19. 資產抵押

於報告期末，本集團之銀行信貸額合共港幣245,000,000元（二零一四年三月三十一日：港幣278,248,000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723,600,000元（二零一四年三月三十一日：港幣727,738,000元）；
- ii) 租賃土地及樓宇賬面值總額港幣15,527,000元（二零一四年三月三十一日：港幣72,766,000元）；
- iii) 持作交易之金融資產賬面值港幣91,239,000元（二零一四年三月三十一日：港幣96,783,000元）；
- iv) 銀行存款港幣無（二零一四年三月三十一日：港幣20,002,000元）。

於報告期末，本集團已動用之信貸額達港幣134,000,000元（二零一四年三月三十一日：港幣141,401,000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	
	二零一四年 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 (經審核)	二零一四年 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 (經審核)
附屬公司	—	—	134,000	141,401
聯營公司	7,500	4,000	7,500	4,000
	<u>7,500</u>	<u>4,000</u>	<u>141,500</u>	<u>145,401</u>

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（二零一四年三月三十一日：無）。

22. 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：

	二零一四年 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 (經審核)
一年內	1,140	—
第二至第五年（包括首尾兩年）	1,140	—
	<u>2,280</u>	<u>—</u>

於本期內並無支付營業租約費用。

本集團作為出租人

本集團之投資物業預期可持續獲得約3.22%（二零一四年三月三十一日：2.88%）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：

	二零一四年 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 (經審核)
一年內	90,839	69,604
第二至第五年（包括首尾兩年）	67,910	30,892
	<u>158,749</u>	<u>100,496</u>

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。

	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
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 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
總額	<u>126,918</u>				

於本期內第一級與第二級之間並無互相結轉。

中期股息及特別中期股息

董事會已宣佈派發截至二零一四年九月三十日止六個月中期股息每股港幣2.2仙及特別中期股息每股港幣6.0仙合共每股港幣8.2仙，股息將派付予於二零一四年十二月十五日（星期一）已在公司股東名冊內登記之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一四年十二月十一日（星期四）至二零一四年十二月十五日（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及特別中期股息，所有過戶文件連同有關之股票，務須於二零一四年十二月十日（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。股息單將於二零一四年十二月十八日（星期四）寄發予股東。

業務回顧及展望

截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團之租金收入總額達港幣48,300,000元，較上年度同期增加15.2%；本集團本期溢利達港幣103,400,000元。

於本期內本集團整體租金收入持續增加，乃因數個零售舖位以較可觀之租值增幅租予麥當勞餐廳、H&M時裝店及G2000服裝店，而其他商舖及寫字樓物業亦能於期內持續獲得較高水平之租金收入；於本期內本集團之出租物業達到平均98.0%之租出比率。

於本期內，本集團已以現金代價港幣125,000,000元出售位於香港司徒拔道41號D曉廬43樓A室之住宅物業連同兩個泊車位，該項交易已於二零一四年九月三十日完成。

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5,700,000元。

全球經濟增長強差人意，預料翌年增長更趨緩慢；美國雖已持續呈現復甦勢態，惟歐元區則須面對地緣政治風險及各國政策互沖，從而使各歐盟國已疲弱之經濟復甦蒙上陰影。另一方面，中國及主要新興經濟體系增長放緩，預料彼等將調整其貨幣政策以加強增長動力。

本地住宅物業價格於交易活動減縮下持續堅穩，惟需面對未來社會及經濟之不穩定因素。於商業物業市場，零售額下降及消費信心疲弱令零售商舖租值持續下調，須待零售租務活動復元，該下調步伐才可告終。同時，預料寫字樓物業需求持續穩定而將有利該等物業翌年之租值。

下半年度本集團因續租金額上升而將令租金收入保持增長。

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。

截至二零一四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48,300,000元（二零一三年：港幣41,900,000元），較上年度同期增加15.2%；於本期內，位於加連威老道27號嘉榮大廈地下B及C號舖位租金收入錄得超過100%之增長，而The Wave及信基商業中心則各自錄得租金收入增加36%及28%；於本期內，本集團其他新訂或轉續租約之零售舖位均錄得適度租金增長，而寫字樓租值則較平穩。本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣7,000,000元（二零一三年：港幣6,200,000元），較上年度同期增加12.6%。

於本期內，本集團已以現金代價港幣125,000,000元出售曉廬一所住宅物業連同兩個泊車位，該項出售產生收益港幣67,800,000元。

截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團利息及股息收入達港幣5,700,000元（二零一三年：港幣6,600,000元），與上年度同期減少13.6%；於二零一四年九月三十日，本集團持有債務及股本證券投資總值達港幣193,800,000元（二零一四年三月三十一日：港幣113,100,000元），較上年度終結時增加71.3%。

業績

截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團溢利港幣103,400,000元（二零一三年：港幣29,700,000元），較上年度同期增加2.47倍；該增加幅度乃因期內出售曉廬一所住宅物業之收益、較高租金收入及較少重估證券投資之未變現虧損。本集團應佔聯營公司除稅後溢利港幣3,900,000元（二零一三年：港幣4,000,000元），較上年度同期減少1.2%；該減少幅度乃因利息收入減少及於期末重估證券投資時錄得較多未變現虧損，惟被本期內較高租金收入抵銷。

截至二零一四年九月三十日止六個月，每股盈利達港幣33.59仙（二零一三年：每股港幣9.67仙），較上年度同期增加港幣23.92仙；已宣佈派發之中期股息每股港幣2.2仙（二零一三年：港幣2.2仙）及特別中期股息每股港幣6.0仙（二零一三年：無）合共每股港幣8.2仙（二零一三年：港幣2.2仙），較上年度同期增加港幣6.0仙。

流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零一四年九月三十日，本集團包括銀行結餘及現金港幣133,700,000元之流動資產淨額達港幣220,100,000元（二零一四年三月三十一日：港幣101,900,000元），較上年度終結時增加港幣118,200,000元，流動資產淨額之增加乃因出售曉廬物業已收取之款項。於二零一四年九月三十日，本集團之銀行信貸額合共港幣245,000,000元（二零一四年三月三十一日：港幣278,200,000元），乃以賬面值總額港幣830,400,000元（二零一四年三月三十一日：港幣917,300,000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；於二零一四年九月三十日，已動用之信貸額達港幣134,000,000元（二零一四年三月三十一日：港幣141,400,000元）。

於二零一四年九月三十日，扣減銀行結餘及現金後而尚未償還銀行借貸淨額港幣341,000元（二零一四年三月三十一日：港幣101,500,000元），較上年度終結時減少港幣101,200,000元。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0.01%（二零一四年三月三十一日：2.88%）。

於二零一四年九月三十日，銀行借貸總額中港幣50,000,000元或37.3%必須於一年內償還，港幣46,000,000元或34.3%可於一年後但必須於兩年內償還，港幣38,000,000元或28.4%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。

截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團之財務成本港幣1,200,000元（二零一三年：港幣1,400,000元），較上年度同期減少10.8%，該減幅乃因期內較低銀行借貸水平。

股東資金

於二零一四年九月三十日，本集團股東資金達港幣3,613,800,000元（二零一四年三月三十一日：港幣3,522,100,000元），較上年度終結時增加港幣91,700,000元；每股資產淨值達港幣11.7元（二零一四年三月三十一日：港幣11.4元）。

於二零一四年九月三十日，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

於二零一四年九月三十日，本集團共有16名（二零一三年：16名）僱員，包括董事酬金之僱員成本達港幣7,100,000元（二零一三年：港幣6,500,000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。

購買、出售或贖回本公司股份

於截至二零一四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，包括審閱截至二零一四年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表及2014/2015年度中期報告。

企業管治

於截至二零一四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. 規定主席及行政總裁之職責應予分開，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二零一四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，於二零一四年年報日期後之董事資料並無變動。

董事

於本公告日期，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、謝禮恒先生及梁櫟涇先生。

承董事會命
主席
陳海壽

香港，二零一四年十一月二十六日