



卓 能 ( 集 團 ) 有 限 公 司

---

截至二零零七年十二月三十一日  
六個月中期業績報告

# 卓能(集團)有限公司

## 中期業績報告

截至二零零七年十二月三十一日止六個月

### 主席報告書

#### 業績及股息

本人欣然宣佈本集團截至二零零七年十二月三十一日止六個月經審核委員會審閱之未經審核綜合除稅後盈利為311,162,000港元(二零零六年：265,550,000港元)。

董事會擬派發中期股息每股6港仙(二零零六年：5.5港仙)，較去年增加9.1%。根據現有之已發行股份數目，共派發中期股息15,376,000港元，較去年增加29.5%。

#### 以股代息

本公司建議登記地址位於香港的股東可以選擇以股代息。以股代息計劃之詳情將容後公布，中期股息將派發予於二零零八年四月十七日營業時間結束時股東名冊內登記之股東。

#### 供股

董事會在二零零八年一月十一日建議發行供股股份，以每持有七股現有股份可獲發一股供股股份為基準發行31,996,595股供股股份，每一供股股份價值為5.60港元，在扣除開支後，籌集約176,000,000港元。供股出現1.23倍超額認購情況而包銷合約在二零零八年二月二十五日已成為無條件，供股股份之股票已於二零零八年三月四日發行予各股東，而供股股份已由二零零八年三月六日起在聯交所開始買賣。

## 業務回顧

### 香港物業

本港經濟增長強勁，豪宅市場表現出色，隨著樓市復甦，一些豪宅價值更遠高於一九九七年創下的高位。為鞏固經濟，美國聯邦儲備局於二零零七年第四季先後兩次減息，預計於二零零八年初會再度減息。長期低利率更有助推動樓市。一些長期租樓的租客及來港工作的外籍行政人員亦開始計劃購置物業自住，在強大的需求下，物業的平均價格及整體成交量均有上調，唯是供應量卻在持續減少。根據政府的資料顯示，預計二零零八年大型單位的供應量不足三千個，因此一些豪華大型單位更見矜貴。本集團在香港的物業差不多全是豪宅，此趨勢對我們甚為有利。

本集團的項目進度如下：

1. *一號九龍山頂，荃灣汀九寶豐台8號*  
第一期的入伙紙已於二零零七年十二月獲發出，現正申請預售證，預計將於本年內獲批出進行銷售。
2. *趙苑二期，薄扶林域多利道192號*  
除了一個單位外，趙苑二期已全部租出，租金收入有所增長。
3. *趙苑三期，薄扶林域多利道216號*  
第一座已全部租出。第二座之地盤平整工程正在進行中，而打樁及上蓋工程將於今年內展開。
4. *卓能廣場，軒尼詩道250號*  
出租率仍維持在九成的水平並有可觀的收入。
5. *卓能山莊，山頂施勳道30號*  
已全部租出。
6. *新趙苑，長洲水坑*  
探土工程已經完成，建築圖則已獲屋宇署批准，地盤平整工程預計將於本年內展開。

## 中國物業

在二零零七年的第三季，中國人民銀行三度增加存款及貸款息率，利息所得稅的稅率由20%調減至5%，亦同時在二零零七年內第七次提高存款準備金率，一系列的財政政策及貨幣政策的組合措施旨在抑制通脹及經濟的過快發展。

受一系列調控政策和相關措施的影響，深圳房地產在二零零七年下半年出現降溫，第四季成交量較二零零六年同期下跌70-80%，在二零零七年末，住宅的價格下降20%。

在二零零七年下半年有多塊土地成功於公開拍賣中售出，大部份住宅用地均位於龍崗，可見龍崗於未來數年將是深圳的重點發展地區。

*卓能雅苑, 深圳龍崗龍華*

上蓋工程仍在進行中，預計建築工程將於二零零九年完成。

## 澳門物業

隨著澳門威尼斯人度假村酒店、澳門美高梅金殿假日酒店及新葡京酒店的開幕，澳門的豪宅需求及價格均被推高，尤其是金光大道一帶的地區。樓價更創新高，加上在澳門工作的外籍行政人員住宅的需求增加，帶動租務市場並促使租金上升超過10%。

*星光大道一號 (前稱金光大道一號), 路環石排灣*

已呈交的建築圖則仍在等候政府回覆。

## 馬來西亞物業

投資物業市場於二零零七年維持平穩，與政府有關連組織、基金機構及海外投資者的重大成交量相比，未來的供應量仍是有限，租金及市場價值繼續有所增長。

趙世曾廣場

馬來西亞吉隆坡第57地段第690、849、851及1280號

第一期「Parkview」

二樓至十一樓餘下的單位已更改為服務式公寓，由本集團在吉隆坡之團隊負責管理經營，在二零零八年年初已進行市場推廣活動，出租率已取得成績。

第二期至第五期「中央廣場」

第二期之發展計劃已獲批准，現正準備結構建築圖則細則向有關部門呈交。

娛樂中心及停車場

現有的娛樂中心仍然繼續租出而停車場的租用率亦頗為滿意。

## 未來展望

剛發表的2008/09財政預算案顯示香港政府已盡力讓各階層的市民能分享經濟增長的成果。雖然我們仍面對高通脹，但在低失業率、低利率及低稅率情況下，可以預期二零零八年將有穩定的經濟增長。如無意外，本集團位於香港以外的全部投資都將帶來良好的利潤。

承董事會命

**趙世曾**

執行主席

香港，二零零八年三月二十七日

## 管理討論及分析

### 業績

截至二零零七年十二月三十一日止六個月（「本期間」）的營業額為40,464,000港元（二零零六年：30,154,000港元），較去年同期增加34.2%，主要與馬來西亞投資物業的營業額增加有關。

在物業租賃方面，本期間的租金收入較二零零六年同期增加4.2%，達17,266,000港元（二零零六年：16,577,000港元）。

本期間的毛利為13,700,000港元，較去年同期上升2%。

其他收入較去年同期增加391.1%至28,599,000港元。投資物業的重估盈餘較去年同期增加15.1%至359,236,000港元。行政開支較去年同期增加23.6%至11,294,000港元。財務費用較去年同期增加31.2%至15,891,000港元。

本期間本公司權益持有人應佔權益為302,999,000港元，而去年同期為265,937,000港元。每股盈利為1.38港元（二零零六年：2.56港元）。

本公司董事會建議派發截至二零零七年十二月三十一日止中期股息每股6港仙（二零零六年：5.5港仙）。股東可選擇以股代息。

## 本公司權益持有人應佔權益

於二零零七年十二月三十一日，本公司權益持有人應佔本集團之權益總額約為3,061,741,000港元（二零零六年：2,337,068,000港元），較二零零六年十二月三十一日增加724,673,000元或31.0%。根據二零零七年十二月三十一日的已發行普通股總數223,683,280股（二零零六年：185,879,054股）計算，本公司權益持有人應佔的每股權益為13.7港元，較二零零六年十二月三十一日12.6港元增加8.7%。本公司權益持有人應佔的每股權益增加主要與本期間的保留溢利及投資物業公允值增加有關。

本公司權益持有人應佔權益總額包括投資物業的公允價值變動獲利的遞延稅項負債436,437,000港元。若撇除遞延稅項負債，本公司權益持有人應佔權益總額為3,498,178,000港元或每股15.6港元。

除現有項目及已在中期報告中已披露者外，本集團正積極找尋物業或發展項目作長遠發展，但在結算日仍未有落實任何項目。

## 風險管理

本集團設有足夠風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各種風險，同時輔以積極管理、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

## 股本權益

於二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日的已發行普通股數目分別為223,683,280股及185,879,054股。

## 債務及資本與負債比率

於二零零七年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為1,224,969,000港元（二零零六年：1,263,306,000港元）。現金及銀行結存為115,532,000港元（二零零六年：28,147,000港元），借貸淨值為1,109,437,000港元（二零零六年：1,235,159,000港元）。

總債務及本公司權益持有人應佔權益比率為40.0%（二零零六年：54.1%），而淨債務與本公司權益持有人應佔權益比率為36.2%（二零零六年：52.9%）。比率之減少主要由於二零零七年進行配售股份所引致。

於結算日，本集團的銀行及其他借貸分別以港元98.7%及人民幣1.3%計值。於本集團的銀行及其他借貸總額1,224,969,000港元中，13.1%、23.6%及63.3%分別於一年內、一至兩年內及兩至五年內償還。本集團的銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息及中國人民銀行法定貸款利率。

## 資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團之投資物業及待售物業賬面值分別為2,959,188,000港元（二零零六年：3,051,187,000港元）及624,965,000港元（二零零六年：947,589,000港元）之投資物業及發展中物業已作抵押令本集團獲得一般銀行貸款。

## 財務及利息支出

財務費用包括銀行及其他貸款、安排、信貸及承擔費用支出。本期間資本化之利息為11,675,000港元，而上年同期則為26,015,000港元。本期間之利息支出為15,891,000港元，較去年同期錄得的利息支出12,113,000港元增加31.2%。利息開支的增加主要與本期間利率上升有關。

## 酬金政策及購股權計劃

於回顧期間內，本集團共有僱員46人（截至二零零六年：46人）。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金、雙糧以及按市況及個人表現釐定之年終花紅。執行董事將繼續檢討僱員工作表現，並於需要時給予獎勵及靈活處理，鼓勵員工在工作上更加投入和有更好表現。本期間並無採納購股權計劃。



## 香港

二零零七年之物業市場呈重大增長，尤其是我們的主業業務豪宅物業，一號九龍山頂之銷售將在獲發預售證後展開，預期以現時的氣氛將獲的良好的利潤。趙苑三期第一座已完成並已全部租出。「新趙苑」之土地鑽探工程已完成及建築圖則已獲批准。地盤平整工程將在本年內進行。

## 澳門

位於路環石排灣的發展中項目「星光大道一號」(前稱「金光大道一號」)的圖則在結算日時仍在審批中。

## 中國

本集團在深圳龍華的發展項目，於結算日，項目正進行上蓋工程。

## 馬來西亞

第二期「Central Plaza」之發展令已批出，結構建築圖則細則正在準備中。

## 物業估值

本集團於二零零七年十二月三十一日的投資物業已董事會作出估值並於製訂二零零七年十二月三十一日財務報表中使用其估值。本集團的投資物業估值為3,716,000,000港元(二零零六年：3,059,687,000港元)。公允值的增加約359,236,000港元已在本期間的收益表中列賬。本集團待售發展中物業以其成本值或其可變現淨值兩者之較低者列賬。

## 業績

本公司及其附屬公司（以下統稱為「集團」）經審核委員會審閱之未經審核賬目：

### 簡明綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止六個月

		截至十二月三十一日 止六個月	
		二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
	附註		
營業額	2	40,464	30,154
直接成本		(26,764)	(16,723)
毛利		13,700	13,431
其他收入	3	28,599	5,823
投資物業公允價值之變動		359,236	312,114
行政費用		(11,294)	(9,135)
財務費用	4b	(15,891)	(12,113)
除稅前溢利	4	374,350	310,120
稅項	5	(63,188)	(44,570)
本期溢利		<u>311,162</u>	<u>265,550</u>
應佔溢利：			
本公司權益持有人		302,999	265,937
少數股東權益		8,163	(387)
本期溢利		<u>311,162</u>	<u>265,550</u>
股息	6	<u>56,931</u>	<u>26,790</u>
每股盈利	7		
基本		<u>1.38港元</u>	<u>2.56港元</u>
攤薄		<u>1.31港元</u>	<u>不適用</u>

## 簡明綜合資產負債表

二零零七年十二月三十一日

		二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零七年 六月三十日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資物業		3,716,000	3,307,455
物業、機器及設備		8,373	2,830
按揭貸款		241	501
其他非流動資產		950	950
		<u>3,725,564</u>	<u>3,311,736</u>
<b>流動資產</b>			
待出售之發展中物業		988,913	914,235
已落成之待售物業		32,282	47,336
按公允價值列賬及 在收益賬處理的金融資產		219,167	2,932
應收貿易賬款及其他應收賬款	8	9,168	6,857
稅項預繳		2,398	637
銀行結存及現金		115,532	61,565
		<u>1,367,460</u>	<u>1,033,562</u>
<b>流動負債</b>			
銀行透支		10,856	—
應付貿易賬款及其他應付賬款	9	298,498	293,948
有息借貸之流動部份		149,908	143,573
稅項		6,164	6,236
		<u>465,426</u>	<u>443,757</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>902,034</u>	<u>589,805</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>4,627,598</u>	<u>3,901,541</u>

		二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零七年 六月三十日 (經審核) 千港元
<b>非流動負債</b>			
有息借貸之非流動部份		858,023	563,711
董事墊款		166,182	92,759
有關連公司墊款		40,000	67,000
遞延稅項負債		432,879	371,121
		<hr/>	<hr/>
		1,497,084	1,094,591
		<hr/>	<hr/>
<b>資產淨值</b>		<b>3,130,514</b>	<b>2,806,950</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>股本及儲備</b>			
股本	10	22,369	21,785
儲備		3,039,372	2,724,555
		<hr/>	<hr/>
本公司權益持有人應佔權益		3,061,741	2,746,340
少數股東權益		68,773	60,610
		<hr/>	<hr/>
<b>權益總額</b>		<b>3,130,514</b>	<b>2,806,950</b>
		<hr/>	<hr/>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止六個月

### 本公司權益持有人應佔權益

	特別						少數 股東權益 (未經審核)	總權益 (未經審核)
	股本	換算儲備	股本儲備	股本溢價	保留溢利			
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)		
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零六年								
七月一日	7,674	(65,158)	320,065	143,723	1,242,586	-	1,648,890	
已付股息	40	-	-	1,577	(14,915)	-	(13,298)	
發行股份	10,874	-	-	424,075	-	-	434,949	
股份發行費用	-	-	-	(4,345)	-	-	(4,345)	
出售附屬公司								
部份權益	-	-	-	-	-	565	565	
本期間溢利(虧損)	-	-	-	-	265,937	(387)	265,550	
匯兌差額	-	4,935	-	-	-	-	4,935	
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	
於二零零六年								
十二月三十一日	18,588	(60,223)	320,065	565,030	1,493,608	178	2,337,246	
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	
於二零零七年								
七月一日	21,785	(51,866)	320,065	766,802	1,689,554	60,610	2,806,950	
已付股息	-	-	-	-	(41,555)	-	(41,555)	
發行股份	584	-	-	33,826	-	-	34,410	
股份發行費用	-	-	-	(94)	-	-	(94)	
本期間溢利	-	-	-	-	302,999	8,163	311,162	
匯兌差額	-	19,641	-	-	-	-	19,641	
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	
於二零零七年								
十二月三十一日	22,369	(32,225)	320,065	800,534	1,950,998	68,773	3,130,514	
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
經營活動所產生之現金淨額	6,973	14,874
投資活動所動用之現金淨額	(281,051)	(86,865)
融資活動所產生之現金淨額	317,189	95,326
現金及現金等值物之增加淨額	43,111	23,335
七月一日之現金及現金等值物	61,565	4,812
十二月三十一日之現金及現金等值物	<b>104,676</b>	28,147
現金及現金等值物結存之分析		
銀行結存及現金	115,532	28,147
銀行透支	(10,856)	—
	<b>104,676</b>	28,147

## 簡明綜合賬項附註

### 1. 主要會計政策

#### 編制基準

本未經審核之簡明綜合中期財務報表已根據香港會計師公會（「會計師公會」）所頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及附合香港聯合交易所有限公司上市規則（「上市規則」）附錄16之披露要求而編製。

本簡明綜合中期財務報表乃應用與截至二零零七年六月三十日止年度的本集團年度財務報表所採納之相同會計政策及編制基準而編制，惟預期將於二零零八年財務報表所反映之會計政策之變動除外。會計政策改變之詳情如下：

#### 會計政策改變

會計師公會已頒佈數項最新及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，其包括個別香港財務報告準則，香港會計準則及詮釋），適用於二零零七年七月一日或以後開始之會計期間如下：

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第11號	集團及庫存股份交易 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零六年十一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效

採用新香港財務報告準則對本期或過往會計期間之本集團業績及財務狀況其無重大影響，因此，並無作出前期調整。本集團並無提前採用以下已頒佈但尚未生效之新頒佈及經修訂準則或詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈報格式 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第12號	服務權特許安排 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號	香港會計準則第19號 – 固定收益資產的限制、最低 資金要求及兩者的互動關係 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零七年七月一日或以後開始之年度期間生效

本公司董事預計，採納該等準則或詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

## 2. 分部資料

本集團主要業務活動之營業額及經營溢利分析如下：

	營業額		經營溢利	
	截至十二月三十一日		截至十二月三十一日	
	止六個月		止六個月	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
出售物業	21,845	11,894	1,284	68
物業出租	17,266	16,577	11,194	11,814
物業管理	1,213	1,122	1,082	988
其他	140	561	140	561
	<b>40,464</b>	<b>30,154</b>	<b>13,700</b>	<b>13,431</b>
其他收入			28,599	5,823
投資物業公允價值之變動			359,236	312,114
未分配之經營收入及支出			(11,294)	(9,135)
經營溢利			<b>390,241</b>	<b>322,233</b>



### 3. 其他收入

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零七年 (未經審計) 千港元	二零零六年 (未經審計) 千港元
出售附屬公司部份權益收益	-	4,849
出售按公允價值列賬及在收益賬處理的 金融資產淨收益	541	25
按公允價值列賬及在收益賬處理的 金融資產公允價值改變	26,432	114
收回已支銷的壞賬	275	63
股息收入	1,173	-
其他收入	178	772
	<b>28,599</b>	<b>5,823</b>

### 4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除以下各項：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零七年 (未經審計) 千港元	二零零六年 (未經審計) 千港元
(a) 其他項目		
折舊	647	279
員工成本 (包括董事酬金)		
薪金、人工及其他福利	2,916	2,897
退休計劃供款	116	89
出售物業成本	20,562	11,826

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零七年 (未經審計) 千港元	二零零六年 (未經審計) 千港元
<b>(b) 財務成本</b>		
銀行貸款及透支利息須於五年內全數償還	18,888	22,522
有關連公司墊款利息	2,216	1,584
董事墊款之利息	5,657	13,883
其他借貸費用	805	139
	<hr/>	<hr/>
總借貸費用	27,566	38,128
減：撥作投資物業及待出售之 發展中物業之借貸費用	(11,675)	(26,015)
	<hr/>	<hr/>
	15,891	12,113
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 5. 稅項

香港利得稅已按本期間之估計應課稅溢利以稅率17.5%作出撥備。於海外營運所得之利得稅撥備乃根據本期間本集團之估計應課稅溢利按當地適用之稅率而計算。

在簡明綜合收益表中支出的稅額為：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零七年 (未經審計) 千港元	二零零六年 (未經審計) 千港元
本期稅項	1,548	—
遞延稅項		
暫時差異之產生	61,640	44,570
	<hr/>	<hr/>
	63,188	44,570
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 6. 股息

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零七年 (未經審計) 千港元	二零零六年 (未經審計) 千港元
已付末期股息每股19港仙 (二零零六年：17港仙)	41,555	14,915
擬派發之中期股息每股6港仙 (二零零六年：5.5港仙)	15,376	11,875
	<b>56,931</b>	<b>26,790</b>

期內，二零零七年之末期股息提供以股代息供股東選擇，此選擇已獲股東接受如下：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
股息：		
現金	11,729	13,297
以股代息	29,826	1,618
	<b>41,555</b>	<b>14,915</b>

附註：董事會於結算日後建議派發二零零八年度中期股息每股6港仙(二零零七年：5.5港仙)，總數為15,376,000港元(二零零七年：11,875,000港元)。擬派之股息並未在簡明資產負債表內確認為應付股息，但會在截至二零零八年六月三十日之保留溢利中反映。

## 7. 每股盈利

本期間每股盈利之計算乃按以下數據：

### 盈利

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
本公司股東應佔權益以計算基本及攤薄的每股盈利	<b>302,999</b>	265,937

### 數份數目

	於二零零七年 十二月三十一日 (未經審核)	於二零零六年 十二月三十一日 (未經審核) (經重列)
普通股股份之加權平均數以計算基本的 每股盈利(附註)	<b>220,348,127</b>	103,982,848
具潛在攤薄作用之普通股： 認股權證	<b>10,783,650</b>	不適用
普通股股份之加權平均數 以計算攤薄的每股盈利	<b>231,131,777</b>	不適用

附註：在計算截至二零零六年十二月三十一日止期度之基本每股盈利時已使用已發行股份的加權平均數予以調整，以反映於結算日後供股的紅利因素。

因於二零零六年之結算日並無發行具潛在攤薄作用之普通股，故未有呈列截至二零零六年十二月三十一日止期度攤薄後之每股盈利。

8. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	於二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零七年 六月三十日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款	720	436
預付款項、按金及其他應收賬款	8,448	6,421
	<u>9,168</u>	<u>6,857</u>

本集團維持控制貸款政策以降低有關應收賬款之借貸風險。包括在應收貿易賬款(已扣除呆壞賬的減值淨額)，其賬齡分析如下：

	於二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零七年 六月三十日 (經審核) 千港元
少於三十天	397	298
三十一至六十天	115	36
六十一至九十天	39	22
超過九十天	169	80
	<u>720</u>	<u>436</u>

9. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零七年 六月三十日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款	940	1,081
應計費用及其他應付賬款	297,558	292,867
	<u>298,498</u>	<u>293,948</u>

應付貿易賬款其賬齡分析如下：

	於二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零七年 六月三十日 (經審核) 千港元
少於三十天	41	164
三十一至六十天	41	41
六十一至九十天	41	41
超過九十天	817	1835
	<u>940</u>	<u>1,081</u>

## 10. 股本

	法定股本		已發行及繳足	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
於二零零七年七月一日				
每股0.1港元之				
普通股	10,000,000,000	1,000,000	217,845,565	21,785
因以股代息計劃而				
發行股份(附註1)	-	-	4,970,944	497
因行駛認股權證而				
發行股份(附註2)	-	-	866,771	87
於二零零七年				
十二月三十一日	<b>10,000,000,000</b>	<b>1,000,000</b>	<b>223,683,280</b>	<b>22,369</b>

### 附註：

1. 於二零零七年十二月十日，本公司根據於二零零七年十一月十四日公佈之以股代息計劃，以6港元之價格發行及分配每股面值0.1港元之普通股，共4,970,944股給予就二零零七年末期股息選擇以股代息之股東。高出於股份面值的溢價總額29,329,000港元已資本化在股份溢價賬，此類股份與現有股份享有同等權益。
- 2(a) 於二零零七年二月八日，本公司通過決議案批准每持有5股現有股份之股東可獲發1份認股權證（「2009認股權證」）。於二零零七年二月十二日，本公司發行37,175,810份2009認股權證。2009認股權證的持有人可於二零零七年二月十二日至二零零九年二月十一日以初步認購價每股5港元（可調整）認購股份。隨着發行2008認股權證後，認購價已在二零零七年三月二十八日調整為每股4.98港元。期內，在行駛518,950份2009認股權證後，共發行518,950股每股面值0.1港元之新股。於二零零七年十二月三十一日，共有29,593,714份2009認股權證尚未被行駛。

- 2(b) 在二零零七年三月二十八日，本公司通過決議案批准每持有22股現有股份之股東可獲發1份認股權證（「2008認股權證」）。於二零零七年四月三十日，本公司發行9,814,296份2008認股權證。2008認股權證的持有人可於二零零七年四月三十日至二零零八年四月三十日以初步認購價每股5.5港元（可調整）認購股份。期內，在行駛347,821份2008認股權證後，共發行347,821股每股面值0.1港元之新股。於二零零七年十二月三十一日，共有9,435,172份2008認股權證尚未被行駛。

## 11. 資本承擔

	於二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零七年 六月三十日 (經審核) 千港元
發展中物業之資本承擔並未在 簡明綜合中期財務報表撥備如下：		
已批准但未簽約	<b>814,146</b>	128,299
已簽約但未撥備	<b>350,100</b>	457,770
	<b>1,164,246</b>	586,069

## 12. 資產抵押

於結算日，本集團以下列作抵押之總銀行透支及借貸為1,018,787,000港元（二零零七年六月三十日：707,284,000港元）：

- (i) 本集團的若干投資物業及若干本集團的待售物業其賬面值分別為2,959,188,000港元（二零零七年六月三十日：3,238,675,000港元）及624,965,000港元（二零零七年六月三十日：821,324,000港元）已抵押予銀行；
- (ii) 若干附屬公司之所有資產及承諾作流動抵押；



(iii) 若干附屬公司之股票已抵押予銀行；及

(iv) 若干物業的出售收益、保險收益、租金收入及因租出而帶來的按金。

### 13. 與有關連人士之重大交易

以一般商業條款與若干有關連人士進行之交易如下：

	截至十二月三十一日	
	止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	(未經審計)	(未經審計)
	附註	
	千港元	千港元
薪金及其他短期僱員福利支付了		
主要管理人員，包括已付之董事酬金	2,089	1,409
利息付予趙世曾建築師有限公司		
(「CCAL」)	a	
	2,216	1,584
利息付予趙世曾博士	b	
	5,657	13,883
支付予CCAL	c	
	3,644	12,749
則師及其他專業費用		
租金收入	d	
欣然有限公司(「欣然」)	30	30
CCAL	453	453
行政費用收入	e	
欣然	36	36
CCAL	120	120
向趙世曾博士購入一全資附屬公司	17,163	–
向趙世曾博士支付債權轉讓之代價	22,642	–
	<b>—————</b>	<b>—————</b>

- (a) CCAL為本公司提供無抵押及無指定還款日期之貸款，本公司須付按港元最優惠貸款利率加1.8%（二零零六年：1.8%）計算之利息。於二零零七年十二月三十一日止，CCAL給予本集團之貸總額達40,000,000港元（二零零七年六月三十日：67,000,000港元）。CCAL已確認不會要求本集團償還此墊款直至本集團有償還能力為止。趙世曾博士為CCAL之董事及實益擁有人。
- (b) 趙世曾博士為本公司提供無抵押及無指定還款日期之貸款，本公司須付按港元最優惠貸款利率加1.8%（二零零六年：1.8%）計算之利息。於二零零七年十二月三十一日止，趙博士給予本集團之貸總額達166,182,000港元（二零零七年六月三十日：92,759,000港元）。趙博士已確認不會要求本集團償還此墊款直至本集團有償還能力為止。
- (c) CCAL 依據雙方訂定之條款提供建築及其他有關服務予本集團。
- (d) 依據雙方訂定之條款，若干物業已租予欣然及CCAL作辦公室之用。
- (e) 依據雙方訂定之條款，本集團為欣然及CCAL提供行政服務並收取費用。

#### 14. 結算日後事項

於二零零八年一月十一日，董事會建議向股東發行供股股份，按二零零八年一月三十一日每持有7股現有股份可獲一股供股股份之基準配發予合資格股東，每一供股股份價值為5.6港元。供股股份於二零零八年三月發行予股東，供股詳情已載於二零零八年二月四日的招股書中。

## 購回及註銷股本

截至二零零七年十二月三十一日止六個月期間內本公司或其附屬公司並無贖回、購入或註銷股本。

## 企業管治

### 企業管治常規守則

董事會相信，優質企業管治對提升本集團效率及表現以及保障股東權益尤為重要。期內，除下述外，本公司一直按上市規則新附錄14之原則，遵守企業管治常規守則所載的有關條文，惟下列除外：

- (i) 獨立非執行董事並無指定任期，唯是，須依據本公司之公司組織章程細則在股東週年常會上輪值告退及重選，因此，本公司認為此規定已足夠附合企業管治常規守則有關規定隱藏的目的。
- (ii) 因我們仍在找尋合適人選擔任本公司總裁一職，因此主席及總裁的角色及責任並未分開。

### 審計委員會

審計委員會成員包括林家威先生、梁榮江先生及孫秉樞博士，彼等均為本公司獨立非執行董事，審計委員會跟管理層已審閱本公司所採納之會計原則及慣例，並就審核、內部監控及財務申報事宜進行討論，包括本公司截至二零零七年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績。

### 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所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易之操守守則。

於向本公司所有董事作出特別諮詢後，彼等於期內一直遵守標準守則所規定之標準。

## 董事及最高行政人員股份權益或股份及相關股份的淡倉

於二零零七年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條所需存放之登記冊之紀錄，本公司之董事及最高行政人員依據上市公司董事證券交易手冊擁有本公司或其任何相關法團的股本權益（在證券及期貨條例（「SFO」）第XV部的制定的定義範圍內需通知本公司及聯交所）如下：

### 普通股每股0.1港元

姓名	個人權益	法團權益
趙世曾	9,913,268	108,225,152

附註：趙世曾博士於上表所披露之「法團權益」即本公司之主要股東欣然有限公司及世灝證券有限公司所持有之股份。

本公司並無授予本公司董事、最高行政人員或其聯繫人等任何可認購本公司股份之權利。

於二零零七年十二月三十一日，除上述外，各董事及其聯繫人等並無擁有本公司或其附屬公司之股份或股份淡倉需根據證券及期貨條例第352條記錄於登記冊內或依據上市公司董事證券交易手冊需通知本公司及聯交所。

於本期間內，本公司、附屬公司、同母系附屬公司或其母公司並無參與任何協議使本公司董事可購買本公司或其他公司之股份或債券並從中得到利益。

## 中期股息

董事會擬派發中期股息每股6港仙(二零零六年：5.5港仙)，較去年增加9.1%。根據現有之已發行股份數目，共派發中期股息15,376,000港元，較去年增加29.5%。

股東將可選擇以股代息。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零八年四月十一日至四月十七日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在上述期間不會登記股份之轉讓，如欲獲取擬派之中期股息，所有股份過戶文件連同有關有之股票，須於二零零八年四月十日下午四時前送交本公司之股份過戶登記處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。

承董事會命  
**趙世曾**  
執行主席

香港，二零零八年三月二十七日