



CHEUK NANG (HOLDINGS) LIMITED

卓能（集團）有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股票代號：131)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月 中期業績

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

截至二零零八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	
	附註	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
營業額	2	24,289	40,464
直接成本		(7,339)	(26,764)
毛利		16,950	13,700
其他收入	3	5,608	2,167
投資物業公允價值之變動		(677,899)	359,236
物業、機器及設備公允價值之變動		(7,460)	-
按公允價值計入損益之金融資產 公允價值之變動		(74,132)	26,432
行政費用		(11,334)	(11,294)
其他營運費用		(23,249)	-
財務費用	4b	(9,961)	(15,891)
除稅前(虧損)/溢利	4	(781,477)	374,350
所得稅回撥/(支出)	5	99,030	(63,188)
本期(虧損)/溢利		<u>(682,447)</u>	<u>311,162</u>
應佔(虧損)/溢利：			
本公司權益持有人		(606,537)	302,999
少數股東權益		(75,910)	8,163
本期(虧損)/溢利		<u>(682,447)</u>	<u>311,162</u>
股息	6	<u>7,924</u>	<u>56,931</u>
每股(虧損)/盈利	7		
基本		<u>(2.29)港元</u>	<u>1.38港元</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>1.31港元</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

		於二零零八年 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
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		3,110,290	3,795,753
物業、機器及設備		81,797	90,125
按揭貸款		72	305
其他非流動資產		950	950
		<u>3,193,109</u>	<u>3,887,133</u>
流動資產			
待出售之發展中物業		777,455	746,741
已落成之待售物業		347,449	352,614
按公允價值計入損益之金融資產	8	116,584	219,811
應收貿易賬款及其他應收賬款	9	46,394	38,645
應收最終控股公司款項		198	600
應收關連公司款項		2,900	132
稅項預繳		4,352	2,152
銀行結存及現金		143,390	106,256
		<u>1,438,722</u>	<u>1,466,951</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	10	41,255	57,884
有義務條件的合同撥備	11	14,706	—
應付少數股東款項		239,990	239,990
有息借貸之流動部份		585,127	188,574
稅項		4,671	7,389
		<u>885,749</u>	<u>493,837</u>
流動資產淨值		<u>552,973</u>	<u>973,114</u>
總資產減流動負債		<u>3,746,082</u>	<u>4,860,247</u>

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零零八年十二月三十一日

		於二零零八年 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
	附註		
非流動負債			
有息借貸之非流動部份		611,000	925,000
董事墊款		60,057	70,797
一關連公司墊款		11,000	11,000
遞延稅項負債		320,895	422,004
		<u>1,002,952</u>	<u>1,428,801</u>
資產淨值		<u>2,743,130</u>	<u>3,431,446</u>
權益			
股本	12	27,105	26,413
儲備		2,723,751	3,336,849
		<u>2,750,856</u>	<u>3,363,262</u>
本公司權益持有人應佔權益			
少數股東權益		(7,726)	68,184
		<u>(7,726)</u>	<u>68,184</u>
權益總額		<u>2,743,130</u>	<u>3,431,446</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零八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	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
經營活動所(動用)／產生之現金淨額	(38,764)	6,973
投資活動所動用之現金淨額	(48,209)	(281,051)
融資活動所產生之現金淨額	69,748	317,189
現金及現金等值物之(減少)／增加淨額	(17,225)	43,111
七月一日之現金及現金等值物	98,962	61,565
十二月三十一日之現金及現金等值物	81,737	104,676
現金及現金等值物結存之分析：		
在簡明綜合資產負債表呈列之銀行結存及現金	143,390	115,532
減：已抵押銀行結存	(61,653)	—
減：銀行透支	—	(10,856)
	81,737	104,676

簡明綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

	本公司權益持有人應佔權益						少數 權益總額 (未經審核) 千港元
	股本	換算儲備*	股本儲備*	股本溢價*	保留溢利*	股東權益	
	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	
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>22,369</u>	<u>(32,225)</u>	<u>320,065</u>	<u>800,534</u>	<u>1,950,998</u>	<u>68,773</u>	<u>3,130,514</u>
於二零零七年 十二月三十一日	<u>22,369</u>	<u>(32,225)</u>	<u>320,065</u>	<u>800,534</u>	<u>1,950,998</u>	<u>68,773</u>	<u>3,130,514</u>
於二零零八年七月一日	26,413	5,272	320,065	1,017,127	1,994,385	68,184	3,431,446
已付股息	-	-	-	-	(7,924)	-	(7,924)
發行股份	692	-	-	5,192	-	-	5,884
股份發行費用	-	-	-	(25)	-	-	(25)
本期間虧損	-	-	-	-	(606,537)	(75,910)	(682,447)
匯兌差額	-	(3,804)	-	-	-	-	(3,804)
	<u>27,105</u>	<u>1,468</u>	<u>320,065</u>	<u>1,022,294</u>	<u>1,379,924</u>	<u>(7,726)</u>	<u>2,743,130</u>
於二零零八年 十二月三十一日	<u>27,105</u>	<u>1,468</u>	<u>320,065</u>	<u>1,022,294</u>	<u>1,379,924</u>	<u>(7,726)</u>	<u>2,743,130</u>

* 此儲備賬已包括呈列在簡明綜合資產負債表中本集團之儲備2,723,751,000港元(於二零零七年十二月三十一日: 3,039,372,000港元)。

簡明綜合賬項附註

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

1. 主要會計政策

編製基準

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」及符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二零零八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製基準而編製，惟預期將於二零零九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。

1.1 採用新訂或經修訂香港財務報告準則

於本期內生效之準則及詮釋

在本財政期內，本集團已採用所有適用於二零零八年七月一日或以後開始之會計期間及與本集團有關之新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，此統稱已包括所有適用個別之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)。採用此新訂或經修訂香港財務報告準則不會改變本集團之會計政策及對本期及往期本集團所呈報之數據並無重大影響。

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效之香港財務報告準則。本公司董事現正評估該等香港財務報告準則之影響，但未能確定會否對本集團財務報表構成重大財務影響。

簡明綜合賬項附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

1. 主要會計政策 (續)

1.1 採用新訂或經修訂香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 ¹
香港會計準則第23號(修訂本)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及個別財務報表 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	聯營公司之權益 ²
香港會計準則第31號(修訂本)	共同控制實體之權益 ²
香港會計準則第32號, 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤產生之責任 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採用國際財務報告準則 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)及 香港會計準則第27號(修訂本)	附屬公司、共同控制實體或聯營公司之 投資成本 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款-歸屬條件及取消 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	商業合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第15號	房地產建築協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第16號	對沖海外業務之淨投資 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁵
香港財務報告準則修訂版	香港財務報告準則修訂版 ⁴

¹ 二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效, 唯香港財務報告準則第5號(修訂本)
則於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 二零零九年七月一日或之後自收到來自客戶之資產轉讓後生效

簡明綜合賬項附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

2. 分部資料

本集團主要業務活動之營業額及本期(虧損)/溢利分析如下：

	營業額		本期(虧損)/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	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
出售物業	-	21,845	-	1,284
物業出租	22,874	17,266	(662,364)	370,430
物業管理	1,204	1,213	225	1,082
其他	211	140	(7,249)	140
	<u>24,289</u>	<u>40,464</u>	<u>(669,388)</u>	<u>372,936</u>
未分配營運收入及支出			(102,128)	17,305
財務費用			(9,961)	(15,891)
除稅前(虧損)/溢利			(781,477)	374,350
所得稅回撥/(支出)			99,030	(63,188)
本期(虧損)/溢利			<u>(682,447)</u>	<u>311,162</u>

附註：

若干比較數字已重新分類以符合本期間之呈報格式。本公司董事認為該等分類能為本集團之分部資料提供更合適之呈報。

3. 其他收入

	截至十二月三十一日	
	止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
出售按公允價值計入損益之金融資產獲利	641	541
收回已支銷壞賬	10	275
利息收入	1,840	1,173
匯兌獲利淨額	2,080	-
雜項收入	1,037	178
	<u>5,608</u>	<u>2,167</u>

簡明綜合賬項附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

4. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除以下各項：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
(a) 其他項目		
折舊	1,199	647
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、人工及其他福利	4,214	4,102
退休計劃供款	117	116
出售物業成本	-	20,562
有義務條件的合同撥備	14,706	-
	<u>14,706</u>	<u>-</u>
(b) 財務成本		
利息費用在財務負債：		
銀行貸款及透支利息須於五年內全數償還	17,804	18,888
有關連公司墊款	387	2,216
董事墊款	2,384	5,657
其他借貸費用	76	805
	<u>20,651</u>	<u>27,566</u>
總借貸費用	20,651	27,566
減：撥作投資物業及待出售發展中物業之借貸費用	(10,690)	(11,675)
	<u>(10,690)</u>	<u>(11,675)</u>
不按公允價值計入損益之財務負債總利息費用	<u>9,961</u>	<u>15,891</u>

簡明綜合賬項附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

5. 所得稅回撥／(支出)

香港利得稅已按本期間之估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零零七年：17.5%) 撥備。海外溢利之稅項乃根據本期間本集團之估計應課稅溢利按本集團經營業務國家現行稅率計算。

在簡明綜合收益表中(豁免)／支出的稅額為：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
本期之本期稅項	1,249	1,548
本期之遞延稅項	(100,279)	61,640
所得稅(回撥)／支出	<u>(99,030)</u>	<u>63,188</u>

6. 股息

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
已付末期股息每股3港仙(二零零七年：19港仙)	7,924	41,555
擬派發之中期股息每股0港仙(二零零七年：6港仙)	—	15,376
	<u>7,924</u>	<u>56,931</u>

期內，二零零八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	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
股息：		
現金	2,040	11,729
以股代息	5,884	29,826
	<u>7,924</u>	<u>41,555</u>

簡明綜合賬項附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

7. 每股(虧損)/盈利

每股基本及已攤薄(虧損)/盈利乃以下列數據為基準：

(虧損)/盈利

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
本年度之權益持有人應佔(虧損)/溢利以計算 每股基本及已攤薄盈利	<u>(606,537)</u>	<u>302,999</u>
股份數目	於 二零零八年 十二月三十一日 (未經審核)	於 二零零七年 十二月三十一日 (未經審核)
已發行普通股之加權平均數以計算 每股基本(虧損)/盈利	<u>264,959,314</u>	220,348,127
普通股潛在攤薄影響： 認股權證	<u>-</u>	<u>10,783,650</u>
已發行普通股之加權平均數以計算 每股攤薄(虧損)/盈利	<u>264,959,314</u>	<u>231,131,777</u>

由於認股權證對每股基本虧損有反攤薄作用，故未有呈列截至二零零八年十二月三十一日止期度攤薄後之每股虧損。

8. 按公允價值計入損益之金融資產

	於 二零零八年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於 二零零八年 六月三十日 (經審核) 千港元
持有香港上市證券作買賣	<u>116,584</u>	<u>219,811</u>

簡明綜合賬項附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

9. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	於 二零零八年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於 二零零八年 六月三十日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款	1,436	2,558
預付款項、按金及其他應收賬款	44,958	36,087
	<u>46,394</u>	<u>38,645</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 二零零八年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於 二零零八年 六月三十日 (經審核) 千港元
少於三十天	804	714
三十一至六十天	322	44
六十一至九十天	52	10
超過九十天	258	1,790
	<u>1,436</u>	<u>2,558</u>

10. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於 二零零八年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於 二零零八年 六月三十日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款	962	1,104
應計費用及其他應付賬款	40,293	56,780
	<u>41,255</u>	<u>57,884</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

10. 應付貿易賬款及其他應付賬款(續)

應付貿易賬款其賬齡分析如下：

	於 二零零八年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於 二零零八年 六月三十日 (經審核) 千港元
少於三十天	265	559
三十一至六十天	87	67
六十一至九十天	53	43
超過九十天	557	435
	<u>962</u>	<u>1,104</u>

11. 有義務條件的合同撥備

有義務條件的合同乃指一塊位於香港以外的土地，本集團根據買賣合約需繳付之代價及該土地於二零零八年十二月三十一日之公允價值之差額。

12. 股本

	法定股本		已發行及繳足	
	(未經審核) 股份數目	(未經審核) 千港元	(未經審核) 股份數目	(未經審核) 千港元
每股0.1港元之普通股				
於二零零八年七月一日	10,000,000,000	1,000,000	264,131,642	26,413
因以股代息計劃而發行 (附註1)	—	—	6,922,349	692
於二零零八年十二月三十一日	<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>271,053,991</u>	<u>27,105</u>

附註：

- 於二零零八年十二月十日，本公司根據於二零零八年十一月十七日公佈的以股代息計劃，以0.85港元發行和分配每股面值0.1港元的股份，共6,922,349股給予就二零零八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5,192,000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。
- 於二零零七年二月八日，本公司通過決議案批准每持有5股股份可獲發一份認股權證(「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十二日以初步認購價每股5港元(可調整)認購股份。隨著於二零零七年三月二十八日發行的另一認股權證及二零零七年及二零零八年發行供股股份，認購價已於二零零八年二月一日調整至每股4.87港元。期內，並無2009認股權證被行駛。在二零零八年十二月三十一日，共有29,441,102份2009認股權證尚未被行使。

簡明綜合賬項附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

13. 資本承擔

發展中物業及購入土地之資本承擔並未在簡明綜合中期財務報表撥備如下：

	於 二零零八年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於 二零零八年 六月三十日 (經審核) 千港元
已批准但未簽約	119,827	228,565
已簽約但未撥備	464,964	457,720
	<u>584,791</u>	<u>686,285</u>

14. 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團以下列作抵押之總銀行借貸為1,196,127,000港元(二零零八年六月三十日：1,113,574,000港元)：

- (i) 本集團的若干投資物業、待出售物業及物業、機器及設備其賬面值分別為2,321,650,000港元(二零零八年六月三十日：2,664,063,000港元)，712,129,000港元(二零零八年六月三十日：692,449,000港元)及75,000,000港元(二零零八年六月三十日：83,000,000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) 銀行結存賬面值61,653,000港元(二零零八年六月三十日：7,294,000港元)已作抵押；
- (iv) 若干附屬公司之股票已抵押予銀行；及
- (v) 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。

簡明綜合賬項附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

15. 與有關連人士之重大交易

以下乃本集團與有關連人士進行之重大交易概要，此等交易乃於本集團之日常業務中進行：

	附註	截至十二月三十一日 止六個月	
		二零零八年 (未經審計) 千港元	二零零七年 (未經審計) 千港元
薪金及其他短期僱員福利支付予 主要管理人員，包括已支付予 本公司董事酬金		2,317	2,089
利息付予趙世曾建築師有限公司(「CCAL」)	(a)	387	2,216
利息付予趙世曾博士	(b)	2,384	5,657
支付予CCAL 則師及其他專業費用	(c)	1,200	3,644
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
支付予世灝證券有限公司佣金	(f)	92	521
向趙世曾博士購入一全資附屬公司		-	17,163
因債務轉移支付予趙世曾博士代價		-	22,642
		=====	=====

(a) CCAL為本公司提供無抵押及無指定還款日期之墊款，本公司須付按港元最優惠貸款利率加1.8% (二零零七年：1.8%) 計算之利息。於二零零八年十二月三十一日止，CCAL給予本集團之貸款總額達11,000,000港元(二零零八年六月三十日：11,000,000港元)。CCAL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。本公司董事及主要股東趙世曾博士為CCAL之董事及實益擁有人。

(b) 趙世曾博士為本集團提供無抵押及無指定還款日期之墊款，本公司須付按港元最優惠貸款利率加1.8% (二零零七年：1.8%) 計算之利息。於二零零八年十二月三十一日止，趙世曾博士給予本集團之墊款為60,057,000港元(二零零八年六月三十日：70,797,000港元)。趙世曾博士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。

簡明綜合賬項附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

15. 與有關連人士之重大交易 (續)

- (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。
- (f) 趙世曾博士為世灝證券有限公司之實益擁有人。

16. 或然負債

在二零零八年十一月十八日，一本集團附屬公司(「附屬公司」)就一建築承建商(「承建商」)未能履行合約已展開了對承建商的訴訟(「索償」)，該附屬公司要求終止合同、交還建築工地及約三千六百五十二萬港元之賠償，董事相信(根據法律意見)索償一事是可行及可望獲勝並獲得金錢賠償。此索償並沒有確認為資產。

業務回顧

香港物業

香港經濟於二零零八年第三季度顯著放緩，而本地勞動市場在二零零八年第四季度縮減，失業率由二零零八年九月的3.4%增至十二月份的4.1%，預料金融風暴在二零零九年將進一步惡化，令失業率再上升。香港的住宅物業市場受經濟衰退所累亦見淡靜，買家態度轉趨審慎，在減價下之樓宇銷售已稍見支持。

本集團項目之進度如下：

1. 一號九龍山頂，荃灣汀九寶豐台8號

第一期及第二期預售證之申請現正進行中。第二期之發展現正進行。地政署現正審核有關的申請，預計將於本年內可獲批准。

2. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號

趙苑二期超過80%的住宅單位已租出，現正進行於本年內即將到期的租約續約商討。

3. 趙苑三期，薄扶林域多利道216號

第一座的單位已全部租出，第二座之地盤平整工程現正進行中。上蓋工程將於本年內展開。

4. 卓能廣場，軒尼詩道250號

大廈的租用率為80%。

5. 卓能山莊，山頂施勳道30號

紫棠居現正出租，紫薇居正空置，集團之租務部正進行市場推廣工作。

6. 新趙苑，長州水坑

地盤平整及地基工程現已展開。

中國物業

雖然二零零八年一月至八月，深圳經濟繼續保持增長，但受全球經濟不景氣的影響，增長速度在二零零八年第三季已見放緩。中國人民銀行四年來首次將一年期貸款利率下調0.27%及和九年來首次下調中小金融機構人民幣存款準備金率1%。可見中央政府對市場支持的決心。現時，深圳市場是由用家作主導，二手物業的成交數量較去年有所下跌。此外，香港港鐵已落實參與深圳地鐵4號線的建設及經營，深圳地鐵四號線的龍華站可能在2011年通車，將對本集團項目起正面的作用。

卓能雅苑，深圳龍華

由於總承建商廣東省八建集團有限公司（「總承建商」）不合理地延誤工程進度，合約期已於二零零八年八月二十四日屆滿。本集團已於二零零八年十二月向深圳寶安區人民法院遞交申請書向總承建商提出訴訟，並已於二零零九年二月作第一次聆訊，人民法院將委任測量師就總承建商已完成的工作量作出評估，預計評估報告及測量師之委任將在兩至三個月內完成，第二次聆訊的日期將在評估報告完成後盡快決定。

杭州市餘杭區

本集團於二零零八年六月二十五日以人民幣188,000,000元（約218,080,000港元）在公開競買中購入一塊位於杭州餘杭區的土地，在公開競買前已支付訂金31,000,000港元。

為保留本集團的流動資金，本集團已委任一杭州律師與杭州政府磋商延期繳付土地款項及成交期或申請其他安排。

澳門物業

在現時金融海嘯下，澳門政府於二零零八年十一月公佈了一系列措施以減低澳門居民的財務負擔包括(i)提供四厘按揭利息補貼計劃、(ii)豁免印花稅及(iii)提供按揭擔保。港珠澳大橋的興建已告落實並將於短期內展開工程，預計將於二零一五年落成，港珠澳大橋的興建對澳門的經濟及地產市場起積極及正面的作用。

路環石排灣

已呈交的建築圖則(計畫草案)仍在等候政府回覆。城市規劃廳批准的城市計劃街道準線圖(綠線圖)之有效日期已延長至二零零九年十月十九日。本集團已多次與澳門工務運輸局聯絡，瞭解到各政府部門對我們的圖則仍在審批中，由於計劃規模較大，須經許多部門審批，目前當局預計於二零零九年內將發出對建築圖則的意見。

馬來西亞物業

馬來西亞之經濟增長在第四季放緩至0.1%，經濟增長主要受外需疲弱所影響，導致貨物及服務出口的淨額持續下跌。雖然如此，個人消費及公共開支對本地內需提供一定支持，由於政府調低燃油價格，通貨膨脹在二零零八年第四季轉趨溫和。地產市場與世界各地比較未見大幅下滑。

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「園景樓」

二樓至十一樓餘下的服務式公寓，由本集團負責管理經營，出租率頗為滿意，收入穩定。

第二期至第五期「中央廣場」

建築發展圖則已獲有關部門批出。馬來西亞建築師預計結構及建築細則將於二零零九年內可獲得批准，地基工程的招標文件正在準備中。

管理討論及分析

業績

截至二零零八年十二月三十一日止六個月(「本期間」)的營業額為24,289,000港元(二零零七年十二月三十一日：40,464,000港元)，較去年同期減少40.0%，主要與出售馬來西亞物業營業額減少，但香港投資物業租金收入增加可彌補部分減少的收入。

在物業租賃方面，本年度的租金收入較二零零七年同期增加32.5%，達22,874,000港元(二零零七年十二月三十一日：17,266,000港元)。

本年度的毛利為16,950,000港元，較去年同期增加23.7%。

其他收入較去年同期增加158.8%至5,608,000港元，其他收入增加主要來自中國國內附屬公司人民幣存款之兌換所得，金融資產公允價值之調整虧損為74,132,000港元(二零零七年十二月三十一日：盈利26,432,000港元。投資物業及物業本期間公允價值調整之調整轉盈為虧達685,359,000港元(二零零七年十二月三十一日：盈利359,236,000港元)。行政開支為11,334,000港元，與去年同期比較並無重大改變，其他支出錄得23,249,000港元，主要是在杭州已簽署購入之土地之有義務條件的合同作14,706,000港元之撥備，財務費用較去年同期減少37.3%至9,961,000港元。

本期間權益持有人應佔虧損益為606,537,000港元，而去年同期為盈利302,999,000港元。每股基本虧損為2.29港元(二零零七年十二月三十一日：每股基本盈利1.38港元)及並無攤薄之每股虧損(二零零七年十二月三十一日：每股攤薄盈利1.31港元)。

本期間將不派發中期股息(二零零七年十二月三十一日：6港仙)。董事會建議派發紅利認股權證，以每持有股現有股份可獲分配一份二零一零紅利認股權證。

本公司權益持有人應佔權益

於二零零八年十二月三十一日，本公司權益持有人應佔本集團之權益總額約為2,750,856,000港元(二零零八年六月三十日：3,363,262,000港元)，較二零零八年六月三十日減少612,406,000元或18.2%。根據二零零八年十二月三十一日的已發行普通股總數271,053,991股(二零零八年六月三十日：264,131,642股)計算，本公司權益持有人應佔的每股權益為10.15港元，較二零零八年六月三十日12.73港元減少20.3%。本公司權益持有人應佔的每股權益減少主要與本期間內的投資物業及物業公允價值增下跌有關。

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320,895,000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3,071,751,000港元或每股11.33港元。

除現有項目及已在中期報告中已披露者外，本集團並無任何重大投資或購買資本資產的計劃。

投資證券

於二零零八年十二月三十一日，投資證券價值為116,584,000港元。本期間內，整個投資組合已因出售淨額29,095,000港元及公允價值虧損74,132,000港元而減少。投資證券於二零零八年十二月三十一日之價值116,584,000港元佔總資產的2.5%（二零零八年六月三十日：4.1%）。

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

於二零零八年十二月三十一日及二零零八年六月三十日的已發行普通股數目分別為271,053,991股及264,131,642股。

債務及資本與負債比率

於二零零八年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為1,267,184,000港元（二零零八年六月三十日：1,195,371,000港元）。現金及銀行結存為143,390,000港元（二零零六年六月三十日：106,256,000港元），借貸淨值為港幣1,123,794,000港元（二零零六年六月三十日：1,089,115,000港元）。

總債務及股本權益比率為46.1%（二零零八年六月三十日：34.8%）而淨債務與股本權益比率為40.9%（二零零八年六月三十日：31.7%）。

總債務及淨債務與股本權益比率之增加主要由於年內增加借貸及股本下跌價值所引致。

於結算日，本集團的銀行及其他借貸分別以港幣(95.5%)及人民幣(4.5%)計值。於本集團的銀行及其他借貸總額1,267,184,000港元中，46.2%、9.1%及44.7%須分別於一年內、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。於年底並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團投資物業、待售物業、物業、廠房及機器賬面值分別為2,321,650,000港元（二零零八年六月三十日：2,664,063,000港元）、712,129,000港元（二零零八年六月三十日：692,449,000港元）及75,000,000港元（二零零八年六月三十日：83,000,000港元）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10,690,000港元，而去年同期則為11,675,000港元。本期間之利息支出為港幣9,961,000港元，較去年同期錄得的利息支出15,891,000港元減少37.3%。利息開支的減少主要由於本期間內利率下調。於回顧期間內之平均利率為1.67%（二零零七年十二月三十一日：2.64%），乃以總利息支出除以平均借貸總額得出。

酬金政策及購股權計劃

於回顧期間內，本集團共有僱員49人（截至二零零七年十二月三十一日：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

由二零零八年第四季發生金融海嘯，物業市場已大幅下滑，唯是對本集團於報告日之租金收入並無重大影響。趙苑三期第二座之發展已展開。長洲「新趙苑」的地盤平整及地基工程已展開。

澳門

位於路環石排灣的發展項目於結算日仍在圖則審批階段。

中國

本集團位於深圳龍華的發展項目「卓能雅苑」的工程進度因總承建商的關係被延誤，於報告日，已向深圳寶安區人民法院遞交申請書向總承建商提出訴訟終止合同及要求賠償，現正等候法院的裁決。此外，本集團於二零零八年六月二十五日在公開競買中購入一塊位於杭州餘杭區的土地，交易將於二零零九年一月五日完成。可是，由於全球市場下挫，本集團欲保留流動資金。本集團已委任一杭州律師與杭州政府磋商延期繳付土地款。於報告日，仍未落實任何協議。

馬來西亞

第二期「中央廣場」之建築圖則已被批准，結構及建築圖則細則正有待批出。

物業估值

本集團於二零零八年十二月三十一日的投資物業及若干物業、機器及設備已由董事作出重估並於製訂截至二零零八年十二月三十一日止六個月之財務報表中使用其估值。本集團的投資物業及發展中投資物業估值分別為1,459,716,000港元及1,650,574,000港元，總數為3,110,290,000港元(二零零八年六月三十日：投資物業及發展中投資物業分別為2,050,963,000港元及1,744,790,000港元，總數為3,795,753,000港元)。本集團所持有土地及樓宇作自用之公允價值為75,000,000港元(二零零八年六月三十日：83,000,000港元)。總公允價值的減少約685,359,000港元已在本年期的收益表中列賬。本集團待售發展中物業以成本值減減值虧損(如有)在財務報表中列賬。

政策及展望

在二零零九年，經濟體系正面對由全球性的信貸環境造成的持續不明朗之形勢，本集團在香港、中國、馬來西亞及澳門四地分散投資風險以應付世界性經濟困難的挑戰。

本集團預計將是艱難的一年，但長遠來說仍有好的前景。

中期股息

董事會不擬派發中期股息。

購回及註銷股本

截至二零零八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符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，包括本公司截至二零零八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。

承董事會命
趙世曾
執行主席

香港，二零零九年三月二十六日