



卓能（集團）有限公司

---

截至二零零九年十二月三十一日  
六個月中期業績報告

# 卓能（集團）有限公司

## 中期業績

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

### 主席報告書

#### 業績

本人欣然宣佈本集團截至二零零九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前盈利為143,527,000港元（二零零八年：虧損682,447,000港元），詳情已載於未經審核之綜合收益表中。

董事會建議派發中期股息每股3港仙（二零零八年：0港仙）。

#### 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二零一零年五月十一日營業時間結束時股東名冊內登記之股東。

#### 發行紅利認股權證

- (i) 在二零零九年十一月十三日舉行之特別股東大會上已通過決議案，發行紅利認股權證（股份代號：714），據此，於二零零九年十一月二十三日發行31,027,791份紅利認股權證，初步認購價每股股份1.60港元，紅利認股權證之行使期可由二零零九年十一月二十三日起至二零一零年十一月二十三日下午四時正止。直到二零一零年三月二十五日，已行使的認股權證為1,402,766份，佔已發行的認股權證約百分之4.52%，入賬款項為2,244,000港元。
- (ii) 隨著在二零零九年十一月二十三日發行紅利認股權證，將於二零一零年五月四日到期之紅利認股權證（股份代號：436）之認購價由每股股份0.75港元調整至每股股份0.73港元。直到二零一零年三月二十五日，已行使的認股權證為40,569,936份，佔已發行的認股權證約百分之89.8%，入賬款項為30,401,000港元。

在二零一零年三月二十九日，股份及認股權證（股份代號：436及714）在市場上之價值分別為2.77港元、2.05港元及1.20港元，較二零零八年十月股份的最低價0.78港元及認股權證於二零零九年五月（股份代號：436）之最低價0.69港元及二零零九年十一月（股份代號：714）之最低價0.63港元，均有極大增幅，股東在認股權證可獲可觀之利潤。

## 新紅利認股權證

董事會決議發行新的紅利認股權證予現有股東，以每持有30股現有股份可獲分配1份紅利認股權證，每一份紅利認股權證之持有人可於發行日起計12個月內以初步認購價每股股份2.20港元認購股份。

## 業務回顧

### 香港物業

香港寫字樓租務因本土經濟反彈獲益而在二零零九年第二季有較顯著的增長，需求量亦隨著市場氣氛的改善而有所增長。

在投資者信心改善、持續的低利率、缺乏新供應及外藉僱員需求的支持下，豪宅市場在二零零九年第四季繼續表現突出。樓價的顯著急升令政府即時宣佈一系列新的措施以冷卻過熱的情緒。市場對此反應溫和，銷售量稍為下跌及樓價喘定。

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

樹木的砍伐問題已獲解決，第二期五座豪華別墅之地盤平整工程已展開，在地盤平整工程完成後，將一併申請整個項目連同第一期高層大廈的預售證。

2. *趙苑二期，薄扶林域多利道192號*  
趙苑二期超過90%的住宅單位已租出，大部份租約都是在二零零九年下半年續約的，保障了來年的租金收入。
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，第二座之上蓋工程預計將於二零一一年第一季完成，將會為集團增加更多租金收入。
4. *卓能廣場，軒尼詩道250號*  
大廈的租用率為80%，目前正在進行一些翻新工程以改善大廈質素及吸引更多新租客。
5. *卓能山莊，山頂施勳道30號*  
紫棠居現正出租，紫薇居正進行翻新工程，完成後將進行市場推廣工作。
6. *新趙苑，長州水坑*  
第一期地盤平整工程已告完成，上蓋工程將於二零一零年中展開。

## 中國物業

中央政府在二零零九年十一月、十二月及二零一零年一月相繼推出新措施以冷卻正熾熱的地產市場，及防止有海外熱錢沖擊房地產的價格。此類措施限制購入第二套物業需支付不少於樓價40%的首期、規管國有企業房地產的投資及控制銀行的借貸等等。

在深圳，主要物業市場供應量較去年同期下跌。已批准預售的總樓面面積下跌30%，深圳的市場仍然活躍，主要集中在龍崗、寶安及南山等地區，佔整個深圳的總成交量的85%。二手物業的稅務優惠政策在二零零九年末取消，因此，二手物業在第四季的需求大增，但在二零一零年第一季稍微冷卻下來。

在杭州，高檔住宅物業的需求在銷售市場中仍然熾熱，由於受住宅優惠相關的政策及收緊貸款政策所影響，很多買家趕著買樓，因此住宅單位的價格上升5%而別墅更上升7%。

由於環球經濟的復甦及中央政府推行的新措施，中國的物業市場預計將會平穩及健康發展。

#### *卓能雅苑，深圳龍崗龍華鎮*

與總承建商廣東省八建集團有限公司的訟裁審訊在二零一零年三月重開，預計將於二零一零年年中裁決。

#### *杭州市餘杭區項目*

本集團於二零零九年十二月二十四日已完成購買杭州餘杭區土地，並已繳付人民幣188,000,000元（約218,080,000港元），土地面積為38,983平方米（約419,613平方呎）而總樓面面積為89,660平方米（約965,100平方呎）。

設計及建築圖則正在製訂中，將於二零一零年年中提交審批。

## 澳門物業

隨著澳門政府提供四厘按揭利息補貼，澳門物業的成交量自二零零九年第二季開始上升，到二零一零年第一季已達高峰。由於收入及生活質素的改善，澳門市民偏向選擇一些舒適及附有優質設施的新樓宇，因此，新樓宇的需求大增。

港珠澳大橋的興建及路氹金光大道工程的復工使整體澳門的投資較為樂觀。

### *「星光大路一號」路環石排灣項目*

已呈交的建築圖則（計畫草案）仍在等候政府批准。本集團已多次與土地工務運輸局的城市規劃廳、城市建設廳准照處及基礎建設廳、消防局及環境保護局等政府部門的人員開會，明白過往圖則審批過程有所延誤，在政權的交替後，新任政府現正積極處理所有被堆積的個案。

土地之賣方”Wealthy Victor Limited”同意本集團將一筆50,000,000港元之款項存放于一託管賬戶中，並保證圖則在第一次遞交之後十八個月內可獲批准。由於建築圖則被延遲批准，賣方於二零零七年提出訴訟以阻止本集團將該託管金額取回，訴訟仍在進行中，將於二零一一年三月進行審訊。此項或然資產並沒有作出撥備。

## 馬來西亞物業

馬來西亞之財政部長預測馬來西亞經濟在二零一零年將有2%至3%的正增長。

吉隆坡的豪宅市場在二零零九年第四季仍維持穩定，市場對於在二零一零年一月一日起重新實施的產業盈利稅有不一反應。預計有超過10個住宅式項目將於二零一零年年底落成，為市場提供約3,000個單位。

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「園景大廈」

現有的服務式公寓差不多完全租出，收入良好。

第二期至第五期「中央廣場」

其中2幢大廈及停車場的結構及建築細則已獲批准，地基工程的招標文件已準備完成，預計於二零一零年第二季可批出合約。

## 投資香港股票市場

本集團投資在香港股票證券的市值於二零零九年十二月三十一日為110,413,000港元，二零零九年六月三十日為152,167,000港元，期內，已出售的股票證券總額為54,644,000港元。

## 展望

展望二零一零年，低稅率及通脹將繼續影響市場動力，若經濟基礎持續改善，預期地產市道將會整固穩定及在可見將來仍維持活躍。

如無任何不可預見之情況，本集團在本年下半年將繼續發展良好及持續盈利。

承董事會命

趙世曾

執行主席

香港，二零一零年三月三十日

## 管理討論及分析

### 業績

截至二零零九年十二月三十一日止六個月（「本期間」）的營業額為19,480,000港元（二零零八年十二月三十一日：24,289,000港元），較去年同期減少19.8%，主要由於香港投資物業的租金收入減少。

在物業租賃方面，本期間的租金收入較二零零八年同期減少16.4%，達19,126,000港元（二零零八年十二月三十一日：22,874,000港元）。

本期間的毛利為11,979,000港元，較去年同期減少29.3%。

其他收入較去年同期增加1,525.6%至91,163,000港元，其他收入的增加主要來自回撥延遲付款費用撥備達41,422,000港元及回撥其他應收賬款減值虧損款項達31,624,000港元，兩項皆與購入杭州之土地有關。餘下的其他收入為海外投資之匯兌盈利，出售上市證券之獲利及上市證券的股息收入。金融資產公允價值之調整獲利12,890,000港元（二零零八年十二月三十一日：虧損74,132,000港元。）投資物業及物業、機器及設備本期間公允價值調整獲利達60,663,000港元（二零零八年十二月三十日：虧損685,359,000港元）。行政開支為11,292,000港元，與去年同期下跌0.4%，本期間其他營運支出錄得4,104,000港元，財務費用較去年同期減少31.6%至6,816,000港元。

本期間本公司持有人應佔盈利為138,824,000港元，而去年同期為虧損606,537,000港元。每股盈利為0.48港元（二零零八年十二月三十一日：每股虧損2.29港元）而已攤薄之每股盈利為0.46港元（二零零八年十二月三十一日：無已攤薄之每股虧損）。

本公司董事會決議派發截至二零零九年十一月三十一日止六個月之中期股息每股3港仙（二零零八年十二月三十一日：0港仙）。股東可就二零零九年十二月三十一日中期股息選擇以股代息。董事會決議派發紅利認股權證，以每持有30股現有股份可獲分配1份二零一一紅利認股權證。



## 本公司持有人應佔權益

於二零零九年十二月三十一日，本公司持有人應佔本集團之權益總額約為3,060,397,000港元(二零零九年六月三十日：2,881,270,000港元)，較二零零九年六月三十日增加179,127,000港元或6.2%。根據二零零九年十二月三十一日的已發行普通股總數310,507,796股(二零零九年六月三十日：271,510,696股)計算，本公司持有人應佔的每股權益為9.86港元，較二零零九年六月三十日10.61港元減少7.1%。本公司持有人應佔的每股權益減少主要與本期間內已發行股份數目增加有關。

本公司持有人應佔權益總額包括投資物業及廠房、機器及設備的公允價值變動獲利的遞延稅項負債364,716,000港元。若撇除遞延稅項負債，本公司持有人應佔權益總額為3,425,113,000港元或每股11.03港元。

本期間內，本集團已購入位於中國杭州的土地及買賣一些上市證券，除現有項目及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未來計劃。

## 投資證券

於二零零九年十二月三十一日，上市證券投資價值為110,413,000港元及衍生工具價值為85,000港元。本期間內，整個投資組合已因出售淨額54,644,000港元及公允價值盈利12,890,000港元而減少。上市證券投資於二零零九年十二月三十一日之價值110,413,000港元佔總資產的2.2%(二零零九年六月三十日：3.2%)為本集團現金管理活動的一部份。

## 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

於二零零九年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的已發行普通股數目分別為310,507,796股及271,510,696股。

## 債務及資本與負債比率

於二零零九年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為1,349,911,000港元（二零零九年六月三十日：1,189,477,000港元）。現金及銀行結存為69,815,000港元（二零零九年六月三十日：35,922,000港元），借貸淨值為港幣1,280,096,000港元（二零零九年六月三十日：1,153,555,000港元）。

總債務及股本權益比率為43.9%（二零零九年六月三十日：41.1%）而淨債務與股本權益比率為41.6%（二零零九年六月三十日：39.9%）。

總債務及淨債務與股本權益比率之增加主要由於本期間內購入杭州土地增加借貸所引致。

於結算日，本集團的銀行及其他借貸分別以港幣計值。於本集團的銀行及其他借貸總額1,349,911,000港元中，12.5%、12.3%及75.2%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。於本期間內無就利率作出對沖。

## 資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團投資物業、待售物業、廠房、機器及設備及按公允價值計入損益的金融資產賬面值分別為2,489,719,000港元（二零零九年六月三十日：2,449,464,000港元）、373,515,000港元（二零零九年六月三十日：355,826,000港元）、79,740,000港元（二零零九年六月三十日：78,000,000港元）及104,568,000港元（二零零九年六月三十日：無）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2,376,000港元，而上年度同期為10,690,000港元。本期間之利息支出為港幣6,816,000港元，較去年同期錄得的利息支出9,961,000港元減少31.6%。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0.72%（二零零八年十二月三十一日：1.67%），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42人（截至二零零八年十二月三十一日：49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

二零零九年下半年之地產市道已呈顯著增長尤其是本集團的主要業務豪華住宅。一號九龍山頂第一期將在獲得預售證後作市場銷售，第二期之土地平整工程已告展開。趙苑三期第二座之上蓋工程已展開，預計年底可獲發入伙紙。長洲「新趙苑」的地基工程已部份完成，第一期之上蓋工程將於年中展開。

## 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。

購買杭州土地之手續已於結算日前完成，現在進行項目規劃及設計中。

## 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已獲批出。

## 物業估值

本集團於二零零九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二零零九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1,693,660,000港元及1,695,804,000港元，總數為3,389,464,000港元（二零零九年六月三十日：投資物業及發展中投資物業分別為1,665,400,000港元及1,643,809,000港元，總數為3,309,209,000港元），本集團自用土地及樓宇公允價值為79,740,000港元（二零零九年六月三十日：78,000,000港元），公允價值之增加約60,663,000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成本值減減值虧損（如有）在財務報表中列賬。

## 政策及展望

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。

隨著環球經濟的好轉，本集團預計仍有好的前景。

## 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

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

	附註	截至十二月三十一日 止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
收入	3	19,480	24,289
直接成本		(7,501)	(7,339)
毛利		11,979	16,950
其他收入	4	91,163	5,608
投資物業公允價值之變動		58,110	(677,899)
物業、機器及設備公允價值之變動		2,553	(7,460)
按公允價值列賬及在收益賬處理的 金融資產公允價值之變動		12,890	(74,132)
行政費用		(11,292)	(11,334)
其他營運費用		(4,104)	(23,249)
財務費用	5	(6,816)	(9,961)
除稅前溢利／(虧損)	5	154,483	(781,477)
所得稅(支出)／回撥	6	(10,956)	99,030
期內溢利／(虧損)		143,527	(682,447)

簡明綜合收益表(續)

截至二零零九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	
		二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核)
		千港元	千港元
	附註		
期內下列人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司持有人		138,824	(606,537)
少數股東權益		4,703	(75,910)
		<u>143,527</u>	<u>(682,447)</u>
本公司持有人應佔盈利／(虧損)			
之每股盈利／(虧損)	8		
基本		<u>0.48港元</u>	<u>(2.29)港元</u>
攤薄		<u>0.46港元</u>	<u>不適用</u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零零九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	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
期內溢利／(虧損)	143,527	(682,447)
期內其他全面收益／(虧損)，已扣除稅項 換算海外營運業務財務報表產生之匯兌 收益／(虧損)	10,979	(3,804)
期內全面收益／(虧損)總額	<u>154,506</u>	<u>(686,251)</u>
下列人士應佔期內全面收益／(虧損)總額：		
本公司持有人	149,803	(610,341)
少數股東權益	4,703	(75,910)
	<u>154,506</u>	<u>(686,251)</u>

## 簡明綜合財務狀況報表

於二零零九年十二月三十一日

		於二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零九年 六月三十日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>3,389,464</b>	3,309,209
物業、機器及設備		<b>84,502</b>	83,494
按揭貸款		<b>43</b>	126
其他非流動資產		<b>950</b>	950
		<b>3,474,959</b>	3,393,779
<b>流動資產</b>			
待出售之發展中物業		<b>1,046,324</b>	798,297
已落成之待售物業		<b>365,490</b>	347,878
按公允價值計入損益之金融資產	9	<b>110,498</b>	152,167
應收貿易賬款及其他應收賬款	10	<b>6,797</b>	15,151
應收最終控股公司款項		<b>198</b>	132
應收關連公司款項		<b>900</b>	900
稅項預繳		<b>399</b>	263
銀行結存及現金		<b>69,815</b>	35,922
		<b>1,600,421</b>	1,350,710
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付賬款	11	<b>41,518</b>	62,988
應付少數股東款項		<b>239,990</b>	239,990
有息借貸之流動部份		<b>168,312</b>	536,000
稅項		<b>2,211</b>	3,541
		<b>452,031</b>	842,519
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,148,390</b>	508,191
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,623,349</b>	3,901,970



簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零零九年十二月三十一日

		於二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零九年 六月三十日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
有息借貸之非流動部份		<b>1,108,000</b>	582,000
董事墊款		<b>73,599</b>	71,477
遞延稅項負債		<b>364,716</b>	355,289
		<hr/>	<hr/>
		<b>1,546,315</b>	1,008,766
		<hr/>	<hr/>
<b>資產淨值</b>		<b>3,077,034</b>	2,893,204
		<hr/>	<hr/>
<b>權益</b>			
股本	12	<b>31,051</b>	27,151
儲備		<b>3,029,346</b>	2,854,119
		<hr/>	<hr/>
本公司持有人應佔權益		<b>3,060,397</b>	2,881,270
少數股東權益		<b>16,637</b>	11,934
		<hr/>	<hr/>
<b>權益總額</b>		<b>3,077,034</b>	2,893,204
		<hr/>	<hr/>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零九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	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
經營活動所產生／(動用)之現金淨額	65,314	(38,764)
投資活動所動用之現金淨額	(210,918)	(48,209)
融資活動所產生之現金淨額	189,758	69,748
現金及現金等值物之增加／(減少)淨額	44,154	(17,225)
於七月一日之現金及現金等值物	17,651	98,962
於十二月三十一日之現金及現金等值物	<b>61,805</b>	81,737
現金及現金等值物結存之分析：		
在簡明綜合財務狀況報表呈列之銀行結存及現金	69,815	143,390
減：已抵押銀行結存	(8,010)	(61,653)
	<b>61,805</b>	81,737

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

	本公司持有人應佔權益					少數	
	股本	換算儲備*	股本儲備*	股本溢價*	保留溢利*	股東權益	權益總額
	(未經審核)	(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
於二零零八年七月一日之結存	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)
與持有人之交易	692	-	-	5,167	(7,924)	-	(2,065)
期內虧損	-	-	-	-	(606,537)	(75,910)	(682,447)
期內其他全面虧損							
換算海外營運業務財務報表 產生之匯兌虧損	-	(3,804)	-	-	-	-	(3,804)
期內全面虧損總額	-	(3,804)	-	-	(606,537)	(75,910)	(686,251)
於二零零八年十二月三十一日 之結存	27,105	1,468	320,065	1,022,294	1,379,924	(7,726)	2,743,130

## 簡明綜合權益變動表(續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

	本公司持有人應佔權益						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)	(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	
於二零零九年七月一日之結存	27,151	(26,604)	320,065	1,022,589	1,538,069	11,934	2,893,204
發行股份	3,900	-	-	25,424	-	-	29,324
與持有人之交易	3,900	-	-	25,424	-	-	29,324
期內溢利	-	-	-	-	138,824	4,703	143,527
期內其他全面收益							
換算海外營運業務財務報表 產生之匯兌溢利	-	10,979	-	-	-	-	10,979
期內全面收益總額	-	10,979	-	-	138,824	4,703	154,506
於二零零九年十二月三十一日 之結存	31,051	(15,625)	320,065	1,048,013	1,676,893	16,637	3,077,034

\* 此儲備賬已包括呈列在簡明綜合財務狀況報表中本集團之儲備3,029,346,000港元(於二零零八年十二月三十一日：2,723,751,000港元)。

## 簡明綜合賬項附註

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

### 1. 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（「香港會計師公會」）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。

未經審核之簡明綜合中期財務報表已採用與截至二零零九年六月三十日止年度的本集團年度財務報表相同之會計政策而編制，除已採納新訂及經修訂之香港財務報告準則外（「香港財務報告準則」）（包括各個別香港財務報告準則，香港會計準則及詮釋）已在本簡明綜合中期財務報告賬項附註第二項中披露。

本簡明綜合中期財務報告並不包含所有須在年度財務報告中之資料及披露，因此需與本集團截至二零零九年六月三十日止年度財務報告一同閱讀。

### 2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則

在本期間內，本集團已首次採用下列由香港會計師公會頒佈之新訂或經修訂香港財務報告準則，該準則適用於本集團由二零零九年七月一日或以後開始之會計期間（「香港財務報告準則」）。

- 香港會計準則第1號（經修訂2007）財務報表呈列
- 香港會計準則第23號（經修訂2007）借貸成本
- 香港會計準則第27號（經修訂）綜合及獨立財務報表
- 香港會計準則第31號（經修訂）合營公司之權益
- 香港會計準則第32號及香港會計準則第1號（修訂本）清盤產生之可沽售金融工具及責任
- 香港財務報告準則第1號（經修訂）首次採用香港財務報告準則
- 香港財務報告準則第1號及香港會計準則第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

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

### 2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

- 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
- 香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併
- 香港財務報告準則第7號(修訂本)金融工具披露之改進
- 香港財務報告準則第8號經營分部
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋報告15房地產建築協議
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋報告16海外業務之淨投資對沖
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋報告17向擁有人分派非現金資產
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋報告18來自客戶之資產轉讓
- 各項-香港財務報告準則之改進2008

除以下所述外，採用新訂及經修訂之香港財務報告準則對本期間及過往期間業績及財務狀況之編制及呈列並無重大影響。

#### 香港會計準則第1號(經修訂2007)財務報表呈列

採用香港會計準則第1號(經修訂2007)對主要財務報表及報表中若干項目之呈報在格式上及標題上作出若干改動，其中也包括一些額下的披露。本集團之資產、負債、收入及支出之量度及確認維持不變。唯是，若干項目過往直接在權益中確認現在其他全面收入中確認，例如，換算海外營運業務財務報表產生之匯兌差額。採用香港會計準則第1號影響權益持有人變動的呈報及提出了「綜合全面收益表」。比較數字已重列以符合已修改的標準。

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

### 2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則第8號經營分部

採用香港財務報告準則第8號並無影響本集團營運分部之界定及報告。唯是，報告分部資料現按由主要營運決策者作定期檢討之內部管理報告資料呈報。在往年之年度財務報告，分部以主要來源及本集團之風險及回報性質來界定，比較數字已作重列使其與新準則基礎一致。

### 3. 分部資料

採用香港財務報告準則第8號經營分部後，本集團已界定其經營分部，並按已定期檢討之內部財務資料報告予集團執行董事就資源分配予本集團各部份及檢討該部份表現作出決策。內部報告之營運部份乃根據本集團之主要業務報告予執行董事，本集團已界定以下可報告分部(i)物業銷售，(ii)物業租賃及(iii)物業管理。

由於各業務需求資源不同及市場概念不同，各營運分部各自分開管理。採用香港財務報告準則第8號後，與二零零九年度財務報表比較，並無更改本集團已界定之營運分部。

按香港財務報告準則第8號，分部資料之報告乃根據執行董事定期檢討之內部管理報告資料，董事以經營溢利來評估盈餘或虧損，本集團按香港財務報告準則第8號使用於分部報告之量度政策，與在香港財務報告準則下使用之量度政策是相同的。

分部資產包括所有資產，但以公允價值計入損益之金融資產除外。此外，非直接與任何營運分部業務運作有關之公司資產不會分配至任何分部，主要分配予集團總部。

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

### 3. 分部資料(續)

分部負債不包括與任何營運分部業務運作非直接有關之公司負債，也不會分配至任何分部。此等為投資物業及集團總部之遞延稅項負債及若干借貸。

分部間之收入按一般交易既訂條款入賬。

本集團之可報告分部報告予集團執行董事如下：

	截至二零零九年十二月三十一日六個月			
	物業銷售	物業租賃	物業管理	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入				
—來自外來客戶	—	19,126	354	19,480
—分部間之收入	—	1,233	21,260	22,493
可報告分部收入	—	20,359	21,614	41,973
可報告分部溢利	—	103,270	134	103,404
可報告分部資產	1,278,921	3,679,140	594	4,958,655
可報告分部負債	321,138	1,233,854	136	1,555,128



## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

### 3. 分部資料(續)

	截至二零零八年十二月三十一日六個月			
	物業銷售 千港元 (未經審核)	物業租賃 千港元 (未經審核)	物業管理 千港元 (未經審核)	總額 千港元 (未經審核)
收入				
—來自外來客戶	—	22,874	1,415	24,289
—分部間之收入	—	1,233	28,403	29,636
可報告分部收入	—	24,107	29,818	53,925
可報告分部(虧損)/溢利	—	(662,364)	225	(662,139)
可報告分部資產	1,112,687	3,331,171	598	4,444,456
可報告分部負債	440,111	1,051,246	136	1,491,493

可報告分部溢利/(虧損)總額與本集團之除稅前溢利/(虧損)可對賬，呈列在本中期財務報告中如下：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
可報告分部溢利/(虧損)總額	<b>103,404</b>	(662,139)
未分配營運收入	<b>73,154</b>	3,528
未分配營運支出	<b>(15,259)</b>	(112,905)
財務費用	<b>(6,816)</b>	(9,961)
除稅前溢利/(虧損)	<b>154,483</b>	(781,477)

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

### 4. 其他收入

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (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	10,424	641
收回已支銷壞賬	20	10
利息收入	1,187	1,840
匯兌獲利淨額	6,049	2,080
回撥延遲付款費用撥備(附註)	41,422	—
回撥其他應收賬款減值虧損(附註)	31,624	—
雜項收入	437	1,037
	<b>91,163</b>	<b>5,608</b>

附註：於二零零九年十二月，本集團已完成購入杭州的土地。延遲付款之罰款已獲豁免，而往年已繳付之保證金也沒有被賣方所充公。因此需回撥延遲付款費用撥備及其他應收賬款的減值虧損，金額分別為41,422,000港元及31,624,000港元已於本期內撤回。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

5. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已扣除以下各項：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
<b>(a) 財務費用</b>		
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	6,008	17,804
有關連公司墊款	-	387
董事墊款	2,330	2,384
其他借貸費用	854	76
	<u>9,192</u>	<u>20,651</u>
總借貸費用	9,192	20,651
減：撥作投資物業及待出售發展中 物業之借貸費用	(2,376)	(10,690)
	<u>6,816</u>	<u>9,961</u>
	<u><u>6,816</u></u>	<u><u>9,961</u></u>
	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
<b>(b) 其他項目</b>		
折舊	1,722	1,199
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、人工及其他福利	5,102	4,214
退休計劃供款	87	117
有義務條件的合同撥備	-	14,706
	<u>-</u>	<u>14,706</u>
	<u><u>-</u></u>	<u><u>14,706</u></u>

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

### 6. 所得稅(支出)／回撥

香港利得稅已按本期間之估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零零八年：16.5%) 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。

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
本期稅項		
— 香港	1,597	1,249
— 海外	232	—
本年度遞延稅項	1,829	1,249
遞延稅項	9,127	(100,279)
所得稅支出／(回撥)	<b>10,956</b>	<b>(99,030)</b>

### 7. 股息

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
已付末期股息每股0港仙(二零零八年：3港仙)	—	7,924
擬派發之中期股息每股3港仙 (二零零八年：0港仙)	9,391	—
	<b>9,391</b>	<b>7,924</b>

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

### 7. 股息(續)

中期股息在報告日後已宣佈，但在報告日尚未確認為負債。

截至二零零八年十二月三十一日期間內，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：

	截至二零零八年 十二月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元
股息：	
現金	2,040
以股代息	5,884
	<hr/>
	7,924
	<hr/> <hr/>

### 8. 每股盈利／(虧損)

本期間每股基本及已攤薄盈利／(虧損)乃以下列數據為基準：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
盈利／(虧損)		
本年度之權益持有人應佔溢利／(虧損)		
以計算每股基本及已攤薄盈利／(虧損)	<b>138,824</b>	<b>(606,537)</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

### 8. 每股盈利／(虧損)(續)

	於二零零九年 十二月三十一日 (未經審核)	於二零零八年 十二月三十一日 (未經審核)
股份數目		
已發行普通股之加權平均數以計算 每股基本盈利／(虧損)	286,546,654	264,959,314
普通股潛在攤薄影響： 認股權證	12,113,313	—
已發行普通股之加權平均數以計算 每股攤薄盈利／(虧損)	<u>298,659,967</u>	<u>264,959,314</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。

### 9. 按公允價值計入損益之金融資產

	於二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零九年 六月三十日 (經審核) 千港元
持有作買賣		
香港上市證券	110,413	152,167
財務衍生工具		
證券衍生工具	85	—
	<u>110,498</u>	<u>152,167</u>

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

### 10. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	於二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零九年 六月三十日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款	786	918
預付款項、按金及其他應收賬款	6,011	14,233
	<u>6,797</u>	<u>15,151</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。根據賬單或發票日期，應收貿易賬款賬齡分析如下：

	於二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零九年 六月三十日 (經審核) 千港元
少於三十天	205	499
三十一至六十天	87	83
六十一至九十天	114	155
超過九十天	380	181
	<u>786</u>	<u>918</u>

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

### 11. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零九年 六月三十日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款	374	817
租務按金、應計費用及其他應付賬款	41,144	62,171
	<u>41,518</u>	<u>62,988</u>

根據發票日期，應付貿易賬款其賬齡分析如下：

	於二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零九年 六月三十日 (經審核) 千港元
少於三十天	101	517
三十一至六十天	48	47
六十一至九十天	49	48
超過九十天	176	205
	<u>374</u>	<u>817</u>



## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

### 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				
於二零零九年七月一日	10,000,000,000	1,000,000	271,510,696	27,151
因行駛認股權證而 發行股份(附註1)	-	-	38,997,100	3,900
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零九年				
十二月三十一日	10,000,000,000	1,000,000	310,507,796	31,051
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

- 於二零零九年四月八日，本公司通過決議案批准每持有6股股份可獲發一份認股權證(「2010認股權證」)。於二零零九年五月四日，本公司發行45,175,665份2010認股權證。2010認股權證的持有人可於二零零九年五月四日至二零一零年五月四日以初步認購價每股0.75港元(可調整)認購股份。隨著於二零零九年十一月二十三日發行紅利認股權證，認購價已於二零零九年十一月二十三日調整至每股0.73港元。期內，在行駛38,809,193份2010認股權證共發行38,809,193股每股0.1港元的新股。在二零零九年十二月三十一日，共有5,909,767份2010認股權證尚未被行使。

於二零零九年十一月十三日，本公司通過決議案批准每持有10股股份可獲發一份認股權證(「紅利認股權證」)。於二零零九年十一月二十三日，本公司發行31,027,791份紅利認股權證。紅利認股權證的持有人可於二零零九年十一月二十三日至二零一零年十一月二十三日以初步認購價每股1.60港元(可調整)認購股份。期內，在行駛187,907份紅利認股權證共發行187,907股每股0.1港元的新股。在二零零九年十二月三十一日，共有30,839,884份紅利認股權證尚未被行使。

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

### 13. 資本承擔

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：

	於二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零九年 六月三十日 (經審核) 千港元
已批准但未簽約	54,241	170,485
已簽約但未撥備	330,260	557,239
	<b>384,501</b>	<b>727,724</b>

### 14. 資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團以下列作抵押之總銀行借貸為1,276,312,000港元(於二零零九年六月三十日：1,118,000,000港元)：

- (i) 本集團的若干投資物業、待出售物業、物業、機器及設備及以公允價值在損益處理的金融資產其賬面值分別為2,489,719,000港元(於二零零九年六月三十日：2,449,464,000港元)，373,515,000港元(於二零零九年六月三十日：355,826,000港元)，79,740,000港元(於二零零九年六月三十日：78,000,000港元)及104,568,000港元(於二零零九年六月三十日：無)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8,010,000港元(於二零零九年六月三十日：18,271,000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)

截至二零零九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：

	附註	截至十二月三十一日 止六個月	
		二零零九年 (未經審計) 千港元	二零零八年 (未經審計) 千港元
薪金及其他短期僱員福利支付了			
主要管理人員，包括董事酬金		4,424	2,317
利息付予趙世曾建築師			
有限公司(「CCAL」)	(a)	—	387
利息付予趙世曾博士	(b)	2,330	2,384
則師及其他專業費用支付予	(c)		
CCAL		761	1,200
趙世曾設計(澳門)			
有限公司(「CCA澳門」)		7,000	—
租金收入來自	(d)		
欣然有限公司(「欣然」)		30	30
CCAL		453	453
行政費用收入來自	(e)		
欣然		36	36
CCAL		120	120
支付予世灝證券有限公司佣金	(f)	177	92
支付租金予榮資發展有限公司	(f)	1,800	—

- (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%計算之利息。該貸款已在截至二零零九年六月三十日止年度內全部償還。趙世曾博士為CCAL之董事及實益擁有人。

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零零九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)

- (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%（二零零八年：1.8%）計算之利息。於二零零九年十二月三十一日止，趙世曾博士給予本集團之墊款為73,599,000港元（二零零九年六月三十日：71,477,000港元）。
- (c) CCAL及CCA澳門依據雙方訂定之條款提供建築及其他有關服務予本集團。趙世曾博士為CCA澳門之實益擁有人。
- (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及榮資發展有限公司之實益擁有人。支付租金予榮資發展有限公司為提供趙世曾博士之房屋住宿，並已計入其董事酬金中。

### 16. 比較數字

香港會計準則第1號(經修訂)財務報表呈列及香港財務報告準則第8號經營分部，若干比較數字已經調整以符合本期之呈列格式，及提供比較數字予本期首次披露之項目。此發展之其他詳情已披露在賬項附註2中。

## 中期股息

董事會決議派發中期股息每股3港仙(二零零八年：0港仙)予於二零一零年五月十一日登記在股東名冊上之股東，以股代息也會提供予股東作選擇。

## 購回及註銷股本

截至二零零九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，包括本公司截至二零零九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

於二零零九年十二月三十一日，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	股本	個人權益	法團權益
趙世曾	普通股每股0.1港元	14,501,651股	192,721,510股 (附註)
	二零一零年認股權證(436)	0份	0份 (附註)
	二零一零年認股權證(714)	1,450,164份	19,184,800份 (附註)
李鼎堯	普通股每股0.1港元	1,418,483股	-
	二零一零年認股權證(436)	236,413份	-
	二零一零年認股權證(714)	141,848份	-

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。

於二零零九年十二月三十一日，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則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。

## **暫停辦理股份過戶登記**

本公司將於二零一零年五月五日至五月十一日(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，須於二零一零年五月四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，二零一零年三月三十日