



卓能（集團）有限公司

（股份代號：131）

截至二零一零年十二月三十一日
六個月中期業績報告

卓能(集團)有限公司

中期業績

截至二零一零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二零一零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238,668,000港元(二零零九年: 143,527,000港元), 較去年增加66.29%。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4港仙(二零零九年: 3港仙), 較去年增加33.33%。

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二零一一年三月十八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) 在二零一零年十二月一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: 1092), 據此, 於二零一零年十二月十三日發行18,518,886份紅利認股權證, 初步認購價每股股份1.80港元, 紅利認股權證之行使期可由二零一零年十二月十三日起至二零一一年十二月十三日下午四時正止。直到二零一一年二月十六日, 已行使的認股權證為118,761份, 佔已發行的認股權證約百分之0.6%, 入賬款項為214,000港元。
- (ii) 隨著在二零一零年十二月十三日發行紅利認股權證, 將於二零一一年五月二十日到期之紅利認股權證(股份代號: 942)之認購價由每股股份1.70港元調整至每股股份1.67港元。直到二零一一年二月十六日, 已行使的認股權證為17,618,450份, 佔已發行的認股權證約百分之77.6%, 入賬款項為29,949,000港元。

在二零一一年二月二十五日，股份（股份代號：131）及認股權證（股份代號：942及1092）在市場上之價值分別為3.50港元、1.85港元及1.80港元，較二零一零年七月二日股份的價格2.35港元（股份代號：131）及認股權證於二零一零年五月二十五日（股份代號：942）之價格0.52港元及二零一零年十二月十五日（股份代號：1092）之價格0.69港元，增長分別為48.9%，255.8%及160.9%，股東在股份及認股權證均獲可觀之利潤。

業務回顧

香港物業

在二零一零年十一月，政府為致力打擊樓價的上升，對於購入後兩年內出售的物業徵收沉重的稅項，該措施為一系列冷卻樓市活動包括收緊樓宇按揭在內的最新手段，對樓市即時帶來影響，樓市因此暫時停滯了約三星期，雖然如此，由於缺乏供應及低利率，樓市再度活躍起來。

在豪宅市場，由於業主不欲減價轉售為租，因此樓價在十二月仍維持穩定，相信樓價會因業主－租客的需求而有溫和的升幅。趙苑二期獲得滿意的銷售成績，可支持以上論點。

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

第一期已完成並獲發入伙紙。第二期的地盤平整工程已於二零一零年十二月完成，地基工程將於短期內展開，當第二期將在全部上蓋落成前進行預售。

2. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號

趙苑二期其中十個單位已售出。買賣合約是在二零一一年一月及二月內簽訂的，將在二零一一年三月及四月完成交易。交易完成後，將有約426,000,000港元收益在截至二零一一年六月三十日止年度的賬目中入賬。

若干租約在二零一一年年中屆滿，續約的商討在農曆新年後已展開，預計租金將會增加10%。

3. 趙苑三期，薄扶林域多利道216號

除了一個單位現正進行裝修為連傢俬之特色單位外，第一座單位已全部租出。第二座的上蓋工程已完成，正等待發出入伙紙。

4. 卓能廣場，軒尼詩道250號

租用率仍維持在80%。

5. 卓能山莊，山頂施勳道30號

紫棠居之租約將於二零一一年中屆滿，續約的商討在在進行中，紫薇居之推廣活動正在進行中，現時，紫薇居現正進行裝修為一連傢俬之特豪華花園別墅。

6. 新趙苑，長州水坑

第一期的上蓋工程現在進行中，預計此工程將於二零一一年中完成。

中國物業

由於收緊按揭規定，限制購買房屋及發展商減慢銷售活動，深圳的住宅成交在二零一零年十月及十一月減少，可是，樓市在二零一零年十二月呈反彈及成交量增加。

中國人民銀行在四個月內三度提高利率，以舒緩由食物價格帶動的通貨膨脹壓力及控制急劇增長的貸款。雖然已有一系列的收緊措施，中國在第四季的經濟增長比預期強勁達到9.8%。預期利率在短期內會再進一步攀升。

展望，由於環球經濟復甦加上中央政府推行的措施，中國的房地產市場預計將會平穩及健康發展。

卓能雅苑

深圳龍華

總承建商廣東省八建集團有限公司已向深圳市中級人民法院就判決提出上訴，並拒絕撤出及交還工地，為保障我方的權益，我方也向深圳市中級人民法院提出上訴。預計聆訊日期將在二零一一年四月確定。

卓能·河畔軒

杭州餘杭區

在杭州，在二零一零年十月及十一月，由其他發展商發展推出若干住宅項目並獲良好銷售成績。

建築圖則細則正在準備中，預計今年上半年可遞交審批，探土工作現已展開。

澳門物業

澳門地產市場正穩步上升，尤其是樓價在澳門元330萬以下之單位。為打擊樓宇炒賣，澳門政府在二零一零年九月推出新措施。該新措施包括增加土地供應及指定一些土地只可用作興建700至800呎單位，政府亦會幫助發展商將工業用地改為住宅發展用地，物業價值超過澳門元330萬的買家購買時最少要繳付30%訂金及交易費用由樓價的0.5%跳升至3%。

路環石排灣

最近修改的建築圖則(ante projecto de obra)已於二零一一年一月七日遞交到土地工務局審批。

土地之賣方“Wealthy Victor Limited”同意我方將一筆50,000,000港元之款項存放予一託管賬戶中，並保證圖則在第一次遞交之後十八個月內可獲批准。由於建築圖則未能獲得批准，賣方於二零零七年提出訴訟以阻止我方將該託管金額取回，訴訟仍在進行中，將於二零一一年三月進行審訊。

馬來西亞物業

馬來西亞經濟在二零一零年有溫和增長。

在二零一零年下半年，有少數物業成交，包括發展土地作商用、住宅、機構及農業。其中最突出的要算是在吉隆坡購物中心鄰近的一塊土地成交，其每平方呎的銷售價格破以前紀錄。

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」

服務式公寓錄得75%出租率，收入滿意。

第二期至第五期「中央廣場」

地庫的圍牆工程已完成，打樁工程之招標工作正在進行中。

投資香港股票市場

於二零一零年十二月三十一日，投資證券價值為122,464,000港元，（二零一零年六月三十日為97,544,000港元。期間內，已出售的股票證券總額為10,563,000港元，已購入的股票證券總額為29,326,000港元。

展望

展望二零一一年，低稅率及通脹將繼續影響市場動力，雖然政府就購入物業後的六個月內、七至十二個月內及一年至兩年內出售推出分別為15%、10%及5%之印花稅以打擊樓價急速增長，但若經濟基礎持續改善，地產市場在可見之將來仍將穩步發展及續有增長。

承董事會命
趙世曾
執行主席

香港，二零一一年二月二十八日

管理討論及分析

業績

截至二零一零年十二月三十一日止六個月（「本期間」）的營業額為21,473,000港元（二零零九年十二月三十一日：19,480,000港元），較去年同期增加10.2%，主要由於香港投資物業的租金收入增加。

在物業租賃方面，本期間的租金收入較二零零九年同期增加5.4%，達20,162,000港元（二零零九年十二月三十一日：19,126,000港元）。

本期間的毛利為13,110,000港元，較去年同期增加9.4%。

其他收入較去年同期減少83.7%至14,897,000港元，去年其他收入主要來自撤回延遲付款罰款撥備達41,422,000港元及撤回其他應收貿易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。按公允價值在收益中處理的金融資產公允價值調整獲利11,909,000港元（二零零九年十二月三十一日：12,890,000港元。）本期間投資物業公允價值調整獲利達259,884,000港元（二零零九年十二月三十一日：60,663,000港元）。行政開支為11,261,000港元，與去年同期下跌0.3%，本期間無其他營運支出（二零零九年十二月三十一日：4,104,000港元），財務費用較去年同期減少0.5%至6,781,000港元。

本期間持有人應佔盈利為238,672,000港元，而去年同期138,824,000港元。每股盈利為0.68港元（二零零九年十二月三十一日：每股盈利為0.48港元）而已攤薄之每股盈利為0.64港元（二零零九年十二月三十一日：0.46港元）。

本期間內已派發截至二零一零年六月三十日止年度之末期股息每股4港仙（二零零九年六月三十日：0港仙）。股東就二零一零年六月三十日之末期股息可選擇以股代息。本期間內，以每持有二十股股份獲發一份二零一一年十二月認股權證之基準派發截至二零一零年六月三十日止年度之紅利認股權證。

本公司董事會決議派發截至二零一零年十二月三十一日止六個月的中期股息每股4港仙(二零零九年十二月三十一日:3港仙)。股東可就二零一零年十二月三十一日中期股息選擇以股代息。

本公司持有人應佔權益

於二零一零年十二月三十一日,本公司持有人應佔本集團之權益總額約為3,509,752,000港元(二零一零年六月三十日:3,207,484,000港元),較二零一零年六月三十日增加302,268,000港元或9.4%。根據於二零一零年十二月三十一日的已發行普通股總數378,150,617股(二零一零年六月三十日:346,667,517股)計算,本公司權益持有人應佔的每股權益為9.28港元,較二零一零年六月三十日9.25港元增加0.3%。本公司權益持有人應佔的每股權益增加主要由於投資物業及上市證券公允價值增加,但部份已被本期間內所增加發行的股份數目抵銷。

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422,601,000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3,932,353,000港元或每股10.40港元。

本期間內,本集團已出售一些上市證券,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未來計劃。

投資證券

於二零一零年十二月三十一日,上市證券投資價值為122,464,000港元。本期間內,整個投資組合已因購入淨額18,763,000港元及公允價值盈利6,157,000港元而增加。上市證券投資於二零一零年十二月三十一日之價值122,464,000港元佔總資產的2.2%(二零一零年六月三十日:1.9%)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

於二零一零年十二月三十一日及二零一零年六月三十日的已發行普通股數目分別為378,150,617股及346,667,517股。

債務及資本與負債比率

於二零一零年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為1,327,311,000港元（二零一零年六月三十日：1,376,791,000港元）。現金及銀行結存為15,306,000港元（二零一零年六月三十日：101,251,000港元），借貸淨值為港幣1,312,005,000港元（二零一零年六月三十日：1,275,540,000港元）。

總債務及股本權益比率為37.4%（二零一零年六月三十日：42.4%）而淨債務與股本權益比率為37.0%（二零一零年六月三十日：39.3%）。

總債務及淨債務與股本權益比率之減少主要由於本期間內投資物業及金融資產公允價值增加所引致。

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1,327,311,000港元中，根據貸款合同的還款時間表8.4%、7.2%及84.4%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

於二零一零年十二月三十一日，本集團投資物業、待售物業、廠房、機器及設備及上市證券賬面值分別為2,832,241,000港元（二零一零年六月三十日：2,556,997,000港元），370,367,000港元（二零一零年六月三十日：378,745,000港元），80,000,000港元（二零一零年六月三十日：80,000,000港元）及104,712,000港元（二零一零年六月三十日：68,864,000）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5,696,000港元，而上年度同期為2,376,000港元。本期間之利息支出為港幣6,781,000港元，較去年同期錄得的利息支出6,816,000港元減少0.5%。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0.9%（二零零九年十二月三十一日：1.1%），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44人（截至二零零九年十二月三十一日：42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。本年度並無採納購股權計劃。

香港

二零一零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。一號九龍山頂第二期之建築工程已展開，趙苑三期第二座之平頂儀式已於二零一零年十二月舉行，項目預計將於二零一一年初完成。長洲「新趙苑」的上蓋工程已於二零一零年六月展開展開。

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，於二零一零年七月，深圳寶安區人民法院已作出裁決，對總承建商的補償作出反對及終止合約，可是在報告日，雙方已提出上訴及等候裁判。

杭州項目「卓能·河畔軒」，發展圖則正在準備中。

馬來西亞

第二期至第五期「中央廣場」之建築圖則已被批准，兩座大廈的結構及建築圖則細則亦已獲批出。地基工程在報告日已展開。

物業估值

本集團於二零一零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二零一零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1,923,600,000港元及1,934,170,000港元，總數為3,857,770,000港元（二零一零年六月三十日：投資物業及發展中投資物業分別為1,749,100,000港元及1,809,120,000港元，總數為3,558,220,000港元），公允價值之總增加約259,884,000港元已參考專業績估值在本期間之收益表中列賬。本集團自有土地公允價值為80,000,000（二零一零年六月三十日：80,000,000），本期間並無公允價值之變動。本集團待售發展中物業以成本或可變現淨值間兩者的較低者在財務報表中列賬。

政策及展望

本集團在香港、中國、馬來西亞及澳門四地以分散投資風險。

隨著環球經濟的好轉及市場上持續增加的現金，本集團預計在香港、中國、澳門及馬來西亞的物業市場將有持續增長。

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

截至二零一零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	
		二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
收入	3	21,473	19,480
直接成本		(8,363)	(7,501)
毛利		13,110	11,979
其他收入	4	14,897	91,163
投資物業公允價值之變動		259,884	58,110
物業、機器及設備公允價值之變動		-	2,553
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		11,909	12,890
行政費用		(11,261)	(11,292)
其他營運費用		-	(4,101)
財務費用	5a	(6,781)	(6,816)
除稅前溢利	5	281,758	154,483
所得稅支出	6	(43,090)	(10,956)
期內溢利		<u>238,668</u>	<u>143,527</u>
下列人士應佔期內溢利：			
本公司持有人		238,672	138,824
非控股權益		(4)	4,703
		<u>238,668</u>	<u>143,527</u>
本公司持有人應佔期內盈利 之每股盈利	8		
基本		<u>0.68港元</u>	<u>0.48港元</u>
攤薄		<u>0.64港元</u>	<u>0.46港元</u>

簡明綜合全面收益表

於二零一零年十二月三十一日

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
期內溢利	238,668	143,527
期內其他全面收益，已扣除稅項		
換算海外營運業務財務報表產生之匯兌虧損	25,792	10,979
期內全面收益總額	264,460	154,506
下列人士應佔期內全面收益總額：		
本公司持有人	264,464	149,803
非控股權益	(4)	4,703
	264,460	154,506

簡明綜合財務狀況報表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	於二零一零年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零一零年 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		3,857,770	3,558,220
物業、機器及設備		84,313	84,491
按揭貸款		99	108
其他金融資產		1,452	1,452
其他非流動資產		950	950
		<u>3,944,584</u>	<u>3,645,221</u>
流動資產			
待出售之發展中物業		1,120,011	1,065,745
已落成之待售物業		371,397	368,772
按公允價值計入損益之金融資產	9	122,464	97,544
應收貿易賬款及其他應收賬款	10	7,966	6,912
應收最終控股公司款項		198	132
應收關連公司款項		900	1,200
稅項預繳		289	139
銀行結存及現金		15,306	101,251
		<u>1,638,531</u>	<u>1,641,695</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	11	41,745	41,165
應付非控股股東款項		239,990	239,990
有息借貸		1,265,162	1,332,937
按公允價值計入損益之金融負債		878	304
稅項		2,589	3,020
		<u>1,550,364</u>	<u>1,617,416</u>
流動資產淨值		<u>88,167</u>	<u>24,279</u>
總資產減流動負債		<u>4,032,751</u>	<u>3,669,500</u>

簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零一零年十二月三十一日

		於二零一零年 十二月三十一日 (未經審核)	於二零一零年 六月三十日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
非流動負債			
董事墊款		62,149	43,854
遞延稅項負債		422,601	379,909
		<hr/>	<hr/>
		484,750	423,763
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		3,548,001	3,245,737
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益			
股本	12	37,815	34,667
儲備		3,471,937	3,172,817
		<hr/>	<hr/>
本公司持有人應佔權益		3,509,752	3,207,484
非控股權益		38,249	38,253
		<hr/>	<hr/>
權益總額		3,548,001	3,245,737
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合現金流量表

截至二零一零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	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
經營活動所(動用)／產生之現金淨額	(68,698)	65,314
投資活動所動用之現金淨額	(4,258)	(210,918)
融資活動所(動用)／產生之現金淨額	(11,676)	189,758
現金及現金等值物之(減少)／增加淨額	(84,632)	44,154
七月一日之現金及現金等值物	97,448	17,651
十二月三十一日之現金及現金等值物	12,816	61,805
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	15,306	69,815
減：已抵押銀行結存	(2,490)	(8,010)
	12,816	61,805

簡明綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

	本公司持有人應佔權益						非控股 權益 (未經審核) 千港元	總權益 (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*			
	(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		
二零零九年七月一日結存	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	
與持有人的交易	3,900	-	-	25,424	-	-	29,324	
期內溢利	-	-	-	-	138,824	4,703	143,527	
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	-	10,979	-	-	-	-	10,979	
期內全面收益總額	-	10,979	-	-	138,824	4,703	154,506	
二零零九年十二月三十一日 結存	31,051	(15,625)	320,065	1,048,013	1,676,893	16,637	3,077,034	

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

	本公司持有人應佔權益							總權益 (未經審核) 千港元
	物業						非控股	
	股本	換算儲備*	重估儲備*	股本儲備*	股本溢價*	保留溢利*	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	(未經審核) 千港元	
二零一零年七月一日結存	34,667	(7,496)	3,027	320,065	1,096,650	1,760,571	38,253	3,245,737
已批准及繳付二零一零年末期股息	-	-	-	-	-	(14,815)	-	(14,815)
發行股份								
因以股代息	776	-	-	-	12,416	-	-	13,192
行駛認股權證	2,372	-	-	-	37,055	-	-	39,427
與持有人之交易	3,148	-	-	-	49,471	(14,815)	-	37,804
期內溢利	-	-	-	-	-	238,672	(4)	238,668
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	-	25,792	-	-	-	-	-	25,792
期內全面收益總額	-	25,792	-	-	-	238,672	-	264,460
二零一零年十二月三十一日結存	37,815	18,296	3,027	320,065	1,146,121	1,984,428	38,249	3,548,001

* 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3,471,937,000港元(於二零零九年十二月三十一日: 3,029,346,000港元)。

簡明綜合賬項附註

截至二零一零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（「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」）有關披露要求而編製。

未經審核之簡明綜合中期財務報表已採用與截至二零一零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二零一零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二零一零年七月一日或以後開始之會計期間（「香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算以股份為基礎付款之交易
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋報告17	向所有者非現金資產的分派
香港財務報告準則詮釋第5號	財務報表之呈報— 借款人對於載有即時還款條款之定期貸款的分類

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一零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3號(經修訂)－業務合併及香港會計準則第27號(經修訂)－綜合及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號之變動包括非控股權益之估值、交易成本之會計處理、初步確認及其後計量或然代價及分階段收購之業務合併。此等變動影響商譽金額及收購發生期間之業績及日後業績。由於本期間內並無業務合併交易，故採納經修訂香港財務報告準則第3號並無對財務報表產生任何影響。

經修訂香港會計準則第27號要求一間附屬公司之所有權權益變動(但並無失去控制權)入賬為與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)進行之交易，因此，有關交易乃於權益內確認。當失去控制權時，任何餘下權益於權益內乃重新計量為公平值，而收益或虧損乃於損益中確認。採納經修訂香港會計準則第27號對本年度並無產生任何影響。

香港會計準則第17號(修訂本)－租賃

作為二零零九年香港財務報告準則改進之一部分，香港會計準則第17號就租賃土地分類作出修訂。於修訂香港會計準則第17號之前，本集團須將租賃土地分類為經營租賃，並於財務狀況表內呈列為預付租賃款項。香港會計準則第17號的修訂已廢除有關規定，並規定租賃土地的分類須以香港會計準則第17號所載一般原則為基礎，即租賃資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報是否已轉移至承租人。本集團得出結論：把有關租約分類為經營租賃仍屬適當。根據香港會計準則第40號「投資物業」租賃之公平值模式，本集團作為承租人所有租賃之土地已入賬為融資租賃。

香港詮釋第5號－財務報表的呈列－借款人對包含隨時要求償還條款之定期貸款之分類

此詮釋乃現有準則香港會計準則第1號「財務報表之呈列」之澄清。其載列香港會計師公會所達成之結論，即包含賦予放款人無條件權利隨時要求還款之條款之定期貸款須根據香港會計準則第1號第69(d)段分類為流動負債，而不論放款人將無故撤銷該條款之可能性。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一零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)

為符合香港詮釋第5號所載之規定，本集團已變更分類包含可隨時要求償還條款之定期貸款之會計政策。根據新政策，具有賦予放款人無條件權利可隨時催還貸款之定期貸款於財務狀況表內乃分類為流動負債。過往有關定期貸款乃根據議定還款時間表分類，除非本集團於報告日期已違反協議所載之任何貸款契諾或於其他情況下有理由相信放款人於可見將來會撤銷其於即時還款條款項下之權利。

3. 分部資料

本集團之主要業務為物業發展及投資、提供物業管理及有關服務。

根據本集團之內部財務報告提交予董事會，董事會負責資源分配、檢討營運分部表現及作出決策，管理層認為業務主要來自行業及地區。

按行業來說，本集團組織分為以下主要業務分部：

- 物業銷售；
- 物業租賃；
- 物業管理；及
- 其他－證券買賣、衍生金融工具及債券投資。

董事會按期間內之除稅前盈利來評估各營運分部表現。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

3. 分部資料(續)

本集團應報告分部之資料提呈予本集團之執行董事如下：

	截至二零一零年十二月三十一日止六個月			
	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				
—來自外來客戶收入	—	20,162	1,311	21,473
—分部間收入	—	1,233	24,823	26,056
應報告分部收入	—	21,395	26,134	47,529
應報告分部溢利	—	271,682	225	271,907
應報告分部資產	1,493,818	3,863,999	346	5,358,163
應報告分部負債	21,527	259,050	98	280,675

	截至二零零九年十二月三十一日止六個月			
	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				
—來自外來客戶收入	—	19,126	354	19,480
—分部間收入	—	1,233	21,260	22,493
應報告分部收入	—	20,359	21,614	41,973
應報告分部溢利	—	103,270	134	103,404
應報告分部資產	1,278,921	3,679,140	594	4,958,655
應報告分部負債	321,138	1,233,854	136	1,555,128

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

3. 分部資料(續)

應報告分部溢利／(虧損)總額與呈報在本中期財務報告之本集團除稅前溢利／(虧損)對照如下：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
應報告分部溢利總額	271,907	103,404
未分配營運收入	29,999	73,154
未分配營運支出	(13,367)	(15,259)
財務費用	(6,781)	(6,816)
除稅前溢利	281,758	154,483

4. 其他收入

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
出售按公允價值計入損益之金融資產獲利	6,157	10,424
收回已支銷壞賬	15	20
股息收入	1,027	1,187
匯兌獲利，淨額	7,306	6,049
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	392	437
	14,897	91,163

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港元已撤回。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

5. 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	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
(a) 財務費用		
利息費用在財務負債：		
銀行貸款及透支須於五年內全數償還	9,756	6,008
董事墊款	2,035	2,330
其他借貸費用	686	854
	<hr/>	<hr/>
總借貸費用	12,477	9,192
減：撥作投資物業及待出售發展中 物業之利息費用	(5,696)	(2,376)
	<hr/>	<hr/>
非以公允價值計入損益之財務負債之 利息支出總額	6,781	6,816
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
(b) 其他項目		
折舊	910	1,722
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、人工及其他福利	6,744	5,102
退休計劃供款	127	87
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

6. 所得稅支出

香港利得稅已按本期間之估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零零九年：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	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
本期稅項		
— 香港	1,660	1,597
— 海外	—	232
	<u>1,660</u>	<u>1,829</u>
遞延稅項	41,430	9,127
所得稅總支出	<u>43,090</u>	<u>10,956</u>

7. 股息

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
已付末期股息每股4港仙(二零零九年：0港仙)	14,815	—
擬派發之中期股息每股4港仙 (二零零九年：3港仙)	15,133	9,391
	<u>29,948</u>	<u>9,391</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

7. 股息(續)

截至二零一零年十二月三十一日止期間內，二零一零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	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
股息：		
現金	1,623	—
以股代息	13,192	—
	<u>14,815</u>	<u>—</u>

8. 每股盈利

本期間每股基本及已攤薄盈利乃以下列數據為基準：

盈利

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
本公司權益持有人應佔溢利以計算每股基本 及已攤薄盈利	<u>238,672</u>	<u>138,824</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

8. 每股盈利(續)

股份數目

	於 十二月三十一日 (未經審核)	於 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		
每股基本盈利	350,706,488	286,546,654
普通股潛在攤薄影響：		
認股權證	23,769,406	12,113,313
	<hr/>	<hr/>
已發行普通股之加權平均數以計算		
每股攤薄盈利	374,475,894	298,659,967
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 按公允價值計入損益之金融資產／負債

	於 二零一零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一零年 六月三十日 千港元 (經審核)
按公允價值計入損益之金融資產		
持有作買賣		
香港上市證券	122,464	97,544
	<hr/>	<hr/>
按公允價值計入損益之金融負債		
財務衍生工具不適用作對沖		
財務衍生工具		
證券衍生工具	878	304
	<hr/>	<hr/>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一零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 二零一零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一零年 六月三十日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款	501	422
預付款項、按金及其他應收賬款	7,465	6,490
	<u>7,966</u>	<u>6,912</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 二零一零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一零年 六月三十日 千港元 (經審核)
少於三十天	101	256
三十一至六十天	135	56
六十一至九十天	60	-
超過九十天	205	110
	<u>501</u>	<u>422</u>

11. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於 二零一零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一零年 六月三十日 千港元 (經審核)
應付貿易賬款	1,276	921
應計費用及其他應付賬款	40,469	40,244
	<u>41,745</u>	<u>41,165</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一零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(續)

應付貿易賬款其賬齡分析如下：

	於 二零一零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一零年 六月三十日 千港元 (經審核)
少於三十天	1,073	606
三十一至六十天	50	48
六十一至九十天	49	48
超過九十天	104	219
	<u>1,276</u>	<u>921</u>

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				
於二零一零年七月一日	10,000,000,000	1,000,000	346,667,517	34,667
因以股代息而發行股份	-	-	7,760,182	776
因行馳認股權證				
而發行股份(附註1)	-	-	23,722,918	2,372
	<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>378,150,617</u>	<u>37,815</u>
於二零一零年 十二月三十一日	<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>378,150,617</u>	<u>37,815</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

12. 股本(續)

附註：

於二零零九年十一月十三日，本公司通過一項決議案，以批准按股東每持有十股現有股份獲配發一份紅利認股權證之基準發行紅利認股權證(「二零一零年十一月認股權證」)。於二零零九年十一月二十三日，本公司發行31,027,791份二零一零年十一月認股權證，其持有人有權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期間隨時以初步認購價每股1.60港元(可予調整)認購本公司之繳足股份。繼二零一零年五月認股權證於二零一零年五月發行後，認購價於二零一零年五月二十五日調整為每股1.56港元。於本期間內，因行使6,171,870份二零一零年十一月認股權證，6,171,870股每股面值0.10港元之新股份獲發行，餘下138,427份二零一零年十一月認股權證於二零一零年十一月二十三日屆滿。

於二零一零年四月二十一日，本公司通過一項決議案，以批准按股東每持有十五股現有股份獲配發一份紅利認股權證之基準發行紅利認股權證(「二零一零年五月認股權證」)。於二零一零年五月二十日，本公司發行22,712,263份二零一零年五月認股權證。其持有人有權於二零一零年五月二十日至二零一零年五月二十日期間隨時以初步認購價每股1.70港元(可予調整)認購本公司之繳足股份。繼二零一零年十二月認股權證於二零一零年十二月發行後，認購價於二零一零年十二月十三日調整為每股1.67港元。於本期間內，因行駛17,547,693份二零一零年五月認股權證，17,547,693股每股面值0.10港元之新股份獲發行。在二零一零年十二月三十一日，共有5,151,809份二零一零年五月認股權證尚未被行使。

於二零一零年十二月一日，本公司通過一項決議案，以批准按股東每持有二十股股份獲配發一份紅利認股權證(「二零一零年十二月認股權證」)。於二零一零年十二月十三日，本公司發行18,518,886份二零一零年十二月認股權證。其持有人有權於二零一零年十二月十三日至二零一零年十二月十三日期間隨時以初步認購價每股1.80港元(可予調整)認購本公司之繳足股份。於本期間內，因行駛3,355份二零一零年十二月認股權證，3,355股每股面值0.1港元的新股份獲發行。在二零一零年十二月三十一日，共有18,515,531份二零一零年十二月認股權證尚未被行使。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一零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 二零一零年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於 二零一零年 六月三十日 (經審核) 千港元
已批准但未簽約	284,847	180,888
已簽約但未撥備	465,803	652,337
	<u>750,650</u>	<u>833,225</u>

14. 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團以下列資產作為總銀行借貸1,265,162,000港元(二零一零年六月三十日：1,332,937,000港元)及衍生金融工具304,000港元(二零零九年：0港元)之抵押：

- (i) 本集團的若干投資物業、待出售物業、物業、機器及設備及按公允價值計入損益的金融資產其賬面值分別為2,832,241,000港元(二零一零年六月三十日：2,556,997,000港元)、370,367,000港元(二零一零年六月三十日：378,745,000港元)、80,000,000港元(二零一零年六月三十日：80,000,000港元)及104,712,000港元(二零一零年六月三十日：68,864,000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2,491,000港元(二零一零年六月三十日：3,659,000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)

截至二零一零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：

		截至十二月三十一日 止六個月	
		二零一零年 (未經審計) 千港元	二零零九年 (未經審計) 千港元
	附註		
薪金及其他短期僱員福利支付了 主要管理人員，包括已支付予 本公司董事酬金		3,548	4,424
利息付予趙世曾博士	(a)	2,035	2,330
則師及其他專業費用支付予 CCAL	(b)	1,500	761
趙世曾設計(澳門)有限公司 (「CCA澳門」)		5,000	7,000
租金收入來自	(c)		
欣然有限公司(「欣然」)		30	30
CCAL		408	453
行政費用收入來自	(d)		
欣然		36	36
CCAL		120	120
支付予世灝證券有限公司佣金	(e)	117	177
支付了榮資有限公司租金	(e)	2,280	1,800

(a) 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% (二零一零年六月三十日：1.8%) 計算之利息。於二零一零年十二月三十一日止，趙世曾博士給予本集團之墊款為62,149,000港元 (二零一零年六月三十日：43,854,000港元)。趙世曾博士已確認不會要求償還貸款直至本集團有能力還款為止。

(b) 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。

(c) 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。

(d) 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。

(e) 趙世曾博士為世灝證券有限公司及榮資有限公司之實益擁有人。

16. 比較數字

採納香港財務報告準則詮釋第5號財務報表之呈報-借款人對於載有即時還款條款之定期貸款的分類後，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

董事會現建議派發中期股息每股4港仙(二零零九年:3港仙)予於二零一一年三月十八日在股東名冊內登記之股東,中期股息將於二零一一年四月二十日派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一一年三月十四日至三月十八日(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之股票,須於二零一一年三月十一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。

購回及註銷股本

截至二零一零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，包括本公司截至二零一零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

於截至二零一零年十二月三十一日止六個月之期間，本公司已採納有關董事及相關僱員進行證券交易之標準守則（「證券守則」），其條款不寬鬆於上市規則附錄10標準守則所載標準規定。本公司亦已向全體董事作出具體查詢，除趙世曾博士在二零一一年一月十九日至二零一一年二月一日間購入本公司股票共1,934,000股外，本公司並不知悉任何未符合標準守則所載之買賣標準規定及其有關董事進行證券交易之操守守則之事宜。

董事及最高行政人員股份權益或股份及相關股份的淡倉

於二零一零年十二月三十一日，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：

姓名	股本	個人權益	法團權益
趙世曾	普通股每股0.1港元	17,742,170股	240,937,240股
	二零一一年五月認股權證	0份	0份
	二零一一年十二月認股權證	866,715份	11,750,498份
李鼎堯	普通股每股0.1港元	1,840,082股	—
	二零一一年五月認股權證	110,757份	—
	二零一一年十二月認股權證	92,004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。

於二零一零年十二月三十一日，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SFO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。

承董事會命
趙世曾
執行主席

香港，二零一一年二月二十八日