

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佈之內容概不負責，
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何
部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

中期業績

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

主席報告書

業績

本人宣佈本集團截至二零一一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67,771,000港元(二零一零年：280,098,000港元)，較去年減少75.8%。詳情已載於未經審核之綜合收益表中。

董事會議決派發中期股息每股4港仙(二零一零年：4港仙)，與去年相同。

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二零一二年四月十日營業時間結束時股東名冊內登記之股東。

認股權證屆滿

認股權證(股份代號:1092)(「二零一一年十二月認股權證」)已於二零一一年十二月十三日屆滿,直至二零一一年十二月十三日,已有18,352,166份認股權證已獲行駛(即為已發行的認股權證總數的80.80%)並因此已發行了18,352,166股新股。

新的紅利認股權證

董事會議決發行新的紅利認股權證予股東,基準為每持有25股現有股份可獲配發一份紅利認股權證,持有人可於發行日起計十二個月內以初步認購價每股2.10港元行駛認股權證,新的認股權證的詳情將另行公布。

業務回顧

香港物業

歐洲經濟的不明朗導致香港市場氣氛轉弱,加上受按揭利率上調的影響,買家變得較為小心,多採取觀望態度,尤其物業二手市場交投有所減少。

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

第二期的地基工程已於去年展開,預計將於二零一二年中完成,上蓋工程承建商的招標及落實已計劃在二零一二年下半年進行,整個項目將於二零一三年完成。

2. 趙苑二期,薄扶林域多利道192號

超過80%的單位已出租,部份將於二零一二年中到期的租約已開始進行續約的磋商。

3. 趙苑三期,薄扶林域多利道216號

第一座八個單位的其中五個已租出,餘下單位在年初亦已收到租賃建議條款,商討正在進行中。

第二座已於二零一一年九月開始招租,三十二個單位當中已有60%成功租出。

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

紫薇居仍在進行裝修工程，紫棠居已租出。

6. 新趙苑，長州水坑

第一期的入伙紙預計將於二零一二年中獲發出，第二期的建築工程將於第一期獲發入伙紙後展開。

中國物業

於二零一一年十二月一日，中國人民銀行近三年來首次將存款準備金比率調低0.5%，相信國內資金流動的改善將會為經濟提供動力。

在深圳，二零一一年首三季度的供應量仍然較少。在第四季，新增的樓房供應增加，寶安及龍崗區已佔去新供應量的80%，多個地產發展商提供速銷優惠。新樓房價格因應政府政策有所下調。由於新的購買限制，買家採取觀望態度，交投量也有減少。好的消息是深圳地鐵4號線（龍華線）及深圳高鐵線已啟用，龍華已發展成深圳的另一新城市。當廣深港高速鐵路（香港段）通車後，由西九龍至龍華的行車時間將縮短至30分鐘。

在杭州，在城市實施的購買限制雖已令價格有所受創，市場尚能保持審慎穩定。

卓能雅苑

深圳龍華

廣東省八建集團有限公司已在二零一一年十月交回工地，新的總承建商廣廈建設集團有限責任公司（已在二零一一年十月委任）已接收工地，施工許可證的申請已於農曆新年前遞交，現正在展開施工前的準備工作。

卓能河畔軒

杭州餘杭區

施工許可證的申請將於二零一二年二月遞交，工程合同已授予廣廈建設集團有限責任公司，預計當許可證獲發出即可展開。

澳門物業

雖然澳門政府在二零一一年第四季推出特別印花稅以擊退炒家，澳門的物業市場仍維持穩定，港珠澳大橋（香港段）的復工對澳門物業市場有正面的影響。

路環石排灣

環保及空氣流通報告正在由專家編制中，預計報告將於二零一二年三月前完成並提交土地工務及運輸局審批。建築詳細圖則及結構圖則(projecto de obra)在建築發展圖則(ante projecto de obra)獲批准後，已在二零一一年十月提交審批。

馬來西亞物業

縱使面對極嚴峻的環境及歐洲經濟危機，馬來西亞的經濟由於本地需求增強而錄得穩定的增長，各大經濟分部在二零一一年下半年都有增長，製造業卻有較佳表現。

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。

第二期至第五期「中央廣場」

地盤平整工程在去年已完成，第二期的打樁工程合約將在二零一二年初批出，工程即將展開。

投資香港股票市場

於二零一一年十二月三十一日，投資證券價值為88,847,000港元，（二零一一年六月三十日為102,210,000港元。期間內，已出售的股票證券總額為20,187,000港元，已購入的股票證券總額為22,918,000港元。

展望

環球經濟持續面對極嚴峻的局勢，雖然歐洲財務問題籠罩全球，若干亞洲國家仍維持進展，尤其是中國仍有較快之增長，對香港都有所裨益。

展望未來，美國聯邦儲備局最近公布將維持低利率至二零一四年會對香港市場有鼓舞的作用，我們相信香港的物業市場在二零一二年將仍較謹慎但大致平穩。

承董事會命
趙世曾
執行主席

香港，二零一二年二月二十七日

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

截至二零一一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	
		二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
收入	3	16,986	21,473
直接成本		<u>(8,813)</u>	<u>(8,363)</u>
毛利		8,173	13,110
其他收入	4	2,140	14,897
投資物業公允價值之變動		92,158	259,884
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		(16,094)	11,909
行政費用		(11,134)	(11,261)
其他營運費用		(4,742)	—
財務費用	5a	<u>(2,013)</u>	<u>(6,781)</u>
除稅前溢利	5	68,488	281,758
所得稅支出	6	<u>(717)</u>	<u>(1,660)</u>
期內溢利		<u>67,771</u>	<u>280,098</u>
下列人士應佔期內溢利：			
本公司持有人		64,627	275,929
非控股權益		<u>3,144</u>	<u>4,169</u>
		<u>67,771</u>	<u>280,098</u>
本公司持有人應佔期內盈利之每股盈利	8		
— 基本		<u>0.16港元</u>	<u>0.79港元</u>
— 攤薄		<u>0.16港元</u>	<u>0.74港元</u>

簡明綜合全面收益表

於二零一一年十二月三十一日

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
期內溢利	67,771	280,098
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	5,965	25,792
期內全面收益總額	<u>73,736</u>	<u>305,890</u>
下列人士應佔期內全面收益總額：		
本公司持有人	70,592	301,721
非控股權益	3,144	4,169
	<u>73,736</u>	<u>305,890</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	於二零一一年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零一一年 六月三十日 (經重列) 千港元	於二零一零年 七月一日 (經重列) 千港元
資產及負債				
非流動資產				
遞延稅項資產		21,714	21,970	19,835
投資物業		3,624,376	3,510,328	3,558,220
物業、機器及設備		83,075	83,802	84,491
按揭貸款		108	108	108
其他金融資產		4,645	1,468	1,452
其他非流動資產		950	950	950
		<u>3,734,868</u>	<u>3,618,626</u>	<u>3,665,056</u>
流動資產				
待出售之發展中物業		1,209,164	1,119,578	1,065,745
已落成之待售物業		372,578	373,739	368,722
按公允價值計入損益之金融資產	9	88,847	102,210	97,544
應收貿易賬款及其他應收賬款	10	6,339	8,339	6,912
應收最終控股公司款項		-	-	132
應收關連公司款項		-	-	1,200
稅項預繳		552	429	139
銀行結存及現金		101,141	95,615	101,251
		<u>1,778,621</u>	<u>1,699,910</u>	<u>1,641,695</u>
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付賬款	11	36,167	66,382	41,165
應付非控股股東款項		239,990	239,990	239,990
銀行透支		4,420	1,511	-
有息借貸		1,088,261	952,480	1,332,937
應付關連公司款項		36	-	-
按公允價值計入損益之金融負債		-	-	304
稅項		394	3,171	3,020
		<u>1,369,268</u>	<u>1,263,534</u>	<u>1,617,416</u>
流動資產淨值		<u>409,353</u>	<u>436,376</u>	<u>24,279</u>
總資產減流動負債		<u>4,144,221</u>	<u>4,055,002</u>	<u>3,689,335</u>

		於二零一一年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零一一年 六月三十日 (經重列) 千港元	於二零一零年 七月一日 (經重列) 千港元
非流動負債				
董事墊款		28,360	19,360	43,854
資產淨值		<u>4,115,861</u>	<u>4,035,642</u>	<u>3,645,481</u>
權益				
股本	12	41,405	40,231	34,667
儲備		<u>4,022,090</u>	<u>3,946,189</u>	<u>3,572,561</u>
本公司持有人應佔權益		4,063,495	3,986,420	3,607,228
非控股權益		<u>52,366</u>	<u>49,222</u>	<u>38,253</u>
權益總額		<u>4,115,861</u>	<u>4,035,642</u>	<u>3,645,481</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一一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	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
經營活動所動用之現金淨額	(143,483)	(68,698)
投資活動所動用之現金淨額	(2,870)	(4,258)
融資活動所產生／(動用)之現金淨額	<u>151,264</u>	<u>(11,676)</u>
現金及現金等值物之增加／(減少)淨額	4,911	(84,632)
七月一日之現金及現金等值物	<u>84,996</u>	<u>97,448</u>
十二月三十一日之現金及現金等值物	<u>89,907</u>	<u>12,816</u>
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	101,141	15,306
減：銀行透支	(4,420)	—
減：已抵押銀行結存	<u>(6,814)</u>	<u>(2,490)</u>
	<u>89,907</u>	<u>12,816</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一一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 (經重列) 千港元
	股本	換算儲備*	物業 重估儲備*	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	(經重列) 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	2,160,315	38,253	3,645,481	
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	-	-	-	-	-	275,929	4,169	280,098	
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	-	-	-	275,929	4,169	305,890	
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	2,421,429	42,422	3,989,175	

本公司持有人應佔權益

	物業		股本		非控股 權益	總權益 (經重列)		
	股本	換算儲備*	重估儲備*	股本儲備*			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)	(經重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
二零一一年七月一日結存	40,231	11,375	3,027	320,065	1,191,474	2,420,248	49,222	4,035,642
已批准及繳付二零一一年 末期股息	-	-	-	-	-	(18,237)	-	(18,237)
發行股份								
因以股代息	719	-	-	-	15,812	-	-	16,531
行駛認股權證	455	-	-	-	7,742	-	-	8,197
發行股份費用	-	-	-	-	(8)	-	-	(8)
與持有人之交易	1,174	-	-	-	23,546	(18,237)	-	6,483
期內溢利	-	-	-	-	-	64,627	3,144	67,771
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	-	5,965	-	-	-	-	-	5,965
期內全面收益總額	-	5,965	-	-	-	64,627	3,144	73,736
二零一一年十二月 三十一日結存	41,405	17,340	3,027	320,065	1,215,020	2,466,638	52,366	4,115,861

* 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4,022,090,000港元(於二零一零年十二月三十一日: 3,908,938,000港元)。

簡明綜合賬項附註

截至二零一一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二零一一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，因此需與本集截至二零一一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

(a) 採用新訂或經修訂香港財務報告準則—二零一一年一月一日生效

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二零一一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2010
香港會計準則第24號（經修訂）	有關連人士披露

香港財務報告準則第7號（修訂本）—金融工具：披露

作為於二零一零年發出的「香港財務報告準則之改進」的一部分，香港財務報告準則第7號已經修訂，以提升定量及描述性披露之間的互動。如果金融資產的賬面金額最能代表最高信貸風險敞口，準則並不要求在財務報表內作出意思如此的正面陳述。這經修訂披露要求已經追溯應用。於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團應收貿易賬款的賬面金額代表本集團有關該等金融資產的最高信貸風險敞口。去年的財務報表載有意思如此的正面陳述；修訂後，於二零一一年財務報表內，有關陳述已經移除。採用修訂對本集團任何列報期間的報告損益、全面收益總額或權益並無任何影響。

香港會計準則第24號(經修訂)－有關連人士披露

香港會計準則第24號(經修訂)對有關連人士的釋義作出修訂並釐清其涵義。有關修訂可能會造成被辨認為報告實體的有關連人士的該等人士出現變更。本集團已根據經修訂釋義重新評估對其有關連人士進行的辨認，並已經因而修訂本期間及比較期間內有關其有關連人士交易的披露，以包括與本集團聯營公司及共同控制實體的附屬公司進行的交易，以及不包括與受本集團主要管理人員重大影響的實體進行的交易。有關連人士交易在附註15內披露，而比較資料已經根據香港會計準則第24號(經修訂)的過渡性條文重列，以符合香港會計準則第24號(經修訂)的規定。採用香港會計準則第24號(經修訂)對本集團任何列報期間的報告損益、全面收益總額或權益並無任何影響。

香港會計準則第24號(經修訂)亦引進適用於有關連人士交易的簡化披露規定(倘若本集團與交易對方受政府、政府機關或類似機構共同控制、聯合控制或重大影響)。由於本集團並非政府關聯實體，故該等新披露與本集團無關。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

於財務報表批准發布日期，本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則，其可能與本集團之財務報表有關。

香港會計準則第12號(修訂本)－遞延稅項：收回相關資產

香港會計準則第12號(修訂本)引進投資物業會完全通過銷售收回的可推翻推定。如果投資物業是折舊性的，並且是在商業模式的範圍內所持有的(該商業模式的目的是在於隨著時間的推移消耗該投資物業中含有的實質上所有經濟利益，而並非通過銷售)，則會推翻有關推定。修訂將會追溯應用。

新會計政策已經通過重新列報於二零零九年七月一日的期初結餘而追溯應用，而截至二零一零年六月三十日止年度的比較數字亦因而作出重新分類調整。

提早採納經修訂香港會計準則第12號對綜合收益表影響：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止期間 (未經審核) 千港元	截至 二零一一年 六月三十日 止年度 (經重列) 千港元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止期間 (經重列) 千港元	截至 二零一零年 六月三十日 止年度 (經重列) 千港元
所得稅支出減少	(14,012)	(12,933)	(41,430)	(23,054)

提早採納經修訂香港會計準則第12號對綜合財務狀況報表之影響：

	於二零一一年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零一一年 六月三十日 (經重列) 千港元	於二零一零年 六月三十日 (經重列) 千港元
增加／(減少)在 非流動負債：			
遞延稅項負債	(402,982)	(388,970)	(399,744)
股本：			
儲備	<u>402,982</u>	<u>388,970</u>	<u>399,744</u>

因追溯上述的重新分類及重列，已按照香港會計準則第1號財務報表之呈報，提呈一份於二零一零年七月一日之額外財務狀況表。

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。

提呈予本集團之執行董事本集團應報告分部之資料如下：

	截至二零一一年十二月三十一日止六個月			
	物業銷售 (未經審核) 千港元	物業租賃 (未經審核) 千港元	物業管理 (未經審核) 千港元	總額 (未經審核) 千港元
收入				
—來自外來客戶收入	—	15,709	1,277	16,986
—分部間收入	—	1,233	—	1,233
應報告分部收入	—	16,942	1,277	18,219
應報告分部溢利	—	100,971	1,277	102,248
應報告分部資產	1,604,585	3,628,787	826	1,974,198
應報告分部負債	2,352	273,495	87	275,934

	截至二零一零年十二月三十一日止六個月			
	物業銷售 (未經審核) 千港元	物業租賃 (未經審核) 千港元	物業管理 (未經審核) 千港元	總額 (未經審核) 千港元
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

應報告分部溢利總額與呈報在本中期財務報告之本集團除稅前溢利對照如下：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
應報告分部溢利總額	102,248	271,907
未分配營運收入	2,139	29,999
未分配營運支出	(33,886)	(13,367)
財務費用	(2,013)	(6,781)
除稅前溢利	68,488	281,758

4. 其他收入

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (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	–	6,157
收回已支銷壞賬	8	15
股息收入	1,357	1,027
匯兌獲利，淨額	–	7,306
利息收入	460	–
雜項收入	315	392
	2,140	14,897

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	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
(a) 財務費用		
利息費用在：		
銀行貸款及透支須於五年內全數償還	8,463	9,756
董事墊款	751	2,035
其他借貸費用	1	686
	<hr/>	<hr/>
總借貸費用	9,215	12,477
減：撥作投資物業及待出售發展中物業之利息費用	(7,202)	(5,696)
	<hr/>	<hr/>
非以公允價值計入損益之財務負債之利息支出總額	2,013	6,781
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
(b) 其他項目		
折舊	842	910
匯兌虧損／(獲利)，淨額	3,784	(7,306)
出售按公允價值計入損益之金融資產虧損	957	-
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、人工及其他福利	6,648	6,744
退休計劃供款	116	127
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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% (二零一零年：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	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (經重列) 千港元
本期稅項		
— 香港	689	1,660
— 海外	28	—
所得稅總支出	<u>717</u>	<u>1,660</u>

7. 股息

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
已付末期股息每股4.5港仙 (二零一零年：4港仙)	18,237	14,815
擬派發之中期股息每股4港仙 (二零一零年：4港仙)	16,562	15,113
	<u>34,799</u>	<u>29,948</u>

截至二零一一年十二月三十一日止期間內，二零一一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	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
股息：		
— 現金	1,706	1,623
— 以股代息	16,531	13,192
	<u>18,237</u>	<u>14,815</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	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (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	64,627	275,929

股份數目

	於二零一一年 十二月三十一日 (未經審核)	於二零一零年 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 每股基本盈利	403,830,342
普通股潛在攤薄影響： 認股權證	73,624	23,769,406
已發行普通股之加權平均數以計算 每股攤薄盈利	403,903,966	374,475,894

9. 按公允價值計入損益之金融資產／負債

	於二零一一年 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
	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	88,847

10. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	於二零一一年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零一一年 六月三十日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款	924	477
預付款項、按金及其他應收賬款	5,415	7,862
	<u>6,339</u>	<u>8,339</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：

	於二零一一年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零一一年 六月三十日 (經審核) 千港元
少於三十天	226	94
三十一至六十天	163	124
六十一至九十天	87	68
超過九十天	448	191
	<u>924</u>	<u>477</u>

11. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於二零一一年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零一一年 六月三十日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款	709	512
應計費用及其他應付賬款	35,458	65,870
	<u>36,167</u>	<u>66,382</u>

應付貿易賬款其賬齡分析如下：

	於二零一一年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零一一年 六月三十日 (經審核) 千港元
少於三十天	392	175
三十一至六十天	55	55
六十一至九十天	55	55
超過九十天	207	227
	<u>709</u>	<u>512</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	402,306,393	40,231
因以股代息而發行股份	—	—	7,187,463	719
因行駛認股權證 而發行股份(附註1)	—	—	4,554,081	455
於二零一一年十二月三十一日	<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>414,047,937</u>	<u>41,405</u>

附註：

- 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(「二零一一年十二月認股權證」)。於二零一零年十二月十三日，本公司發行18,518,886份二零一一年十二月認股權證。其持有人有權於二零一零年十二月十三日至二零一一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4,554,081份二零一一年十二月認股權證，4,554,081股每股面值0.10港元的新股份獲發行。餘下的166,720份二零一一年十二月認股權證已在二零一一年十二月十三日屆滿。

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：

	於二零一一年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零一一年 六月三十日 (經審核) 千港元
已批准但未簽約	522,063	55,508
已簽約但未撥備	727,726	324,330
	<u>1,249,789</u>	<u>379,838</u>

14. 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團以下列資產作為總銀行借貸1,088,261,000港元(二零一一年六月三十日：952,480,000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2,578,001,000港元(二零一一年六月三十日：2,496,079,000港元)、366,328,000港元(二零一一年六月三十日：366,423,000港元)、80,000,000港元(二零一一年六月三十日：80,000,000港元)及75,706,000港元(二零一一年六月三十日：80,725,000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6,814,000港元(二零一一年六月三十日：9,107,000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。

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	
		二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 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		4,882	3,548
利息付予趙世曾博士	(a)	751	2,035
則師及其他專業費用支付予 CCAL	(b)	1,500	1,500
趙世曾設計(澳門)有限公司(「CCA澳門」)		12,498	5,000
租金收入來自Rental income received from 欣然有限公司(「欣然」)	(c)	-	30
CCAL		219	408
行政費用收入來自 欣然	(d)	-	36
CCAL		-	120
支付予世灝證券有限公司佣金	(e)	93	117
支付了榮資有限公司租金	(e)	2,280	2,280

- (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% (二零一一年六月三十日：1.8%)計算之利息。於二零一一年十二月三十一日止，趙世曾博士給予本集團之墊款為28,360,000港元(二零一一年六月三十日：19,360,000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。

管理討論及分析

業績

截至二零一一年十二月三十一日止六個月（「本期間」）的營業額為16,986,000港元（二零一零年十二月三十一日：21,473,000港元），較去年同期減少20.9%，主要由於趙苑二期出售十個單位導致租金收入下跌。趙苑三期第二座的租金收入將反映在二零一三年上半年。

在物業租賃方面，本期間的租金收入較二零一零年同期減少22.1%，達15,709,000港元（二零一零年十二月三十一日：20,162,000港元）。

本期間的毛利為8,173,000港元，較去年同期減少37.7%。

其他收入較去年同期減少85.6%至2,140,000港元（二零一零年十二月三十一日：14,897,000港元），本期的其他收入主要來自上市證券的股息收入，去年同期的為出售上市證券獲利6,157,000港元及匯兌差額獲利7,306,000港元。投資物業公允價值調整獲利達92,158,000港元（二零一零年十二月三十一日：259,884,000港元）。行政開支為11,134,000港元，與去年同期下跌1.1%，本期間其他營運支出為出售上市證券虧損及海外投資匯兌虧損（二零一零年十二月三十一日：無），財務費用較去年同期減少70.3%至2,013,000港元。

本期間權益持有人應佔盈利為64,627,000港元（二零一零年十二月三十一日：275,929,000港元）。每股盈利為0.16港元（二零一零年十二月三十一日：0.79港元）而已攤薄之每股盈利為0.16港元（二零一零年十二月三十一日：0.74港元）。

本期間內已派發截至二零一一年六月三十日止年度末期股息4.5港仙（截至二零一零年六月三十日止年度：4港仙）。股東就截至二零一一年六月三十日止年度末期股息可選擇以股代息。

本公司董事會建議派發截至二零一一年十二月三十一日止六個月的中期股息每股4港仙（二零一零年十二月三十一日：4港仙）。股東就二零一一年十二月三十一日中期股息可選擇以股代息。董事會亦議決派發紅利認股權證，基準為按每持有二十五股已發行股份獲送一份紅利認股權證股。

本公司權益持有人應佔權益

於二零一一年十二月三十一日，本公司權益持有人應佔本集團之權益總額約為4,063,495,000港元(二零一一年六月三十日：經重列為3,986,420,000港元)，較二零一一年六月三十日增加77,075,000港元或1.9%。根據二零一一年十二月三十一日的已發行普通股總數414,047,937股(二零一一年六月三十日：402,306,393股)計算，本公司權益持有人應佔的每股權益為9.81港元，較二零一零年六月三十日9.91港元減少1.0%。本公司權益持有人應佔的每股權益減少主要由於已發行普通股股份數目增加，但部份被本期間內本集團的投資物業公允價值增加所抵銷。

本期間內，本集團曾購入及出售一些上市證券，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

於二零一一年十二月三十一日，上市證券投資價值為88,847,000港元。本期間內，整個投資組合已因購入淨額2,731,000港元及公允價值虧損16,094,000港元而減少。上市證券投資於二零一一年十二月三十一日之價值88,847,000港元佔總資產的1.6%(二零一一年六月三十日：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

於二零一一年十二月三十一日及二零一一年六月三十日的已發行普通股數目分別為414,047,937股及402,306,393股。

債務及資本與負債比率

於二零一一年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為1,121,041,000港元(二零一一年六月三十日：973,351,000港元)。現金及銀行結存為101,141,000港元(二零一一年六月三十日：95,615,000港元)，借貸淨值為港幣1,019,900,000港元(二零一一年六月三十日：877,736,000港元)。

總債務及股本權益比率為27.2%(二零一一年六月三十日：24.1%)而淨債務與股本權益比率為24.8%(二零一一年六月三十日：21.8%)。

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增加對中國附屬公司的投資而增加銀行貸款所引致。

於報告日，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1,092,681,000港元中，42.3%、40.9%及16.8%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

於二零一一年十二月三十一日，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2,578,001,000港元(二零一一年六月三十日：2,496,079,000港元)，366,328,000港元(二零一一年六月三十日：366,423,000)港元)，80,000,000港元(二零一一年六月三十日：80,000,000港元)及75,706,000港元(二零一一年六月三十日：80,725,000)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7,202,000港元，而上年度同期為5,696,000港元。本期間之利息支出為港幣2,013,000港元，較去年同期錄得的利息支出6,781,000港元減少70.3%。利息開支的減少主要由於本期間內資本化的利息增加。於回顧期間內之平均利率為0.9%(二零一零年十二月三十一日：0.9%)，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

於回顧年度內，本集團共有僱員44人(截至二零一零年十二月三十一日：44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

在二零一一年內，政府已推出一系列冷卻市場的措施其中包括但不限於購入後兩年內出售物業的特別印花稅、收緊按揭規則等等。加上歐洲經濟的不明朗，對物業市場有不良影響。

1. 壹號九龍山頂

第二期的地基工程已展開，預計於二零一二年年中完成。上蓋工程在地基工程完成後隨即展開，預算於二零一三年完成。

2. 趙苑二期

出租率仍算滿意，二零一二年到期租約的續約商討仍在進行中。

3. 趙苑三期

第二座仍有滿意出租率，新的租約及第一座即將到期的租約商討仍在進行中。

4. 新趙苑

第一期的上蓋工程仍在進行中，預計在二零一二年初可獲發出入伙紙，第二期的工程將在第一期完成後展開。

中國

中國人民銀行在二零一一年十二月將存款準備金比率調低0.5%，預計國內資金流動將會得到改善。

1. 卓能雅苑，深圳

舊的總承建商已在二零一一年十月交回工地，新委任的總承建商廣廈建設集團有限責任公司已接收工地，當施工許可證延期完成，建築工程將重新展開。

2. 卓能·河畔軒

工程合同已授予廣廈建設集團有限責任公司，預計當許可證獲發出即可展開。

澳門

建築發展圖則已獲批准，建築詳細圖則及結構圖則已在二零一一年十月提交審批。

馬來西亞

第一期名為「Parkview」正經營為服務式公寓並有滿意的出租率。第二期至第五期名為「中央廣場」，地盤平整工程已完成，第二期的打樁工程合約將於短期內批出。

物業估值

本集團於二零一一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二零一一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2,338,570,000港元及1,285,806,000港元，總數為3,624,376,000港元（二零一一年六月三十日：投資物業及發展中投資物業分別為2,258,590,000港元及1,251,738,000港元，總數為3,510,328,000港元），公允價值之總增加約92,158,000港元已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（二零一一年六月三十日：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

環球經濟在來年持續面對極嚴峻的局勢，本集團將繼續分散投資在香港、中國、馬來西亞及澳門。

隨著最近香港及大陸的經濟發展，本集團預計來年香港及大陸的物業市場仍保持謹慎。

中期股息

董事會現建議派發中期股息每股4港仙（二零一一年：4港仙）予於二零一二年四月十日在股東名冊內登記之股東，中期股息將於二零一二年五月三日派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一二年四月二日至四月十日(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，須於二零一二年三月三十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。

購回及註銷股本

截至二零一一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

審計委員會成員有三位成員，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，包括本公司截至二零一一年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績。

審計委員會之職權範圍已修訂使其符合將於二零一二年四月一日生效之經修訂上市規則。

薪酬委員會

趙式浩先生及何秀芬女士已於二零一二年二月二十七日獲委任為薪酬委員會之委員，薪酬委員會現時之職權範圍已採用了由薪酬委員會擔當顧問的角色，而董事會則保留有批准執行董事及高級管理層薪酬的最終權力之模式，已符合將於二零一二年四月一日生效之經修訂上市規則。

薪酬委員會有五位成員，包括梁榮江先生（主席）、孫秉樞博士、林家威先生、趙式浩先生及何秀芬女士，大部份成員為獨立非執行董事。

提名委員會

提名委員會已於二零一二年二月二十七日成立而其職權範圍亦在當天通過。

提名委員會有五位成員，包括趙世曾博士（主席）、孫秉樞博士、梁榮江先生、林家威先生及趙式芝小姐，大部份成員為獨立非執行董事。

董事進行證券交易之標準守則

於截至二零一一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，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

於二零一一年十二月三十一日，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則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	19,248,942股	270,852,319股
李鼎堯	普通股每股0.1港元	2,112,127股	—

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。

於二零一一年十二月三十一日，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冊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，二零一二年二月二十七日

於本公佈日期，本公司執行董事為趙世曾博士（主席）、趙式芝小姐、趙式浩先生、翁峻傑先生及何秀芬女士；非執行董事為李鼎堯先生；獨立非執行董事為孫秉樞博士、梁榮江先生及林家威先生。