



卓能（集團）有限公司

（股份代號：131）

截至二零一二年十二月三十一日
六個月中期業績報告

卓能(集團)有限公司

中期業績

截至二零一二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二零一二年十二月三十一日止六個月經審計委員會審閱之未經審核綜合除稅後盈利為129,740,000港元(二零一一年：67,771,000港元)，較去年同期增加91.44%。詳情已載於未經審核之簡明綜合收益表中。

董事會議決派發中期股息每股4.5港仙(二零一一年：4港仙)，較去年增加12.5%。

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佈，中期股息將派發予於二零一三年三月二十七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：1067)(「二零一三年四月認股權證」)將於二零一三年四月二十日屆滿。直至二零一三年二月二十六日，已有14,423,980份認股權證已獲行駛(即為已發行的認股權證總數的87.10%)並因此已發行了14,423,980股新股。

業務回顧

香港物業

為解決現時的經濟狀況，美國、歐洲及日本政府正採取低利率及寬鬆的貨幣政策，卻因此導致貨幣疲弱。由於港元與美元掛鈎，因此無可避免地帶來了通脹，尤其是在物業價格上。受惠於中國的經濟增長及作為人民幣中心的平台，香港的經濟在來年仍有強大的支持。

雖然政府在二零一二年十月推出措施以打擊過熱的物業市場，包括對買家為非香港永久居民及公司買家實施買家印花稅及延長特別印花稅的年期等等，住宅物業市場的影響已在二零一二年十一月及十二月初的成交量下跌中反映出來，但樓價在二零一三年初再呈強勢而成交量亦有所增加。

本集團項目之進度如下：—

1. *壹號九龍山頂，荃灣汀九寶豐台8號*

第一期的售樓處及示範單位裝修工程正在進行中，第二期的土地平整及打樁工程也即將完成，上蓋工程將於二零一三年展開，市場推廣及銷售工作將於本年的下半年展開。

2. *趙苑二期，薄扶林域多利道192號*

超過70%的單位已租出並有穩定的收入。行車道及停車場現正進行翻新工程。

3. *趙苑三期，薄扶林域多利道216號*

兩座大樓(第一座及第二座)已租出85%並有滿意的租金收入。

4. *卓能廣場，軒尼詩道250號*

由於過去三個月已租出若干單位，大廈的出租率提升至80%而租金價格增加約15%。

5. *卓能山莊，山頂施勳道30號*

紫棠居已出租而紫薇居的大型裝修工程將於下月完成。

6. *新趙苑，長洲西堤路33號*

第一期的入伙紙已獲發出。第二期的地盤平整及地基工程現正進行中，預計將於本年年底完成。

中國物業

在中國政府持續調控措施以防止市場過熱的情況下，國內的地產商在近月仍獲得雙倍的銷售量。總括來說，我們認為物業價格在本年內仍維持強勢。

卓能雅苑

深圳龍華

在二零一二年第四季及二零一三年年初，深圳住宅物業一手市場的供應量增加，寶安及龍崗區佔新供應量的90%。在政府限制購房的政策持續作用下，新房市場的需求仍以首次置業買家為主，因此住宅市場的價格及銷售量預期將保持樂觀。

廣深港高速鐵路(香港段)預期將於二零一四／一五年通車，往來西九龍至龍華的時間將縮短至半小時，對本公司在龍華的物業投資有正面的影響。

卓能雅苑的上蓋結構工程即將完成，預售活動將於二零一三年第四季進行，售樓處及示範單位的裝修工程將在農曆新年後開展。

卓能·河畔軒

杭州餘杭區

在杭州，住宅物業的成交量及價格在二零一二年第四季及二零一三年初仍保持較好勢頭。

最新的快速高架公路「秋石高架」將於二零一三年落成，來往餘杭到市中心的時間將縮短至15分鐘。

卓能·河畔軒的上蓋結構工程預計將於二零一三年第四季完成，預售將於本年年底進行。

澳門物業

澳門政府已於二零一二年十月十二日實施一系列措施以冷卻過熱的樓市，其中包括(i)減低銀行按揭借貸成數；(ii)將特別印花稅擴展至適用於商舖、寫字樓及停車場；(iii)買家為非澳門永久居民及公司買家需繳付額外特別印花稅；及(iv)增加公共房屋的供應等等。

路環石排灣

本公司已委託一間在亞太地區極具權威性的環保公司按照澳門有關部門的要求製訂空氣流通評估報告，在聽取環保公司的專業意見及與澳門有關部門開會後，一份新的空氣流通評估報告已於二零一三年一月遞交土地工務局及環保局審批。

馬來西亞物業

為舒緩物業價格上升，馬來西亞政府在二零一二年十月宣佈將產業盈利稅調高5%，即為，在購入物業後兩年內出售者需繳交15%的產業盈利稅(原為10%)及在購入物業後兩年至五年內出售者需繳交10%的產業盈利稅(原為5%)。大致上吉隆坡物業市場仍較為穩定。

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」

服務式公寓仍維持80%的出租率。

第二至第五期「中央廣場」

樁帽及地庫工程現正進行中，預計工程將於明年年初完成。

投資香港股票市場

於二零一二年十二月三十一日，投資證券價值為55,643,000港元(二零一二年六月三十日為78,874,000港元)。期內，已出售的股票證券總額為32,536,000港元而已購入的股票證券總額為2,019,000港元。

董事及員工

丁午壽先生已於二零一二年十一月十七日獲委任為本公司的獨立非執行董事。

梁榮江先生因需要更多時間處理其他業務已辭任本公司獨立非執行董事，於二零一三年二月二十七日舉行之董事會會議結束後起生效。

本人歡迎丁先生加入董事會並對梁先生在過去九年來作出的服務及貢獻致以深切的感謝。

本人代表本集團感謝所有董事及員工在期內作出的貢獻。

展望

展望二零一三年，本集團在國內的投資在未來將有良好收成。香港地產物業預期將仍表現穩定。行政長官最近宣佈一系列措施以增加公營及私營房屋的供應量，但此乃較遠期之計劃未能有即時成效以壓抑住宅市場。

雖然環球經濟的不明朗將繼續是一個隱憂，但本港主要倚重本地、國內及地區的經濟發展，香港的基礎將仍繼續穩固。

承董事會命
趙世曾
執行主席

香港，二零一三年二月二十七日

業績

本公司及其附屬公司（以下統稱為「集團」）經審計委員會審閱之未經審核賬目：

簡明綜合收益表

截至二零一二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		
		二零一二年	二零一一年	
		千港元	千港元	
		(未經審核)	(未經審核)	
附註				
	收入	3	23,576	16,986
	直接成本		(9,480)	(8,813)
	毛利		14,096	8,173
	其他收入	4	7,335	2,140
	投資物業公允價值之變動		118,450	92,158
	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		7,286	(16,094)
	行政費用		(13,521)	(11,134)
	其他營運費用		-	(4,742)
	財務費用	5a	(3,251)	(2,013)
	除稅前溢利	5	130,395	68,488
	所得稅支出	6	(655)	(717)
	期內溢利		129,740	67,771
	下列人士應佔期內溢利：			
	本公司持有人		116,165	64,627
	非控股權益		13,575	3,144
	期內溢利		129,740	67,771
	本公司持有人應佔期內盈利之每股盈利	8		
	— 基本		0.27港元	0.16港元
	— 攤薄		0.27港元	0.16港元

第13頁至第27頁所載之賬項附註為本中期財務報表之部份。

簡明綜合全面收益表

截至二零一二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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
期內溢利	129,740	67,771
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溢利	2,562	5,965
土地及樓宇持有作自用的重估盈餘	12,122	-
期內全面收益總額	<u>144,424</u>	<u>73,736</u>
下列人士應佔期內全面收益總額：		
本公司持有人	130,849	70,592
非控股權益	13,575	3,144
期內全面收益總額	<u>144,424</u>	<u>73,736</u>

第13頁至第27頁所載之賬項附註為本中期財務報表之部份。

簡明綜合財務狀況報表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	於二零一二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一二年 六月三十日 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	9	3,870,003	3,697,250
物業、機器及設備		114,982	104,596
按揭貸款		57	69
其他金融資產		4,742	4,742
其他非流動資產		950	950
遞延稅項資產		27,606	27,918
		4,018,340	3,835,525
流動資產			
待出售之發展中物業	9	1,500,441	1,284,535
已落成之待售物業		374,835	372,298
按公允價值計入損益之金融資產	10	55,643	78,874
應收貿易賬款及其他應收賬款	11	10,337	8,625
本年稅項收回		2,247	1,105
銀行結存及現金		92,446	205,521
		2,035,949	1,950,958
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	12	24,594	26,278
應付非控股股東款項		239,990	239,990
銀行透支		8,877	222
有息借貸		1,376,423	1,270,379
稅項		159	898
		1,650,043	1,537,767
流動資產淨值		385,906	413,191
總資產減流動負債		4,404,246	4,248,716

簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零一二年十二月三十一日

	附註	於二零一二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一二年 六月三十日 千港元
非流動負債			
董事墊款		27,208	44,278
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		4,377,038	4,204,438
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益			
股本	13	44,075	42,042
儲備		4,270,201	4,113,209
		<hr/>	<hr/>
本公司持有人應佔權益		4,314,276	4,155,251
非控股權益		62,762	49,187
		<hr/>	<hr/>
權益總額		4,377,038	4,204,438
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

第13頁至第27頁所載之賬項附註為本中期財務報表之部份。

簡明綜合現金流量表

截至二零一二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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
經營活動所動用之現金淨額	(232)	(143,483)
投資活動所動用之現金淨額	(248,165)	(2,870)
融資活動所產生之現金淨額	117,150	151,264
現金及現金等值物之(減少)/增加淨額	(131,247)	4,911
七月一日之現金及現金等值物	198,383	84,996
十二月三十一日之現金及現金等值物	67,136	89,907
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	92,446	101,141
減：銀行透支	(8,877)	(4,420)
減：已抵押銀行結存	(16,433)	(6,814)
	67,136	89,907

第13頁至第27頁所載之賬項附註為本中期財務報表之部份。

簡明綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

	本公司持有人應佔權益							
	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	總權益
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(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	
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
股份發行費用	-	-	-	-	(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

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一二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)	(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	
二零一二年七月一日結存	42,042	9,885	7,063	320,065	1,229,612	2,546,584	49,187	4,204,438
已批准及繳付二零一二年								
末期股息	-	-	-	-	-	(19,551)	-	(19,551)
發行股份								
因以股代息	629	-	-	-	17,607	-	-	18,236
行駛認股權證	1,404	-	-	-	28,087	-	-	29,491
與持有入之交易	2,033	-	-	-	45,694	(19,551)	-	28,176
期內溢利	-	-	-	-	-	116,165	13,575	129,740
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	-	2,562	-	-	-	-	-	2,562
土地及樓宇公允價值改變	-	-	12,122	-	-	-	-	12,122
期內全面收益總額	-	2,562	12,122	-	-	116,165	13,575	144,424
二零一二年十二月								
三十一日結存	44,075	12,447	19,185	320,065	1,275,306	2,643,198	62,762	4,377,038

* 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4,270,201,000港元(於二零一二年六月三十日: 4,113,209,000港元)。

第13頁至第27頁所載之賬項附註為本中期財務報表之部份。

簡明綜合賬項附註

截至二零一二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。已於二零一三年二月二十七日批准發行。

未經審核之簡明綜合中期財務報表已採用與截至二零一二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，已披露在本簡明綜合中期財務報告中賬項附註2有關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）及預期將反映於二零一三年年度財務報告中的會計政策除外。

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，因此需與本集截至二零一二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

採用新訂／經修訂香港財務報告準則—二零一二年七月一日生效

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及經修訂香港財務報告準則，該準則適用於本集團由二零一二年七月一日或以後開始之會計期間。

— 香港會計準則第1號（修訂本）—其他全面收益之呈報

採納該修訂對本集團損益的報告、其他全面收益總額或任何期間股本的呈報並無重大影響。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一二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)

採用新訂／經修訂香港財務報告準則—二零一二年七月一日生效(續)

本集團在截至二零一一年十二月三十一日止六個月之中期財務報告已提早採納香港會計準則第12號(修訂本)，所得稅—遞延稅項：收回相關資產。

本集團並未應用任何在本會計期間仍未生效的新準則或詮釋。

3. 分部資料

本集團主要業務為物業發展及投資、提供物業管理及有關服務。

根據本集團提交予最高管理層之內部財務報告，該管理層負責資源分配、評估營運分部表現及作出策略性決定，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

本集團的最高管理層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)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

3. 分部資料(續)

提呈予本集團的最高管理層有關本集團應報告分部之資料如下：

	截至二零一二年十二月三十一日止六個月				
	物業銷售	物業租賃	物業管理	其他	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入					
—來自外來客戶收入	—	22,541	1,035	—	23,576
—分部間收入	—	1,256	9,280	—	10,536
應報告分部收入	—	23,797	10,315	—	34,112
應報告分部溢利	—	131,511	1,035	10,759	143,305
應報告分部資產	1,910,990	3,936,602	1,828	61,335	5,910,755
應報告分部負債	2,763	234,176	155	—	237,094

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

3. 分部資料(續)

	截至二零一一年十二月三十一日止六個月				
	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	物業管理 千港元	其他 千港元	總額 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／(虧損)	—	100,971	1,277	(14,738)	87,510
應報告分部資產	1,604,585	3,628,787	826	94,442	5,328,640
應報告分部負債	2,352	273,495	87	—	275,934

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應報告分部溢利總額	143,305	87,510
未分配營運收入	7,335	2,140
未分配營運支出	(16,994)	(19,149)
財務費用	(3,251)	(2,013)
除稅前溢利	130,395	68,488

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一二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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
出售按公允價值計入損益之金融資產獲利	2,497	—
收回已支銷壞賬	8	8
股息收入	976	1,357
匯兌溢利，淨額	3,180	—
利息收入	423	460
雜項收入	251	315
	<u>7,335</u>	<u>2,140</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

5. 除稅前溢利

已扣除／(計入)以下各項：

	截至十二月三十一日	
	止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	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	17,176	8,463
董事墊款	619	751
其他借貸費用	1	1
	<hr/>	<hr/>
總借貸費用	17,796	9,215
減：撥作投資物業及待出售發展中 物業之利息費用	(14,545)	(7,202)
	<hr/>	<hr/>
非以公允價值計入損益之財務負債之 利息支出總額	3,251	2,013
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
(b) 其他項目		
折舊	2,071	842
匯兌(獲利)／虧損，淨額	(3,180)	3,784
出售按公允價值計入損益之金融資產 (獲利)／虧損	(2,497)	957
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、人工及其他福利	7,130	6,648
退休計劃供款	149	116
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一二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% (二零一一年：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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本期稅項		
— 香港	321	689
— 海外	334	28
所得稅總支出	<u>655</u>	<u>717</u>

7. 股息

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已付末期股息每股4.5港仙 (二零一一年：4.5港仙)	19,551	18,237
擬派發之中期股息每股4.5港仙 (二零一一年：4港仙)	19,834	16,562
	<u>39,385</u>	<u>34,799</u>

於報告日完結後建議之中期股息並未於報告日確認為負債。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

7. 股息(續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月內，二零一二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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
股息：		
現金	1,315	1,706
以股代息	18,236	16,531
	<u>19,551</u>	<u>18,237</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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 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>116,165</u>	<u>64,627</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

8. 每股盈利(續)

股份數目

	於 二零一二年 十二月三十一日	於 二零一一年 十二月三十一日
已發行普通股之加權平均數以計算		
每股基本盈利	424,981,601	403,830,342
普通股潛在攤薄影響：		
認股權證	1,074,417	73,624
已發行普通股之加權平均數以計算		
每股攤薄盈利	426,056,018	403,903,966

9. 投資物業及待出售之發展中物業

在截至二零一二年十二月三十一日止六個月內，投資物業增加的資本開支為49,340,000港元(二零一二年六月三十日：27,638,000港元)，待出售之發展中物業為215,906,000港元(二零一二年六月三十日：171,021,000港元)。

10. 按公允價值計入損益之金融資產

	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 六月三十日 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	55,643	78,874

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

11. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 六月三十日 千港元
應收貿易賬款	813	624
預付款項、按金及其他應收賬款	9,524	8,001
	<u>10,337</u>	<u>8,625</u>

本集團之應收貿易賬款為所欠租金及管理費。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。於報告期間結束日，應收貿易賬款(已包括在貿易及其他應收賬款內)根據賬單日期及已扣除呆壞賬的減值淨額，其賬齡分析如下：

	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 六月三十日 千港元
少於三十天	481	375
三十一至六十天	223	105
六十一至九十天	-	9
超過九十天	109	135
	<u>813</u>	<u>624</u>

應收貿易賬款在發出賬單時已到期。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

12. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 六月三十日 千港元
應付貿易賬款	595	429
應計費用及其他應付賬款	23,999	25,849
	<u>24,594</u>	<u>26,278</u>

於報告期間結束日，應付貿易賬款(已包括在貿易及其他應付賬款內)按賬單日期，其賬齡分析如下：

	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 六月三十日 千港元
少於三十天	584	32
三十一至六十天	-	55
六十一至九十天	-	55
超過九十天	11	287
	<u>595</u>	<u>429</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

13. 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
每股0.1港元之普通股				
於二零一二年七月一日	10,000,000,000	1,000,000	420,416,019	42,042
因以股代息而發行股份	-	-	6,288,074	629
因行駛認股權證 而發行股份(附註1)	-	-	14,043,929	1,404
於二零一二年 十二月三十一日	10,000,000,000	1,000,000	440,748,022	44,075

附註：

- 於二零一二年三月三十日，本公司通過一項決議案，以批准按股東每持有二十五股股份獲配發一份紅利認股權證(「二零一三年四月認股權證」)。於二零一二年四月二十日，本公司發行16,561,917份二零一三年四月認股權證。其持有人有權於二零一二年四月二十日至二零一三年四月二十日期間隨時以初步認購價每股2.10港元(可予調整)認購本公司之繳足股份。於本期間內，因行駛14,043,929份二零一三年四月認股權證，14,043,929股每股面值0.1港元的新股份獲發行。餘下的2,442,236份二零一三年四月認股權證將在二零一三年四月二十日屆滿。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

14. 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 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 六月三十日 千港元
已批准但未簽約	626,203	102,424
已簽約但未撥備	746,584	739,351
	<u>1,372,787</u>	<u>841,775</u>

15. 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團以下列資產作為總銀行借貸1,376,423,000港元(二零一二年六月三十日：1,270,379,000港元)之抵押：

- (i) 本集團的若干投資物業、待出售之發展中物業、已落成之待售物業、物業、機器及設備、按公允價值計入損益之金融資產及其他金融資產其賬面值分別為2,919,484,000港元(二零一二年六月三十日：2,465,454,000港元)、647,324,000港元(二零一二年六月三十日：36,694,000港元)、330,033,000港元(二零一二年六月三十日：269,846,000港元)、113,130,000港元(二零一二年六月三十日：102,130,000港元)、46,837,000港元(二零一二年六月三十日：70,919,000港元)及4,742,000港元(二零一二年六月三十日：零港元)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16,433,000港元(二零一二年六月三十日：6,916,000港元)已作抵押；
- (iv) 若干附屬公司之股票已抵押予銀行；及
- (v) 轉移若干物業的出售收益、保險收益、租金收入及若干物業因租約而帶來的按金。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

16. 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	
		二零一二年	二零一一年
附註		千港元	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	4,862	4,882
(a)	利息付予趙世曾博士	619	751
(b)	則師及其他專業費用支付予 趙世曾建築師有限公司(「CCAL」) 趙世曾設計(澳門)有限公司 (「CCA澳門」)	6,530	1,500
(c)	租金收入來自CCAL	-	12,498
(d)	支付予世灝證券有限公司佣金	81	93
(e)	支付予榮資有限公司租金	-	2,280
		—————	—————

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

16. 與有關連人士之重大交易(續)

- (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，本公司須付按銀行同業拆息加3%(二零一二年六月三十日：3%)計算之利息。於二零一二年十二月三十一日止，趙世曾博士給予本集團之墊款為27,208,000港元(二零一二年六月三十日：44,278,000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CCAL及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CCAL作辦公室之用。
- (d) 趙世曾博士為世灝證券有限公司之實益擁有人。
- (e) 趙世曾博士為榮資有限公司之實益擁有人。期內，租約已屆滿，因此並無租金支付予榮資發展有限公司。

17. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本期間之呈報格式。

管理層討論及分析

業績

截至二零一二年十二月三十一日止六個月（「本期間」）的營業額為23,576,000港元（截至二零一一年十二月三十一日六個月：16,986,000港元），較去年同期增加38.8%，主要由於趙苑三期第二座的租金收入增加。

在物業租賃方面，本期間的租金收入較二零一一年同期增加43.5%，達22,541,000港元（二零一一年十二月三十一日：15,709,000港元）。

本期間的毛利為14,096,000港元，較去年同期增加72.5%。

其他收入較去年同期增加242.8%至7,335,000港元（二零一一年十二月三十一日：2,140,000港元）。本期間的其他收入主要來自出售按公允價值在收益賬處理的金融資產獲利，上市證券的股息收入及海外投資匯兌獲利淨額。投資物業公允價值調整獲利118,450,000港元（二零一一年十二月三十一日：92,158,000港元），行政開支為13,521,000港元，與去年同期比較上升21.4%。本期間並無其他營運支出（二零一一年十二月三十一日：4,742,000港元），財務費用較去年同期增加61.5%至3,251,000港元。

本期間權益持有人應佔盈利為116,165,000港元（二零一一年十二月三十一日：64,627,000港元）。基本每股盈利為0.27港元（二零一一年十二月三十一日：0.16港元）而已攤薄之每股盈利為0.27港元（二零一一年十二月三十一日：0.16港元）。

本期間內已派發截至二零一二年六月三十日止年度末期股息4.5港仙（截至二零一一年六月三十日止年度：4.5港仙）。股東就截至二零一二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二零一二年十二月三十一日止六個月的中期股息每股4.5港仙（二零一一年十二月三十一日：4港仙）。股東就二零一二年十二月三十一日中期股息可選擇以股代息。

本公司權益持有人應佔權益

於二零一二年十二月三十一日，本公司權益持有人應佔本集團之權益總額約為4,314,276,000港元（二零一二年六月三十日：4,155,251,000港元），較二零一二年六月三十日增加159,025,000港元或3.8%。根據二零一二年十二月三十一日的已發行普通股總數440,748,022股（二零一二年六月三十日：420,416,019股）計算，本公司權益持有人應佔的每股權益為9.79港元，較二零一一年六月三十日9.88港元減少0.9%。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

於二零一二年十二月三十一日，上市證券投資價值為55,643,000港元。本期間內，整個投資組合已因出售淨額43,801,000港元及公允價值變動獲利7,286,000港元而減少。上市證券投資於二零一二年十二月三十一日之價值55,643,000港元佔總資產的0.9%（二零一二年六月三十日：1.4%）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

於二零一二年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的已發行普通股數目分別為440,748,022股及420,416,019股。

債務及資本與負債比率

於二零一二年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為1,412,508,000港元（二零一二年六月三十日：1,314,879,000港元）。現金及銀行結存為92,446,000港元（二零一二年六月三十日：205,521,000港元），借貸淨值為港幣1,320,062,000港元（二零一二年六月三十日：1,109,358,000港元）。

總債務及股本權益比率為32.3% (二零一二年六月三十日：31.3%) 而淨債務與股本權益比率為30.2% (二零一二年六月三十日：26.4%)。

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、人民幣及馬來西亞林吉特計值。於本集團的銀行及其他借貸總額1,412,508,000港元中，57.4%、9.2%及33.4%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、中國人民銀行基準利率及馬來西亞基本借貸率。於本期間內無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團投資物業、待出售之發展中物業、已落成之待售物業、物業、機器及設備、按公允價值計入損益之金融資產及其他金融資產其賬面值分別為2,919,484,000港元 (二零一二年六月三十日：2,465,454,000港元)、647,324,000港元 (二零一二年六月三十日：36,694,000港元)、330,033,000港元 (二零一二年六月三十日：269,846,000港元)、113,130,000港元 (二零一二年六月三十日：102,130,000港元)、46,837,000港元 (二零一二年六月三十日：70,919,000港元) 及4,742,000港元 (二零一二年六月三十日：零港元) 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14,545,000港元，而上年度同期為7,202,000港元。本期間之利息支出為港幣3,251,000港元，較去年同期錄得的利息支出2,013,000港元增加61.5%。利息開支的增加主要由於本期間內銀行貸款增加及利率的上升。於期間內之平均利率為1.3% (二零一一年十二月三十一日：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

於回顧期間內，本集團共有僱員56人（截至二零一一年十二月三十一日：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。本期間並無採納購股權計劃。

香港

政府已推出若干政策以冷卻樓市，如對買家為非香港永久居民及公司買家實施買家印花稅，我們認為對物業價格沒有不良影響。

1. 壹號九龍山頂

第二期的地盤平整工程及打樁工程預計將於短期內完成，上蓋工程在地盤平整工程及打樁工程完成後隨即展開，預售將於二零一三年下半年展開。

2. 趙苑二期

出租率仍算滿意，二零一三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，第一、二座的新租約及第一座即將到期的租約商討仍在進行中。

4. 新趙苑

第一期的入伙紙已獲發出，第二期的地盤平整及地基工程現正進行中。

中國

中國政府仍繼續調控政策以控制樓市，我們認為物業價格將維持穩定。

1. 卓能雅苑，深圳

卓能雅苑的上蓋框架工程已完成，預售將於二零一三年第四季展開。

2. 卓能•河畔軒，杭州

上蓋框架工程預計將於二零一三年末完成。

澳門

一份空氣流通評估報告已提交土地工務局及環保局審批。

馬來西亞

第一期名為「園景大廈」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」，樁帽及地庫平整工程現正進行中，工程預計將於明年初完成。

物業估值

本集團於二零一二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二零一二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2,444,298,000港元及1,425,705,000港元，總數為3,870,003,000港元（二零一二年六月三十日：投資物業及發展中投資物業分別為2,345,910,000港元及1,351,340,000港元，總數為3,697,250,000港元），公允價值之總增加約118,450,000港元已在本期間之收益表中列賬。本集團自用及提供予一位董事作宿舍之土地及大廈已分別以公允價值為91,000,000港元（二零一二年六月三十日：80,000,000港元）及22,130,000港元（二零一二年六月三十日：22,130,000港元）列賬，本期間內公允價值之變動數額為12,122,000港元已在重估儲備中入賬。本集團待出售之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

隨著中國經濟持續增長及美國、歐洲及日本採取低利率及寬鬆貨幣政策，香港經濟將有所裨益。

隨著最近香港及大陸的經濟發展，本集團預計來年將會有好業績。

中期股息

董事會現建議派發中期股息每股4.5港仙(二零一一年：4港仙) 予於二零一三年三月二十七日在股東名冊內登記之股東，中期股息將於二零一三年四月二十三日派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一三年三月二十一日至三月二十七日(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之股票，須於二零一三年三月二十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

截至二零一二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

企業管治守則及企業管治報告

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附錄14之原則，遵守企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）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

期內，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，包括本公司截至二零一二年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績。

由於梁榮江先生於二零一三年二月二十七日舉行之董事會會議結束後起辭任本公司獨立非執行董事，梁先生將同時不再擔任審計委員會成員。

提名委員會

提名委員會委員更改如下：

- (i) 隨著梁榮江先生於二零一三年二月二十七日舉行之董事會會議結束後起辭任本公司獨立非執行董事，梁先生將不再擔任提名委員會成員；

- (ii) 新委任的獨立非執行董事丁午壽先生將出任提名委員會成員，生效日期為二零一三年二月二十八日；
- (iii) 林家威先生亦於二零一三年二月二十八日退出提名委員會；及
- (iv) 其餘成員趙世曾博士及孫秉樞博士維持不變。

薪酬委員會

薪酬委員會委員更改如下：

- (i) 隨著梁榮江先生於二零一三年二月二十七日舉行之董事會會議結束後起辭任本公司獨立非執行董事，梁先生將不再擔任薪酬委員會成員及主席；
- (ii) 孫秉樞博士將於二零一三年二月二十八日起出任委員會主席；
- (iii) 趙世曾博士將於二零一三年二月二十八日起出任委員會成員；
- (iv) 趙式浩先生及何秀芬女士退出薪酬委員會，生效日期為二零一三年二月二十八日；及
- (v) 成員林家威先生維持不變。

董事進行證券交易之標準守則

於截至二零一二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

於二零一二年十二月三十一日，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	20,655,329股	291,656,069股
李鼎堯	普通股每股0.1港元	2,196,612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。

於二零一二年十二月三十一日，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守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
何秀芬
公司秘書

香港，二零一三年二月二十七日