



卓能（集團）有限公司

（股份代號：131）

截至二零一三年十二月三十一日
六個月中期業績報告

卓能(集團)有限公司

中期業績

截至二零一三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二零一三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154,622,000港元(二零一二年: 129,740,000港元), 較去年增加19.18%。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5港仙(二零一二年: 4.5港仙), 較去年增加11.1%。

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二零一四年三月二十八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: 944) (「二零一四年六月認股權證」) 將於二零一四年六月二十四日屆滿。直至二零一四年二月二十五日, 已有7,547,899份認股權證已獲行使(即為已發行的認股權證總數的84.40%) 並因此已發行了7,547,899股新股。

業務回顧

香港物業

由於發展商提供優惠和回扣予準買家以帶動銷售, 一手住宅銷售量在二零一三年第四季及農曆新年期間較為活躍。雖然如此, 鑑於業主在穩健的財務狀況一般都沒有急於減價銷售, 加上美國聯邦儲備局早前宣布目前的低利率環境將持續一段相當長的時間, 因此, 二手市場的成交量仍持續受壓。

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

第二期的上蓋工程已於二零一三年四月展開，預期將於本年年底前完成。整個項目的市場推廣及銷售活動現正籌備中，但仍有待政府批出預售證。

2. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號

我們計劃將若干單位分拆為較小單位及翻新外牆立面圖以迎合市場的需要。

3. 趙苑三期，薄扶林域多利道216號

兩座住宅物業(第一座及第二座)已租出80%並有滿意的租金收入。

4. 卓能廣場，軒尼詩道250號

大廈的出租率提升至91%。

5. 卓能山莊，山頂施勳道30號

紫棠居已出租而紫薇居仍可租售。

6. 新趙苑，長州西堤路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已告完成，上蓋的招標文件已發出，預期將於短期內展開工程。

中國物業

為響應政府提出以增加貨幣供應為基礎上確保穩定的增長，加上交易量的增加，房地產投資在深圳依然強勁。預計在二零一四年有關政府部門將推出一些溫和的降溫措施。長遠措施如擴大國家房產稅，增加保障房的供應、土地制度改革等將會在較長時期內逐步推出。

杭州屋宇銷售供應比例有所上升及成交量繼續增長，房地產市場可預期有相對穩定的價格，雖然政府可能有一些調控相關的政策法規出台，但相信不應有太大影響。

卓能雅苑

深圳龍華

廣深港高速鐵路(香港段)預期可望將於二零一五年通車，往來西九龍至龍華的時間將縮短至半小時，對本公司在龍華的項目有正面的影響。

銷售及市場推廣活動正在籌備中，將於本年下半年開展。

卓能·河畔軒

杭州餘杭區

卓能·河畔軒的結構框架已告封頂，外牆、鋁窗、室內裝飾、園景及其他工程正在進行中。銷售及市場推廣活動正在籌備中，將於本年末開展。

澳門

儘管澳門政府已採取措施以冷卻過熱的房地產市場，由於整體供應量有限及建築成本的增加，加上熱錢的流入，預期樓價將繼續上升。

星光大路一號

路環石排灣

已修訂的建築圖則已於二零一三年十一月底提交土地工務局審批。澳門當地的建築師將保持聯絡土地工務局跟進審批進度。

馬來西亞物業

一般來說，二零一三年是住宅市場活躍的一年，儘管國內生產總值增長放緩和二零一三年十月公佈的降溫措施，如不動產收益稅、撤銷發展商利息計劃、收緊銀行貸款指引，與及提高對外資持有的新價格門檻等，對二零一四年住宅市場將有所影響。

趙世曾廣場

第一期「園景大廈」

馬來西亞吉隆坡第57段第1359號地段

服務式公寓仍維持80%的出租率。

第二至第五期

馬來西亞吉隆坡第57段第11385及11386號地段

第二、三及四期樁帽及地庫工程將於兩個月內完成，已開始平台及停車場結構工程的招標程序。

投資香港股票市場

於二零一三年十二月三十一日，投資證券價值為48,909,000港元，（二零一三年六月三十日為48,506,000港元）。期內，已出售的股票證券總額為6,033,000港元而已購入的股票證券總額為1,066,000港元。

展望

展望二零一四年，香港有一個健康的根基對經濟提供支持，由於政府的措施，香港的物業價格短期內會有所壓力，但對本集團在中國大陸的投資甚感樂觀。

董事及員工

本人代表本集團感謝所有董事及員工在期內作出的貢獻。

承董事會命
趙世曾
執行主席

香港，二零一四年二月二十六日

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

截至二零一三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	
		二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
收入	3	24,810	23,576
直接成本		(10,435)	(9,480)
毛利		14,375	14,096
其他收入	4	2,291	7,335
投資物業公允價值之變動		165,196	118,450
按公允價值計入損益之金融資產 及負債公允價值之變動		5,431	7,286
行政費用		(14,911)	(13,521)
其他營運費用		(9,526)	–
財務成本	5a	(8,105)	(3,251)
除稅前溢利	5	154,751	130,395
所得稅支出	6	(129)	(655)
期內溢利		<u>154,622</u>	<u>129,740</u>
下列人士應佔期內溢利：			
本公司持有人		146,258	116,165
非控股權益		8,364	13,575
		<u>154,622</u>	<u>129,740</u>
本公司持有人應佔期內溢利之每股盈利 基本	8	<u>0.33港元</u>	<u>0.27港元</u>
攤薄		<u>0.32港元</u>	<u>0.27港元</u>

簡明綜合全面收益表

截至於二零一三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	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
期內溢利	154,622	129,740
期內其他全面收益，已扣除稅項		
期後將重新分類至損益的項目：		
換算海外營運業務財務報表產生之匯兌溢利	9,411	2,562
期後將不重新分類至損益的項目：		
土地及樓宇持有作自用的公允價值之變動	12,507	12,122
期內全面收益總額	<u>176,540</u>	<u>144,424</u>
下列人士應佔期內全面收益總額：		
本公司持有人	168,176	130,849
非控股權益	8,364	13,575
	<u>176,540</u>	<u>144,424</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 六月三十日 千港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	9	4,102,611	3,928,966
物業、機器及設備		125,409	113,874
按揭貸款		–	47
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		5,058	4,437
		<u>4,238,770</u>	<u>4,053,016</u>
流動資產			
待出售之發展中物業	9	1,870,758	1,671,322
已落成之待售物業		373,655	374,927
按公允價值計入損益之金融資產	10	48,909	48,506
應收貿易賬款及其他應收賬款	11	13,623	10,513
稅款收回		138	1,397
銀行存款抵押		12,976	9,608
銀行結存及現金		98,961	68,579
		<u>2,419,020</u>	<u>2,184,852</u>
流動負債			
銀行透支		–	11,990
應付貿易賬款及其他應付賬款	12	27,303	30,359
衍生金融工具		483	545
應付非控股股東墊款		239,990	239,990
應付關連公司款項		–	7
有息借貸		821,502	703,978
應繳稅項		675	954
		<u>1,089,953</u>	<u>987,823</u>
流動資產淨值		<u>1,329,067</u>	<u>1,197,029</u>
總資產減流動負債		<u>5,567,837</u>	<u>5,250,045</u>

簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零一三年十二月三十一日

	附註	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 六月三十日 千港元 (經審核)
非流動負債			
有息借貸		941,901	811,468
董事墊款		11,308	29,208
		<hr/>	<hr/>
		953,209	840,676
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		4,614,628	4,409,369
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益			
股本	13	45,922	44,716
儲備		4,433,123	4,237,434
		<hr/>	<hr/>
本公司持有人應佔權益		4,479,045	4,282,150
非控股權益		135,583	127,219
		<hr/>	<hr/>
權益總額		4,614,628	4,409,369
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合現金流量表

截至二零一三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	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
經營活動所動用之現金淨額	(191,465)	(185,661)
投資活動所動用之現金淨額	(42,831)	(62,736)
融資活動所產生之現金淨額	276,668	117,150
現金及現金等值物之增加／(減少)淨額	42,372	(131,247)
七月一日之現金及現金等值物	56,589	198,383
十二月三十一日之現金及現金等值物	98,961	67,136

簡明綜合權益變動表

截至二零一三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	總權益 (未經審核)
	股本	換算儲備*	物業 重估儲備*	特別 資本儲備*	股本溢價*	保留溢利*			
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(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，已報告	42,042	9,885	7,063	320,065	1,229,612	2,546,584	49,187	4,204,438	
前期調整：									
非控股權益的調整	-	-	-	-	-	(43,604)	43,604	-	
二零一二年七月一日									
結存，經重列	42,042	9,885	7,063	320,065	1,229,612	2,502,980	92,791	4,204,438	
已批准及已繳付二零一二年									
末期股息	-	-	-	-	-	(19,551)	-	(19,551)	
發行股份：									
根據以股代息計劃	629	-	-	-	17,607	-	-	18,236	
行使認股權證	1,404	-	-	-	28,087	-	-	29,491	
與持有人的交易	2,033	-	-	-	45,694	(19,551)	-	28,176	
本期間溢利	-	-	-	-	-	116,165	13,575	129,740	
期內其他全面收益									
換算海外營運業務財務									
報表產生之匯兌獲利	-	2,562	-	-	-	-	-	2,562	
土地及樓宇公允價值之變動	-	-	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	2,599,594	106,366	4,377,038	

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一三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	總權益 (未經審核)
	股本	換算儲備*	物業 重估儲備*	特別 資本儲備*	股本溢價*	保留溢利*			
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(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		
二零一三年七月一日結存	44,716	34,906	15,401	320,065	1,297,257	2,569,805	127,219	4,409,369	
已批准及已繳付二零一三年 末期股息	-	-	-	-	-	(22,730)	-	(22,730)	
發行股份：									
根據以股代息計劃	456	-	-	-	20,990	-	-	21,446	
行使認股權證	750	-	-	-	29,253	-	-	30,003	
與持有人的交易	1,206	-	-	-	50,243	(22,730)	-	28,719	
本期間溢利	-	-	-	-	-	146,258	8,364	154,622	
期內其他全面收益									
換算海外營運業務財務 報表產生之匯兌獲利	-	9,411	-	-	-	-	-	9,411	
土地及樓宇公允價值 之變動	-	-	12,507	-	-	-	-	12,507	
期內全面收益總額	-	9,411	12,507	-	-	146,258	8,364	176,540	
二零一三年十二月三十一日 結存	45,922	44,317	27,908	320,065	1,347,500	2,693,333	135,583	4,614,628	

* 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4,433,123,000港元(於二零一二年十二月三十一日：4,226,597,000港元)。

簡明綜合賬項附註

截至二零一三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。已於二零一四年二月二十六日批准發行。

未經審核之簡明綜合中期財務報表已採用與截至二零一三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）及預期將反映於二零一四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，因此需與本集團截至二零一三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－二零一三年七月一日生效

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二零一三年七月一日或以後開始之會計期間。

香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－金融資產與金融負債對銷
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第12號	在其他實體之權益披露
香港財務報告準則第13號	公允價值的計量
香港會計準則第19號(2011)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011)	獨立財務報表

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一三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－二零一三年七月一日生效(續)

採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本期間及過往期間業績及財務狀況之編製及呈列構成任何重大影響。

本集團並未應用任何在本會計期間仍未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則。

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。本集團之營業額為此等業務之收入。

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。

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)

截至二零一三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：

	二零一三年十二月三十一日				
	物業出售	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					
外來客戶收益	-	23,489	1,321	-	24,810
由其他分部	-	6,756	10,245	-	17,001
應報告分部收入	-	30,245	11,566	-	41,811
應報告分部溢利／(虧損)	(195)	178,285	1,179	6,658	185,927
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	21	2,057	295	-	2,373
投資物業公允價值增加	-	160,364	-	-	160,364
按公允價值計入損益之金融 資產及負債公允價值增加	-	-	-	5,431	5,431
應報告分部資產	2,250,985	4,117,002	728	53,651	6,422,366
應報告分部負債	3,209	263,801	94	483	267,587

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

3. 分部資料(續)

	二零一二年十二月三十一日				總額 千港元
	物業出售 千港元	物業租賃 千港元	物業管理 千港元	其他 千港元	
收入					
外來客戶收益	–	22,541	1,035	–	23,576
由其他分部	–	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／(虧損)	(337)	130,716	184	10,759	141,322
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	10	1,122	851	–	1,983
投資物業公允價值增加	–	118,450	–	–	118,450
按公允價值計入損益之金融 資產及負債公允價值增加	–	–	–	7,286	7,286
應報告分部資產	1,876,941	3,875,719	1,237	60,385	5,814,282
應報告分部負債	2,763	261,387	103	–	264,253

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一三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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應報告分部溢利	185,927	141,322
未分配公司收入	1,064	3,862
未分配公司支出	(24,135)	(11,538)
財務成本	(8,105)	(3,251)
	<hr/>	<hr/>
集團除稅前溢利	154,751	130,395
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

4. 其他收入

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
出售按公允價值計入損益之金融資產獲利	546	2,497
收回已支銷壞賬	-	8
股份投資股息收入	681	976
匯兌獲利淨額	-	3,180
利息收入	431	423
雜項收入	633	251
	<hr/>	<hr/>
	2,291	7,335
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

5. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)下列項目：

	截至十二月三十一日	
	止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
(a) 財務成本		
利息費用：		
銀行貸款及透支須於五年內全數償還	22,682	17,176
董事墊款	359	619
其他借貸費用	267	1
	<hr/>	<hr/>
總借貸費用	23,308	17,796
減：撥作投資物業及待出售發展中物業 的利息資本化	(15,203)	(14,545)
	<hr/>	<hr/>
	8,105	3,251
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
(b) 其他項目		
折舊	1,515	2,071
匯兌虧損／(獲利)淨額	9,526	(3,180)
出售按公允價值計入損益之 金融資產獲利	(546)	(2,497)
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、人工及其他福利	8,296	7,130
定額退休福利計劃供款	145	149
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

6. 所得稅支出

香港利得稅乃按本期間之估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零一二年：16.5%) 撥備。海外溢利之稅項乃根據本期間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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本期稅項		
— 香港	129	321
— 海外	—	334
	<u>129</u>	<u>655</u>

7. 股息

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已付末期股息每股5港仙 (二零一二年：4.5港仙)	22,730	19,551
擬派發之中期股息每股5港仙 (二零一二年：4.5港仙)	22,961	19,834
	<u>45,691</u>	<u>39,385</u>

於報告期間後建議之中期股息並未於報告期間結束日確認為負債。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

7. 股息(續)

截至二零一三年十二月三十一日止期間內，二零一三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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
股息：		
現金	1,284	1,315
以股代息	21,446	18,236
	<u>22,730</u>	<u>19,551</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：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
盈利		
本公司持有人應佔溢利以計算每股基本 及已攤薄盈利	<u>146,258</u>	<u>116,165</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

8. 每股盈利(續)

股份數目

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一三年	二零一二年
已發行普通股之加權平均數以計算 每股基本盈利	449,346,235	424,981,601
普通股潛在攤薄影響： 認股權證	2,787,593	1,074,417
已發行普通股之加權平均數以計算 每股攤薄盈利	<u>452,133,828</u>	<u>426,056,018</u>

9. 投資物業及待出售之發展中物業

在截至二零一三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22,179,000港元(二零一三年六月三十日：68,254,000港元)，待出售之發展中物業為172,788,000港元(二零一三年六月三十日：352,485,000港元)。

10. 按公允價值計入損益之金融資產

	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一三年 六月三十日
	千港元	千港元
按公允價值計入損益之金融資產 持作買賣		
於香港上市投資證券	<u>48,909</u>	<u>48,506</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一三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

	於二零一三年 十二月三十一日 千港元	於二零一三年 六月三十日 千港元
應收貿易賬款	848	905
預付款項、按金及其他應收賬款	12,775	9,608
	<u>13,623</u>	<u>10,513</u>

本集團之應收貿易賬款包括租金收入及物業管理收入。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)根據賬單或發票日期之賬齡分析如下：

	於二零一三年 十二月三十一日 千港元	於二零一三年 六月三十日 千港元
0 – 30天	455	725
31 – 60天	43	120
61 – 90天	37	29
超過90天	313	31
	<u>848</u>	<u>905</u>

應收貿易賬款在賬單發出時已到期。

本集團每一個報告日會就應收賬款按個別及集體基準中是否有減值虧損憑據作檢討。截至二零一三年十二月三十一日止六個月和二零一三年六月三十日止年度，並無通過撥備賬項確認應收賬款減值虧損。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一三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

	於二零一三年 十二月三十一日 千港元	於二零一三年 六月三十日 千港元
應付貿易賬款	484	4,564
應計費用及其他應付賬款	26,819	25,795
	<u>27,303</u>	<u>30,359</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：

	於二零一三年 十二月三十一日 千港元	於二零一三年 六月三十日 千港元
0 – 30天	198	3,980
31 – 60天	55	–
61 – 90天	55	–
超過90天	176	584
	<u>484</u>	<u>4,564</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

13. 股本

	法定股本		已發行及繳足股本	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
每股0.1港元之普通股				
於二零一三年七月一日	10,000,000,000	1,000,000	447,159,923	44,716
因以股代息計劃而發行股份	-	-	4,563,045	456
因行使認股權證 而發行股份(附註1)	-	-	7,500,906	750
於二零一三年 十二月三十一日	10,000,000,000	1,000,000	459,223,874	45,922

附註：

- 根據於二零一三年六月五日發出的通函及於二零一三年五月十五日的通告，本公司建議每持有五十股現有股份之股東可獲發一份認股權證(「二零一四年六月認股權證」)。於二零一三年六月二十四日，本公司已發行8,943,198份二零一四年六月認股權證，二零一四年六月認股權證的持有人可於二零一三年六月二十四日至二零一四年六月二十四日以初步認購價每股4.00港元(可調整)認購股份。期內，在行使7,500,906份二零一四年六月認股權證後，共發行7,500,906股每股0.1港元之新股。於二零一三年十二月三十一日，仍有1,442,292份二零一四年六月認股權證仍未被行使。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

14. 資本承擔

於報告期間結束日，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：

	於二零一三年 十二月三十一日 千港元	於二零一三年 六月三十日 千港元
已批准但未簽約	701,308	758,391
已簽約但未撥備	736,095	786,685
	<u>1,437,403</u>	<u>1,545,076</u>

15. 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團以下列作抵押之總銀行借貸為1,763,403,000港元(二零一三年六月三十日：1,515,446,000港元)：

- (i) 本集團的若干投資物業、待出售物業、物業、機器及設備及按公允價值計入損益的金融資產其賬面值分別為3,366,271,000港元(二零一三年六月三十日：2,918,447,000港元)、1,092,989,000港元(二零一三年六月三十日：965,897,000港元)、202,468,000港元(二零一三年六月三十日：111,468,000港元)及33,824,000港元(二零一三年六月三十日：33,824,000港元)已抵押予銀行；
- (ii) 若干附屬公司所有資產及承諾作流動抵押；
- (iii) 銀行結存賬面值12,976,000港元(二零一三年六月三十日：9,608,000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)

截至二零一三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	
		二零一三年	二零一二年
		千港元	千港元
附註			
	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	5,187	4,862
(a)	利息付予趙世曾博士	359	619
	則師及其他專業費用支付予 趙世曾建築師有限公司(「CCAL」)	7,755	6,530
(c)	租金收入來自CCAL	84	-
(d)	支付予世灝證券有限公司佣金	16	81
		13,391	12,092

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一三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(本公司之董事)為本集團提供無抵押及無指定還款日期之墊款,按銀行同業拆息加3%(二零一三年六月三十日:3%)計算利息。於二零一三年十二月三十一日止,趙世曾博士給予本集團之墊款為11,308,000港元(二零一三年六月三十日:29,208,000港元)。趙世曾博士已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。
- (b) 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。趙世曾博士為CCAL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。

17. 公允價值計量

(i) 按攤銷成本值計量的金融資產及金融負債

按攤銷成本計量的金融資產和金融負債,其公允價值乃根據公認的定價模式及採用現金流量值法而釐定,並考慮市場利率和交易方及本集團的信貸風險(如適用)。

董事們認為於簡明綜合財務報表以攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值約為其公允價值。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

17. 公允價值計量(續)

(ii) 按公允價值計量的金融資產及金融負債

下表提供經常性以公允價值計量的金融工具之分析，並根據其公允價值可觀察程度分為第一層至第三層。

- 第一層：以交投活躍的市場中相同資產的報價(未經調整)作為計量的公允價值。
- 第二層：除不包括於第一層所指的報價，以可直接(即價格)或間接(即由價格引申)就資產或負債觀察的數據作為計量的公允價值。
- 第三層：所用的資產及負債估值方式包括並非基於可觀察的市場所得的數據(難以觀察之數據)作為計量的公允價值。

	於二零一三年六月三十日			
	第一層	第二層	第三層	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元
金融資產				
按公允價值計入				
損益之金融資產				
於香港上市				
投資證券	48,506	-	-	48,506
	<u>48,506</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>48,506</u>
金融負債				
衍生金融工具				
利率掉期	-	545	-	545
	<u>-</u>	<u>545</u>	<u>-</u>	<u>545</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

17. 公允價值計量(續)

(ii) 按公允價值計量的金融資產及金融負債(續)

	於二零一三年十二月三十一日			
	第一層	第二層	第三層	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元
金融資產				
按公允價值計入				
損益之金融資產				
於香港上市				
投資證券	48,909	-	-	48,909
金融負債				
衍生金融工具				
利率掉期	-	483	-	483

於期內，第一層與第二層之間並無轉移。

(iii) 用於按公允價值計量分類為第二層之估值方式及數據

本集團購入的衍生工具其無任何活躍市場上交易。此類合約的公允價值以重估技術使可觀察之資料輸入最大化來釐定，如貨幣及利率(第二層)。

18. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本期間的呈列格式。

管理討論及分析

業績

截至二零一三年十二月三十一日止六個月（「本期間」）的營業額為24,810,000港元（截至二零一二年十二月三十一日止六個月：23,576,000港元），較去年同期增加5.2%，主要由於租金收入增加。

在物業租賃方面，本期間的租金收入較二零一二年同期增加4.2%，達23,489,000港元（二零一二年十二月三十一日：22,541,000港元）。

本期間的毛利為14,375,000港元，較去年同期增加2.0%。

其他收入錄得較去年同期減少68.8%至2,291,000港元（二零一二年十二月三十一日：7,335,000港元）。本期間的其他收入主要來自出售按公允價值計入損益賬之金融資產獲利及上市證券的股息收入。投資物業公允價值調整獲利165,196,000港元（二零一二年十二月三十一日：118,450,000港元），行政開支為14,911,000港元，與去年同期比較上升10.3%。本期間其他營運支出主要為海外投資的匯兌虧損（二零一二年十二月三十一日：0港元）。財務費用較去年同期增加149.30%至8,105,000港元。

本期間權益持有人應佔盈利為146,258,000港元（二零一二年十二月三十一日：116,165,000港元）。基本每股盈利為0.33港元（二零一二年十二月三十一日：0.27港元）而已攤薄之每股盈利為0.32港元（二零一二年十二月三十一日：0.27港元）。

本期間內已派發截至二零一三年六月三十日止年度末期股息5港仙（截至二零一二年六月三十日止年度：4.5港仙）。股東就截至二零一三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二零一三年十二月三十一日止六個月的中期股息每股5港仙（二零一二年十二月三十一日：4.5港仙）。股東就二零一三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

於二零一三年十二月三十一日，本公司權益持有人應佔本集團之權益總額約為4,479,045,000港元（二零一三年六月三十日：4,282,150,000港元），較二零一三年六月三十日增加196,895,000港元或4.6%。根據二零一三年十二月三十一日的已發行普通股總數459,223,874股（二零一三年六月三十日：447,159,923股）計算，本公司權益持有人應佔的每股權益為9.75港元，較二零一三年六月三十日9.58港元增加1.8%。本公司權益持有人應佔的每股權益增加主要由於本期間內本集團的投資物業公允價值增加。

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

於二零一三年十二月三十一日，上市證券投資價值為48,909,000港元。本期間內，整個投資組合已因出售淨額4,966,000港元及公允價值獲利5,369,000港元而增加。上市證券投資於二零一三年十二月三十一日之價值為48,909,000港元佔總資產的0.7%（二零一三年六月三十日：0.8%）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

於二零一三年十二月三十一日及二零一三年六月三十日的已發行普通股數目分別為459,223,874股及447,159,923股。

債務及資本與負債比率

於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為1,774,711,000港元（二零一三年六月三十日：1,556,644,000港元）。現金及銀行結存為111,937,000港元（二零一三年六月三十日：78,187,000港元），借貸淨值為港幣1,662,774,000港元（二零一三年六月三十日：1,478,457,000港元）。

總債務及股本權益比率為38.5%（二零一三年六月三十日：35.3%）而淨債務與股本權益比率為36.0%（二零一三年六月三十日：33.5%）。

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國內附屬公司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1,774,711,000港元中，22.8%、76.2%及1.0%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。於本期間結束日，有200,000,000港元利率掉期合約就借貸利率作出對沖。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團投資物業、待出售物業、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3,366,271,000港元（二零一三年六月三十日：2,918,447,000港元）、1,092,989,000港元（二零一三年六月三十日：965,897,000港元）、202,458,000港元（二零一三年六月三十日：111,468,000港元）及33,824,000港元（二零一三年六月三十日：33,824,000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15,203,000港元，而上年度同期為14,545,000港元。本期間之利息支出為港幣8,105,000港元，較去年同期錄得的利息支出3,251,000港元增加149.3%。利息開支的增加主要由於本期間內銀行貸款增加及利率上升。於期間內之平均利率為2.8%（二零一二年十二月三十一日：2.6%），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

於二零一三年十二月三十一日，本集團共有僱員53人（於二零一二年十二月三十一日：56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

政府已推出若干政策以冷卻樓市，我們認為對物業價格沒有不良影響。

1. 壹號九龍山頂

第二期的上蓋工程已於二零一三年四月展開，預期將於本年底前完成。整個項目的市場推廣及銷售活動仍有待政府批出預售證。

2. 趙苑二期

出租率仍算滿意，二零一四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已告完成。上蓋的招標已展開。

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，預售活動將於二零一四下半年展開。

2. 卓能•河畔軒，杭州

上蓋框架工程已告封頂，預售活動將於二零一四年年末展開。

澳門

已修訂的建築圖則已提交土地工務局批准。

馬來西亞

第一期名為「Parkview」正經營為服務式公寓並有滿意的收入。第二期至第四期的樁帽及地庫工程預計將於本年上半年完成。

物業估值

本集團於二零一三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二零一三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2,471,241,000港元及1,631,370,000港元，總數為4,102,611,000港元（二零一三年六月三十日：投資物業及發展中投資物業分別為2,422,013,000港元及1,506,953,000港元，總數為3,928,966,000港元），公允價值之總增加約165,196,000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102,280,000港元（二零一三年六月三十日：91,000,000港元）及20,468,000港元（二零一三年六月三十日：20,468,000港元）列賬，本期間內公允價值之變動數額為12,507,000港元已在本重估儲備中入賬。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

預期目前的低利率環境將持續一段相當長的時間對本港經濟提供支持。物業價格因應香港政府的措施短期內會有所壓力。

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5港仙（二零一二年：4.5港仙）予於二零一四年三月二十八日在股東名冊內登記之股東，中期股息將於二零一四年四月三十日派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一四年三月二十四日至三月二十八日（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，須於二零一四年三月二十一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

截至二零一三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

期內，審計委員會成員包括林家威先生及孫秉樞博士，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，包括本公司截至二零一三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

於截至二零一三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

於二零一三年十二月三十一日，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	21,520,700股	304,148,770股
李鼎堯	普通股每股0.1港元	2,118,144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。

於二零一三年十二月三十一日，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
何秀芬
公司秘書

香港，二零一四年二月二十六日