



卓能（集團）有限公司

（股份代號：131）

---

截至二零一四年十二月三十一日  
六個月中期業績報告

# 卓能(集團)有限公司

## 中期業績

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 主席報告書

#### 業績

本席宣佈本集團截至二零一四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195,966,000港元(二零一三年:154,622,000港元),較去年增加26.7%。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5.5港仙(二零一三年:5港仙),較去年增加10%。

#### 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二零一五年三月二十七日營業時間結束時載於股東名冊內之股東。

#### 認股權證

本公司按照於二零一四年十月三十一日的股東登記冊,以每持有五十股現有股份之股東可獲發一份認股權證之基準,在二零一四年十一月十日,已發行9,304,965份紅利認股權證(股票代號:1291)(「二零一五年十一月認股權證」)。二零一五年十一月認股權證的持有人可於二零一四年十一月十日至二零一五年十一月十日以初步認購價每股4.80港元(可調整)認購股份。在截至二零一四年十二月三十一日止六個月內,在行使322,497份二零一五年十一月認股權證後,共發行322,497股新股。

## 業務回顧

### 香港物業

自二零一四年九月佔中運動展開以來，市場氣氛備受影響，投資者在這75天內採取觀望態度。唯是，住宅市場在二零一五年初轉趨活躍，小型住宅單位的價格錄得升幅。

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*

第一期及第二期的預售許可證已於二零一四年十二月三十日獲發出，第一期的銷售活動已展開。

2. *趙苑二期，薄扶林域多利道192號*

三個單位已被選擇分拆為六個面積較小的單位，預計分拆工程將於二零一五年年中完成，該等單位的推廣活動已展開。

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90%。

5. *卓能山莊，山頂施勳道30號*

紫棠居翻新工程正在進行中。

6. *新趙苑，長洲西堤路33號*

除了別墅30號之外，第二期的上蓋工程已告完成。預計第二期將於本年內獲得入伙紙。

## 中國物業

在二零一四年頭三季，深圳的整體經濟維持穩定增長。在二零一四年十一月，受惠於信貸政策的調整、削減利息及降低存款儲備金比率，深圳的物業成交數量轉為增長。總括來說，中國的金融政策會為經濟帶來穩定的發展及對物業市場有所裨益。

### *卓能雅苑*

#### *深圳龍華*

整個項目已完成95%，只有園林工程、電力工程及裝修工程仍在進行中。預售許可的申請已提交有關部門審批。

### *卓能·河畔軒*

#### *杭州餘杭區*

整個項目的開發建設已基本完成，只有園林工程、電力工程及水喉喉管、渠務工程及示範單位裝修仍在進行中。

## 澳門

由於受中國大陸政策的影響，熱錢的流入趨於緩慢，澳門的博彩業下滑，可是由於房地產供應量有限，澳門整體物業市場頗為穩健。

### *星光大路一號*

#### *路環石排灣*

我們已收到土地工務局有關建築圖則的意見，據此，建築師現正修改圖則中。

## 馬來西亞物業

由二零一五年一月一日起，以下的打擊炒樓措施正式生效：

1. 房地產收益稅（「房地產收益稅」）由現時的15%增加一倍。在三年內出售物業的，新的房地產收益稅為30%。公民在第四年出售物業的房地產收益稅為20%，在第五年出售物業的房地產收益稅為15%。在第五年後出售無需繳納房地產收益稅。非公民及法人，在5年內持有的房地產收益稅為30%，而其後任何年內為5%。
2. 外國人購買物業的最低價格由500,000林吉特增加至1,000,000林吉特。
3. 嚴禁物業發展商及財務機構採用開發商利息計劃，發展商不能吸納施工期間的居所貸款利息。

馬來西亞的物業價格在打擊炒樓措施下仍見穩定，馬來西亞吉隆坡的住宅價格仍大幅低於新加坡及香港。

### 第一期「Parkview」

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。

### 第二期「Cecil Central Residence」

馬來西亞吉隆坡第57段第11385及11386號地段

Cecil Central Residence已於二零一五年一月十六日舉行預覽以測試市場的反應，預計將二零一五年年中開始銷售。地下至五樓停車場平台的結構工程正在進行中。樓宇圖則有少量改動以符合市場要求。

## 投資香港股票市場

於二零一四年十二月三十一日，投資證券市值為37,345,000港元，二零一四年六月三十日為51,975,000港元。期內，已出售的股票證券總額為20,259,000港元而已購入的股票證券總額為318,000港元。

## 展望

雖然香港政府在過去數年作出平穩物業價格的措施，根據最近差餉物業估價署的最新公佈，住宅物業的價格，直至二零一四年十二月，錄得連續九個月有所上升，在價格的帶動下，住宅物業的租金，也錄得連續十個月上升。展望在未來短期內本港物業市場將更加穩定。

本集團在中國項目之發展，將帶來較良好的前景。

## 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，二零一五年二月二十五日

## 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

截至二零一四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	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
收入	3	25,368	24,810
直接成本		(10,119)	(10,435)
毛利		15,249	14,375
其他收入	4	4,729	2,291
投資物業公允價值之變動		196,304	165,196
按公允價值計入損益之金融資產 及負債公允價值之變動		5,599	5,431
行政費用		(16,303)	(14,911)
其他營運費用		(93)	(9,526)
財務成本	5a	(9,519)	(8,105)
除稅前溢利	5	195,966	154,751
所得稅支出	6	-	(129)
期內溢利		195,966	154,622
下列人士應佔期內溢利：			
本公司持有人		188,263	146,258
非控股權益		7,703	8,364
		195,966	154,622
本公司持有人應佔期內溢利 之每股盈利	8		
基本		0.40港元	0.33港元
攤薄		0.40港元	0.32港元

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一四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	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
期內溢利	195,966	154,622
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(虧損)/溢利	(6,007)	9,411
期後將不可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	8,807	12,507
期內全面收益總額	<b>198,766</b>	176,540
下列人士應佔期內全面收益總額：		
本公司持有人	191,063	168,176
非控股權益	7,703	8,364
	<b>198,766</b>	176,540

# 簡明綜合財務狀況報表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一四年 六月三十日 千港元 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	4,558,246	4,362,799
物業、機器及設備		138,768	131,424
其他非流動資產		950	950
遞延稅項資產		7,706	6,971
		<u>4,705,670</u>	<u>4,502,144</u>
<b>流動資產</b>			
待出售之發展中物業	9	2,186,823	2,056,103
已落成之待售物業		372,979	376,089
其他金融資產		–	1,647
按公允價值計入損益之金融資產	10	37,388	52,018
應收貿易賬款及其他應收賬款	11	22,264	16,351
應收關連公司款項		604	–
稅項回收		503	429
銀行存款抵押		14,920	11,726
銀行結存及現金		86,879	99,658
		<u>2,722,360</u>	<u>2,614,021</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付賬款	12	26,560	29,854
衍生金融工具		251	538
應付非控股股東墊款		239,990	239,990
應付關連公司款項		–	312
有息借貸		2,041,999	1,680,461
稅項撥備		890	904
		<u>2,309,690</u>	<u>1,952,059</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>412,670</u>	<u>661,962</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,118,340</u>	<u>5,164,106</u>

簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零一四年十二月三十一日

	附註	於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一四年 六月三十日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
有息借貸		24,439	295,580
董事墊款		57,118	30,967
遞延稅項負債		6,577	6,577
		<u>88,134</u>	<u>333,124</u>
<b>資產淨值</b>		<b><u>5,030,206</u></b>	<b><u>4,830,982</u></b>
<b>權益</b>			
股本	13	1,778,984	1,741,281
儲備		3,118,200	2,964,382
		<u>4,897,184</u>	<u>4,705,663</u>
本公司持有人應佔權益		4,897,184	4,705,663
非控股權益		133,022	125,319
		<u>5,030,206</u>	<u>4,830,982</u>
<b>權益總額</b>		<b><u>5,030,206</u></b>	<b><u>4,830,982</u></b>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一四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	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
經營活動所動用之現金淨額	(103,700)	(191,465)
投資活動所動用之現金淨額	(24,745)	(42,831)
融資活動所產生之現金淨額	115,666	276,668
現金及現金等值物之(減少)/增加淨額	(12,779)	42,372
七月一日之現金及現金等值物	99,658	56,589
十二月三十一日之現金及現金等值物	86,879	98,961

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一四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	
	物業			特別			總額	權益	總權益
	股本	換算儲備*	重估儲備*	股本儲備*	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)	(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	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	4,282,150	127,219	4,409,369
本期間溢利	-	-	-	-	-	146,258	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	-	9,411
土地及樓宇重估盈餘	-	-	12,507	-	-	-	12,507	-	12,507
期內全面收益總額	-	9,411	12,507	-	-	146,258	168,176	8,364	176,540
已批准及已付二零一三年									
末期股息	-	-	-	-	-	(22,730)	(22,730)	-	(22,730)
發行股份：									
根據以股代息計劃	456	-	-	-	20,990	-	21,446	-	21,446
行使認股權證	750	-	-	-	29,253	-	30,003	-	30,003
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	4,479,045	135,583	4,614,628

## 簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

	本公司持有人應佔權益						
	股本 (未經審核) 千港元 (附註13)	換算儲備*	物業		總額 (未經審核) 千港元	非控股 權益 (未經審核) 千港元	總權益 (未經審核) 千港元
			重估儲備*	保留溢利*			
			(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元			
二零一四年七月一日結存	1,741,281	13,373	31,693	2,919,316	4,705,663	125,319	4,830,982
本期間溢利	-	-	-	188,263	188,263	7,703	195,966
期內其他全面收益							
換算海外營運業務財務報表 產生之匯兌虧損	-	(6,007)	-	-	(6,007)	-	(6,007)
土地及樓宇重估盈餘	-	-	8,807	-	8,807	-	8,807
期內全面收益總額	-	(6,007)	8,807	188,263	191,063	7,703	198,766
已批准及已付二零一四年 末期股息	-	-	-	(37,245)	(37,245)	-	(37,245)
發行股份：							
根據以股代息計劃	36,155	-	-	-	36,155	-	36,155
行使認股權證	1,548	-	-	-	1,548	-	1,548
二零一四年 十二月三十一日結存	1,778,984	7,366	40,500	3,070,334	4,897,184	133,022	5,030,206

\* 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3,118,200,000港元(於二零一四年六月三十日：2,964,382,000港元)。

## 簡明綜合賬項附註

截至二零一四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。已於二零一五年二月二十五日批准發行。

未經審核之簡明綜合中期財務報表已採用與截至二零一四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）及預期將反映於二零一五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，因此需與本集團截至二零一四年六月三十日止年度財務報告一同閱讀。

載於中期財務報表已包括截至二零一四年六月三十日止財政年度有關之財務資料，並不構成本公司該財政年度之法定財務報表之一部份，惟乃源自該等財務報表。有關該等法定財務報表需按照公司條例（香港法例第622章）第436條條文需予披露之資料如下：

本公司已按照公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處處長送呈截至二零一四年六月三十日止年度之財務報表。

本公司核數師已就該等財務報表發表報告。核數師報告並無保留意見；且並無提述核數師在不發出保留意見報告下，強調有任何事宜須予注意；亦未載有《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條條文所指之聲明。

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一四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

#### 採用新訂／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布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二零一四年七月一日或以後開始之會計期間。

香港財務報告準則第10號	投資實體
香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產及金融負債的抵銷
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額的披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的更替和延續對沖會計
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之年度改進 (二零一零年至二零一二年循環)
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之年度改進 (二零一一年至二零一三年循環)

採納該修訂對本集團已編製及呈報的本期間及過往期間的業績及財務狀況並無重大影響。

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。

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 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。本集團的營業額為來自該等業務的收入。

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)

截至二零一四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：

截至二零一四年十二月三十一日止六個月(未經審核)

	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					
—外來客戶收益	—	23,862	1,506	—	25,368
—由其他分部	—	2,790	10,519	—	13,309
應報告分部收入	—	26,652	12,025	—	38,677
應報告分部(虧損)/溢利	(480)	211,849	328	9,891	221,588
其他資料：					
利息收入	8	96	—	—	104
利息支出	626	7,324	—	1,569	9,519
物業、機器及設備折舊	13	1,422	—	114	1,549
投資物業公允價值增加	—	196,304	—	—	196,304
按公允價值計入損益之 金融資產及負債 公允價值之增加	—	—	—	5,599	5,599
於二零一四年十二月三十一日(未經審核)					
應報告分部資產	2,572,908	4,573,077	1,064	37,388	7,184,437
應報告分部負債	3,296	263,332	98	251	266,977

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 3. 分部資料(續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月(未經審核)

	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					
—外來客戶收益	—	23,489	1,321	—	24,810
—由其他分部	—	6,756	10,245	—	17,001
	<u>—</u>	<u>30,245</u>	<u>11,566</u>	<u>—</u>	<u>41,811</u>
應報告分部收入	<u>—</u>	<u>30,245</u>	<u>11,566</u>	<u>—</u>	<u>41,811</u>
應報告分部(虧損)/溢利	<u>(198)</u>	<u>178,153</u>	<u>1,179</u>	<u>6,658</u>	<u>185,792</u>
其他資料：					
利息收入	21	410	—	—	431
利息支出	3,430	4,308	—	367	8,105
所得稅支出	—	—	129	—	129
物業、機器及設備折舊	14	1,359	—	142	1,515
投資物業公允價值增加	—	165,196	—	—	165,196
按公允價值計入損益之 金融資產及負債 公允價值之增加	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,431</u>	<u>5,431</u>

於二零一四年六月三十日(經審核)

應報告分部資產	<u>2,438,637</u>	<u>4,376,209</u>	<u>430</u>	<u>52,018</u>	<u>6,867,294</u>
應報告分部負債	<u>6,756</u>	<u>262,113</u>	<u>88</u>	<u>538</u>	<u>269,495</u>

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一四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	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
應報告分部溢利	221,588	185,792
未分配公司收入	437	1,064
未分配公司支出	(16,540)	(24,000)
財務成本	(9,519)	(8,105)
	<hr/>	<hr/>
集團除稅前溢利	<b>195,966</b>	154,751
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 4. 其他收入

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 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	3,843	546
股份投資股息收入	449	681
利息收入	104	431
雜項收入	333	633
	<hr/>	<hr/>
	<b>4,729</b>	2,291
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一四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	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>(a) 財務成本</b>		
利息費用：		
銀行貸款及透支須於五年內全數償還	36,652	22,682
董事墊款	1,033	359
其他借貸成本	1,122	267
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	38,807	23,308
減：撥作投資物業及待出售發展中物業 之資本化利息	(29,288)	(15,203)
	<hr/>	<hr/>
	9,519	8,105
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>(b) 其他項目</b>		
折舊	1,549	1,515
匯兌虧損淨額	93	9,526
出售按公允價值計入損益之金融資產獲利	(3,843)	(546)
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、人工及其他福利	9,322	8,296
定額退休福利計劃供款	141	145
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 6. 所得稅支出

由於本集團截至二零一四年十二月三十一日止六個月沒有產生應課稅溢利，因此在本財務報表中沒有香港所得稅撥備。香港利得稅乃按截至二零一三年十二月三十一日止六個月之估計應課稅溢利以稅率16.5%撥備。

海外溢利之稅項乃根據本期間內估計應課稅溢利按本集團經營業務國家現行稅率計算。由於本集團期間內沒有產生海外應課稅溢利，因此在本財務報表中沒有海外所得稅撥備(二零一三年：無)。

	截至十二月三十一日	
	止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本期稅項		
— 香港	—	129
— 海外	—	—
	<hr/>	<hr/>
	—	129
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 7. 股息

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
已付末期股息每股8港仙(二零一三年：5港仙)	37,245	22,730
擬派發之中期股息每股5.5港仙 (二零一三年：5港仙)	26,031	22,961
	<u>63,276</u>	<u>45,691</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。

截至二零一四年十二月三十一日止期間內，二零一四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	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
股息：		
現金	1,090	1,284
以股代息	36,155	21,446
	<u>37,245</u>	<u>22,730</u>

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 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	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
本公司持有人應佔溢利以計算每股基本及 已攤薄盈利	<b>188,263</b>	146,258
<b>股份數目</b>		
	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (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	<b>467,884,603</b>	449,346,235
普通股潛在攤薄影響： 認股權證	<b>782,167</b>	2,787,593
已發行普通股之加權平均數以計算 每股攤薄盈利	<b>468,666,770</b>	452,133,828

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 9. 投資物業及待出售之發展中物業

在截至二零一四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26,107,000港元(二零一四年六月三十日：32,672,000港元)，待出售之發展中物業為106,721,000港元(二零一四年六月三十日：407,105,000港元)。

### 10. 按公允價值計入損益之金融資產

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一四年 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		
持作買賣		
香港上市證券	37,345	51,975
衍生金融工具	43	43
	<hr/>	<hr/>
	<b>37,388</b>	<b>52,018</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一四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

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一四年 六月三十日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款	1,798	511
預付款項、按金及其他應收賬款	20,466	15,840
	<u>22,264</u>	<u>16,351</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：

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一四年 六月三十日 千港元 (經審核)
0-30天	834	462
31-60天	553	21
61-90天	49	16
超過90天	362	12
	<u>1,798</u>	<u>511</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。截至二零一四年十二月三十一日止六個月和二零一四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)

截至二零一四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

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一四年 六月三十日 千港元 (經審核)
應付貿易賬款	380	2,306
應計費用及其他應付賬款	26,180	27,548
	<u>26,560</u>	<u>29,854</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：

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一四年 六月三十日 千港元 (經審核)
0-30天	118	2,066
31-60天	25	99
61-90天	25	55
超過90天	212	86
	<u>380</u>	<u>2,306</u>

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 13. 股本

	已發行及繳足	
	股份數目	千港元
普通股		
於二零一四年七月一日	465,248,269	1,741,281
因以股代息計劃而發行股份	7,692,606	36,155
因行使認股權證而發行股份(附註1)	322,497	1,548
於二零一四年十二月三十一日(未經審核)	<b>473,263,372</b>	<b>1,778,984</b>

附註：

1. 根據於二零一四年十月十六日發出的通函及二零一四年十月二十二日刊登的通告，本公司建議股東每持有五十股現有本公司股份可獲配發一份紅利認股權證(「二零一五年十一月認股權證」)。於二零一四年十一月十日，本公司發行9,304,965份二零一五年十一月認股權證，其持有人有權於二零一四年十一月十日至二零一五年十一月十日期間隨時以初步認購價每股4.80港元(可予調整)認購本公司之繳足股份。於本期間內，因行使322,497份二零一五年十一月認股權證，322,497股的新股份獲發行。於二零一四年十二月三十一日，仍有8,982,468份二零一五年十一月認股權證未被行使。

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一四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：

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一四年 六月三十日 千港元 (經審核)
已批准但未簽約	744,250	642,034
已簽約但未撥備	597,651	728,142
	<u>1,341,901</u>	<u>1,370,176</u>

### 15. 資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團以下列資產作為總銀行借貸2,066,438,000港元(二零一四年六月三十日：1,976,041,000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之金融資產其賬面值分別為3,509,555,000港元(二零一四年六月三十日：3,343,235,000港元)、1,315,077,000港元(二零一四年六月三十日：1,178,847,000港元)、136,270,000港元(二零一四年六月三十日：128,750,000港元)及36,757,000港元(二零一四年六月三十日：33,986,000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14,920,000港元(二零一四年六月三十日：11,726,000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)

截至二零一四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	
	二零一四年	二零一三年
附註	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
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	5,539	5,187
利息支付予趙世曾博士 (a)	1,033	359
支付予趙世曾建築師有限公司(「CCAL」) 則師及其他專業費用 (b)	1,980	7,755
向CCAL收取租金收入 (c)	84	84
支付予世灝證券有限公司佣金 (d)	61	16
	<b>—————</b>	<b>—————</b>

(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，本公司須付按銀行同業拆息加3%(二零一四年六月三十日：3%)計算利息。於二零一四年十二月三十一日止，趙世曾博士給予本集團之墊款為57,118,000港元(二零一四年六月三十日：30,967,000港元)。趙世曾博士已確認不會要求償還此墊款直至本集團有能力還款為止。

(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。

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 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。

#### (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。

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一四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)

於二零一四年六月三十日(經審核)

	第一層	第二層	第三層	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>金融資產</b>				
<b>按公允價值計入</b>				
<b>損益之金融資產</b>				
香港上市證券	51,975	-	-	51,975
衍生金融工具	-	43	-	43
	<u>51,975</u>	<u>43</u>	<u>-</u>	<u>52,018</u>
<b>金融負債</b>				
<b>衍生金融工具</b>				
利率掉期	-	(538)	-	(538)
	<u>-</u>	<u>(538)</u>	<u>-</u>	<u>(538)</u>

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一四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)

於二零一四年十二月三十一日(未經審核)

	第一層	第二層	第三層	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>金融資產</b>				
<i>按公允價值計入</i>				
<i>損益之金融資產</i>				
香港上市證券	37,345	-	-	37,345
衍生金融工具	-	43	-	43
	<u>37,345</u>	<u>43</u>	<u>-</u>	<u>37,388</u>
<b>金融負債</b>				
<i>衍生金融工具</i>				
利率掉期	-	(251)	-	(251)
	<u>-</u>	<u>(251)</u>	<u>-</u>	<u>(251)</u>

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

截至二零一四年十二月三十一日止六個月（「本期間」）的收入為25,368,000港元（截至二零一三年十二月三十一日止六個月：24,810,000港元），較去年同期增加2.25%，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二零一三年同期增加1.6%，達23,862,000港元（二零一三年十二月三十一日：23,489,000港元）。

本期間的毛利為15,249,000港元，較去年同期增加6.1%。

其他收入錄得較去年同期增加106.4%至4,729,000港元（二零一三年十二月三十一日：2,291,000元）。本期間的其他收入主要來自出售按公允價值計入損益之金融資產獲利、上市證券的股息收入及利息收入。按公允價值計入損益之金融資產公允價值增加至5,599,000港元（二零一三年十二月三十一日：5,431,000港元）。投資物業公允價值增加至196,304,000港元（二零一三年十二月三十一日：165,196,000港元）。行政開支與去年同期比較上升9.3%至16,303,000港元。財務成本較去年同期增加17.5%至9,519,000港元。

本期間本公司持有人應佔溢利為188,263,000港元（二零一三年十二月三十一日：146,258,000港元）。基本每股盈利為0.40港元（二零一三年十二月三十一日：0.33港元）而已攤薄之每股盈利為0.40港元（二零一三年十二月三十一日：0.32港元）。

本期間內已派發截至二零一四年六月三十日止年度末期股息8港仙（二零一三年六月三十日：5港仙）。股東就截至二零一四年六月三十日止年度末期股息可選擇以股代息。

本公司董事會議決派發截至二零一四年十二月三十一日止六個月的中期股息每股5.5港仙(二零一三年十二月三十一日：5港仙)。股東就截至二零一四年十二月三十一日止六個月的中期股息可選擇以股代息。

## 本公司持有人應佔權益

於二零一四年十二月三十一日，本公司持有人應佔本集團之權益總額約為4,897,184,000港元(二零一四年六月三十日：4,705,663,000港元)，較二零一四年六月三十日增加191,521,000港元或4.1%。根據二零一四年十二月三十一日的已發行普通股總數473,263,372股(二零一四年六月三十日：465,248,269股)計算，本公司權益持有人應佔的每股權益為10.35港元，較二零一四年六月三十日10.11港元增加2.4%。本公司持有人應佔的每股權益增加主要由於本期間內投資物業公允價值增加，但被本期間內增加的普通股所抵銷。

除現有項目及在中期報告中已披露者外，本集團並落實無任何重大投資或購買資本資產的未來計劃。

## 投資證券

於二零一四年十二月三十一日，公允價值為37,345,000港元之上市證券已分類為按公允價值計入損益之金融資產。本期間內，整個投資組合已因購入淨額19,941,000港元及公允價值獲利5,311,000港元而增加。投資上市證券為本集團現金管理活動的一部份，於二零一四年十二月三十一日之價值為37,345,000港元佔總資產的0.5%(二零一四年六月三十日：0.7%)。

## 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

於二零一四年十二月三十一日及二零一四年六月三十日的已發行普通股數目分別為473,263,372股及465,248,269股。

## 債務及資本與負債比率

於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為2,123,556,000港元（二零一四年六月三十日：2,007,008,000港元）。現金及銀行結存為101,799,000港元（二零一四年六月三十日：111,384,000港元），借貸淨值為港幣2,021,757,000港元（二零一四年六月三十日：1,895,624,000港元）。

總債務及股本權益比率為43.4%（二零一四年六月三十日：42.7%）而淨債務與股本權益比率為41.3%（二零一四年六月三十日：40.3%）。

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因應發展項目成本的增加而增加銀行貸款所引致。

於二零一四年十二月三十一日，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2,123,556,000港元中，根據貸款合同的還款時間表65.5%、9.1%及25.4%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

於二零一四年十二月三十一日，本集團投資物業、待出售物業、物業、機器及設備及按公允價值計入損益之金融資產賬面值分別為3,509,555,000港元（二零一四年六月三十日：3,343,235,000港元）、1,315,077,000港元（二零一四年六月三十日：1,178,847,000港元）、136,270,000港元（二零一四年六月三十日：128,750,000港元）及36,757,000港元（二零一四年六月三十日：33,986,000港元）已作抵押令本集團獲得一般銀行貸款。

## 財務成本

財務成本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29,288,000港元，而上年度同期則為15,203,000港元。本期間之利息支出為9,519,000港元，較去年同期錄得的利息支出8,105,000港元增加17.5%。利息開支的增加主要由於其他借貸增加引致，但部份被發展中項目資本化之利息所抵銷。於回顧期間內之平均利率為3.7%（二零一三年十二月三十一日：2.8%），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52人（截至二零一三年十二月三十一日：53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

期內，政府建議放寬雙倍印花稅。住宅市場在二零一四年第二季開始活躍。

### 1. 壹號九龍山頂

第一期及第二期的預售許可證於二零一四年十二月已獲發出。第一期中30個單位的預售已於二零一五年二月展開。

### 2. 趙苑二期

出租率仍算滿意，二零一五年到期租約的續約商討仍在進行中。三個單位分拆為六個面積較小的單位將於二零一五年年中完成，以符合市場要求。

### 3. 趙苑三期

出租率仍算滿意，二零一五年到期租約的續約商討仍在進行中。

### 4. 卓能廣場

出租率仍算滿意，二零一五年到期租約的續約商討仍在進行中。

### 5. 卓能山莊

紫薇居的翻新工程已告完成。紫棠居的翻新工程已展開。

### 6. 新趙苑

第一期的入伙紙已獲發出，第二期的上蓋工程已展開，預計將於二零一五年內完成。

## 中國

減息及降低存款儲備金比率對物業市場有正面的影響。

### 1. 卓能雅苑，深圳

項目的裝修及園林工程已接近完成，預售許可的申請已提交有關部門審批。

### 2. 卓能•河畔軒，杭州

整個項目的開發建設已基本完成，只有小型工程及園林工程仍在進行中。

## 澳門

建築師現正根據土地工務局對有關建築圖則的意見進行修改中。

## 馬來西亞

第一期「Parkview」餘下的未出售單位，正經營為服務式公寓並有滿意的租金收入。第二期名為「Cecil Central Residence」，地下至五樓停車場平台的結構工程正在進行中。

## 物業估值

本集團於二零一四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二零一四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2,717,962,000港元及1,840,284,000港元，總數為4,558,246,000港元（二零一四年六月三十日：投資物業及發展中投資物業分別為2,572,683,000港元及1,790,116,000港元，總數為4,362,799,000港元），公允價值之總增加約196,304,000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109,000,000港元（二零一四年六月三十日：102,280,000港元）及27,270,000港元（二零一四年六月三十日：26,470,000港元）列賬，本期間內公允價值之變動數額為7,520,000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

香港地產市場預計於未來半年仍是靠穩，本集團的增長將由中國及馬來西亞的投資所支持。

## 中期股息

董事會現議決派發中期股息每股5.5港仙(二零一三年：5港仙)予於二零一五年三月二十七日在股東名冊內登記之股東，中期股息將於二零一五年四月十七日派發。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一五年三月二十三日至三月二十七日(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，須於二零一五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

截至二零一四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附錄14之原則，遵守企業管治守則(「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；及

- (iii) 審計委員會主席沒有按照第E.1.2條之規定出席於二零一四年十一月十九日舉行之股東週年大會。

### **審計委員會**

期內，審計委員會成員包括林家威先生（獨立非執行董事）、孫秉樞博士（獨立非執行董事）及李鼎堯先生（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，包括本公司截至二零一四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**

於截至二零一四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**

於二零一四年十二月三十一日，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	22,114,998股	312,620,269股
李鼎堯	普通股	1,765,767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。

於二零一四年十二月三十一日，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  
何秀芬  
公司秘書

香港，二零一五年二月二十五日