

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**

**截至二零一五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二零一五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收益表中的除稅後虧損為9,263,000港元(二零一四年：盈利195,966,000港元)。

本期間虧損的原因如下：-

1. 本集團投資物業公允價值之正面變動金額有所減少；及
2. 行政費用及財務成本增加及按公允價值計入損益之金融資產及負債的公允價值虧損。

再者，本集團深圳卓能雅苑及香港壹號九龍山頂第一期之銷售利潤未能在本期間內入賬，需分別待深圳有關部門發出規劃及竣工驗收合格證及香港有關部門發出滿意紙。

雖然本集團於本期間錄得虧損，由於大陸及本港發展項目快將完成可望帶來可觀收入，本集團對未來發展仍是樂觀。

董事會議決派發中期股息每股5.5港仙(二零一四年：5.5港仙)，與去年一樣。

## 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二零一六年四月一日營業時間結束時股東名冊內登記之股東。

## 集團總部的遷徙

隨著卓能廣場在二零一五年十月出售後，本集團的總部在二零一五年十二月已遷往香港港灣道18號中環廣場49樓。

## 認股權證屆滿

認股權證(股份代號：1291) (「二零一五年十一月認股權證」) 已於二零一五年十一月十日屆滿。共有9,218,614份認股權證已被行使，約佔已發行的認股權證總額99.07%，並已發行9,218,614股股份。

## 建議發行新的紅利認股權證

董事會建議發行新的紅利認股權證予股東，基準為每持有35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4.30港元行駛認股權證。

## 業務回顧

### 香港物業

美國聯邦儲備局在二零一五年十二月提高利率0.25%，結束了自二零零八年財務危機的接近零息率的環境，但卻表明進一步調高利率將較緩慢，會根據美國和全球金融形勢再定。行政長官在二零一六年一月十三日的施政報告中重申將維持政府冷卻樓價的措施及提出增加未來土地供應的計劃。

本集團項目之進度如下：-

#### 1. 卓能廣場，軒尼詩道250號

出售卓能廣場控股公司權益予ITC Properties (Hong Kong) Limited的交易已於二零一五年十月三十日完成，已收取的總代價為787,557,000港元，已採用經審核的交易完成賬目所作出的調整。

#### 2. 壹號九龍山頂，荃灣汀九寶豐台8號

直至本報告書之日，第一期一共售出14個單位，銷售金額為187,334,000港元及租出三個單位，第二期的建築工程將於本年底完成。

3. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號

為迎合市場的需要，第一座的1A單位(實用面積2,547平方呎)及3A單位(實用面積2,610平方呎)已被選擇分拆為四個面積較小的單位，實用面積分別為935平方呎、1,354平方呎、957平方呎及1,354平方呎。

第二座的外牆及地下大堂的翻新工程已告完成，而第一座及第三座的外牆大堂翻新工程在招標揀選承建商後展開。

4. 趙苑三期，薄扶林域多利道216號

為迎合市場的需要，第一座的1A單位(實用面積2,024平方呎)及1B單位(實用面積2,012平方呎)已被選擇分拆為四個面積較小的單位，實用面積分別為1,345平方呎、503平方呎、1,346平方呎及680平方呎。

5. 卓能山莊，山頂施勳道30號

紫棠居翻新工程的設計已告完成，招標程序現正準備中。

6. 新趙苑，長洲西堤路33號

第一期已告落成。第二期別墅的上蓋工程大部份已完成，總承建商現在進行30號屋的玻璃幕牆工程及週邊工作，預計建築工程將於本年內完成。

## 中國物業

深圳住宅物業市場在二零一五年第四季趨活躍，中央政府在年內提出刺激措施引致成交量及平均銷售價在二零一五年第四季有所上升。在二零一五年十月貸款利息削減，加上若干本地銀行提供按揭利率優惠，首次置業買家、換樓人士及投資者的需求增加。

杭州經濟繼續呈現良好增長，儘管在中國國內經濟略有放緩增加的趨勢。

## 卓能雅苑

### 深圳龍華

整個建築工程已基本完成，等待政府驗收及發出規劃及竣工驗收合格證。預售許可證已於二零一五年十二月初獲發出，銷售活動已於二零一五年十二月十一日正式展開，直至本報告書之日，已售出352個單位，樓面面積共32,579.37平方米（約350,684平方呎），總銷售金額為人民幣1,419,916,000元（約1,704,581,000港元）。在已出售的352個單位中，271個單位已簽署正式買賣合約。

## 卓能·河畔軒

### 杭州餘杭區

整個項目的建築工程已基本完成，電力供應系統的接駁預計將於農曆新年後進行，有關部門即將進行整個項目的驗收後可望今年發出規劃及竣工驗收合格證。

## 澳門

在持續十九個月博彩收入減少的情況下，澳門經濟在二零一五年全年的收入減少34%。物業成交量在二零一五年下跌超過30%而物業價格下跌10%，給予首次置業的買家及用家一個時機以合理價格尋找合適的物業。由於新土地供應缺乏，新的住宅供應量也是有限。

## 星光大路一號

### 路環石排灣

城市規劃局已發出新的規劃條件圖，建築師已按照新的規劃條件圖修改圖則，並已於二零一五年十二月七日遞交新的建築圖則草則。

## 馬來西亞物業

馬來西亞林吉特相對港元有所貶值，吉隆坡的住宅價格維持穩定，而成交量普遍較去年欠缺活躍。

## 第一期「Parkview」

### 馬來西亞吉隆坡第57段第1359號地段

服務式公寓的翻新工程已展開，將分階段完成。

## 第二至第五期「Cecil Central Residence」

### 馬來西亞吉隆坡第57段第11385及11386號地段

主裙樓已完成至5樓。鑑於市場需求，大單位的需求預期將會難以出售，因此將修訂建築圖則以縮減單位的呎數，多加小型單位，適合當前銷售市場。

## 投資香港股票市場

於二零一五年十二月三十一日，投資證券價值為28,408,000港元。期內，已出售的股票證券總額為7,638,000港元而已購入的股票證券總額為17,037,000港元。

## 展望

雖然美國的進一步加息似乎將延遲一段時間，香港的地產市道仍將放緩。中國人民銀行在國內提出住宅按揭的新措施帶動物業價格及成交量提高。本集團在深圳的項目銷售情況理想，將為本集團未來帶來良好的利潤。本集團減少香港投資及增加在國內投資之決策正確。

## 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。

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

承董事會命  
趙世曾  
執行主席

香港，二零一六年二月二十四日

## 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

截至二零一五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	
		二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
收入	3	25,148	25,368
直接成本		<u>(12,310)</u>	<u>(10,119)</u>
毛利		12,838	15,249
其他收入	4	9,043	4,729
投資物業公允價值之變動		16,935	196,304
按公允價值計入損益之金融 資產及負債公允價值之變動		(3,129)	5,599
按公允價值計入損益之金融 資產出售虧損		(1,955)	—
行政費用		(25,903)	(16,396)
財務成本	5a	<u>(12,642)</u>	<u>(9,519)</u>
除稅前(虧損)/溢利	5	(4,813)	195,966
所得稅支出	6	<u>(4,450)</u>	<u>—</u>
期內(虧損)/溢利		<u><u>(9,263)</u></u>	<u><u>195,966</u></u>
下列人士應佔期內(虧損)/溢利：			
本公司持有人		(18,467)	188,263
非控股權益		<u>9,204</u>	<u>7,703</u>
		<u><u>(9,263)</u></u>	<u><u>195,966</u></u>
本公司持有人應佔期內溢利之 每股(虧損)/盈利	8		
基本		<u><u>(0.04港元)</u></u>	<u><u>0.33港元</u></u>
攤薄		<u><u>(0.04港元)</u></u>	<u><u>0.32港元</u></u>

派發股息予本公司持有人之詳情載於賬項附註7內。

## 簡明綜合收益表

於二零一五年十二月三十一日

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
期內(虧損)／溢利	(9,263)	195,966
期內其他全面(支出)／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	(112,387)	(6,007)
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	265	8,807
期內其他全面(支出)／收益，已扣除稅項	(112,122)	2,800
期內全面(支出)／收益總額	<u>(121,385)</u>	<u>198,766</u>
下列人士應佔期內全面(支出)／收益總額：		
本公司持有人	(130,589)	191,063
非控股權益	9,204	7,703
	<u>(121,385)</u>	<u>198,766</u>

## 簡明綜合財務狀況報表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 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	4,023,155	4,043,656
物業、機器及設備		33,153	32,332
其他金融資產	10	11,802	–
其他非流動資產		950	950
遞延稅項資產		8,713	8,713
		<b>4,077,773</b>	<b>4,085,651</b>
<b>流動資產</b>			
待出售之發展中物業	9	2,312,140	2,319,988
已落成之待售物業		371,693	373,645
按公允價值計入損益之金融資產	11	28,408	14,880
應收貿易賬款及其他應收賬款	12	48,139	60,669
稅項收回		399	375
銀行結存及現金		184,029	88,464
		<b>2,944,808</b>	<b>2,858,021</b>
分類為持有作出售的出售集團的資產	14	–	800,968
		<b>2,944,808</b>	<b>3,658,989</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付賬款	13	326,274	89,635
衍生金融工具		126	308
應付非控股股東墊款		239,990	239,990
應付關連公司款項		2,496	1,067
有息借貸		1,298,718	1,809,474
應付稅項		857	879
		<b>1,868,461</b>	<b>2,141,353</b>
分類為持有作出售的出售集團的負債	14	–	326,402
		<b>1,868,461</b>	<b>2,467,755</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>1,076,347</b>	<b>1,191,234</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>5,154,120</b>	<b>5,276,885</b>



	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 六月三十日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
有息借貸	45,403	26,404
應收貿易賬款及其他應收賬款	-	16,557
董事墊款	72,441	117,625
遞延稅項負債	29,653	26,204
	<u>147,497</u>	<u>186,790</u>
<b>資產淨值</b>	<u>5,006,623</u>	<u>5,090,095</u>
<b>權益</b>		
股本	1,884,458	1,807,547
儲備	2,991,429	3,161,016
	<u>4,875,887</u>	<u>4,968,563</u>
本公司持有人應佔權益	<u>4,875,887</u>	<u>4,968,563</u>
非控股權益	<u>130,736</u>	<u>121,532</u>
權益總額	<u><u>5,006,623</u></u>	<u><u>5,090,095</u></u>

## 簡明綜合賬項附註

截至二零一五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」）有關披露之要求而編製。本簡明綜合中期財務報告已經由審核委員會審閱，已於二零一六年二月二十四日批准發行。

未經審核之簡明綜合中期財務報表已採用與截至二零一五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二零一五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二零一五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二零一五年六月三十日止年度之財務報表。

本公司之獨立核數師已就該等財務報表發表報告。獨立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。

## 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布之經修訂香港財務報告準則，該準則適用於本集團由二零一五年七月一日或以後開始之會計期間。

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。

## 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。

### 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：

截至二零一五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	-	23,961	1,187	-	25,148
由其他分部	-	1,975	10,335	-	12,310
應報告分部收入	<u>-</u>	<u>25,936</u>	<u>11,523</u>	<u>-</u>	<u>37,459</u>
應報告分部 (虧損)/溢利	<u>(468)</u>	<u>48,075</u>	<u>1,046</u>	<u>(11,403)</u>	<u>37,250</u>
其他資料：					
利息收入	464	193	-	1	658
利息支出	911	3,042	4	8,685	12,642
物業、機器及設備折舊	24	462	110	-	596
投資物業公允價值增加	-	16,935	-	-	16,935
出售集團的資產出售獲利	-	7,669	-	-	7,669
按公允價值計入損益之 金融資產及負債公允 價值之減少	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,129)</u>	<u>(3,129)</u>
於二零一五年十二月三十一日 (未經審核)					
應報告分部資產	<u>2,695,282</u>	<u>3,240,052</u>	<u>1,739</u>	<u>28,408</u>	<u>5,965,481</u>
應報告分部負債	<u>374,904</u>	<u>276,202</u>	<u>108</u>	<u>126</u>	<u>651,340</u>

### 3. 分部資料 (續)

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					
來自外來客戶收入	–	23,862	1,506	–	25,368
分部間收入	–	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
於二零一五六月三十日 (經審核)					
應報告分部資產	2,748,848	4,053,586	551	14,880	6,817,865
應報告分部負債	52,497	293,496	88	308	346,389

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

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應報告分部溢利	37,250	221,588
未分配公司收入	971	437
未分配公司支出	(30,392)	(16,540)
財務成本	(12,642)	(9,519)
集團除稅前 (虧損) / 溢利	(4,813)	195,966

#### 4. 其他收入，淨額

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 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
分類為持有作出售的出售集團的資產出售獲利(附註)	7,669	-
股份投資股息收入	402	449
利息收入	658	104
雜項收入	95	333
匯兌獲利，淨額	219	-
	<u>9,043</u>	<u>4,729</u>

附註：期內，本集團出售Westfountain Co. Limited及成康投資有限公司(統稱「出售集團」)(附註14)。有關出售集團的其他出售資料已載於本公司二零一五年六月十五日、二零一五年七月二十八日及二零一五年十月三十日發出的公佈及本公司二零一五年九月二十五日的通函中。

##### (a) 已收代價

	二零一五年 千港元 (未經審核)
已收取現金代價	<u>787,557</u>

##### (b) 出售集團資產淨值出售

	二零一五年 千港元 (未經審核)
投資物業	654,490
物業、機器及設備	130,510
貿易應收賬款與其他應收賬款	999
銀行結存及現金	257
其他應付款項	(4,021)
欠集團款項	(457,165)
遞延稅項負債	(7,284)
	<u>317,786</u>

#### 4. 其他收入 (續)

##### (c) 出售集團的出售獲利淨額

二零一五年  
千港元  
(未經審核)

已收取現金代價	787,557
出售集團的資產淨值	(317,786)
欠集團款項	(457,165)
出售引致的支出	(4,937)

7,669

##### (d) 出售集團因出售產生的現金流入淨額

二零一五年  
千港元  
(未經審核)

已收取現金代價	787,557
出售銀行結存及現金	(257)
出售引致的支出	(4,937)

因出售產生的現金流入淨額

782,363

#### 5. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利經扣除/(計入)下列項目：

截至十二月三十一日  
止六個月

二零一五年	二零一四年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

##### (a) 財務費用

利息費用在：

銀行貸款及透支須於五年內全數償還	22,665	36,652
董事墊款	4,799	1,033
其他借貸成本	741	1,122

總借貸成本

28,205                      38,807

減：撥作投資物業及待出售發展中物業之資本化利息

(15,563)                      (29,288)

12,642                                      9,519

5. 除稅前(虧損)/溢利(續)

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
(b) 其他項目		
折舊	596	1,549
匯兌虧損淨額	-	93
出售按公允價值計入損益之 金融資產虧損/(獲利)	1,955	(3,843)
員工成本(包括董事酬金) 薪金、人工及其他福利	9,310	9,322
退休計劃供款	126	141
	<u>126</u>	<u>141</u>

6. 所得稅支出

由於本集團截至二零一五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(二零一四年：無)。

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。(二零一四年：無)。

所得稅支出由下列組成：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
本期稅項	-	-
遞延稅項	4,450	-
	<u>4,450</u>	<u>-</u>



## 7. 股息

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
已付末期股息每股8港仙(二零一四年：8港仙)	<b>38,998</b>	37,245
擬派發之中期股息每股5.5港仙(二零一四年：5.5港仙)	<b>27,235</b>	26,031
	<b><u>66,233</u></b>	<b><u>63,276</u></b>

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。

截至二零一五年十二月三十一日止期間內，二零一五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	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
股息：		
現金	<b>1,190</b>	1,090
以股代息	<b>37,808</b>	36,155
	<b><u>38,998</u></b>	<b><u>37,245</u></b>

## 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	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
盈利		
本公司持有人應佔(虧損)／溢利以計算每股基本及 已攤薄盈利	<b><u>(18,467)</u></b>	<b><u>188,263</u></b>

## 8. 每股盈利 (續)

### 股份數目

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (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	481,639,067	467,884,603
普通股潛在攤薄影響： 認股權證 (附註)	-	782,167
已發行普通股之加權平均數以計算 每股攤薄盈利	<u>481,639,067</u>	<u>468,666,770</u>

附註：截至二零一五年十二月三十一日止六個月並沒有因應認股權證的攤薄影響就每股基本虧損作出調整，因未行使的認股權證對每股基本虧損有反攤薄影響。

## 9. 投資物業及待出售之發展中物業

在截至二零一五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10,421,000港元(二零一五年六月三十日：73,351,000港元)，待出售之發展中物業為23,083,000港元(二零一五年六月三十日：54,529,000港元)。

投資物業及持有作自用土地及樓宇估值之賬面值已於二零一五年十二月三十一日由本集團之董事作出更新，使用與二零一五年六月三十日獨立估值師估值時使用的估值方法相同，由於更新的結果，獲利淨額為16,935,000港元(二零一五年六月三十日：282,922,000港元)。

## 10. 其他金融資產

其他金融資產包括以下投資：

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 六月三十日 千港元 (經審核)
持有直至到期的債券 債券	<u>11,802</u>	<u>-</u>

債券之回報率為年率6.75%-8.13%，每半年派發一次，於二零二零年到期。

## 11. 按公允價值計入損益之金融資產

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 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	<b>28,408</b>	14,880

## 12. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 六月三十日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款	<b>1,807</b>	1,138
預付款項、按金及其他應收賬款	<b>46,332</b>	59,531
	<b>48,139</b>	60,669

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：

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 六月三十日 千港元 (經審核)
0-30天	<b>532</b>	586
31-60天	<b>363</b>	183
61-90天	<b>131</b>	88
超過90天	<b>781</b>	281
	<b>1,807</b>	1,138

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。截至二零一五年十二月三十一日止六個月和二零一五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。

### 13. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 六月三十日 千港元 (經審核)
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款	441	235
應計費用及其他應付賬款	325,833	89,400
	<u>326,274</u>	<u>89,635</u>
<b>非流動負債</b>		
其他應付款項		
其他應付款項	-	16,557
	<u>-</u>	<u>16,557</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：

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 六月三十日 千港元 (經審核)
0-30天	141	164
31-60天	84	25
61-90天	73	25
超過90天	143	21
	<u>441</u>	<u>235</u>

#### 14. 分類為持有作出售的出售集團

本集團在截至二零一五年六月三十日止年度已決定出售Westfountain Co. Limited及成康投資有限公司(統稱為「出售集團」)。在二零一五年六月三十日，與潛在買家的商討仍在進行中，因此，資產及負債已分類為持有作出售。在報告日後，出售在二零一五年十月三十日完成，出售獲利為7,669,000港元已於本期間內確認，詳情載於附註4。

於二零一五年六月三十日出售集團之資產及負債如下：

##### (a) 分類為持有作出售的出售集團的資產

	於二零一五年 六月三十日 千港元 (已審核)
投資物業	654,490
物業、機器及設備	130,510
按公允價值計入損益之金融資產	7,435
貿易應收賬款及其他應收賬款	1,139
銀行結存及現金	7,394
	<hr/>
	800,968
	<hr/> <hr/>

##### (b) 分類為持有作出售的出售集團的負債

	於二零一五年 六月三十日 千港元 (已審核)
其他應付賬款	4,118
有息借貸之流動部份	315,000
遞延稅項負債	7,284
	<hr/>
	326,402
	<hr/> <hr/>

## 管理討論及分析

### 業績

截至二零一五年十二月三十一日止六個月（「本期間」）的營業額為25,148,000港元（截至二零一四年十二月三十一日止六個月：25,368,000港元），較去年同期下跌0.9%，主要由於出售卓能廣場後租金收入及物業管理收入減少所引致，但部份已被本集團其他投資物業的租金收入所對銷。

在物業租賃方面，本期間的租金收入較二零一四年同期增加0.4%，達23,961,000港元（二零一四年十二月三十一日：23,862,000港元）。

本期間的毛利為12,838,000港元，較去年同期減少15.8%。

其他收入錄得較去年同期增加91.2%至9,043,000港元（二零一四年十二月三十一日：4,729,000港元）。本期間的其他收入主要來自出售投資物業獲行、上市證券的股息收入及利息收入。按公允價值計入損益之的金融資產公允價值減少3,129,000港元（二零一四年十二月三十一日：增加5,599,000港元）。投資物業公允價值變動為16,935,000港元（二零一四年十二月三十一日：196,304,000港元）。行政費用與去年同期比較上升58%至25,903,000港元。財務成本較去年同期增加32.8%至12,642,000港元。

本期間權益持有人應佔虧損為18,467,000港元（二零一四年十二月三十一日：盈利188,263,000港元）。基本每股虧損為0.04港元（二零一四年十二月三十一日：每股盈利0.40港元）而已攤薄之每股虧損為0.04港元（二零一四年十二月三十一日：盈利0.40港元）。

本期間內已派發截至二零一五年六月三十日止年度末期股息8港仙（截至二零一四年六月三十日止年度：8港仙）。股東就截至二零一五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二零一五年十二月三十一日止六個月的中期股息每股5.5港仙（二零一四年十二月三十一日：5.5港仙）。股東就截至二零一五年十二月三十一日止六個月的中期股息可選擇以股代息。

董事會建議發行紅利認股權證予股東，基準為每持有35股現有股份可獲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4.30港元行駛認股權證。

## 本公司權益持有人應佔權益

於二零一五年十二月三十一日，本公司權益持有人應佔本集團之權益總額約為4,875,887,000港元(二零一五年六月三十日：4,968,563,000港元)，較二零一五年六月三十日減少92,676,000港元或1.9%。根據二零一五年十二月三十一日的已發行普通股總數495,186,781股(二零一五年六月三十日：479,324,448股)計算，本公司權益持有人應佔的每股權益為9.85港元，較二零一五年六月三十日10.37港元減少5.0%。本公司權益持有人應佔的每股權益減少主要由於本期間虧損及期內增加的普通股所引致。

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

於二零一五年十二月三十一日，投資上市證券公允價值為28,408,000港元，已被分類為按公允價值計入損益之金融資產。本期間內，整個投資組合已因出售淨額9,399,000港元及公允價值虧損3,129,000港元而有所增加。上市證券投資於二零一五年十二月三十一日之價值為28,408,000港元佔總資產的0.4%(二零一五年六月三十日：0.3%)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

於二零一五年十二月三十一日及二零一五年六月三十日的已發行普通股數目分別為495,186,781股及479,324,448股。

## 債務及資本與負債比率

於二零一五年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為1,416,562,000港元(二零一五年六月三十日：2,268,503,000港元)。現金及銀行結存為184,029,000港元(二零一五年六月三十日：95,858,000港元)，借貸淨值為港幣1,232,533,000港元(二零一五年六月三十日：2,172,645,000港元)。

總債務及股本權益比率為29.1%(二零一五年六月三十日：45.7%)而淨債務與股本權益比率為25.3%(二零一五年六月三十日：43.7%)。

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出售卓能廣場現金收入所致，但部份被發展項目成本增加所抵銷。

於二零一五年十二月三十一日，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1,416,562,000港元中，根據貸款合同的還款時間表47.3%、0%、52.0%及0.7%須分別於一年內、一至兩年內、兩至五年內及超過五年後償還。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

於二零一五年十二月三十一日，本集團投資物業、待出售物業、土地及樓宇、按公允價值計入損益的金融資產及分類為持有作出售的資產賬面值分別為3,934,000,000港元(二零一五年六月三十日：2,376,100,000港元)、1,285,268,000港元(二零一五年六月三十日：1,316,558,000港元)、28,100,000港元(二零一五年六月三十日：28,100,000港元)、27,265,000港元(二零一五年六月三十日：10,269,000港元)及0港元(二零一五年六月三十日：785,000,000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15,563,000港元，而上年度同期為29,288,000港元。本期間之利息支出為12,642,000港元，較去年同期錄得的利息支出9,519,000港元增加32.8%。利息開支的增加主要由於利率上升引致，但部份被發展中項目資本化之利息抵銷。於回顧期間內之平均利率為3.0%(二零一四年十二月三十一日：3.7%)，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46人(截至二零一四年十二月三十一日：52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，美國聯邦儲備局提高利率25點子，但進一步調高利率將較緩慢。香港政府將維持政府冷卻樓價的措施而樓市會減慢。

### 1. 壹號九龍山頂

第一期49個單位的銷售已於二零一五年二月展開，直至報告日，第一期已售出14個單位共收取187,300,000港元。第二期的建築工程將於本年底完成。

### 2. 趙苑二期

出租率仍算滿意，二零一六年到期租約的續約商討仍在進行中。翻新工作已展開。

### 3. 趙苑三期

出租率仍算滿意，二零一六年到期租約的續約商討仍在進行中。

### 4. 卓能山莊

紫棠居的翻新工程現正進行中。

### 6. 新趙苑

第二期上蓋工程預計將於二零一六年底完成。

## 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

項目的建築工程已接近完成，有待政府進行驗收。547個單位的預售許可已獲批准並於十二月展開，直至報告日，超過350個單位已出售，共收取1,400,000,000人民幣。

### 2. 卓能·河畔軒

整個項目的開發建設已基本完成，有待接駁電力及政府進行驗收。

## 澳門

建築師已按照新的規劃條件圖修改圖則，並已於二零一五年十二月七日遞交新的建築圖則草則。

## 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。第二期至第五期名為「Cecil Central Residence」，地下至五樓停車場平台的結構工程已完成。將修改建築圖則以縮減單位的呎數以反映當前市場情況。

## 物業估值

本集團於二零一五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二零一五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2,165,850,000港元及1,857,305,000港元，總數為4,023,155,000港元(二零一五年六月三十日：投資物業及發展中投資物業分別為2,826,840,000港元及1,871,306,000港元，總數為4,698,146,000港元)，公允價值之總增加約16,935,000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0港元(二零一五年六月三十日：130,510,000港元)及28,100,000港元(二零一五年六月三十日：28,100,000港元)列賬，本期間內公允價值並無變動。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

香港地產市場預計於來年仍較緩慢，中國的地產市場仍較正面尤其在深圳，本集團在深圳的銷售將為本集團未來帶來良好利潤。

## 中期股息

董事會現建議派發中期股息每股5.5港仙(二零一四年：5.5港仙)予於二零一六年四月一日在股東名冊內登記之股東，中期股息將於二零一六年四月二十五日派發。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一六年三月二十九日至四月一日(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，須於二零一六年三月二十四日下午四時半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

截至二零一五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。
- (iii) 審計委員會主席林家威先生由於生病沒有出席本公司於二零一五年十一月二十五日舉行之股東週年大會。

## 審閱中期報告

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，包括本公司截至二零一五年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績。委員會相信本集團所採用的會計政策及計算方法乃屬恰當。委員會並未發現財務報表遺漏任何特殊項目，並對該等報表所披露的數據及闡釋，表示滿意。

截至二零一五年十二月三十一日止六個月之中期財務報表未經審核，惟已由本公司外聘之核數師審閱。

上文所披露之財務資料已符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16的披露規定。

## 董事進行證券交易之標準守則

於截至二零一五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

於二零一五年十二月三十一日，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	23,197,074股	327,681,144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。

於二零一五年十二月三十一日，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，二零一六年二月二十四日

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（副主席）、翁峻傑先生及何秀芬女士；非執行董事為趙式浩先生及李鼎堯先生；獨立非執行董事為孫秉樞博士、丁午壽先生及林家威先生。