



卓能（集團）有限公司

（股份代號：131）

截至二零一六年十二月三十一日
六個月中期業績報告

卓能(集團)有限公司

中期業績

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

主席報告書

業績

本席欣然宣佈本集團截至二零一六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404,164,000港元(二零一五年：虧損9,263,000港元)。

董事會議決派發中期股息每股6.5港仙(二零一五年：5.5港仙)，較去年增加18%。

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二零一七年三月二十九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(認股權證代號：1457)(「二零一七年四月認股權證」)將於二零一七年四月二十一日屆滿。直至二零一七年二月二十七日，共有11,403,100份二零一七年四月認股權證已被行使，佔已發行的認股權證總額80.6%，並已發行11,403,100股股份。

業務回顧

香港物業

政府已於二零一六年十一月四日公佈新一輪的措施，以冷卻香港的私人住宅市場。由二零一六年十一月五日起，除本地首次置業的買家外，所有個人或公司買家的從價印花稅稅率已增至15%。新利率已取代目前對住宅物業交易的雙倍從價印花稅。儘管香港政府採取了行動，但房屋市場仍然能保持活躍而穩定。

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

由於惡劣天氣及建築工地因總承建商財務原因造成罷工或停工，建築師已將第一期及第二期的關鍵日期延長至二零一七年六月三十日，並已通知所有買家及政府有關部門，本集團已另聘其他承建商以接手總承建商的工作，並盡力及盡快完成項目。

2. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號

第一座的1A及3A單位的分拆工程即將完成，推廣工作將隨之展開。

3. 趙苑三期，薄扶林域多利道216號

第一座的1A及1B單位的分拆工程將在租客遷出後展開。

4. 卓能山莊，山頂施勳道30號

別墅的翻新工程正在進行中。

5. 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由於總承建商與工人發生糾紛而被拖延，本集團已另聘其他承建商以接手總承建商的工作，預計建築工程盡力盡快完工。

中國物業

深圳的住宅市場在二零一六年第三季度有所降溫，原因是3月份推出的限制及在十月第一周推出的新一輪的限制所引致。平均銷售價格已無大增幅但保持穩定。

深圳新商品房供應量在二零一六年第三季度有所增加，龍崗區的供應量最大，其次是寶安和南山。政府冷卻市場使住宅市場的發展長遠來看將更加健康及平穩。

卓能雅苑

深圳龍華

項目的驗收工作已告完成，竣工驗收合格證已獲發出。部份單位已交予買家，餘下的未售單位將會提升質素重新再策劃出售及出租。

卓能·河畔軒

杭州餘杭區

現正進行一些建築工程整改後，整個項目已準備好進行竣工驗收，將與有關部門作出安排以獲發出所有批文。

澳門物業

澳門的住宅價格有穩定的跡象。政府資料顯示，二零一六年第三季度整體平均住宅成交價格開始增長。價格反彈受到了博彩總收入穩定以及九月份新開幕的娛樂中心及酒店的支持。自二零一四年六月以來，博彩收入已下降了二十六個月，從二零一六年八月開始緩慢上升而回穩。

星光大路一號

路環石排灣

消防部門已批准了圖則，環保局最近對風流動報告提出了一些意見，環保顧問已提交了正面的回覆有待批准。

馬來西亞物業

由於對經濟和馬幣表現疲弱的擔憂，住房市場預計在二零一七年繼續呈現緩慢增長。開發商將面臨新的策略吸引銷售，迎合低消費者的需求。

價值超過100萬林吉特（即約225,759美元）的物業的印花稅稅率將從二零一八年一月一日起從3%提高到4%。因此，不超過100萬林吉特的單位的銷售市場更成為適合銷售目標。

第一期「Parkview」

馬來西亞吉隆坡第57段第1359號地段

服務式公寓分批逐步翻新工程正在進行中。

第二期「Cecil Central Residence」

馬來西亞吉隆坡第57段第11385及11386號地段

我們最近與吉隆坡政府達成了一項新的協議，即該發展之設計將具有為社會做出貢獻的元素，例如建設美食廣場，完成後將交回政府管理。建築師現正修改設計，以增加具有較小建築面積公寓單位及增加單位數量以適合市場的需求。

投資香港股票市場

於二零一六年十二月三十一日，投資證券價值為15,204,000港元。期內，已出售的股票證券總額為6,037,000港元。

展望

香港住宅市場雖受政府之干預，但低實際利率的持續存在和最終用戶需求的增加都有助於推動本港樓市。

最近，中國人民銀行開始收緊房貸折扣，由北京、廣州、青島及珠海開始，再擴展至重點調控的二十多個城市，政府正為過熱的樓市降溫及整治市場，長遠來說，大陸樓市將會健康發展。

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，二零一七年二月二十七日

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

截至二零一六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	
	附註	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
收入	3	1,667,852	25,148
直接成本		(305,893)	(12,310)
毛利		1,361,959	12,838
其他收入	4	7,108	9,043
投資物業公允價值之變動		(20,958)	16,935
按公允價值計入損益之金融資產 及負債公允價值之變動		1,272	(3,129)
按公允價值計入損益之金融資產 出售獲利/(虧損)		1,181	(1,955)
行政費用		(66,076)	(25,903)
財務成本	5a	(11,820)	(12,642)
除稅前溢利/(虧損)	5	1,272,666	(4,813)
所得稅支出	6	(868,502)	(4,450)
期內溢利/(虧損)		404,164	(9,263)
下列人士應佔期內溢利/(虧損)：			
本公司持有人		405,507	(18,467)
非控股權益		(1,343)	9,204
		404,164	(9,263)
本公司持有人應佔期內溢利之 每股盈利/(虧損)	8	HK\$0.79	(HK\$0.04)
基本		HK\$0.79	(HK\$0.04)
攤薄		HK\$0.79	(HK\$0.04)

派發股息予本公司持有人之詳情載於賬項附註第7項內。

簡明綜合全面收益表

於二零一六年十二月三十一日

	截至十二月三十一日	
	止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利／(虧損)	404,164	(9,263)
期內其他全面(收益)/支出，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	(68,085)	(112,387)
期後將不重新分類至損益的項目：		
土地及樓宇持有作自用公允價值之變動	280	317
其他全面收益部份相關的所得稅	(46)	(52)
期內其他全面支出總額，已扣除稅項	(67,851)	(112,122)
期內全面收益／(支出)總額	<u>336,313</u>	<u>(121,385)</u>
下列人士應佔期內全面收益／(支出)總額：		
本公司持有人	337,656	(130,589)
非控股權益	(1,343)	9,204
	<u>336,313</u>	<u>(121,385)</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零一六年十二月三十一日

	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 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 5,474,468	5,549,315
物業、機器及設備	33,005	32,834
其他金融資產	10 27,936	27,955
其他非流動資產	950	950
遞延稅項資產	10,610	10,610
	5,546,969	5,621,664
流動資產		
待出售之發展中物業	9 1,698,475	1,955,440
已落成之待售物業	372,127	373,815
按公允價值計入損益之金融資產	11 15,204	19,970
應收貿易賬款及其他應收賬款	12 71,314	146,726
稅項收回	224	415
銀行結存及現金	1,195,599	1,032,612
	3,352,943	3,528,978
流動負債		
銀行透支	601	3,630
應付貿易賬款及其他應付賬款	13 204,874	1,597,911
應付非控股股東墊款	239,990	239,990
應付關連公司款項	1,424	1,523
有息借貸	421,082	414,025
應付稅項	808,439	863
	1,676,410	2,257,942
流動資產淨額	1,676,533	1,271,036
總資產減流動負債	7,223,502	6,892,700

		於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 六月三十日 千港元 (經審核)
非流動負債			
有息借貸		650,850	652,119
貿易應付賬款及其他應付賬款	13	7,742	10,681
董事墊款		118,936	124,959
遞延稅項負債		768,014	803,931
		<u>1,545,542</u>	<u>1,591,690</u>
資產淨值		<u>5,677,960</u>	<u>5,301,010</u>
權益			
股本	14	2,007,672	1,910,644
儲備		3,523,084	3,241,819
		<u>5,530,756</u>	<u>5,152,463</u>
本公司持有人應佔權益		5,530,756	5,152,463
非控股權益		<u>147,204</u>	<u>148,547</u>
權益總額		<u>5,677,960</u>	<u>5,301,010</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一六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	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
經營活動所產生之現金淨額	231,485	114,036
投資活動		
出售分類為持有作出售的出售集團的資產收益	-	782,363
購入持有直至到期的債券	-	(11,802)
其他投資活動	18,377	(6,701)
投資活動所產生之現金淨額	18,377	763,860
融資活動		
償還董事墊款	(6,023)	(45,184)
新增銀行及其他貸款	129,295	763,939
償還銀行貸款	(171,954)	(1,571,357)
其他融資活動	40,637	78,340
融資活動所動用之現金淨額	(8,045)	(774,262)
現金及現金等值物之增加淨額	241,817	103,634
七月一日之現金及現金等值物	992,224	73,122
匯率變動的影響，持有現金	(46,406)	(836)
十二月三十一日之現金及現金等值物	1,187,635	175,920

簡明綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

	本公司持有人應佔權益						
	物業				總額	非控股	
	股本	換算儲備*	重估儲備*	保留溢利*		權益	總權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
(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)	
二零一五年七月一日結存	1,807,547	5,209	58,776	3,097,031	4,968,563	121,532	5,090,095
本期間(虧損)/溢利	-	-	-	(18,467)	(18,467)	9,204	(9,263)
期內其他全面收益/(支出)							
換算海外營運業務財務報表產生之							
匯兌虧損	-	(112,387)	-	-	(112,387)	-	(112,387)
土地及樓宇重估盈餘	-	-	317	-	317	-	317
其他全面收益部份相關的所得稅	-	-	(52)	-	(52)	-	(52)
期內全面收益/(支出)總額	-	(112,387)	265	(18,467)	(130,589)	9,204	(121,385)
已批准及已付二零一五年末期股息	-	-	-	(38,998)	(38,998)	-	(38,998)
在出售出售集團後釋出	-	-	(39,510)	39,510	-	-	-
發行股份：							
根據以股代息計劃	37,809	-	-	-	37,809	-	37,809
行使認股權證	39,102	-	-	-	39,102	-	39,102
二零一五年十二月三十一日結存	<u>1,884,458</u>	<u>(107,178)</u>	<u>19,531</u>	<u>3,079,076</u>	<u>4,875,887</u>	<u>130,736</u>	<u>5,006,623</u>

本公司持有人應佔權益

	物業				總額	非控股	總權益
	股本	換算儲備*	重估儲備*	保留溢利*		權益	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(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)
二零一六年七月一日結存	1,910,644	(163,489)	19,652	3,385,656	5,152,463	148,547	5,301,010
本期間溢利／(虧損)	-	-	-	405,507	405,507	(1,343)	404,164
期內其他全面收益／(支出)							
換算海外營運業務財務報表產生之							
匯兌虧損	-	(68,085)	-	-	(68,085)	-	(68,085)
土地及樓宇重估盈餘	-	-	280	-	280	-	280
其他全面收益部份相關的所得稅	-	-	(46)	-	(46)	-	(46)
期內全面收益／(支出)總額	-	(68,085)	234	405,507	337,656	(1,343)	336,313
已批准及已付二零一六年末期股息	-	-	-	(56,391)	(56,391)	-	(56,391)
發行股份：							
根據以股代息計劃	48,120	-	-	-	48,120	-	48,120
行使認股權證	48,908	-	-	-	48,908	-	48,908
二零一六年十二月三十一日結存	<u>2,007,672</u>	<u>(231,574)</u>	<u>19,886</u>	<u>3,734,772</u>	<u>5,530,756</u>	<u>147,204</u>	<u>5,677,960</u>

* 此儲備賬已包括呈列在簡明綜合財務狀況表中本集團之儲備3,523,084,000港元(於二零一六年六月三十日：3,241,819,000港元)。

簡明綜合賬項附註

截至二零一六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計委員會審閱，已於二零一七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二零一六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）及預期將反映於二零一六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二零一六年六月三十日止年度財務報告一同閱讀。

載於截至二零一六年十二月三十一日止六個月的中期財務報表已包括截至二零一六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二零一六年六月三十日止年度之財務報表。

本公司之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)

截至二零一六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

在本期內，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二零一六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(二零一二年至二零一四年循環)
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表的呈列：主動披露

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訂或經修訂準則。

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)

截至二零一六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：

截至二零一六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	1,645,748	21,201	903	-	1,667,852
來自其他分部	-	420	8,965	-	9,385
應報告分部收入	<u>1,645,748</u>	<u>21,621</u>	<u>9,868</u>	<u>-</u>	<u>1,677,237</u>
應報告分部(虧損)/溢利	<u>1,346,025</u>	<u>(8,859)</u>	<u>103</u>	<u>2,862</u>	<u>1,340,131</u>
其他資料：					
利息收入	3,663	1,712	-	-	5,375
利息支出	(2,255)	7,117	-	6,958	11,820
物業、機器及設備折舊	7	486	250	-	743
投資物業公允價值減少	-	(20,958)	-	-	(20,958)
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>1,272</u>	<u>1,272</u>
於二零一六十二月三十一日 (未經審核)					
應報告分部資產	<u>1,700,326</u>	<u>4,543,378</u>	<u>4,489</u>	<u>785,999</u>	<u>7,034,192</u>
應報告分部負債	<u>236,341</u>	<u>282,987</u>	<u>287</u>	<u>-</u>	<u>519,615</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

3. 分部資料(續)

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					
來自外來客戶	–	23,961	1,187	–	25,148
來自其他分部	–	1,975	10,335	–	12,310
	<u>–</u>	<u>25,936</u>	<u>11,522</u>	<u>–</u>	<u>37,458</u>
應報告分部收入	<u>–</u>	<u>25,936</u>	<u>11,522</u>	<u>–</u>	<u>37,458</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增加	–	–	–	(3,129)	(3,129)
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(3,129)</u>	<u>(3,129)</u>
於二零一六年六月三十日 (經審核)					
應報告分部資產	<u>3,248,879</u>	<u>4,804,706</u>	<u>3,616</u>	<u>19,970</u>	<u>8,077,171</u>
應報告分部負債	<u>1,557,839</u>	<u>287,281</u>	<u>241</u>	<u>–</u>	<u>1,845,361</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一六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／(虧損)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	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
應報告分部溢利	1,340,131	37,250
未分配公司收入	(7,903)	971
未分配公司支出	(63,548)	(30,392)
財務成本	(11,820)	(12,642)
	<u>1,272,666</u>	<u>(4,813)</u>
集團除稅前溢利／(虧損)	<u>1,272,666</u>	<u>(4,813)</u>

4. 其他收入，淨額

	截至十二月三十一日	
	止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
出售持有作出售的出售集團的資產獲利	-	7,669
股份投資股息收入	385	402
利息收入	5,375	658
雜項收入	856	95
匯兌獲利，淨額	492	219
	<u>7,108</u>	<u>9,043</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

5. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)經扣除／(計入)下列項目：

	截至十二月三十一日	
	止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	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	10,575	22,665
董事墊款	5,321	4,799
其他借貸成本	4,200	741
	<u>20,096</u>	<u>28,205</u>
總借貸成本	20,096	28,205
減：撥作投資物業及待出售發展中物業 之資本化利息	(8,276)	(15,563)
	<u>11,820</u>	<u>12,642</u>
(b) 其他項目		
折舊	743	596
出售按公允價值計入損益之金融資產 (獲利)／虧損	(1,181)	1,955
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、人工及其他福利	11,389	9,310
退休計劃供款	138	126
	<u>11,389</u>	<u>9,310</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

6. 所得稅支出

由於本集團截至二零一六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(二零一五年：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。

所得稅支出由下列組成：

	十二月三十一日	
	止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本期稅項		
– 中國企業所得稅	138,586	–
– 中國土地增值稅	739,775	–
	<u>878,361</u>	<u>–</u>
遞延稅項	<u>(9,859)</u>	<u>4,450</u>
	<u>868,502</u>	<u>4,450</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一六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	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
已付末期股息每股普通股11港仙 (二零一五年：8港仙)	56,391	38,998
擬派發之中期股息每股普通股6.5港仙 (二零一五年：5.5港仙)	33,913	27,235
	90,304	66,233

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。

截至二零一六年十二月三十一日止期間內，二零一六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	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
股息：		
現金	8,271	1,190
以股代息	48,120	37,808
	56,391	38,998

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一六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	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
盈利		
本公司持有人應佔溢利／(虧損)以計算每股基本 及已攤薄盈利	<u>405,507</u>	<u>(18,467)</u>
股份數目		
	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (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	513,286,988	481,639,067
普通股潛在攤薄影響： 認股權證	<u>2,514,844</u>	<u>—</u>
已發行普通股之加權平均數以計算 每股攤薄盈利	<u>515,801,832</u>	<u>481,639,067</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一六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

在截至二零一六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4,724,000港元(二零一六年六月三十日：51,984,000港元)，待出售之發展中物業為41,153,000港元(二零一六年六月三十日：42,957,000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二零一六年十二月三十一日由本集團之獨立估值師作出更新，該獨立估值師使用與二零一六年六月三十日估值時相同的估值方法，由於更新的結果，虧損淨額為20,958,000港元(二零一六年六月三十日：獲利淨額1,213,705,000港元)。

10. 其他金融資產

其他金融資產包括以下投資：

	於二零一六年 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，以攤銷值		
於香港境外上市的債券	27,936	27,955

債券之回報率為年率6.75%-8.13%，每半年派發一次，於二零二零年二月至二零二三年一月到期。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

11. 按公允價值計入損益之金融資產

	於二零一六年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 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	15,204	19,970

12. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	於二零一六年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 六月三十日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款	1,900	1,164
預付款項、按金及其他應收賬款	69,414	145,562
	71,314	146,726

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

12. 應收貿易賬款及其他應收賬款(續)

本集團之應收貿易賬款包括租金收入及物業管理費收入。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(已包括在應收貿易賬款及其他應收賬款內)根據賬單或發票日期之賬齡分析如下：

	於二零一六年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 六月三十日 千港元 (經審核)
0-30天	620	703
31-60天	370	358
61-90天	221	11
超過90天	689	92
	<u>1,900</u>	<u>1,164</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。截至二零一六年十二月三十一日止六個月和二零一六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)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

13. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於二零一六年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 六月三十日 千港元 (經審核)
流動負債		
貿易應付賬款	452	4
應計費用及其他應付賬款	204,422	1,597,907
	<u>204,874</u>	<u>1,597,911</u>
非流動負債		
其他應付款項		
其他應付款項	7,742	10,681
	<u>7,742</u>	<u>10,681</u>

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

	於二零一六年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 六月三十日 千港元 (經審核)
0-30天	126	4
31-60天	129	-
61-90天	73	-
超過90天	124	-
	<u>452</u>	<u>4</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

14. 股本

	未經審核		已審核	
	於二零一六年 十二月三十一日		於二零一六年 六月三十日	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
有投票權普通股				
於期初/年初	501,276,582	1,910,644	479,324,448	1,807,547
因以股代息而發行股份	9,079,371	48,120	13,784,591	63,903
因行駛認股權證而發行股份(附註)	<u>11,373,924</u>	<u>48,908</u>	<u>8,167,543</u>	<u>39,194</u>
於二零一六年十二月三十一日 (未經審核)	<u><u>521,729,877</u></u>	<u><u>2,007,672</u></u>	<u><u>501,276,582</u></u>	<u><u>1,910,644</u></u>

附註：

根據於二零一六年三月二十三日發出的通函及二零一六年四月六日刊登的通告，本公司建議股東每持有三十五股現有本公司股份可獲配發一份紅利認股權證(「二零一七年四月認股權證」)。於二零一六年四月二十二日，本公司發行14,148,193份二零一七年四月認股權證，其持有人有權於二零一六年四月二十二日至二零一七年四月二十二日期間隨時以初步認購價每股4.30港元(可予調整)認購本公司之繳足股份。於期間內，在行駛11,373,924(二零一六年六月三十日：21,319)份二零一七年四月認股權證後，共發行11,373,924(二零一六年六月三十日：21,319)股的新股。餘下之2,752,950(二零一六年六月三十日：14,126,874)份將於二零一七年四月二十一日到期屆滿。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

15. 資本承擔

於報告期間結束日，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：

	於二零一六年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 六月三十日 千港元 (經審核)
已批准但未簽約	2,657,513	1,817,790
已簽約但未撥備	423,182	907,811
	3,080,695	2,725,601

16. 資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團以下列資產作為總銀行借貸1,072,533,000港元(二零一六年六月三十日：1,069,774,000港元)之抵押：

- (i) 本集團的若干投資物業、待出售發展中物業、已落成待售物業、土地及樓宇及按公允價值計入損益的金融資產其賬面值分別為2,896,288,000港元(二零一六年六月三十日：2,924,121,000港元)、132,890,000港元(二零一六年六月三十日：122,022,000港元)、280,435,000港元(二零一六年六月三十日：281,812,000港元)、28,000,000港元(二零一六年六月三十日：28,000,000港元)及9,169,000港元(二零一六年六月三十日：7,246,000港元)；
- (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7,964,000港元(二零一六年六月三十日：3,354,000港元)已作抵押；
- (iv) 若干附屬公司之股票已抵押予銀行；
- (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；及
- (vi) 持有直至到期的投資6,543,000港元(二零一六年六月三十日：6,547,000港元)。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

17. 與有關連人士之重大交易

以下乃本集團於日常業務中，與有關連人士進行之重大交易概要：

附註	截至十二月三十一日	
	止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
支付予主要管理人員薪金及其他短期僱員福利，包括已支付予本公司董事酬金	6,226	5,595
利息付予趙世曾博士 (a)	5,321	4,799
支付予趙世曾建築師有限公司(「CCAL」)則師及其他專業費用 (b)	-	12,668
租金收入來自CCAL (c)	-	56
支付予世灝證券有限公司佣金 (d)	18	57

附註：

- (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，本公司須付按最優惠利率加1% (二零一六年六月三十日：最優惠利率加1%) 計算之利息。於二零一六年十二月三十一日止，趙世曾博士給予本集團之墊款為118,936,000港元 (二零一五年：72,440,000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。這些交易構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。上市規則第14A章要求披露的資料載於董事會報告。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

17. 與有關連人士之重大交易(續)

- (c) 依據雙方訂定之條款，在二零一六年及二零一五年十二月三十一日止兩個期間，若干物業已租予欣然及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) 除上述以外，於年終或年內任何時間，本公司概無進行涉及業務的重要交易、安排或簽訂相關合約，而本公司董事及其相關人士於該等交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

18. 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)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

18. 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)

於二零一六年六月三十日(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

金融資產

按公允價值計入損益之

金融資產

持有作買賣的上市證券	19,970	-	-	19,970
------------	--------	---	---	--------

於二零一六年十二月三十一日(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

金融資產

按公允價值計入損益之

金融資產

持有作買賣的香港上市 證券	15,204	-	-	15,204
------------------	--------	---	---	--------

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)。

管理討論及分析

財務審視

財經摘要

截至二零一六年十二月三十一日止六個月（「本期間」）的營業額為1,667,852,000港元（截至二零一五年十二月三十一日止六個月：25,148,000港元），較去年同期大幅增加6,532.2%，主要由於深圳的362個住宅單位出售交易於期內完成，因此本期間內確認收入1,645,748,000港元。

在物業租賃方面，本期間的租金收入較二零一五年同期減少11.5%，達21,201,000港元（二零一五年十二月三十一日：23,961,000港元）主要由於在二零一五年十月出售卓能廣場，但部份影響被壹號九龍山頂的租金收入所抵銷。

本期間的毛利為1,361,959,000港元，較去年同期增加10,508.8%。

其他收入錄得較去年同期減少21.4%至7,108,000港元（二零一五年十二月三十一日：9,043,000港元）。本期間的其他收入主要來自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1,272,000港元（二零一五年十二月三十一日：虧損3,129,000港元）。投資物業公允價值下跌20,958,000港元（二零一五年十二月三十一日：公允價值增加16,935,000港元）。行政開支與去年同期比較上升155.1%至66,076,000港元。財務成本較去年同期下跌6.5%至11,820,000港元，主要由於期內貸款減少及利息下跌，所得稅增加至868,502,000港元（二零一五年十二月三十一日：4,450,000港元）主要由於出售深圳的物業引致國內土地增值稅及所得稅。

本期間權益持有人應佔盈利為405,507,000港元（二零一五年十二月三十一日：虧損18,467,000港元）。基本每股盈利為0.79港元（二零一五年十二月三十一日：每股虧損0.04港元）而已攤薄之每股盈利為0.79港元（二零一五年十二月三十一日：每股虧損0.04港元）。

本期間內已派發截至二零一六年六月三十日止年度末期股息11港仙（截至二零一五年六月三十日止年度：8港仙）。股東就截至二零一六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二零一六年十二月三十一日止六個月的中期股息每股6.5港仙(二零一五年十二月三十一日：5.5港仙)。股東就截至二零一六年十二月三十一日止六個月的中期股息可選擇以股代息。

本公司權益持有人應佔權益

於二零一六年十二月三十一日，本公司權益持有人應佔本集團之權益總額約為5,530,756,000港元(二零一六年六月三十日：5,152,463,000港元)，較二零一六年六月三十日增加378,293,000港元或7.3%。根據二零一六年十二月三十一日的已發行普通股總數521,729,877股(二零一六年六月三十日：501,276,582股)計算，本公司權益持有人應佔的每股權益為10.60港元，較二零一六年六月三十日10.28港元增加3.1%。本公司權益持有人應佔的每股權益增加主要由於本期間盈利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。

投資按公允價值計入損益之金融資產

於二零一六年十二月三十一日，投資上市證券公允價值為15,204,000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6,038,000港元及公允價值獲利1,272,000港元而有所減少。於二零一六年十二月三十一日，投資上市證券佔總資產的0.2%(二零一六年六月三十日：0.2%)為本集團現金管理活動的一部份。

股本權益

於二零一六年十二月三十一日及二零一六年六月三十日的已發行普通股數目分別為521,729,877股及501,276,582股。

債務及資本與負債比率

於二零一六年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為1,191,469,000港元(二零一六年六月三十日：1,194,733,000港元)。現金及銀行結存為1,195,599,000港元(二零一六年六月三十日：1,032,612,000港元)，現金及銀行結存淨額為4,130,000港元(二零一六年六月三十日：162,121,000港元)。

總債務及股本權益比率為21.5% (二零一六年六月三十日：23.2%)，期內並無債務與股本權益比率 (二零一六年六月三十日：3.1%)。

總債務及淨債務與股本權益比率之減少主要由於期內銀行貸款減少，加上因出售香港及深圳物業收取銷售按金引致現金及銀行結存增加。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸以港元計值。於本集團的銀行及其他借貸總額1,191,469,000港元中，根據貸款合同的還款時間表35%、53%、12%須分別於一年內、一至兩年內、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。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團投資物業、待出售發展中物業、已落成待售物業、土地及樓宇及按公允價值計入損益之金融資產賬面值分別為2,896,288,000港元 (二零一六年六月三十日：2,924,121,000港元)、133,890,000港元 (二零一六年六月三十日：122,022,000港元)、280,435,000港元 (二零一六年六月三十日：281,812,000港元)、28,000,000港元 (二零一六年六月三十日：28,000,000港元) 及9,169,000港元 (二零一六年六月三十日：7,246,000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8,276,000港元，而上年度同期為15,563,000港元。本期間之利息支出為11,820,000港元，較去年同期錄得的利息支出12,642,000港元減少6.5%。利息開支的減少主要由於銀行利率下降及其他項目借貸減少引致。於回顧期間內之平均利率為2.7% (二零一五年十二月三十一日：3.0%)，乃以總利息支出除以平均借貸總額得出。

物業估值

於二零一六年十二月三十一日，本集團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二零一六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3,728,304,000港元及1,746,164,000港元，總數為5,474,468,000港元（二零一六年六月三十日：投資物業及發展中投資物業分別為3,770,531,000港元及1,778,784,000港元，總數為5,549,315,000港元），公允價值之減少約20,958,000港元已在本期間之收益表中列賬。本集團持有並提供予一位董事作宿舍之土地及樓宇公允價值為28,000,000港元（二零一六年六月三十日：28,000,000港元），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。

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。

酬金政策及購股權計劃

於二零一六年十二月三十一日，本集團共有僱員48人（截至二零一五年十二月三十一日：46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。

財務關鍵績效指標

本公司權益持有人應佔溢利及每股盈利

本公司以公司權益持有人應佔溢利及每股盈利作為本集團財務關鍵績效指標。本公司的目標是增加本集團權益持有人應佔溢利及每股盈利，我們將溢利與往期比較作為衡量表現的衡量標準。詳情請參閱財務摘要。

內部監控

我們已對本集團的內部監控進行定期檢討。本年度的審查將在財政年度結束前完成。

環境政策及遵守

我們的環境政策是與本公司營運相關的環境條例所符合。

我們已對環境政策的表現進行檢討，並會在財政年度結束前完成。

關鍵關係

與供應商的關係

我們已與數個香港，中國和馬來西亞的建築和翻新工程的供應商建立了合作關係。除了最近一建築工程供應商有財務問題外，承包商最初承擔的工作已經重新分配給其他承包商。除此之外，沒有影響我們與供應商關係的重大事件。

與客戶的關係

我們的銷售和租賃團隊與我們的客戶，尤其是我們的租客保持良好的關係。

與僱員的關係

期內，我們不知道任何影響我們與員工關係的重大事件。

業務審視

香港

雖然自二零一六年十一月推出新的印花稅稅率，普遍住宅市場在二零一六年下半年仍活躍及穩定。

1. 壹號九龍山頂

項目的完成日已延長至二零一七年六月三十日，本集團已加倍盡力期望可盡快完成項目。

2. 趙苑二期

為符合現時租務市場，已再選出兩個單位分拆為四個較少的單位，分拆工程即將完成，出租率仍算滿意，二零一七年上半年到期租約的續約商討仍在進行中。

3. 趙苑三期

出租率仍算滿意，二零一七年上半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。

5. 新趙苑

由於總承建商與工人發生糾紛，第二期上蓋工程已被延遲，本集團已加倍盡力期望可盡快完成項目。

中國

中國政府已推出數項措施為住宅市場降溫，長遠來看有助住宅市場發展更加健康。

1. 卓能雅苑，深圳

項目的驗收工作已告完成，竣工驗收合格證已獲發出。部份單位已交予買家，餘下的未售單位將會提升質素重新再策劃出售及出租。

2. 卓能•河畔軒

整個項目的開發建設已基本完成，整個項目即將進行竣工驗收，將與有關部門作出安排以獲發出竣工驗收合格證。

澳門

消防部門已批准了圖則，環保局最近對風流動報告提出了一些意見，環保顧問已提交了正面的回覆有待批准。

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」，最近與吉隆坡政府達成了一項新的協議，建築師現正修改設計以增加具有較小建築面積公寓單位。

政策及展望

香港住宅市場雖受政府之干預，但低實際利率的持續存在和最終用戶需求的增加都有助於推動本港樓市。

最近，中國人民銀行開始收緊房貸折扣，由北京、廣州、青島及珠海開始，再擴展至重點調控的二十多個城市，政府正為過熱的樓市降溫及整治市場，長遠來說，大陸樓市將會健康發展。

中期股息

董事會現建議派發中期股息每股6.5港仙(二零一五年：5.5港仙)予於二零一七年三月二十九日在股東名冊內登記之股東，中期股息將於二零一七年四月二十六日派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一七年三月二十三日至三月二十九日(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，須於二零一七年三月二十二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

截至二零一六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，包括本公司截至二零一六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。

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

於截至二零一六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

於二零一六年十二月三十一日，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	24,656,907股	349,063,818股
李鼎堯	普通股	1,816,217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。

於二零一六年十二月三十一日，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
公司秘書
何秀芬

香港，二零一七年二月二十七日