

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**

**截至二零一八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二零一八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除稅後盈利為71,400,000港元(二零一七年：524,400,000港元)，較去年下跌86.4%。

董事會議決派發中期股息每股7.5港仙(二零一七年：7.5港仙)，與去年相同。

### 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二零一九年四月四日營業時間結束時股東名冊內登記之股東。

## 業務回顧

### 香港物業

住宅物業市場去年變化較大，在二零一八年第一至第三季中，資本值呈現大幅上升，但在第四季開始有所回落。潛在買家在做出購買決策時更加務實，對市場價格較為謹慎。當市場開始出現回落跡象時，許多潛在買家將採取觀望態度。儘管如此，最近以合理的價格推出市場的一些新的房地產銷售項目仍獲得熱烈的反應。

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**

第一期包括49個住宅單位已獲發入伙紙，其中13個單位已出售21個單位已租出。第二期包括五座豪華住宅別墅及會所設施，由於前承建商陶桂記營造廠有限公司已進行強制清盤，其中有關項目結構及土力工程的文件及紀錄不齊全，我們已盡力補回欠缺的文件，其中包括進行多個結構及石屎測試呈交屋宇署，望盡快解決問題。

#### **2. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號**

租用率維持在70%，二期的其中三個單位在進行改良優化裝修工程後再推出市場。

#### **3. 趙苑三期，薄扶林域多利道216號**

第一座地下A單位的分拆工作仍在進行中。兩座樓宇的入住率為95%，為本集團帶來良好的租金收入。

#### **4. 卓能山莊，山頂施勳道30號**

兩座獨立別墅的翻新裝修工程已告完成。

#### **5. 新趙苑，長洲西堤路33號**

第一期已告落成。招租已於二零一八年十一月展開，第一期超過70%的別墅已出租。第二期的整個場地改善工作的建設正在進行中。

## 中國物業

中美貿易的關係持續緊張，影響了國民生產總值（「GDP」）和金融市場。但是，中國政府已採取措施應對此等不利的影響。最近削減銀行的準備金率要求和增加金融體系的貨幣供應，很明顯政府已作出支持投資、內部消費和基礎設施等政策。

### 卓能雅苑

#### 深圳龍華

所有單位之房地產證已在深圳房地產登記中心完成登記，我們將在今年為現有單位作出新一輪的銷售活動。

### 卓能•河畔軒

#### 杭州餘杭區

整個項目的建設基本已告完成。消防、電力、管道和排水的驗收已經通過。我們已向廣廈建設集團有限責任公司就本集團深圳及杭州項目建築工程的嚴重延誤展開法律訴訟。目前由於與承包商的訴訟，他們拒絕簽署證書及提供驗收所需的文件及紀錄以向政府申請完成整個項目建築及規劃驗收及發出有關的證書，預計法院將儘快作出裁決。

## 澳門

在二零一八年下半年，博彩收入的增長放緩。物業交易和價格保持相對穩定。

### 星光大路一號

#### 路環石排灣

更改土地用途的申請已於二零一七年十一月二十日提交給土地運輸及工務局（「DSSOPT」），至今仍等待發出土地使用合同變更草案及補地價。我們已指示律師嚴密與有關政府部門跟進以加快處理過程。

## 馬來西亞物業

儘管住宅物業的交易量有所下降，但馬來西亞的房地產價格尚算穩定。

### 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仍然繼續，將會分階段完成。公寓的租金營業額仍維持穩定。

### 第二期「Cecil Central Residence」

#### 馬來西亞吉隆坡第57段第11385及11386號地段

修訂後的建築圖則已獲得批准，我們將繼續與政府磋商以期獲得最佳的發展潛力。

## 投資永久債券，債券及香港股票市場

於二零一八年十二月三十一日，投資永久債券，債券市場價值為166,588,000港元。期內，已出售的債券總額為0港元而已購入的債券總額為0港元。

於二零一八年十二月三十一日，投資證券價值為6,572,000港元。期內，已出售的股票證券總額為0港元而已購入的股票證券總額為0港元。

## 展望

中美貿易爭議為中國和香港帶來了不明朗因素。在二零一八年第三季度開通的廣深港高速鐵路和港珠澳大橋縮短了旅遊時間，方便中國遊客前往香港。因此，遊客的增加雖然甚多是一日遊，但將有助於零售市場和旅遊業，有利於香港經濟。香港的土地供應短期內無法滿足需求。低利率將繼續支持香港房地產市場，最近房地產業價格的整合頓長遠來說將令市場更為健康。

中國房地產市場大致上健康發展，本集團在大陸的投資將有良好收益。

## 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)、趙式芝女士(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。

承董事會命  
**趙世曾**  
執行主席

香港，二零一九年二月二十八日

## 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

截至二零一八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	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
收入	3	29,408	35,387
直接成本		<u>(8,913)</u>	<u>(12,823)</u>
毛利		20,495	22,564
其他收入, 淨額	4	15,819	12,585
投資物業公允價值之變動		338,255	984,194
按公允價值計入損益之 金融資產公允價值之變動		(463)	1,059
行政費用		(31,153)	(28,405)
財務成本	5a	<u>(15,526)</u>	<u>(16,159)</u>
除稅前溢利	5	327,427	975,838
所得稅支出	6	<u>(255,992)</u>	<u>(451,483)</u>
期內溢利		<u>71,435</u>	<u>524,355</u>
下列人士應佔期內溢利/(虧損):			
本公司持有人		71,006	524,383
非控股權益		<u>429</u>	<u>(28)</u>
		<u>71,435</u>	<u>524,355</u>
本公司持有人應佔期內溢利之 每股盈利	8		
基本		<u>0.12港元</u>	<u>0.98港元</u>
攤薄		<u>0.12港元</u>	<u>0.97港元</u>

## 簡明綜合全面收益表

於二零一八年十二月三十一日

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
期內溢利	71,435	524,355
期內其他全面(支出)／收益，已扣除稅項		
期後可重新分類至損益的項目：		
按公允價值計入其他全面收益之 金融資產公允價值之變動(回收中)	(1,553)	—
可出售金融資產公允價值之變動	—	534
換算海外營運業務財務報表產生 之匯兌(虧損)／溢利	(132,680)	173,712
期後將不重新分類至損益的項目：		
持有作自用土地及樓宇公允價值之變動	683	5,575
其他全面收益部份相關的所得稅	(112)	(920)
期內其他全面(支出)／收益總額，已扣除稅項	<u>(133,662)</u>	<u>178,901</u>
期內全面收益(支出)／總額	<u>(62,227)</u>	<u>703,256</u>
下列人士應佔期內全面(支出)／收益總額：		
本公司持有人	(62,656)	703,284
非控股權益	<u>429</u>	<u>(28)</u>
	<u>(62,227)</u>	<u>703,256</u>

## 簡明綜合財務狀況報表

於二零一八年十二月三十一日

		於 二零一八年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 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	7,274,419	7,095,577
物業、機器及設備		38,075	37,299
其他非流動資產		950	950
其他金融資產	10	166,589	168,129
遞延稅項資產		14,053	12,951
		<u>7,494,086</u>	<u>7,314,906</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	9	1,495,065	1,489,527
已落成之待售物業		498,803	504,750
其他金融資產	10	95,969	–
按公允價值計入損益之金融資產	11	6,572	7,128
應收貿易賬款及其他應收賬款	12	45,758	44,451
銀行結存及現金	13	499,259	724,022
		<u>2,641,426</u>	<u>2,769,878</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款		126,827	344,989
合約負債		178,976	–
應付非控股股東項款		239,990	239,990
應付關連公司款項		1,403	1,452
有息借貸		1,162,725	1,203,416
應付稅項		426,152	426,595
		<u>2,136,073</u>	<u>2,216,442</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>505,353</u>	<u>553,436</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>7,999,439</u>	<u>7,868,342</u>

		於 二零一八年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 六月 三十日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
有息借貸		9,734	9,883
董事墊款		152,882	128,782
遞延稅項負債		1,375,417	1,187,248
		<u>1,538,033</u>	<u>1,325,913</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>6,461,406</b></u>	<u><b>6,542,429</b></u>
<b>權益</b>			
股本	14	2,287,930	2,221,269
儲備		4,010,819	4,158,932
		<u>6,298,749</u>	<u>6,380,201</u>
本公司持有人應佔權益		6,298,749	6,380,201
非控股權益		162,657	162,228
		<u>6,461,406</u>	<u>6,542,429</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>6,461,406</b></u>	<u><b>6,542,429</b></u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一八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	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
經營活動所(動用)／產生之現金淨額	(106,993)	59,130
<b>投資活動</b>		
增加投資物業	(24,448)	(52,553)
購入結構性存款	(95,969)	—
出售投資物業收益	52,158	—
釋放原到期日超過三個月之定期存款	156,115	—
其他投資活動	19,413	(1,451)
投資活動所產生／(動用)之現金淨額	<u>107,269</u>	<u>(54,004)</u>
<b>融資活動</b>		
償還董事墊款	24,100	(43,672)
新增銀行及其他貸款	20,000	478,000
償還銀行貸款	(60,950)	(478,780)
其他融資活動	(18,796)	52,228
融資活動所(動用)／產生之現金淨額	<u>(35,646)</u>	<u>7,776</u>
現金及現金等值物之(減少)／增加淨額	(35,370)	12,902
七月一日之現金及現金等值物	518,393	876,257
匯率變動的影響，持有現金	(27,429)	(52,318)
十二月三十一日之現金及現金等值物， 以銀行現金呈列	<u><u>455,594</u></u>	<u><u>836,841</u></u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

	本公司持有人應佔權益								
	股本	換算儲備*	可供出售			保留溢利*	總額	非控股權益	總權益
			物業重估	金融資產					
			儲備*	重估儲備*					
千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)		
二零一七年七月一日結存	2,050,018	(199,231)	19,555	2,242	3,735,880	5,608,464	157,240	5,765,704	
本期間溢利／(虧損)	-	-	-	-	524,383	524,383	(28)	524,355	
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	-	173,712	-	-	-	173,712	-	173,712	
可供出售金融資產									
公允價值之變動	-	-	-	534	-	534	-	534	
持有作自用土地及樓宇									
公允價值變動	-	-	5,575	-	-	5,575	-	5,575	
其他全面收益部份									
相關的所得稅	-	-	(920)	-	-	(920)	-	(920)	
期內全面收益／									
(支出)總額	-	173,712	4,655	534	524,383	703,284	(28)	703,256	
已批准及已付									
二零一七年末期股息									
(附註7)	-	-	-	-	(73,816)	(73,816)	-	(73,816)	
發行股份：									
根據以股代息計劃	57,679	-	-	-	-	57,679	-	57,679	
行使認股權證	68,365	-	-	-	-	68,365	-	68,365	
二零一七年									
十二月三十一日結存	<u>2,176,062</u>	<u>(25,519)</u>	<u>24,210</u>	<u>2,776</u>	<u>4,186,447</u>	<u>6,363,976</u>	<u>157,212</u>	<u>6,521,188</u>	

本公司持有人應佔權益

	股本	換算 儲備*	物業 重估 儲備*	按公允 價值計入 其他全面 收益之 金融資產 儲備 (回收)*	保留 溢利*	總額	非控股 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	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)	(未經審核)
二零一八年								
七月一日結存	2,221,269	(80,850)	25,727	(12,536)	4,226,591	6,380,201	162,228	6,542,429
本期間溢利	-	-	-	-	71,006	71,006	429	71,435
期內其他								
全面收益／(支出)								
換算海外營運業務財務 報表產生之匯兌獲利	-	(132,680)	-	-	-	(132,680)	-	(132,680)
按公允價值計入其他 全面收益之金融資產 公允價值之變動	-	-	-	(1,553)	-	(1,553)	-	(1,553)
持有作自用土地及 樓宇公允價值變動	-	-	683	-	-	683	-	683
其他全面收益部份 相關的所得稅	-	-	(112)	-	-	(112)	-	(112)
期內全面(支出)／ 收益總額	-	(132,680)	571	(1,553)	71,006	(62,656)	429	(62,227)
已批准及已付								
二零一八年中期股息 (附註7)	-	-	-	-	(85,457)	(85,457)	-	(85,457)
發行股份：								
根據以股代息計劃	66,661	-	-	-	-	66,661	-	66,661
二零一八年								
十二月三十一日結存	<u>2,287,930</u>	<u>(213,530)</u>	<u>26,298</u>	<u>(14,089)</u>	<u>4,212,140</u>	<u>6,298,749</u>	<u>162,657</u>	<u>6,461,406</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4,010,819,000港元(於二零一八年六月三十日(已審核): 4,158,932,000港元)。

## 簡明綜合賬項附註

截至二零一八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，已於二零一九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二零一八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，除了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（包括各個別香港財務報告準則，香港會計準則及詮釋）及預期將反映於二零一八年年度財務報告中的會計政策以外。

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二零一八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二零一八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：

本公司已按照香港公司條例第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二零一八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；亦未載有香港《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

### (a) 於二零一八年七月一日採納新訂及經修訂的香港財務報告準則

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二零一八年七月一日之未經審核綜合簡明中期財務報告中。

除以下所述外，本年度採納新訂及經修訂的香港財務報告準則對本集團本期及過往期間已製訂及呈列之業績及財務狀況並無重大影響。

#### **香港財務報告準則第9號「金融工具」**

香港財務報告準則第9號將取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。它對之前關於金融資產分類和計量的指引進行了重大修改，並引入了金融資產減值的預期信用損失（「ECL」）模式。

採納香港財務報告準則第9號時，本集團已應用過渡性減免，並選擇不重述前期。採納香港財務報告準則第9號就分類，計量及減值而產生的差額於保留溢利中確認。

採納香港財務報告準則第9號影響以下範疇：

- 管理層持有金融資產以持有和收取相關現金流量及出售。根據香港會計準則第39號，在香港以外地方上市的債券按攤銷成本分類為持有至到期日，現按公平值計量，而公平值變動的收益或虧損於香港財務報告準則第9號採納後於其他全面收益確認，在二零一八年七月一日之其公允價值與二零一八年六月三十日的公允價值並無重大分別。
- 投資於上市債券及上市永久債券以持有及收取及出售之前根據香港會計準則第39號按公允價值分類為可供出售的相關現金流量，於香港財務報告準則第9號採納後現按公允價值計量，其公允價值變動的收益或虧損於其他全面收益確認，於二零一八年七月一日，其公允值與二零一八年六月三十日的公平值並無重大差異。
- 根據香港會計準則第39號，持有作買賣的上市投資證券分類為按公允價值計入損益的金融資產，根據香港財務報告準則第9號，將繼續按公允價值入賬，其變動將在損益中確認。
- 香港財務報告準則第9號以ECL模式取代香港會計準則第39號的「已產生之虧損」模式。ECL模式要求持續計量與金融資產相關的信貸風險，因此確認ECL模式會早於根據香港會計準則第39號的「已產生之虧損」會計模式。

## 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

### (a) 於二零一八年七月一日採納之新訂及經修訂香港財務報告準則 (續) 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

此外，在初步採納香港財務報告第9號(即二零一八年七月一日)，本集團將新的ECL模式應用於以下項目：

- 按攤銷成本(包括銀行結餘及現金及貿易及其他應收款項)計量的金融資產。
- 按公允價值計入其他全面收益之金融資產(「FVTOCI」)(包括上市永久債券及上市債券)。

就貿易應收款項而言，本集團採用確認終身ECL的簡化模式，因為該等項目並無重大融資成分，對本集團未經審核簡明綜合中期財務報表並無重大影響。

就其他金融資產而言，本集團採用一般認可ECL的方法，包括銀行結存及現金，其他應收款項，上市永久債券及上市債券，對本集團未經審核簡明綜合中期財務報表並無重大影響。

對於首次應用日(二零一八年七月一日)財務狀況表中確認的結餘的重新分類和重新計量概述如下：

	量度類別		於	於
	原香港會計準則 第39號類別	新香港財務 報告準則 第9號類別	二零一八年 六月三十日 (香港會計 報告準則 第39號) 千港元	二零一八年 七月一日 (香港財務 報告準則 第9號) 千港元
<b>非流動金融資產</b>				
上市債券	按攤銷成本持有直至到期	FVTOCI(回收)	2,408	2,408
上市債券	按公允價值可供出售 金融資產	FVTOCI(回收)	36,788	36,788
上市永久債券	按公允價值可供出售 金融資產	FVTOCI(回收)	128,933	128,933
			168,129	168,129
<b>流動金融資產</b>				
貿易應收款項及 其他應收款項	按攤銷成本	按攤銷成本	44,451	44,451
香港上市之投資 證券	FVTPL	FVTPL	7,128	7,128
銀行結存及現金	按攤銷成本	按攤銷成本	724,022	724,022
			775,601	775,601
<b>金融資產總額結餘</b>			<b>943,730</b>	<b>943,730</b>

## 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

### (a) 於二零一八年七月一日採納之新訂及經修訂香港財務報告準則 (續) 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

在應用香港財務報告準則第9號後，金融負債的分類或計量並無變動。

就金融資產的新的會計政策的細節載於附註2(c)(ii)。

### 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第15號之相關澄清(以下簡稱「香港財務報告準則第15號」)呈列收入確認之新要求，取代香港會計準則第18號「收入」，香港會計準則第11號「建築合約」及若干與收益相關的詮釋。香港財務報告準則第15號建立適用於客戶合約的單一綜合模式及兩種確認收益的方法；在某個時間點或加班。該模型以交易的基於合同的五步分析為特徵，以確定是否，多少以及何時確認收入。

香港財務報告準則第15號沒有追溯應用，毋須重述，初步應用的累計影響確認為二零一八年七月一日保留溢利期初餘額的調整。根據過渡指引，香港財務報告準則第15號僅適用於截至二零一八年七月一日未完成的合約中。

總括而言，以下為於首次應用日(二零一八年七月一日)的簡明綜合財務狀況表所確認的重新分類金額：

	按香港會計 準則第18號在 二零一八年 六月三十日 的賬面值 千港元	重新分類 千港元	按香港財務報告 準則第15號在 二零一八年 七月一日 的賬面值 千港元
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	344,989	(190,457)	154,532
合同責任	—	190,457	190,457
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>

合同責任主要與買方就物業銷售收取的按金有關，而當法定業權已轉讓予買方時，會確認收入。

採納香港財務報告準則第15號對本集團截至二零一八年十二月三十一日止六個月的簡明綜合收益表及簡明綜合現金流量表並無重大影響。

有關收入的新主要會計政策已載於附註2(c)(i)。

## 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

### (b) 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無應用任何由香港會計師公會刊發但尚未於本會計期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估這些新準則及修訂的影響，但尚未能說明它們是否會對其業績及財務狀況產生重大影響。

有關預期會對本集團會計政策產生影響的新訂及經修訂香港財務報告準則的資料載列如下。其他新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團的簡明綜合財務報表構成重大影響。

#### **香港財務報告準則第16號「租約」**

香港財務報告準則第16號「租賃」將取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及三項相關詮釋。

目前本集團根據租賃分類將租賃分為經營租賃及租賃安排賬目。本集團作為出租人訂立若干租賃而其他則為承租人。

採納香港財務報告準則第16號，預計不會對出租人在租約下的權力及義務的方式產生重大影響。然而，一旦採納香港財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，在實際的權宜之計下，承租人將以與當前融資租賃會計相似的方式對所有租賃進行會計處理，即在租賃開始日期，承租人將確認相應的「使用權」資產。在初始確認該資產和負債後，承租人將確認租賃負債未償還餘額中產生的利息費用以及使用權資產的折舊，而非當前確認經營租賃產生的租賃費用的政策。在租賃期內有系統地進行。作為一種實用的權宜之計，承租人可以選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租賃期為12個月或更短)和低價值資產租賃，在這種情況下，租賃費用將繼續在租賃期內有系統地確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為目前歸類為經營租賃的土地及樓宇租賃承租人的會計處理。預期新會計模式的應用將導致資產和負債增加，並影響租賃期內損益表中及其他全面收益中的費用確認時間。誠如附註15(c)所披露，於二零一八年十二月三十一日，本集團於不可撤銷經營租賃下就辦公室的未來最低租賃付款額為7,760,000港元，其中大部分於報告日期後1至5年內支付。因此，一旦採納香港財務報告準則第16號，其中部分金額可能需要確認為租賃負債及相應的使用權資產。在考慮實際權宜之計的適用性及調整任何訂立或終止的租約後，本集團將需要進行更詳細的分析，以釐定採納香港財務報告準則第16號時經營租賃承擔所產生的新資產及負債金額。現在及採納香港財務報告準則第16號及貼現的影響。

## 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

### (c) 重要會計政策

除應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號的影響外，未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據本集團截至二零一八年六月三十日止年度的最新年度財務報表所採納的會計政策編制。

#### (i) 收入確認

出售待售物業，經營租賃租金收入及物業管理收入產生的收入。

為確定是否確認收益，本集團遵循以下5個步驟：

1. 與客戶確定合同。
2. 確定履約義務。
3. 確定交易價格。
4. 將交易價格分配給履約義務。
5. 在履行履約義務時／確認收入。

當本集團通過將承諾的商品或服務轉讓給其客戶來履行履約義務時，收入在某個時間點或隨時間確認。

本集團已評估根據香港財務報告準則第15號的控制權轉讓法，物業銷售收入一般於客戶簽訂買賣協議後向銀行申請樓宇按揭獲得批准後確認。這是客戶有能力指導財產的使用並獲得財產的絕大部分利益的時間點。

經營租賃的租金收入於物業出租期間及按租期以直線法確認。

物業管理收入於提供服務期間確認。

## 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

### (c) 重要會計政策 (續)

#### (ii) 金融工具

##### 承認和終止確認

金融資產和金融負債在本集團成為金融工具合同條款的一方時確認。

當金融資產的現金流量的合同權利到期，或金融資產及其絕大部分風險和報酬轉移時，金融資產終止確認。金融負債在終止、解除、取消或到期時終止確認。

##### 金融資產的分類和計量

除不包含重大融資成分且按交易價格按照香港財務報告準則第15號計量的貿易應收款項外，所有金融資產初步按公允價值(如適用)計量，如果金融資產不是以公允價值計量且其變動計入損益(「FVTPL」)，加上直接歸屬於收購該金融資產的交易成本。以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的交易成本計入稀釋的合併利潤表。

金融資產分為以下幾類：

- 攤銷成本
- FVTPL
- FVTOCI

分類由以下兩者決定：

- 實體管理金融資產的商業模式；和
- 金融資產的合同現金流量特徵。

所有與損益中確認的金融資產相關的收入和支出均在財務費用或其他收入中列報，但貿易應收款項減值在行政支出中列報。

## 2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則 (續)

### (c) 重要會計政策 (續)

#### (ii) 金融工具 (續)

金融資產的後續計量

債務投資

按攤銷成本計算的金融資產

如果資產符合以下條件 (並且未指定為FVTPL)，則金融資產按攤餘成本計量：

- 它們是在一種商業模式中持有，其目的是持有金融資產並收取其約定的現金流量；和
- 金融資產的合同條款產生的現金流量僅為本金和未償還本金的利息。

此類別包括非衍生金融資產，如具有固定或可確定付款但未在活躍市場中報價的貸款和應收款項。在初始確認後，使用實際利率法以攤銷成本法計量。如果貼現的影響並不重要，則省略貼現。本集團的貿易應收款項及其他應收款項，及銀行結存及現金均屬於此類金融工具。

按FVTOCI的金融資產 (回收中)

如果資產符合以下條件，則本集團按FVTOCI的金融資產進行會計處理：

- 它們以商業模式持有，其目的是收取相關的現金流並出售；和
- 金融資產的合同條款產生的現金流量僅為本金和未償還本金的利息。

於其他全面收益中確認的任何收益或虧損將於終止確認資產時予以回收。此類別包括上市永久債券和上市債券。

按FVTPL的金融資產

在「持有收集」或「持有收集和出售」之外的不同商業模式中持有的金融資產按FVTPL分類。此類別包括結構存款。

## 2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則 (續)

### (c) 重要會計政策 (續)

#### (ii) 金融工具 (續)

##### 金融資產的後續計量 (續)

##### 股本投資

在香港上市投資證券歸類為FVTPL，除非股本投資不是為持有作買賣為目的和在初始確認投資而持有。本集團持有投資證券用於買賣為目的，因此，投資的公允價值的變動計入損益中。

在本集團確定股息的權利確立時，該等股本工具投資所獲得的股息於損益中確認。股息包含在損益中的「其他收入」中。

##### 金融資產減值

香港財務報告準則第9號的新減值要求使用更多前瞻性資料來識別ECL—「ECL模式」。新要求範圍內的工具包括以攤餘成本和FVTOCI以及貿易和其他應收款項計量的貸款和其他債務型金融資產。

本集團在評估信貸風險及計量預期信用損失時考慮更廣泛的信息，包括過去事件、當前狀況、合理且可支持的預測，這些預測會影響工具未來現金流量的預期可收回性。

在應用這種前瞻性方法時，區別在於：

- 自初始確認後信用質量未顯著惡化或信用風險較低的金融工具（「第一階段」）；和
- 自初始確認以來信用質量顯著惡化且信用風險不低的金融工具（「第二階段」）。

「第三階段」將涵蓋在報告日具有客觀減值證據的金融資產。然而，本集團的金融資產均不屬於此類別。

「12個月ECL」被確認為第一類，而「終身預期信用損失」被確認為第二類。

ECL的計量方法取決於金融工具預計使用年限內信用損失的概率加權估計。

採納香港財務報告準則第9號對本集團的簡明綜合財務報表並無重大影響。

##### 貿易應收賬款

本集團採用簡化模式計算ECL，並於各報告日期根據終身ECL確認虧損撥備。考慮到金融資產有效期內任何時候違約的可能性，這些是合同現金流量的預期缺口。在計算ECL時，本集團已建立一個基於其歷史信用損失經驗和外部指標的撥備矩陣，並根據債務人和經濟環境特定的前瞻性因素進行調整。

## 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

### (c) 重要會計政策 (續)

#### (ii) 金融工具 (續)

##### 金融資產減值 (續)

其他金融資產按FVTOCI的攤銷成本和債務投資計量

本集團計算其他應收款項的損失準備金等於12個月的ECL，除非自初始確認後信用風險大幅增加，本集團確認終身ECL。是否應確認終身ECL的評估是基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險的顯著增加。

在評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日期金融資產發生違約的風險與初始確認日期金融資產違約風險進行比較。在進行評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性信息，包括歷史經驗和前瞻性信息，無需過多的成本或努力即可獲得。

特別是，在評估信用風險是否顯著增加時，會考慮以下信息：

- 金融工具外界 (如果有) 或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如信貸利差大幅增加，債務人的信用違約掉期價格；
- 預計會導致債務人履行債務能力大幅下降的業務，財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化，導致債務人履行債務能力大幅下降。

## 2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則 (續)

### (c) 重要會計政策 (續)

#### (ii) 金融工具 (續)

##### 金融資產減值 (續)

其他金融資產按FVTOCI的攤銷成本和債務投資計量 (續)

就內部信貸風險管理而言，本集團的結論是，截至二零一八年七月一日，ECL對金融資產的影響不顯著。

儘管如此，本集團假設債務工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，倘於各報告期末確定債務工具的信貸風險較低。上市永久票據及債券之信貸風險被視為不重要因為發行人獲國際若干信用評級機構授予高信用等級。

##### 金融負債的分類和計量

由於香港財務報告準則第9號的金融負債會計處理與香港會計準則第39號大致相同，故本集團的金融負債並未因採納香港財務報告準則第9號而受到影響。然而，為完整起見，會計政策披露如下。

本集團的金融負債包括有息借貸，其他應付款項，應付非控股股東款項，應付關聯公司款項及董事墊款。

金融負債初步按公平值計量，並於適用時就交易成本作出調整。

其後，金融負債採用實際利率法按攤銷成本計量。

所有與利潤相關的利息相關費用均計入財務費用。

## 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。

根據本集團提交予本公司執行董事 (即主要營運決策者) 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，執行董事認為業務主要來自行業。

### 3. 分部資料(續)

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。

本集團的主要營運決策者按期間內之除稅前盈利來評估各營運分部表現。

提呈予本集團的主要營運決策者有關本集團應報告分部之資料如下：

截至二零一八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	1,701	24,531	3,176	—	29,408
來自其他分部	—	420	15,038	—	15,458
應報告分部收入	<u>1,701</u>	<u>24,951</u>	<u>18,214</u>	<u>—</u>	<u>44,866</u>
應報告分部溢利／(虧損)	<u>1,471</u>	<u>354,134</u>	<u>1,952</u>	<u>(463)</u>	<u>357,094</u>
其他資料：					
利息收入	8,428	6,325	—	—	14,753
利息支出	—	15,039	—	—	15,039
所得稅支出	—	255,992	—	—	255,992
物業、機器及設備折舊	13	984	195	—	1,192
投資物業公允價值增加	—	338,255	—	—	338,255
按公允價值計入損益之金融 資產公允價值減少	—	—	—	(463)	(463)
於二零一八年十二月三十一日 (未經審核)					
應報告分部資產	<u>2,789,683</u>	<u>6,557,867</u>	<u>4,572</u>	<u>6,572</u>	<u>9,358,694</u>
應報告分部負債	<u>231,836</u>	<u>260,992</u>	<u>930</u>	<u>—</u>	<u>493,758</u>

### 3. 分部資料 (續)

本集團期間內的主要業務活動披露如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
物業銷售	1,701	14,273
物業租賃	24,531	19,962
物業管理	3,176	1,152
	<u>29,408</u>	<u>35,387</u>

#### 與客戶簽訂合同的收入分解

本集團從以下主要產品線和地域市場按一個特定的時間點和整個時間點轉移商品和服務獲得收入：

分部 地域市場	截至二零一八年十二月三十一日止六個月		
	物業銷售 千港元 (未經審核)	物業租賃 千港元 (未經審核)	物業管理 千港元 (未經審核)
中國	271	1,448	2,333
香港	1,430	22,225	843
馬來西亞	—	858	—
	<u>1,701</u>	<u>24,531</u>	<u>3,176</u>

### 3. 分部資料 (續)

截至二零一七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	14,273	19,962	1,152	–	35,387
來自其他分部	–	420	8,127	–	8,547
應報告分部收入	<u>14,273</u>	<u>20,382</u>	<u>9,279</u>	<u>–</u>	<u>43,934</u>
應報告分部溢利	<u>12,157</u>	<u>993,315</u>	<u>1,070</u>	<u>3,598</u>	<u>1,010,140</u>
其他資料：					
利息收入	4,732	2,249	–	2,373	9,354
利息支出	–	15,675	–	–	15,675
所得稅支出	6,672	444,511	–	–	451,483
物業、機器及設備折舊	33	487	62	–	582
投資物業公允價值增加	–	984,194	–	–	984,194
按公允價值計入損益之金融 資產公允價值之增加	–	–	–	1,059	1,059
應報告分部資產	<u>2,810,436</u>	<u>6,322,117</u>	<u>4,796</u>	<u>7,128</u>	<u>9,144,477</u>
應報告分部負債	<u>204,340</u>	<u>264,090</u>	<u>850</u>	<u>–</u>	<u>469,280</u>

### 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	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
應報告分部溢利	357,094	1,010,140
未分配公司收入	15,703	10,630
未分配公司支出	(29,844)	(28,773)
財務成本	(15,526)	(16,159)
	<u>327,427</u>	<u>975,838</u>
集團除稅前溢利	<u>327,427</u>	<u>975,838</u>

### 4. 其他收入，淨額

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
上市股本投資股息收入	116	68
利息收入	8,433	6,981
其他金融資產利息收入	6,320	2,373
出售按公允價值計入損益之金融資產獲利	-	583
出售持有直至到期投資獲利	-	1,888
雜項收入	905	692
匯兌獲利，淨額	45	-
	<u>15,819</u>	<u>12,585</u>

## 5. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)下列各項後列賬：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
(a) 財務成本		
利息費用在：		
銀行貸款	15,491	10,847
董事墊款	4,941	5,699
其他借貸成本	4,568	5,552
	<u>25,000</u>	<u>22,098</u>
總財務成本	25,000	22,098
減：撥作投資物業及待出售發展中物業之 資本化利息	<u>(9,474)</u>	<u>(5,939)</u>
	<u>15,526</u>	<u>16,159</u>
(b) 其他項目		
折舊	1,192	582
出售按公允價值計入損益之金融資產獲利	-	(1,888)
出售投資物業虧損	1,775	-
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、人工及其他福利	10,807	11,557
退休計劃供款	103	151
	<u>103</u>	<u>151</u>

## 6. 所得稅支出

由於本集團截至二零一八年十二月三十一日止六個月沒有產生應課稅溢利，因此在簡明綜合中期財務報表中沒有香港所得稅撥備(二零一七年：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。由於本集團期間內沒有產生海外應課稅溢利，因此在本中期財務報表中沒有海外所得稅撥備。

所得稅支出由下列組成：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
本期稅項		
—海外		
中國企業所得稅	—	932
中國土地增值稅	—	5,740
	<u>—</u>	<u>6,672</u>
遞延稅項	<u>255,992</u>	<u>444,811</u>
所得稅總支出	<u><u>255,992</u></u>	<u><u>451,483</u></u>

## 7. 股息

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
已付末期股息每股15港仙(二零一七年：13.5港仙)	85,457	73,816
擬派發之中期股息每股7.5港仙(二零一七年：7.5港仙)	43,891	42,002
	<b>129,348</b>	<b>115,818</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。

在截至二零一八年十二月三十一日止期間內，已就二零一八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	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
股息：		
現金	18,796	16,137
以股代息(附註14)	66,661	57,679
	<b>85,457</b>	<b>73,816</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	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 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	<u>71,006</u>	<u>524,383</u>

### 股份數目

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (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>570,132,123</b>	537,267,371
普通股潛在攤薄影響： 認股權證	<u>-</u>	<u>1,426,362</u>
已發行普通股之加權平均數以計算每股攤薄盈利	<u><b>570,132,123</b></u>	<u>538,693,733</u>

截至二零一八年十二月三十一日止六個月每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，因為截至二零一八年十二月三十一日並沒有潛在的普通股。

## 9. 投資物業及發展中物業

在截至二零一八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24,448,000港元（二零一八年六月三十日：52,553,000港元），發展中物業為27,032,000港元（二零一八年六月三十日：51,191,000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二零一八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二零一八年六月三十日估值時相同的估值方法，由於更新的結果，公允價值變動獲利淨額為338,255,000港元（二零一七年十二月三十一日：公允價值變動獲利淨額984,194,000港元）已在簡明綜合收益表中確認。

在截至二零一八年十二月三十一日止六個月，出售投資物業，其賬面值為53,933,000港元（二零一七年十二月三十一日：0港元）在扣除直接的法律及專業費用後以52,158,000港元之現金代價出售。

## 10. 其他金融資產

其他金融資產已包括以下投資：

	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 六月三十日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
表公允價值計入其他全面收益之金融資產：		
永久債券，在香港上市 (附註b)	123,474	—
永久債券，在香港境外上市 (附註c)	3,172	—
債券，在香港上市 (附註d)	8,654	—
債券，在香港境外上市 (附註(a)及附註(e))	31,289	—
	<u>166,589</u>	<u>—</u>
持有直至到期債券，按攤銷成本		
債券 (附註a)	—	2,408
可供出售金融資產，按公允價值		
上市永久債券，在香港上市按公允價值 (附註b)	—	125,346
永久債券，在香港境外上市按公允價值 (附註c)	—	3,587
上市債券，在香港上市按公允價值 (附註d)	—	8,807
上市債券，在香港境外上市按公允價值 (附註e)	—	27,981
	<u>—</u>	<u>165,721</u>
	<u>—</u>	<u>168,129</u>
<b>流動資產</b>		
按公允價值計入損益之金融資產：		
短期投資 (附註f)	95,969	—
	<u>262,558</u>	<u>168,129</u>

## 10. 其他金融資產 (續)

附註：

- (a) 債券之回報為年利率7.50%，每半年派息一次，並於二零二零年三月到期。
- (b) 本集團投資永久票據，本金額介乎500,000美元至10,000,000美元，無固定到期日，浮動利率為7.75%，重置日重置率介乎5.72%加中間市場掉期利率及固定利率利率介於4.45%至6.50%之間，每半年派息一次。
- (c) 本集團購入無固定到期日在香港境外上市本金額為500,000美元的永久浮動利率票據，利率為年息5.25厘，每半年派息一次。
- (d) 本集團在香港購入兩筆上市債券，本金額介乎250,000美元至1,000,000美元，到期日為2020年2月22日及2028年1月31日，固定票面利率為每年7.25%及6.50%，每半年派息一次。
- (e) 本集團購六筆上市債券，本金額介乎240,000美元至2,500,000美元，有固定到期日，於二零二一年四月二十四日至二零二五年六月二十八日到期，固定票面利率介乎每年6.25%至8.75%，每半年派息一次。
- (f) 結構存款存放於在中國的銀行並包含嵌入式衍生工具而該等衍生工具乃根據市場所報每年利率的變動獲得1.44%至5.77%的利息回報。
- (g) 按公允價值計入其他綜合收益的金融資產以作為授予本集團的銀行融資的抵押(附註16)。
- (h) 所有永久債券和上市債券由具有某些信用評級機構授予的投資等級的公司實體發行。所有債務證券既未逾期也未減值。

## 11. 按公允價值計入損益之金融資產

	於 二零一八年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 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 於香港上市投資證券	<u>6,572</u>	<u>7,128</u>

12. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 六月三十日 千港元 (經審核)
貿易應收款項 由第三者	<u>1,151</u>	<u>1,672</u>
其他應收款項		
預繳支出及公用事業按金	21,149	17,399
其他稅項預繳	-	1,162
其他存款	12,166	12,776
其他應收款項	<u>11,292</u>	<u>1,442</u>
	<u>44,607</u>	<u>42,779</u>
	<u><u>45,758</u></u>	<u><u>44,451</u></u>

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 二零一八年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 六月 三十日 千港元 (經審核)
0 – 30天	1,055	403
31 – 60天	83	4
61 – 90天	-	45
超過90天	<u>13</u>	<u>1,220</u>
	<u><u>1,151</u></u>	<u><u>1,672</u></u>

應收貿易賬款在賬單發出時已到期。

本集團並無重大的信貸集中風險，亦持有足夠的租金按金以應付潛在的信貸風險。

## 12. 應收貿易賬款及其他應收賬款 (續)

其他存款約12,166,000港元(相當於人民幣10,775,000元)支付深圳市住房和建設局根據法規而要求發展商支付之預付款項，因為存款的信貸風險被認為很低，因此沒有ECL撥備。

其他應收款項包括支付予建築商以為本集團投資物業及發展中物業進行建築工程的預付款。所支付存款的信貸風險被認為較低，因此對ECL的影響被視為不顯著。

## 13. 銀行結存及現金

	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 六月三十日 千港元 (經審核)
已抵押存款	4,148	9,997
定期存款	39,517	195,632
銀行現金	455,594	518,393
總額	<u>499,259</u>	<u>724,022</u>

定期存款每年賺取6%(二零一八年六月三十日(已審核):6%)利息，原6個月到期。

本集團的銀行及現金結餘包括411,990,000港元(二零一八年六月三十日(經審核):642,963,000港元)以人民幣計值的銀行結餘存放於中國的銀行中。人民幣不是可自由兌換的貨幣。根據中國的外匯管理條例和結算及銷售和支付外匯管理條例，本集團可以通過有權從事外匯業務的銀行兌換人民幣外幣。

已抵押存款、定期存款及銀行現金之信用風險被視為不顯著，由於這些銀行都是國際信用評級機構授予高信用等級的銀行。

## 14. 股本

	未經審核		已審核	
	於二零一八年十二月三十一日 股份數目	千港元	於二零一八年六月三十日 股份數目	千港元
有投票權普通股				
於期初／年初	569,710,858	2,221,269	531,254,617	2,050,018
因以股代息而發行股份(附註7)	15,502,561	66,661	19,922,530	89,703
因行駛認股權證而發行股份 (附註)	—	—	18,533,711	81,548
於二零一八年十二月三十一日 (未經審核)	<u>585,213,419</u>	<u>2,287,930</u>	<u>569,710,858</u>	<u>2,221,269</u>

附註：

期內並無發行新的認股權證。

根據於二零一七年六月一日發出的通函及二零一七年五月九日刊登的通告，本公司建議股東每持有二十七股現有本公司股份可獲配發一份紅利認股權證(「二零一八年六月認股權證」)。於二零一七年六月二十一日，本公司發行19,676,096份二零一八年六月認股權證，其持有人有權於二零一七年六月二十一日至二零一八年六月二十一日期間隨時以初步認購價每股4.40港元(可予調整)認購本公司之繳足股份。截至二零一八年六月三十日止，因行駛18,533,711份二零一八年六月認股權證，18,533,711股的新股份獲發行。餘下的1,142,385份認股權證已於二零一八年六月二十一日屆滿。

## 15. 承擔

### (a) 資本承擔

於報告日關於發展中物業之資本承擔尚欠下列各項並未在簡明綜合財務報表中撥備：

	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 六月三十日 千港元 (經審核)
已批准但未簽約	<u>309,339</u>	<u>377,793</u>

### (b) 營運租賃－為租賃人

於報告日，本集團根據其物業在不能撤消之租約下，未來收取之最低租金應收款總額如下：

	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 六月三十日 千港元 (經審核)
一年內	25,998	24,761
第二至第五年內(包括首尾兩年)	<u>19,823</u>	<u>8,348</u>
	<u>45,821</u>	<u>33,109</u>

### (c) 營運租賃－為承租人

於報告日，本集團根據土地及樓宇之不能撤消之租約下，未來支付之最低租金付款總額如下：

	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 六月三十日 千港元 (經審核)
一年內	2,699	2,993
第二至第五年內(包括首尾兩年)	<u>5,061</u>	<u>6,410</u>
	<u>7,760</u>	<u>9,403</u>

## 16. 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團以下列資產作抵押的總銀行借貸1,162,725,000港元(二零一八年六月三十日(經審核)：1,184,500,000港元)：

- (i) 本集團的若干投資物業及土地及樓宇其賬面值分別為2,076,830,000港元(二零一八年六月三十日(經審核)：2,076,830,000港元)及34,170,000港元(二零一八年六月三十日(經審核)：34,170,000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4,148,000港元(二零一八年六月三十日(經審核)：9,997,000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) 按公允價值計入其他全面收益之金融資產166,589,000港元(二零一八年六月三十日(經審核)：持有直至到期投資：2,408,000港元及可供出售金融資產165,720,000港元)。

## 17. 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	
	附註	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (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		7,031	6,691
利息付予趙世曾博士	(a)	4,941	5,699
則師及其他專業費用支付予 趙世曾建築師有限公司(「CCAL」)及趙世曾設 計((澳門)有限公司(「CCDML」))	(b)	22,050	20,030
支付予世灝證券有限公司佣金	(c)	-	25
		<u>          </u>	<u>          </u>

## 17. 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，本公司須付按最優惠利率加1% (二零一八年六月三十日：最優惠利率加1%) 計算之利息。於二零一八年十二月三十一日止，趙世曾博士給予本集團之墊款為152,882,000港元 (二零一八年六月三十日 (經審核)：128,782,000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CCDML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CCDML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。
- (c) 趙世曾博士為世灝證券有限公司之實益擁有人。
- (d) 除上述以外，於報告期完日或報告期內任何時間，本公司概無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

在綜合財務狀況表中按公允價值計量的金融資產和負債分在公允價值階層中的三個級別。這三個級別是根據測量的重要輸入的可觀察性定義的，如下所示：

- 第1級：相同資產和負債在活躍市場中的報價 (未經調整)。
- 第2級：第1級所包括的報價以外的輸入，可直接或間接地觀察資產或負債。
- 第3級：資產或負債的不可觀察輸入數據。

金融資產或負債整體分類的公允價值層級中的水平基於對公允價值計量具有重要意義的最低投入水平。

## 18. 公允價值計量 (續)

於經常性基礎上以簡明綜合財務狀況表按公平值計量的金融資產按公允價值層級分組如下：

	於二零一八年十二月三十一日 (未經審核)			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元
<b>金融資產</b>				
按公允價值計入損益之				
<b>金融資產：</b>				
持有作買賣的上市投資證券	6,572	-	-	6,572
結構存款	-	-	95,969	95,969
按公允價值計入其他全面				
<b>損益之金融資產：</b>				
上市永久債券	-	126,646	-	126,646
上市債券	-	39,943	-	39,943
	<u>6,572</u>	<u>166,589</u>	<u>95,969</u>	<u>269,130</u>
於二零一八年六月三十日 (已審核)				
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元
<b>資產</b>				
按公允價值計入損益之				
<b>金融資產：</b>				
持有作買賣的上市證券	7,128	-	-	7,128
按公允價值計入其他全面				
<b>收益之金融資產：</b>				
可供出售資產	-	165,721	-	165,721
	<u>7,128</u>	<u>165,721</u>	<u>-</u>	<u>172,849</u>

18. 公允價值計量 (續)

金融資產的第3級公允價值量度對照如下：

	結構性存款 千港元
於二零八年七月一日	—
購入	<u>95,969</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u><u>95,969</u></u>

在第1級，第2級和第3級之間沒有轉移。

第二級公允價值計量中使用的估值技術和輸入值是參考截至二零一八年十二月三十一日所列上市永久債券和上市債券的市場價格。

第3級公允價值乃根據於二零一八年十二月三十一日銀行的優惠利率計算。第3級公允價值的計量及根據中國的銀行提供的估值計算公允價值。該公允價值貼現現金流量分析，根據相關利率的適用收益率曲線計算。

## 管理討論及分析

### 財務審視

#### 財經摘要

截至二零一八年十二月三十一日止六個月（「本期間」）的營業額為29,408,000港元（截至二零一七年十二月三十一日止六個月：35,387,000港元），較去年同期減少16.9%，主要由於去物業銷售減少。

在物業租賃方面，本期間的租金收入較二零一七年同期增加22.9%，達24,531,000港元（二零一七年十二月三十一日：19,962,000港元）。

本期間的毛利為20,495,000港元，較去年同期減少9.2%。

其他收入錄得較去年同期增加25.7%至15,819,000港元（二零一七年十二月三十一日：12,585,000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減少463,000港元（二零一七年十二月三十一日：獲利1,059,000港元）。投資物業公允價值增加338,255,000港元（二零一七年十二月三十一日：984,094,000港元）。行政開支與去年同期比較增加9.7%至31,153,000港元。財務成本較去年同期減少3.9%至15,526,000港元，減少主要由於期內投資物業及待出售發展中物業資本化利息增加。所得稅減少至255,992,000港元（二零一七年十二月三十一日：451,483,000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減少有關。

本期間權益持有人應佔盈利為71,006,000港元（二零一七年十二月三十一日：524,383,000港元）。基本每股盈利為0.12港元（二零一七年十二月三十一日：0.98港元）而已攤薄之每股盈利為0.12港元（二零一七年十二月三十一日：0.97港元）。

本期間內已派發截至二零一八年六月三十日止年度末期股息15.0港仙（截至二零一七年六月三十日止年度：13.5港仙）。股東就截至二零一八年六月三十日止年度末期股息可選擇以股代息。

董事會議決派發截至二零一八年十二月三十一日止六個月的中期股息每股7.5港仙（二零一七年十二月三十一日：7.5港仙）。股東就截至二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，本公司權益持有人應佔本集團之權益總額約為6,298,749,000港元(二零一八年六月三十日：6,380,201,000港元)，較二零一八年六月三十日減少81,452,000港元或1.3%。根據二零一八年十二月三十一日的已發行普通股總數585,213,419股(二零一八年六月三十日：569,710,858股)計算，本公司權益持有人應佔的每股權益為10.76港元，較二零一八年六月三十日11.20港元減少3.9%。本公司權益持有人應佔的每股權益減少主要由於本期間盈利但部份被期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。

### 投資債券及香港股票市場

於二零一八年十二月三十一日，投資上市永久債券，上市債券及上市投資證券公允價值分別為126,646,000港元、39,943,000港元及6,572,000港元，已被分類為其他按公允價值計入損益之金融資產。本期間內，整個投資組合已因公允價值虧損分別減少至1,553,000港元及463,000港元。於二零一八年十二月三十一日，投資上市永久債券、上市債券及上市投資證券佔總資產的1.7%(二零一八年六月三十日：1.7%)為本集團現金管理活動的一部份。

### 股本權益

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年六月三十日的已發行普通股數目分別為585,213,419股及569,710,858股。

### 債務及資本與負債比率

於二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為1,325,341,000港元(二零一八年六月三十日：1,342,081,000港元)。現金及銀行結存為499,259,000港元(二零一八年六月三十日：724,022,000港元)，銀行借貸淨額為826,082,000港元(二零一八年六月三十日：618,059,000港元)。

總債務及股本權益比率為21.0%(二零一八年六月三十日：21.0%)，淨債務與股本權益比率為13.1%(二零一八年六月三十日：9.7%)。

總債務及淨債務與股本權益比率之增加主要由於股本淨值減少引致。

於二零一八年十二月三十一日，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1,325,341,000港元中，根據貸款合同的還款時間表36.4%、12.0%及51.6%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。

### 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團投資物業、土地及樓宇及按其他金融資產賬面值分別為2,076,830,000港元（二零一八年六月三十日：2,076,830,000港元）、34,170,000港元（二零一八年六月三十日：34,170,000港元）及166,589,000港元（二零一八年六月三十日：168,129,000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的利息開支、安排、信貸及承擔費用支出。本期間資本化之利息為9,474,000港元，而上年度同期為5,939,000港元。本期間之利息支出為15,526,000港元，較去年同期錄得的利息支出16,159,000港元減少3.9%。利息開支減少主要由於期內投資物業及待售發展中物業資本化的利息增加引致。於回顧期間內之平均利率為3.8%（二零一七年十二月三十一日：2.1%），乃以總利息支出除以平均借貸總額得出。

### 物業估值

本集團於二零一八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物業估值並於製訂截至二零一八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5,690,240,000港元及1,584,179,000港元，總數為7,274,419,000港元（二零一八年六月三十日：投資物業及發展中投資物業分別為5,503,907,000港元及1,591,670,000港元，總數為7,095,577,000港元），公允價值增加約338,255,000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34,170,000港元（二零一八年六月三十日：34,170,000港元），本期間內的公允價值沒有變動（二零一八年六月三十日：公允價值增加6,846,000港元已在物業重估儲備中列賬）。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。

### 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**

於二零一八年十二月三十一日，本集團共有僱員89人（截至二零一八年十二月三十一日：49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，沒有任何重大事件影響我們與供應商的關係。

### **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，我們不知道有任何影響我們與員工關係的重大事件。

## 業務審視

### 香港物業

住宅物業市場去年變化較大，在二零一八年第一至第三季中，資本值呈現大幅上升，但在第四季開始有所回落。潛在買家在做出購買決策時更加務實，對市場價格較為謹慎。當市場開始出現回落跡象時，許多潛在買家將採取觀望態度。儘管如此，最近以合理的價格推出市場的一些新的房地產銷售項目仍獲得熱烈的反應。

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

第一期包括49個住宅單位已獲發入伙紙，其中13個單位已出售及21個單位已租出。第二期包括五座豪華住宅別墅及會所設施，施工進度主要包括修整屋宇署檢查時發現的重要缺陷，旨在符合獲發入伙紙的條件。

#### 2. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號

租用率維持在70%，二期的其中三個單位在進行改良優化裝修工程後再推出市場。

#### 3. 趙苑三期，薄扶林域多利道216號

兩座樓宇的入住率為95%，為本集團帶來良好的租金收入。第一座地下A單位的分拆工作仍在進行中。

#### 4. 卓能山莊，山頂施勳道30號

兩座獨立別墅的翻新裝修工程已告完成。

#### 5. 新趙苑，長洲西堤路33號

第一期已告落成。招租已於二零一八年十一月展開，第一期超過70%的別墅已出租。第二期的建設工程正在進行中。

## 中國物業

中美貿易的關係持續緊張，影響了國民生產總值（「GDP」）和金融市場。但是，中國政府已採取措施應對此等不利的影響。最近削減銀行的準備金率要求和增加金融體系的貨幣供應，很明顯政府已作出支持投資、內部消費和基礎設施等政策。

### 卓能雅苑

#### 深圳龍華

所有單位之房地產證已在深圳房地產登記中心完成登記，我們將在今年為現有單位作出新一輪的銷售活動。

### 卓能·河畔軒

#### 杭州餘杭區

整個項目的建設基本已告完成。我們已向總承包商展開法律訴訟，以獲取驗收所需的文件及紀錄以向政府申請完成整個項目建築及驗收及發出有關的證明書。

## 澳門

在二零一八年下半年，博彩收入的增長放緩。物業交易和價格保持相對穩定。

### 星光大路一號

#### 路環石排灣

更改土地用途的申請已於二零一七年十一月二十日提交給土地運輸及工務局（「DSSOPT」），至今仍等待發出土地使用合同變更草案及補地價。我們已指示律師嚴密與有關政府部門跟進以加快處理過程。

## 馬來西亞物業

儘管住宅物業的交易量有所下降，但馬來西亞的房地產價格尚算穩定。

### 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仍然繼續，將會分階段完成。公寓的租金營業額仍維持穩定。

### 第二期「Cecil Central Residence」

#### 馬來西亞吉隆坡第57段第11385及11386號地段

修訂後的建築圖則已獲得批准，我們將繼續與政府磋商以期獲得最佳的發展潛力。

## 展望

中美貿易爭議為中國和香港帶來了不明朗因素。在二零一八年第三季度開通的廣深港高速鐵路和港珠澳大橋縮短了旅遊時間，方便中國遊客前往香港。因此，遊客的增加雖然甚多是一日遊，但將有助於零售市場和旅遊業，有利於香港經濟。香港的土地供應短期內無法滿足需求。低利率將繼續支持香港房地產市場，最近房地產業價格的整合長遠來說將令市場更為健康。

中國房地產市場大致上健康發展，本集團在大陸的投資將有良好收益。

## 中期股息

董事會現建議派發中期股息每股7.5港仙(二零一七年：7.5港仙) 予於二零一九年四月四日在股東名冊內登記之股東，中期股息將於二零一九年五月三日派發。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一九年三月二十八日至四月四日(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，須於二零一八年三月二十七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

截至二零一八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。

### 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，包括本公司截至二零一七年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績。

截至二零一八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

於截至二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，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	28,107,237股	399,705,976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。

於二零一八年十二月三十一日，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，二零一九年二月二十八日

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。