



卓能（集團）有限公司

（股份代號：131）

截至二零一九年十二月三十一日止
六個月中期業績報告

卓能（集團）有限公司

中期業績

截至二零一九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二零一九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後盈利（載於未經審核的綜合收益表中）為34,122,000 港元（二零一八年：71,435,000港元），較去年下跌52.2%。

董事會議決派發中期股息每股7.5港仙（二零一八年：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二零二零年四月三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

在二零一九年第三季度，香港的房地產市場受到持續的經濟和政治問題的嚴重影響。中美貿易戰和全市遊行示威導致經濟大幅放緩，尤其是在旅遊業和酒店業。武漢市傳來的疾病進一步震動削弱了市場。

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19個單位已租出。第二期包括五座豪華住宅別墅及會所設施及整個物業提供70個停車位。建築師認可人士將關鍵日期再度延後至二零二零年十二月三十一日，期望在目前政府部門工作困境下能獲發出入伙紙及滿意紙。

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80%，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(紫棠居及紫薇居)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。第一期超過70%的別墅已出租。第二期建築工程已基本完成，整個場地優化改善工作的建設正在進行中。

中國物業

在冠狀病毒爆發期間，今年農曆新年期間的消費者支出大減，娛樂和旅遊業受到嚴重影響。根據中國商務部的資料，尤其是在包括北京，上海和深圳在內的主要城市經濟遭受嚴重的打擊。

卓能雅苑

深圳龍華

卓能雅苑的銷售仍然繼續。自二零一九年三月開始第二次開售，累計銷售已達人民幣11.17億而建築總面積為20,037.08平方米。但自農曆新年起已經再無錄得銷售紀錄。

卓能·河畔軒

杭州餘杭區

建築工程已基本完成，與主承包商的訴訟仍在進行中，並且由於主承包商拒絕提交必要的文件進行竣工驗收，因此耽誤了竣工驗收的工作。

澳門

澳門的房地產市場熱度正在減退。中國大陸的經濟增長放緩和香港衰退之環境也打擊了澳門的博彩業和整個經濟。習近平主席在二零一九年十二月趁慶祝澳門回歸中國主權二十週年之際，表達了中央政府對澳門的支持以及在依賴博彩收入以外，推動澳門成為世界旅遊中心和增加金融活動。

星光大路一號

路環石排灣

新任特首及官員已上任。我們仍在等待更改土地用途申請的批准。

馬來西亞物業

馬來西亞的經濟增長在二零一九年下半年開始放緩。在冠狀病毒爆發後，馬來西亞政府已減少向中國人民簽證，因此影響到旅遊和酒店業，進而加速了經濟和房地產市場下滑。

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大部分完成。自二零二零年一月冠狀病毒爆發以來，大量酒店預訂取消，吉隆坡的酒店需求大幅下降。這將反映在我們服務式公寓業務的收益。

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，經修訂後的停車場計劃提案已提交批准的申請。

投資債券及香港股票市場

於二零一九年十二月三十一日，投資債券市場價值為204,731,000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31,594,000港元。

於二零一九年十二月三十一日，投資證券價值為32,073,000港元。期內，已出售的股票證券總額為1,842,000港元而已購入的股票證券總額為26,130,000港元。

展望

自二零二零年一月冠狀病毒爆發之後，嚴重影響本集團中國大陸及海外物業投資的收益。本港為了阻止病毒在香港的傳播，除了股票交易所之外，政府服務已部分暫停，部份本港公司容許人員留在家中工作，學校和公眾場所也被關閉。本港失業率已達3.4%，仍未見頂。

冠狀病毒對經濟的影響巨大，香港政府已經出台了救濟措施，以幫助那些受到該疾病影響的企業和家庭。雖然我們正面對最艱難的情況，我們仍希望這種疾病能在數月內消失，中國大陸、海外及香港經濟將逐步恢復並重新回復正常。

董事及員工

本人代表本集團感謝所有董事及員工在公司困難期內穩守工作本分作出貢獻。

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，二零二零年二月二十七日

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

截至二零一九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	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收入	3	304,226	29,408
直接成本		(114,725)	(8,913)
毛利		189,501	20,495
其他收入，淨額	4	50,424	15,819
投資物業公允價值之變動		(23,648)	338,255
按公允價值計入損益之金融資產 公允價值之變動		(154)	(463)
行政費用		(50,735)	(31,153)
財務成本	5a	(17,085)	(15,526)
除稅前溢利	5	148,303	327,427
所得稅支出	6	(114,181)	(255,992)
期內溢利		<u>34,122</u>	<u>71,435</u>
下列人士應佔期內溢利：			
本公司持有人		33,565	71,006
非控股權益		557	429
		<u>34,122</u>	<u>71,435</u>
本公司持有人應佔期內溢利之 每股盈利	8		
基本		<u>0.06港元</u>	<u>0.12港元</u>
攤薄		<u>0.06港元</u>	<u>0.12港元</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一九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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
期內溢利	34,122	71,435
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：		
按公允價值計入其他全面收益中之金融資產 公允價值的變動(回收中)	(412)	(1,553)
換算海外營運業務財務報表產生之匯兌虧損	(71,852)	(132,680)
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	728	683
其他全面收益部份相關的所得稅	(120)	(112)
期內其他全面支出，已扣除稅項	(71,656)	(133,662)
期內全面支出總額	<u>(37,534)</u>	<u>(62,227)</u>
下列人士應佔期內全面(支出)／收益總額：		
本公司持有人	(38,091)	(62,656)
非控股權益	557	429
	<u>(37,534)</u>	<u>(62,227)</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零一九年十二月三十一日

		於 二零一九年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 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	7,426,362	7,659,411
物業、機器及設備		39,040	39,124
其他非流動資產		950	950
其他金融資產	10	198,451	171,922
遞延稅項資產		14,420	14,780
使用權資產		4,848	–
		7,684,071	7,886,187
流動資產			
發展中物業	9	1,491,660	1,496,668
已落成之待售物業		452,536	445,141
其他金融資產	10	6,280	1,626
按公允價值計入損益之金融資產	11	496,036	250,217
應收貿易賬款及其他應收賬款	12	50,785	45,799
銀行結存及現金	13	736,370	595,454
		3,233,667	2,834,905
流動負債			
其他應付賬款		212,781	191,268
合約負債	16	369,318	306,600
應付非控股股東款項		239,990	239,990
應付關連公司款項		1,496	1,381
有息借貸		1,229,209	1,163,687
租賃負債	15	2,608	–
應付稅項		708,205	529,342
		2,763,607	2,432,268
流動資產淨額		470,060	402,637
總資產減流動負債		8,154,131	8,288,824

		於 二零一九年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 六月 三十日 千港元 (經審核)
非流動負債			
有息借貸		10,493	10,108
董事墊款		164,682	159,182
租賃負債	15	2,367	–
遞延稅項負債		1,198,198	1,289,825
		<u>1,375,740</u>	<u>1,459,115</u>
資產淨值		<u>6,778,391</u>	<u>6,829,709</u>
權益			
股本	14	2,402,183	2,326,486
儲備		4,184,669	4,312,241
本公司持有人應佔權益		<u>6,586,852</u>	<u>6,638,727</u>
非控股權益		191,539	190,982
權益總額		<u>6,778,391</u>	<u>6,829,709</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一九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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
經營活動所產生／(動用)之現金淨額	180,237	(106,993)
投資活動		
增加投資性物業	(8,719)	(24,448)
購買結構性存款	(221,684)	(95,969)
購買按公允價值計入其他全面收益之金融資產	(31,595)	-
出售投資性物業收益	175,097	52,158
釋放超過三個月到期之定期存款	193,368	156,115
其他投資活動	14,865	19,413
投資活動所產生之現金淨額	121,332	107,269
融資活動		
董事墊款	5,500	24,100
新增銀行及其他貸款	655,791	20,000
償還銀行貸款	(590,979)	(60,950)
其他融資活動	(13,648)	(18,796)
融資活動所產生／(動用)之現金淨額	56,664	(35,646)
現金及現金等值物之增加／(減少)淨額	358,233	(35,370)
七月一日之現金及現金等值物	398,298	518,393
匯率變動的影響，持有現金	(24,145)	(27,429)
十二月三十一日之現金及現金等值物， 以銀行現金呈列	732,386	455,594

簡明綜合權益變動表

截至二零一九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*	物業 重估儲備*	按公允 價值計入 其他全面 收益之金融 資產之 儲備 (回收中)*	保留溢利*	總額	非控股 權益	總權益
	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 產生之匯兌虧損	-	(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)
持有作自用之土地及樓宇 公允價值之變動	-	-	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 末期股息(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	2,287,930	(213,530)	26,298	(14,089)	4,212,140	6,298,749	162,657	6,461,406

本公司持有人應佔權益

	股本 千港元 (未經審核)	換算儲備* 千港元 (未經審核)	物業 重估儲備* 千港元 (未經審核)	按公允 價值計入 其他全面 收益之 金融資產之 儲備 (回收中)* 千港元 (未經審核)	保留溢利* 千港元 (未經審核)	總額 千港元 (未經審核)	非控股權益 千港元 (未經審核)	總權益 千港元 (未經審核)
二零一九年七月一日結存	2,326,486	(378,944)	28,160	(7,117)	4,670,142	6,638,727	190,982	6,829,709
採用香港財務報告準則第16號 作出的調整(附註2(a))	-	-	-	-	(136)	(136)	-	(136)
已調整二零一九年七月一日結存	2,326,486	(378,944)	28,160	(7,117)	4,670,006	6,638,591	190,982	6,829,573
本期間溢利	-	-	-	-	33,565	33,565	557	34,122
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	-	(71,852)	-	-	-	(71,852)	-	(71,852)
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	-	-	-	(412)	-	(412)	-	(412)
持有作自用之土地及樓宇 公允價值之變動	-	-	728	-	-	728	-	728
其他全面收益部份相關的所得稅	-	-	(120)	-	-	(120)	-	(120)
期內全面(支出)/收益總額	-	(71,852)	608	(412)	33,565	(38,091)	557	(37,534)
已批准及已付二零一九年 末期股息(附註7)	-	-	-	-	(89,345)	(89,345)	-	(89,345)
發行股份： 根據以股代息計劃	75,697	-	-	-	-	75,697	-	75,697
二零一九年十二月三十一日結存	<u>2,402,183</u>	<u>(450,796)</u>	<u>28,768</u>	<u>(7,529)</u>	<u>4,614,226</u>	<u>6,568,852</u>	<u>191,539</u>	<u>6,778,391</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4,184,669,000港元(於二零一九年六月三十日(已審核): 4,312,241,000港元)。

簡明綜合賬項附註

截至二零一九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，已於二零二零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二零一九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，但採納載於附註2並於二零一九年七月一日或以後生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則及會計政策改變預期將反映於二零一九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二零一九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二零一九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二零一九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

(a) 於二零一九年七月一日採納新訂及經修訂香港財務報告準則

在本期間內，本集團首次應用了由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂的香港財務報告準則，這些修訂與本集團的業務有關，並對本集團於二零一九年七月一日開始的年度的簡明綜合中期財務報表生效。

除了下文所述採用香港財務報告準則第16號「租賃」的影響外，採用新訂及經修訂的香港財務報告準則對本期及過往期間的業績和財務狀況的編制和呈列方式沒有重大影響。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

(a) 於二零一九年七月一日採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第16號連同三項詮釋(香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋報導4「確定安排是否包含租賃」), 香港(SIC)詮釋報告15「運營租賃激勵」和香港(SIC)詮釋報告27「評估涉及租賃法律形式的交易的實質內容」取代了香港會計準則第17號「租賃」。香港財務報告準則第16號使用經修訂的追溯應用法, 在採納香港財務報告準則第16號對於調整本期間保留溢利的期初結餘的累計影響在權益中確認, 過往期間並未重述。

對於初次應用之日已訂立的合同, 本集團選擇採用香港會計準則第17號和香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋4的租賃定義, 並且未將香港財務報告準則第16號應用於以前未根據香港會計準則確定為租賃的安排 17和香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋4。

本集團選擇不將首次應用香港財務報告準則第16號之日(即二零一九年一月一日)時已存在的初始直接成本計入經營租賃的使用權資產中。本集團以自租賃開始日期起一直應用香港財務報告準則第16號(首次使用香港財務報告準則第16號之日以相關增量借款利率折現的方法)計量使用權資產。

本集團並未對首次使用之日的使用權資產進行減值審查, 而是依據其歷史評估來確定緊接在首次應用香港財務報告準則第16號之日前租賃是否繁重。

在過渡時, 對於先前記為剩餘租賃期少於12個月的經營租賃的租賃以及低價值資產的租賃, 本集團已採用可選豁免, 以不確認使用權資產, 而是將剩餘租賃期內的直線法租賃費用。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

(a) 於二零一九年七月一日採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號(續)

過渡至香港財務報告準則第16號時，適用於根據香港財務報告準則第16號確認的租賃負債的加權平均增量借款利率為3.45%。

以下是二零一九年六月三十日總經營租賃承擔與二零一九年七月一日確認的租賃負債的對賬：

	千港元
於二零一九年六月三十日披露的經營租賃承擔總額	6,572
認可豁免：	
— 剩餘租賃期少於12個月的租賃	(8)
折現前的經營租賃負債	6,564
截至二零一九年七月一日，使用增量借款利率進行折現	(268)
於二零一九年七月一日根據香港財務報告準則 第16號確認的租賃負債總額	<u>6,296</u>
分類為：	
現有租賃負債	2,677
非流動租賃負債	3,619
	<u>6,296</u>

下表總結了過渡至香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年七月一日的綜合財務狀況表的影響：

	千港元
使用權資產增加	6,160
租賃負債增加	6,296
保留溢利減少	(136)
	<u>6,296</u>

除應用香港財務報告準則第16號的影響外，簡明綜合中期財務報表是根據本集團截至二零一九年六月三十日止年度的最新年度財務報表所採用的會計政策編制的。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

(b) 已頒布但仍未生效之香港財務報告準則

本集團尚未應用由香港會計師公會發布但在當前會計期間尚未生效的任何新訂和經修訂的香港財務報告準則。本集團已開始評估這些新準則和修訂的影響，但尚未能確定是否會對本集團業績和財務狀況產生重大影響。

下文提供了有關新訂和經修訂的香港財務報告準則的信息，這些新會計準則預計將對本集團的會計政策產生影響。其他新訂和經修訂的香港財務報告準則預計不會對本集團的中期財務信息產生重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本「材料的定義的修訂」

該修正本澄清了物質的定義，並指出：「如果合理地期望省略，遺漏或掩蓋信息，則該信息是重要的，這將影響通用財務報表的主要用戶基於這些財務報表提供財務信息的決定。有關特定報告實體的信息」。重要性取決於信息的性質或數量，或兩者兼有。

修正本還：

- 在考慮實質性時引入掩蓋信息的概念，並提供一些可能導致掩蓋重大信息的情況的示例；
- 澄清重要性評估將需要考慮到如何通過在材料定義中將「可能影響」的閾值替換為「可以合理預期影響」的閾值來合理預期主要用戶在做出經濟決定時受到的影響；和
- 闡明重要性評估將需要考慮向通用財務報表的主要用戶（即依賴於所需通用財務報表的現有和潛在投資者，貸方和其他債權人）提供的信息。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂於二零二零年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並可提早採用。董事預期有關修訂不會對本集團的中期財務資料造成重大影響。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

(c) 重大會計政策

除採用香港財務報告準則第16號的影響外，簡明綜合中期財務報表是根據本集團截至二零一九年六月三十日止年度的最新年度財務報表所採用的會計政策編制的。

香港財務報告準則第16號「租賃」

誠如附註2(a)所述，本集團已採用經修訂的追溯法應用香港財務報告準則第16號，因此未重列比較資料。這意味著比較信息仍根據香港會計準則第17號和香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋4進行報告。

本集團為承租人

適用於二零一九年七月一日之後

對於二零一九年七月一日或之後簽訂的任何新合同，本集團將考慮合同是否為租賃或包含租賃。租約的定義是「在一段時間內傳達使用一項已界定資產(基礎資產)使用權以換取對價的合同或合同的一部分」。為了應用此定義，本集團評估合同是否滿足以下三個關鍵評估：

- 合同中包含已識別資產，該資產在合同中已明確標識，或在向集團提供資產時被隱含指定；
- 考慮到其在合同規定範圍內的權利，本集團有權在整個使用期間從使用已識別資產中獲取實質上的所有經濟利益；和
- 本集團有權在整個使用期內指導識別資產的使用。本集團評估其是否有權在整個使用期內指示「如何以及出於何種目的」使用該資產。

對於包含租賃部分以及一個或多個其他租賃或非租賃部分的合同，本集團根據其相對獨立價格將合同中的對價分配給每個租賃和非租賃部分。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

(c) 重大會計政策(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

本集團為承租人(續)

適用於二零一九年七月一日之後(續)

計量和確認租賃作為承租人

在租賃開始日，本集團在簡明綜合財務狀況表中確認使用權資產和租賃負債。使用權資產按成本計量，該成本由租賃負債的初始計量，本集團產生的任何初始直接成本，在資產負債表日終時拆除和移除基礎資產的估計成本組成。租賃以及在租賃開始日期之前支付的任何租賃付款額(扣除收到的任何獎勵)。

除符合投資性房地產定義的使用權資產以及與採用重估模型的一類不動產，廠場和設備相關的使用權資產外，本集團按直線法對使用權資產進行折舊。從租賃開始日期到使用權資產的使用壽命結束或租賃期結束之間的較早者，除非本集團有合理的把握在租賃期末獲得所有權。當該指標存在時，本集團也會評估使用權資產(符合投資物業定義的資產除外)的減值。

在開始日期，本集團以當日未付的租賃付款額的現值計量租賃負債，並使用租賃中隱含的利率(如果無法輕易確定該利率)或本集團的增量借款利率進行折現。

計入租賃負債的租賃付款由固定付款(包括物質固定付款)減去任何應收租賃激勵款項，基於指數或費率的可變付款以及預計在殘值擔保下應支付的金額組成。租賃付款還包括本集團將合理行使的購股權的行使價和終止租賃的罰款，前提是租賃期反映了本集團行使終止期權的情況。

在初始計量之後，將減少所支付的負債，並增加租賃負債的利息成本。重新計量以反映任何重新評估或租賃變更，或物質內部固定付款發生變化。不依賴指數或利率的可變租賃付款在觸發付款的事件或條件發生的期間內確認為費用。

重新計量租賃時，相應的調整會反映在使用權資產中，如果使用權資產已減少至零，則會在損益中反映。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

(c) 重大會計政策(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

本集團為承租人(續)

適用於二零一九年七月一日之後(續)

計量和確認租賃作為承租人(續)

本集團已選擇使用實際權宜法核算短期租賃和低價值資產租賃。與這些租賃有關的付款沒有確認使用權資產和租賃負債，而是在整個租賃期內以直線法在損益中確認為支出。短期租賃是指租賃期為12個月或更短的租賃。

使用權資產在綜合財務狀況表中單獨呈列。

適用於二零一九年七月一日之前

倘一項交易或一系列交易構成一項安排，則是一項租賃或包含一項租賃，前提是本集團確定該安排傳達了在約定的期限內使用一項或多項特定資產的權利，以換取一系列付款。這種確定是基於對安排實質內容的評估而作出的，而與該安排是否採取租賃的法律形式無關。

(i) 租賃予本集團的資產分類

本集團根據租賃持有的，將所有權的絕大部分風險和報酬轉移給本集團的資產歸類為按融資租賃持有。並未將擁有權的絕大部分風險和報酬轉移給本集團的租賃分類為經營租賃，但以下情況除外：

- 根據經營租賃持有的，否則會符合投資財產定義的財產，按逐項財產分類為投資財產，如果分類為投資財產，則應按融資租賃的方式進行會計處理；和
- 根據經營租賃持有的自用土地，其公允價值不能與租賃開始時位於其上的建築物的公允價值分開計量，除非已確認其為融資租賃。建築物也顯然是根據經營租賃持有的。為此目的，租賃開始是指本集團首次訂立租賃或從先前的承租人手中接手的時間。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

(c) 重大會計政策(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

適用於二零一九年七月一日之前(續)

(ii) 承租人的經營租賃費用

倘本集團有權使用經營租賃所持有之資產，則根據租賃所支付之款項會按租賃年期以直線法計入收益表，惟替代方式更能代表受益時間之模式來自租賃資產。收到的租賃優惠在損益中確認為已支付的淨租金總額的一部分。

(iii) 出租人根據經營租賃出租的資產

根據經營租賃租出的資產根據資產的性質計量和列報。協商和安排經營租賃時發生的初始直接費用，計入租賃資產的賬面價值，並按與租金收入相同的基礎在租賃期內確認為費用。

來自經營租賃的應收租金收入在租賃期涵蓋的期間內以直線法在損益中確認，除非替代法更能代表使用租賃產生的利益的時間模式資產。授予的租賃激勵措施在損益中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。

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。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

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

主要營運決策人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：

截至二零一九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	267,773	32,151	4,302	-	304,226
來自其他分部	-	-	10,367	-	10,367
應報告分部收入	<u>267,773</u>	<u>32,151</u>	<u>14,669</u>	<u>-</u>	<u>314,593</u>
應報告分部溢利	<u>157,055</u>	<u>55,855</u>	<u>1,965</u>	<u>-</u>	<u>214,875</u>
其他資料					
利息收入	4,806	7,695	-	351	12,852
利息支出	1,797	12,409	-	-	14,206
所得稅支出	224,080	(109,899)	-	-	114,181
物業、機器及設備折舊	25	954	69	-	1,048
投資物業公允價值減少	-	(23,648)	-	-	(23,648)
按公允價值計入損益之金融資產 公允價值之減少	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(154)</u>	<u>(154)</u>
於二零一九年十二月三十一日(未經審核)					
應報告分部資產	<u>1,942,638</u>	<u>6,933,121</u>	<u>7,614</u>	<u>32,073</u>	<u>8,915,446</u>
應報告分部負債	<u>426,906</u>	<u>263,929</u>	<u>5,801</u>	<u>-</u>	<u>696,636</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

3. 分部資料(續)

本集團的主要業務已在上文中披露，年內收入如下：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
物業銷售	267,773	1,701
物業租賃	32,151	24,531
物業管理	4,302	3,176
	304,226	29,408

與客戶合同的收入分類

本集團通過以下時間和地點在以下主要產品線和地理市場中的商品和服務轉移獲得收入：

分部	截至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)
區域市場			
中國	267,773	7,509	3,450
香港	—	23,931	852
馬來西亞	—	711	—
	267,773	32,151	4,302
根據香港財務報告準則 第15號，外部客戶 確認收入的時間			
在某個時間點	267,773	—	4,302
收入不在香港財務報告準則 第15號的範圍內	—	32,151	—
	267,773	32,151	4,302

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

3. 分部資料(續)

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	1,701	24,951	18,214	-	44,866
應報告分部溢利/(虧損)	1,471	354,134	1,952	(463)	357,094
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及 負債公允價值之減少	-	-	-	(463)	(463)

於二零一九年六月三十日(已審核)

	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
應報告分部資產	3,005,264	6,884,204	2,554	7,938	9,899,960
應報告分部負債	326,945	262,515	1,328	-	590,788

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
應報告分部溢利	214,875	357,094
未分配公司收入	52,629	15,703
未分配公司支出	(102,116)	(29,844)
財務成本	(17,085)	(15,526)
	<u>148,303</u>	<u>327,427</u>

4. 其他收入，淨額

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
上市股份投資股息收入	512	116
利息收入	5,173	8,433
其他金融資產利息收入	7,679	6,320
出售按公允價值計入損益之金融資產獲利	108	-
除稅後出售投資物業獲利	36,679	-
雜項收入	268	905
匯兌獲利，淨額	5	45
	<u>50,424</u>	<u>15,819</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九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)下列各項後列賬：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
(a) 財務成本		
利息費用在：		
銀行貸款	19,086	15,491
董事墊款	4,964	4,941
其他借貸成本	3,468	4,568
	<u>27,518</u>	<u>25,000</u>
減：撥作投資物業及待出售發展中 物業之資本化利息	(10,433)	(9,474)
	<u>17,085</u>	<u>15,526</u>
(b) 其他項目		
折舊	1,048	1,192
出售按公允價值計入損益之 金融資產獲利	(108)	—
出售投資物業(獲利)／虧損	(36,679)	1,775
短期租約支出	7	7
使用權資產折舊	1,312	—
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、人工及其他福利	12,317	10,807
退休計劃供款	125	103
	<u>125</u>	<u>103</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

6. 所得稅支出

由於本集團截至二零一九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(二零一八年：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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
本期稅項		
— 海外		
中國企業所得稅	60,948	—
中國土地增值稅	163,132	—
	<u>224,080</u>	<u>—</u>
遞延稅項	<u>(109,899)</u>	<u>255,992</u>
所得稅總支出	<u><u>114,181</u></u>	<u><u>255,992</u></u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
已付末期股息每股15港仙 (二零一八年：15港仙)	89,345	85,457
擬派發之中期股息每股7.5港仙 (二零一八年：7.5港仙)	46,565	43,891
	135,910	129,348

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。

在截至二零一九年十二月三十一日止期間內，已就二零一九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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
股息：		
現金	13,648	18,796
以股代息(附註14)	75,697	66,661
	89,345	85,457

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
盈利		
本公司持有人應佔溢利以計算每股基本及 已攤薄盈利	<u>34,122</u>	<u>71,006</u>
股份數目		
	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (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	<u>601,256,538</u>	<u>570,132,123</u>

截至二零一九年十二月三十一日止六個月，每股攤薄收益與基本每股收益相同，因為截至二零一九年十二月三十一日沒有潛在在外流通普通股。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九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

在截至二零一九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8,719,000港元(二零一八年十二月三十一日：24,448,000港元)，發展中物業為14,353,000港元(二零一八年十二月三十一日：27,032,000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二零一九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十二月三十一日估值時相同的估值方法，由於更新的結果，虧損淨額為23,648,000港元(二零一八年十二月三十一日：公允價值變動獲利淨額338,255,000港元)已在收益表中確認。

截至二零一九年十二月三十一日止六個月，在扣除直接法律及專業費用後，以現金代價175,097,000港元(二零一八年十二月三十一日：53,933,000港元)出售一項賬面值116,790,000港元(二零一八年十二月三十一日：52,158,000港元)的投資物業。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

10. 其他金融資產

其他金融資產包括以下投資：

	於 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (經審核)
非流動資產		
按公允價值計入其他全面收益之金融資產：		
永久票據，於香港上市(附註(a))	132,249	130,069
永久票據，於香港境外上市(附註(b))	3,080	3,064
債券，於香港上市(附註(c))	6,093	7,524
債券，於香港境外上市(附註(d))	57,029	31,265
	<u>198,451</u>	<u>171,922</u>
流動資產		
按公允價值計入其他全面收益之金融資產：		
債券，於香港境外上市(附註(d))	6,280	-
債券，於香港上市(附註(c))	-	1,626
	<u>204,731</u>	<u>173,548</u>

本集團以一種業務模式持有上述投資，該業務模式的目標是收取相關現金流量和出售；金融資產的合同條款產生的現金流量完全是本金和未償還本金利息的支付。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

10. 其他金融資產(續)

附註：

- (a) 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。
- (b) 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%，每半年派息一次。
- (c) 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，到期日為二零二零年二月二十二日及二零二八年一月三十一日，固定票面利率為每年7.25%及6.50%，每半年派息一次。
- (d) 本集團投資六筆上市債券，其本金額在240,000美元至1,500,000美元之間，固定到期日為二零二一年四月二十四日至二零二五年六月二十八日，票面利率為每年6.25%至8.75%，自二零一九年六月三十日起每半年派息付一次。再者，本期間內購買九筆上市債券，本金從300,000美元到1,000,000美元，固定到期日從二零二一年三月二十七日到二零二六年四月八日，票面利率從6.75%到11.88%。
- (e) 按公允價值計入其他全面收益之金融資產已抵押以取得授予本集團之銀行融資(附註18)。
- (f) 上市永久性債券和債權證的信用風險被認為是微不足道的，因為國際信用評級機構授予的信用評級較高的發行人。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九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 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 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：		
香港上市之股本證券(附註(a))	32,073	7,938
短期投資(附註(b))	463,963	242,279
	496,036	250,217

附註：

- (a) 本集團於上市股本證券投資的公允價值已按附註20所述計量。
- (b) 短期投資是指存放在中國的銀行的結構性存款，其中包含嵌入式衍生工具，其收益是參照結構性存款的基礎資產的表現以及該金融機構的利率確定的。市場報價每年從1.40%到3.97% (二零一九年六月三十日(經審核)：1.65%-3.97%) 不等。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九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

	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 六月三十日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款 來自第三者	2,219	1,123
其他應收賬款		
預付費用	15,582	11,754
公用事業按金	2,775	2,726
其他稅項預繳	4,880	4,879
其他按金	1,594	13,469
其他應收賬款	23,735	11,848
	<u>48,566</u>	<u>44,676</u>
	<u>50,785</u>	<u>45,799</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：

	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 六月三十日 千港元 (經審核)
0-30天	698	998
31-60天	260	98
61-90天	35	11
超過90天	1,226	16
	<u>2,219</u>	<u>1,123</u>

應收貿易賬款在賬單發出時已到期。

本集團並無重大信貸風險集中，且持有足夠租金押金以應付潛在的信貸風險。

其他應收款包括支付給建造商的押金，用於為集團的投資物業和在建物業進行建築工程。已付定金的信用風險被認為較低，因此對預期信用損失的影響被認為是不重大的。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

13. 銀行結存及現金

	於 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (經審核)
已抵押存款	3,984	3,788
定期存款	-	193,368
銀行現金	<u>732,386</u>	<u>398,298</u>
總額	<u>736,370</u>	<u>595,454</u>

定期存款的年利率為6% (二零一九年六月三十日(經審核): 6%)，原始到期日6個月。

本集團的銀行及現金結餘包括711,059,000港元(於二零一九年六月三十日(經審核): 411,990,000港元)存放在中國的銀行的銀行結餘。根據《中華人民共和國外匯管理條例》和《結售匯管理》的規定，銀行存款餘額不得自由轉讓。

抵押存款、定期存款和銀行現金的信用風險被認為是微不足道的，因為交易對手是國際信用評級機構給予高信用評級的銀行。

14. 股本

	未經審核 於二零一九年 十二月三十一日		已審核 於二零一九年 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	595,634,100	2,326,486	569,710,858	2,221,269
因以股代息而發行股份 (附註7)	<u>25,232,406</u>	<u>75,697</u>	<u>25,923,242</u>	<u>105,217</u>
於二零一九年十二月 三十一日(未經審核)	<u>620,866,506</u>	<u>2,402,183</u>	<u>595,634,100</u>	<u>2,326,486</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

15. 租賃負債

	於 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (經審核)
最低租賃付款總額：		
一年內到期	2,781	—
第二至第五年內到期	2,361	—
	<u>5,142</u>	—
租賃負債的未來財務費用 (二零一九年：融資租賃負債)	(167)	—
	<u>4,975</u>	—
租賃負債的現值 (二零一九年：融資租賃負債)	<u>4,975</u>	—
最低租賃付款額的現值：		
一年內到期	2,367	—
第二至第五年內到期	2,608	—
	<u>4,975</u>	—
減：一年內到期的部分計入流動負債	(2,367)	—
	<u>2,608</u>	—
一年後到期的部分計入非流動負債	<u>2,608</u>	—

截至二零一九年十二月三十一日止六個月，租賃的現金流出總額約為1,420,000港元。

本集團認為在租賃開始之日將不行使延期或終止的選擇權。主要是租賃辦公場所。通常為期三至五年。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

16. 合約負債

	於 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (經審核)
收到按金引致合約負債增加	<u><u>369,318</u></u>	<u><u>306,600</u></u>

合同負債指截至報告期末尚未分配給履行義務的交易價格總額。本集團預計，當本集團向客戶轉讓商品或服務時，分配給未履行的履約義務的交易價格將確認為收入。

截至二零一九年十二月三十一日止六個月，本集團的合約負債為369,318,000港元(二零一九年：306,600,000港元)，預計將在一年內確認為收入。作為實際的權宜之計，餘額不涉及大量融資成分。

由於根據香港財務報告準則第15號的規定，所有原本為期不超過一年的合約均未披露分配給這些不滿意合約的交易價格。

在期初合約負債的結餘為127,624,000港元，已在期內的收入中確認。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

17. 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財務報表中撥備：

	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 六月三十日 千港元 (經審核)
已簽約但未撥備	306,293	325,420

(b) 租賃承擔－為租賃人

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

	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 六月三十日 千港元 (經審核)
一年內	15,772	27,452
第二至第五年內(包括首尾兩年)	4,402	10,810
	20,174	38,262

(c) 租賃承擔－為承租人

在二零一九年十二月三十一日，短期租賃的租賃承擔(二零一九年：本集團根據不可撤銷的經營租賃應付的未來最低租賃付款總額)如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 六月三十日 千港元 (經審核)
一年內	1	2,849
第二至第五年內(包括首尾兩年)	-	3,723
	1	6,572

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

18. 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團以下列資產作為總銀行借貸1,229,209,000港元(二零一九年六月三十日(經審核)：1,144,500,000港元)之抵押：

- (i) 本集團的若干投資物業、待出售物業及土地及樓宇其賬面值分別為2,245,200,000港元(二零一九年六月三十日(經審核)：2,205,600,000港元)、1,539,000港元(二零一九年六月三十日(經審核)：1,539,000港元)、36,400,000港元(二零一九年六月三十日(經審核)：36,400,000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3,984,000港元(二零一九年六月三十日(經審核)：3,788,000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約為204,731,000港元(二零一九年六月三十日(經審核)：173,548,000港元)。

19. 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：

	附註	截至十二月三十一日 止六個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 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		6,771	7,031
利息支付趙世曾博士	(a)	4,964	4,941
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)	2,100	22,050
支付予世灝證券有限公司佣金	(c)	76	-
		<u>6,771</u>	<u>7,031</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

19. 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%計算之利息。於二零一九年十二月三十一日止，趙世曾博士給予本集團之墊款為164,682,000港元(二零一九年六月三十日(經審核)：159,182,000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。上市規則第14A章要求披露的資料載於董事會報告。
- (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，於年終或年內任何時間，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。

20. 公允價值計量

下表列出了本集團在報告期末定期計量的金融工具的公允價值，分為香港財務報告準則第13號「公允價值計量」中定義的三級公允價值層次。公允價值計量分類的級別是根據可評估性和估值技術中使用的輸入的重要性確定的，如下所示：

- 第1級估值：僅使用第1級輸入值測算的公允價值，即活躍的市場中相同資產或負債在計量日的未調整報價。
- 第2級估值：使用第2級輸入的公允價值，即不符合第1級的可觀察輸入，並且未使用重大的不可觀察輸入。不可觀察的輸入是無法獲得市場數據的輸入。
- 第3級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值。

金融資產或負債整體應分類之公允價值架構內之層次，應基於對公允價值計量具有重大意義之最低級資料輸入值。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

20. 公允價值計量(續)

將金融資產或負債整體進行分類的公允價值層次結構中的級別基於對公允價值計量重要的最低輸入級別：

於二零一九年十二月三十一日(未經審核)			
附註	第一級 千港元	第二級 千港元	總額 千港元
資產			
按公允價值計入損益之			
金融資產：			
上市股本證券持有作買賣	(a) 32,073	-	32,073
短期投資	(c) -	463,963	463,963
按公允價值計入其他全面收益之			
金融資產：			
永久票據，在香港上市	(b) -	132,249	132,249
永久票據，在香港境外上市	(b) -	3,080	3,080
債券，在香港上市	(b) -	6,093	6,093
債券，在香港境外上市	(b) -	63,309	63,309
	<u>32,073</u>	<u>668,692</u>	<u>700,767</u>

於二零一九年六月三十日(經審核)			
附註	第一級 千港元	第二級 千港元	總額 千港元
資產			
按公允價值計入損益之			
金融資產：			
上市股本證券持有作買賣	(a) 7,938	-	7,938
短期投資	(c) -	242,279	242,279
按公允價值計入其他全面收益之			
金融資產：			
永久票據，在香港上市	(b) -	130,069	130,069
永久票據，在香港境外上市	(b) -	3,064	3,064
債券，在香港上市	(b) -	9,150	9,150
債券，在香港境外上市	(b) -	31,265	31,265
	<u>7,938</u>	<u>415,827</u>	<u>423,765</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

20. 公允價值計量(續)

在本報告所述期間，第1、2和3級之間沒有轉移。

與以前的報告期相比，用於計量公允價值的方法和估值技術沒有變化。

附註：

(a) 持作買賣的上市股本證券

上市股本證券以港元計值。公允價值已參考報告日期的報價確定。

(b) 上市債務證券

上市債務證券以美元計值。公允價值已參考報告日期的報價確定。

(c) 短期投資

公平值乃參考現金流量折現法釐定。

21. 報告日期後的事件

在本中期報告發布之時，全世界已經爆發了新型冠狀病毒肺炎。這影響和後果不僅體現在人命傷亡，而且還體現在集團經營所在市場的經濟和社會活動受到干擾。我們預計，本財年下半年銷售額及利潤將下降。如果新型冠狀病毒肺炎疫情消退，則在最後一個季度逐步恢復前一年之水平。

管理討論及分析

財務審視

財經摘要

截至二零一九年十二月三十一日止六個月（「本期間」）的營業額為304,226,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止六個月：29,408,000港元），較去年同期增加934.5%，主要由於期內深圳物業銷售增加267,773,000港元。

在物業租賃方面，本期間的租金收入較二零一八年同期增加31.1%，達32,151,000港元（二零一八年十二月三十一日：24,531,000港元）。

本期間的毛利為189,501,000港元，較去年同期增加824.60%。

其他收入錄得較去年同期增加218.8%至50,424,000港元（二零一八年十二月三十一日：15,819,000元）。本期間的其他收入主要來自股息收入、利息收入、出售按公允價值計入損益之金融資產獲利及出售投資物業獲利。按公允價值計入損益之金融資產公允價值減少154,000港元（二零一八年十二月三十一日：463,000港元）。投資物業公允價值減少23,648,000港元（二零一八年十二月三十一日：公允價值增加338,255,000港元）。行政開支與去年同期比較增加62.9%至50,735,000港元。財務成本較去年同期增加10/0%至17,085,000港元，增加主要由於期內利率增加。所得稅支出減少至114,181,000港元（二零一八年十二月三十一日：255,992,000港元）主要由於中國公允價值變動的土地增值稅和利得稅減少，部分被去年深圳出售物業產生的利得稅和土地增值稅所抵銷。

本期間權益持有人應佔盈利為33,565,000港元（二零一八年十二月三十一日：71,006,000港元）。基本每股盈利為0.06港元（二零一八年十二月三十一日：0.12港元）而已攤薄之每股盈利為0.06港元（二零一八年十二月三十一日：0.12港元）。

本期間內已派發截至二零一九年六月三十日止年度末期股息15.0港仙（截至二零一八年六月三十日止年度：15.0港仙）。股東就截至二零一九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二零一九年十二月三十一日止六個月的中期股息每股7.5港仙（二零一八年十二月三十一日：7.5港仙）。股東就截至二零一九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

於二零一九年十二月三十一日，本公司權益持有人應佔本集團之權益總額約為6,586,852,000港元（二零一九年六月三十日：6,638,727,000港元），較二零一九年六月三十日減少51,875,000港元或0.8%。根據二零一九年十二月三十一日的已發行普通股總數620,866,506股（二零一九年六月三十日：595,634,100股）計算，本公司權益持有人應佔的每股權益為10.61港元，較二零一九年六月三十日11.15港元減少4.8%。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

於二零一九年十二月三十一日，投資上市證券、債券及結構性存款分別為32,073,000港元、204,731,000港元及463,963,000港元，已被分類為按公允價值計入損益之金融資產及按公允價值計入其他全面收益之金融資產。本期間內，整個投資組合已因購入淨額24,288,000港元、上市證券公允價值虧損154,000港元及債券公允價值獲行412,000港元。於二零一九年十二月三十一日，投資上市證券、債券及結構性存款佔總資產的6.4%（二零一九年六月三十日：4.0%）為本集團現金管理活動的一部份。

股本權益

於二零一九年十二月三十一日及二零一九年六月三十日的已發行普通股數目分別為620,866,506股及595,634,100股。

債務及資本與負債比率

於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為1,404,384,000港元（二零一九年六月三十日：1,332,977,000港元）。現金及銀行結存為736,370,000港元（二零一九年六月三十日：595,081,000港元），銀行借貸淨額為668,014,000港元（二零一九年六月三十日：737,523,000港元）。

總債務及股本權益比率為21.3%（二零一九年六月三十日：20.1%），淨債務與股本權益比率為10.1%（二零一九年六月三十日：11.1%）。

總債務及淨債務與股本權益比率之增加主要由於期內銀行貸款增加，部份被期內增加其他金融資產及出售物業引致的現金及銀行結存增加所抵銷。

於二零一九年十二月三十一日，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1,404,384,000港元中，根據貸款合同的還款時間表41.2%、58.0%及0.8%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

於二零一九年十二月三十一日，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2,245,200,000港元(二零一九年六月三十日：2,205,600,000港元)、1,539,000港元(二零一九年六月三十日：1,539,000港元)及36,400,000港元(二零一九年六月三十日：36,400,000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10,433,000港元，而上年度同期為9,474,000港元。本期間之利息支出為27,518,000港元，較去年同期錄得的利息支出25,000,000港元增加10.1%。利息開支增加主要由於期內銀行貸款利息增加及其他借貸成本引致。於回顧期間內之平均利率為3.5%(二零一八年十二月三十一日：2.6%)，乃以總利息支出除以平均借貸總額得出。

物業估值

本集團於二零一九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二零一九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5,753,960,000港元及1,708,802,000港元，總數為7,426,362,000港元(二零一九年六月三十日：投資物業及發展中投資物業分別為5,937,518,000港元及1,721,893,000港元，總數為7,659,411,000港元)，公允價值增加約25,768,000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36,400,000港元(二零一九年六月三十日：36,400,000港元)，本期間內並無錄得公允價值增加可列在物業重估儲備賬中。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

於二零一九年十二月三十一日，本集團共有僱員90人（截至二零一九年十二月三十一日：89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

在二零一九年第三季度，香港的房地產市場受到持續的經濟和政治問題的嚴重影響。中美貿易戰和全市遊行示威導致經濟大幅放緩，尤其是在旅遊業和酒店業。武漢市傳來的疾病進一步震動削弱了市場。

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

第一期及第二期的建築工程已完成，第一期已獲發入伙紙，第二期之入伙紙及壹號九龍山頂的滿意紙預計於二零二零年底可獲發出。

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80%，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(紫棠居及紫薇居)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。第一期超過70%的別墅已出租。第二期建築工程已基本完成，整個場地優化改善工作的建設正在進行中。

中國物業

在冠狀病毒爆發期間，今年農曆新年期間的消費者支出大減，娛樂和旅遊業受到嚴重影響。根據中國商務部的資料，尤其是在包括北京，上海和深圳在內的主要城市經濟遭受嚴重的打擊。

卓能雅苑

深圳龍華

卓能雅苑的銷售仍然繼續。自二零一九年三月開始第二次開售，已售出20,037.08平方米單位累計銷售已達人民幣11.17億。

卓能·河畔軒

杭州餘杭區

建築工程已基本完成，與主承包商的訴訟仍在進行中，並且由於主承包商拒絕提交必要的文件進行竣工驗收，因此耽誤了竣工驗收的工作。

澳門物業

澳門的房地產市場熱度正在減退。中國大陸的經濟增長放緩和香港衰退之環境也打擊了澳門的博彩業和整個經濟。習近平主席在二零一九年十二月趁慶祝澳門回歸中國主權二十週年之際，表達了中央政府對澳門的支持以及在依賴博彩收入以外，推動澳門成為世界旅遊中心和增加金融活動。

星光大路一號

路環石排灣

我們仍在等待更改土地用途申請的批准。

馬來西亞物業

馬來西亞的經濟增長在二零一九年下半年開始放緩。在冠狀病毒爆發後，馬來西亞政府已減少向中國人民簽證，因此影響到旅遊和酒店業，進而加速了經濟和房地產市場下滑。

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大部分完成。自二零二零年一月冠狀病毒爆發以來，大量酒店預訂取消，吉隆坡的酒店需求大幅下降。這將反映對我們服務式公寓業務的收益。

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，經修訂後的停車場計劃提案已提交批准的申請。

展望

自二零二零年一月冠狀病毒爆發之後，嚴重影響本集團中國大陸及海外物業投資的收益。本港為了阻止病毒在香港的傳播，除了股票交易所之外，政府服務已部分暫停，部份本港公司容許人員留在家中工作，學校和公眾場所也被關閉。本港失業率已達3.4%，仍未見頂。

冠狀病毒對經濟的影響巨大，香港政府已經出台了救濟措施，以幫助那些受到該疾病影響的企業和家庭。雖然我們正面對最艱難的情況，我們仍希望這種疾病能在數月內消失，中國大陸、海外及香港經濟將逐步恢復並重新回復正常。

中期股息

董事會現建議派發中期股息每股7.5港仙（二零一八年：7.5港仙）予於二零二零年四月三日在股東名冊內登記之股東，中期股息將於二零二零年五月五日派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二零年三月三十日至四月三日（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，須於二零二零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

截至二零一九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，包括本公司截至二零一九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。

截至二零一九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

於截至二零一九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

於二零一九年十二月三十一日，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	30,756,519股	427,554,835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。

於二零一九年十二月三十一日，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，二零二零年二月二十七日