



卓能（集團）有限公司

（股份代號：131）

截至二零二零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

截至二零二零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二零二零年十二月三十一日止六個月，經審核委員會審閱，載於未經審核的綜合收益表中之未經審核綜合除稅後虧損為62,176,000港元（二零一九年：盈利34,122,000港元）。

董事會議決派發中期股息每股2.0港仙（二零一九年：7.5港仙）。

業務回顧

香港物業

冠狀病毒的爆發影響了香港的經濟，辦公室、商店、酒店等部門均受到很大的打擊。在家工作的趨勢使甲級辦公室的租金下降了20%以上。

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及70個停車位。

第二期之入伙紙已於二零二零年七月二十八日獲發出，滿意紙的申請已於二零二零年八月遞交，地政署現正審核已提交的文件，倘若沒有發生無法預測的情況及冠狀病毒疫情未能受控，希望滿意紙可於本年年尾獲發出。

2. **趙苑二期，薄扶林域多利道192號**
租用率維持在85%。
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。
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，鑒於現時市況，仍在推廣租售。
5. **新趙苑，長洲長洲西堤路33號**
第一期所有別墅已出租。第二期建築工程及整個場地優化改善工作的建設正在進行中。

中國物業

自去年下半年以來，中國經濟已從冠狀病毒疫情中逐步恢復。預計這種趨勢將持續下去，從長遠來看會有所改善。過去幾年，中國的房地產市場取得了積極的增長，並且是經濟的重要部分。目前，中國經濟增長放緩的部分原因是與美國的貿易戰升級，這情況可以內部支出、開放市場以及改善與其他國家的貿易所抵消。

卓能雅苑

深圳龍華

直至本報告日，累計已銷售769個單位，合共銷售金額已達人民幣37.29億。

卓能·河畔軒

杭州餘杭區

規劃驗收已由政府批准並簽發。建築驗收及其他有關部門需要的證明書的申請已提交，以待最終批准。銷售活動將隨後展開。

澳門物業

儘管澳門的冠狀病毒得到了很好的控制，但由於周邊城市的疫情使經濟受到嚴重重創，這阻止了遊客到澳門旅遊，同時博彩業務也受到嚴重影響。

星光大路一號

路環石排灣

雖然建築計劃(ante projecto)已經獲得了批准，並與新政府進行了多次聯繫和會議，但我們仍在等待批准更改土地用途及溢價金的支付申請。

馬來西亞物業

整個二零二零年，在冠狀病毒籠罩下，經濟萎縮，加上行動受到限制，特別是地區之間和州際旅行的限制，所有經濟部門均出現負增長。

第一期「Parkview」

馬來西亞吉隆坡第57段第1359號地段

服務式公寓第一階段的翻新工程已告完成。惟是入住率及收入均大幅減少。

第二期「Cecil Central Residence」

馬來西亞吉隆坡第57段第11385及11386號地段

修改後的發展令已獲得批准。提交了新的建築計劃以待批准。由於市場情況不佳，整體建設計劃將被推遲。

投資債券及香港股票市場

於二零二零年十二月三十一日，投資債券市場價值為178,737,000港元。期內，已出售的債券總額為11,544,000港元，沒有購入債券。

於二零二零年十二月三十一日，投資證券價值為31,758,000港元。期內，沒有購入或出售股票證券。

展望

冠狀病毒的爆發已經持續了一年多，香港的失業率已達到十七年來的最高水平達7%。香港政府已努力通過切斷傳播鏈來對抗疫情。冠狀病毒的疫苗已抵達香港，這對於恢復正常的生活方式至關重要。

儘管我們現在正處於最困難的時期，但我們仍然期待在冠狀病毒可能得到更好控制之後，經濟在今年下半年逐步改善及恢復。

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崗位作出貢獻。

於報告日期，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，二零二一年二月二十五日

業績

本公司及其附屬公司（以下統稱為「集團」）經審核委員會審閱之未經審核賬目：

簡明綜合收益表

截至二零二零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	
		二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收入	3	878,860	304,226
直接成本		(139,450)	(114,725)
毛利		739,410	189,501
其他收入，淨額	4	39,896	50,424
投資物業公允價值之變動		(147,554)	(23,648)
按公允價值計入損益之金融資產 公允價值之變動		590	(154)
行政費用		(37,309)	(50,735)
財務成本	5a	(13,973)	(17,085)
除稅前溢利	5	581,060	148,303
所得稅支出	6	(643,236)	(114,181)
期內（虧損）／溢利		<u>(62,176)</u>	<u>34,122</u>
下列人士應佔期內（虧損）／溢利：			
本公司持有人		(62,110)	33,565
非控股權益		(66)	557
		<u>(62,176)</u>	<u>34,122</u>
本公司持有人應佔期內（虧損）／溢利之 每股（虧損）／盈利	8		
— 基本		<u>(0.1)港元</u>	<u>0.06港元</u>
— 攤薄		<u>(0.1)港元</u>	<u>0.06港元</u>

簡明綜合全面收益表

於二零二零年十二月三十一日

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
期內(虧損)/盈利	(62,176)	34,122
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：		
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)	(423)	(412)
換算海外營運業務財務報表產生之 匯兌盈利/(虧損)	276,456	(71,852)
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	528	728
其他全面收益部份相關的所得稅	(87)	(120)
期內其他全面收益/(支出)，已扣除稅項	276,474	(71,656)
期內全面收益/(支出)總額	<u>214,298</u>	<u>(37,534)</u>
下列人士應佔期內全面收益/(支出)總額：		
本公司持有人	214,364	(38,091)
非控股權益	(66)	557
	<u>214,298</u>	<u>(37,534)</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零二零年十二月三十一日

		於 二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 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	6,792,744	7,084,875
物業、機器及設備		40,865	42,365
其他非流動資產		950	950
其他金融資產	10	170,238	184,232
遞延稅項資產		16,290	16,290
		7,021,087	7,328,712
流動資產			
發展中待售物業	9	1,557,792	1,496,021
已落成之待售物業		412,449	511,224
其他金融資產	10	8,499	6,472
按公允價值計入損益之金融資產	11	1,153,193	458,046
應收貿易賬款及其他應收賬款	12	295,909	30,333
銀行結存及現金	13	842,934	1,236,667
		4,270,776	3,738,763
流動負債			
其他應付賬款		141,240	151,611
合約負債	16	185,349	436,470
應付非控股股東款項		239,990	239,990
應付關連公司款項		1,513	1,547
有息借貸		950,920	1,261,920
租賃負債	15	2,323	2,627
應付稅項		1,783,490	989,395
		3,304,825	3,083,560
流動資產淨額		965,951	655,203
總資產減流動負債		7,987,038	7,983,915

		於 二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 六月 三十日 千港元 (經審核)
非流動負債			
有息借貸		10,746	10,351
董事墊款		100,632	170,182
租賃負債	15	-	1,004
遞延稅項負債		933,993	1,070,462
		<u>1,045,371</u>	<u>1,251,999</u>
資產淨值		<u>6,941,667</u>	<u>6,731,916</u>
權益			
股本	14	2,468,985	2,441,551
儲備		4,296,455	4,114,072
本公司持有人應佔權益		6,765,440	6,555,623
非控股權益		176,227	176,293
權益總額		<u>6,941,667</u>	<u>6,731,916</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零二零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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
經營活動所產生之現金淨額	204,016	180,237
投資活動		
增加投資物業	(29,388)	(8,719)
購買結構性存款	(1,358,977)	(221,684)
贖回結構性存款所得	700,749	-
購買按公允價值計入其他全面收益之金融資產	-	(31,595)
出售投資物業收益	355,925	175,097
超過三個月到期之定期存款(放置)／釋放	(13,738)	193,368
其他投資活動	18,880	14,865
投資活動所(動用)／產生之現金淨額	(326,549)	121,332
融資活動		
(償還)／董事墊款	(69,550)	5,500
新增銀行及其他貸款	-	655,791
償還銀行貸款	(310,605)	(590,979)
其他融資活動	(6,284)	(13,648)
融資活動所(動用)／產生之現金淨額	(386,439)	56,664
現金及現金等值物之(減少)／增加淨額	(508,972)	358,233
七月一日之現金及現金等值物	1,232,907	398,298
匯率變動的影響，持有現金	101,501	(24,145)
十二月三十一日之現金及現金等值物， 以銀行現金呈列	825,436	732,386

簡明綜合權益變動表

截至二零二零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>

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)	法定儲備* 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			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)
				物業 重估儲備* 千港元 (未經審核)	(回收中)* 千港元 (未經審核)	保留溢利* 千港元 (未經審核)			
二零二零年七月一日結存	2,441,551	(479,310)	-	28,768	(17,178)	4,581,792	6,555,623	176,293	6,731,916
本期間虧損	-	-	-	-	-	(62,110)	(62,110)	(66)	(62,176)
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	-	276,456	-	-	-	-	276,456	-	276,456
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	-	-	-	-	(423)	-	(423)	-	(423)
持有作自用之土地及樓宇 公允價值之變動	-	-	-	528	-	-	528	-	528
其他全面收益部份相關的所得稅	-	-	-	(87)	-	-	(87)	-	(87)
期內全面(支出)/收益總額	-	276,456	-	441	(423)	(62,110)	214,364	(66)	214,298
已批准及已付二零二零年 末期股息(附註7)	-	-	-	-	-	(31,981)	(31,981)	-	(31,981)
發行股份：									
根據以股代息計劃	27,434	-	-	-	-	-	27,434	-	27,434
轉撥至法定儲備	-	-	281,562	-	-	(281,562)	-	-	-
二零二零年十二月三十一日結存	<u>2,468,985</u>	<u>(202,854)</u>	<u>281,562</u>	<u>29,209</u>	<u>(17,601)</u>	<u>4,206,139</u>	<u>6,765,440</u>	<u>176,227</u>	<u>6,941,667</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4,296,455,000港元(於二零二零年六月三十日(已審核): 4,114,072,000港元)。

簡明綜合賬項附註

截至二零二零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，已於二零二一年二月二十五日批准發行。

未經審核之簡明綜合中期財務報表已採用與截至二零二零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，惟已披露於賬項附註2有關採納了於二零二零年七月一日或之後生效的新訂或經修訂的香港財務報告準則除外，而有關會計政策的更改預期將反映在二零二一年年度財務報表。

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二零二零年六月三十日止年度財務報告一同閱讀。

載於截至二零二零年十二月三十一日止六個月之中期財務報表已包括截至二零二零年六月三十日止財政年度有關之財務資料作比較，但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二零二零年六月三十日止年度之財務報表。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二零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

(a) 於二零二零年七月一日採納新訂及經修訂香港財務報告準則

截至二零二零年十二月三十一日止六個月的簡明綜合中期財務報表乃根據本集團截至二零二零年六月三十日止年度的年度財務報表所採用的會計政策編制，惟採用下列已於二零二零年七月一日生效的新訂的及經修訂的香港財務報告準則除外。本集團尚未提早採納已頒布但尚未生效的任何其他準則、詮釋或修訂。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務定義
香港財務報告準則第9號(修訂本)、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號	利率基準改革
香港會計準則第1號(修訂本)及 香港會計準則第8號	重大性的定義
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與新冠肺炎相關的租金優惠

除以下所述外，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之業績及財務狀況之編制及呈列方式並無重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)及香港會計準則第8號「重大性的定義」

該修訂澄清了重大性的定義，並指出：「如果省略、遺漏或掩蓋信息會影響通用財務報表的主要使用者基於這些財務報表所提供有關特定報告實體的財務信息的決定，則該信息是重要的」。重要性取決於信息的性質或大小，或兩者兼而有之。

該修訂也：

- 在考慮重要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量通過在重要性定義中將閾值「可能影響」替換為「可能合理影響」來合理地預期主要用戶在做出經濟決策時受到的影響；及
- 澄清重要性評估將需要考慮提供給通用財務報表主要用戶的信息(即現有和潛在的投資者、貸款方和其他依賴通用財務報表獲取其所需大部分財務信息的債權人)。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二零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) 於二零二零年七月一日採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號(修訂本)及香港會計準則第8號「重大性的定義」(續)

本公司董事預期這些修訂的應用不會對本集團的簡明綜合中期財務報表產生影響。

(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。

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。

根據本集團提交予執行董事之內部財務報告，即主要營運決策人負責資源分配、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。

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。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二零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：

截至二零二零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	836,598	31,921	10,341	-	878,860
分部間之收入	-	-	10,700	-	10,700
應報告分部收入	<u>836,598</u>	<u>31,921</u>	<u>21,041</u>	<u>-</u>	<u>889,560</u>
應報告分部溢利/(虧損)	<u>647,008</u>	<u>(40,365)</u>	<u>3,816</u>	<u>7,699</u>	<u>618,158</u>
其他資料：					
利息收入	1,972	61	-	7,487	9,520
利息支出	6,297	7,429	-	247	13,973
所得稅支出	642,588	648	-	-	643,236
折舊	18	1,035	1,291	-	2,344
投資物業公允價值減少	-	(147,554)	-	-	(147,554)
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>590</u>	<u>590</u>
於二零二零年十二月三十一日(未經審核)					
應報告分部資產	<u>3,038,834</u>	<u>6,018,322</u>	<u>6,205</u>	<u>1,153,194</u>	<u>10,216,555</u>
應報告分部負債	<u>298,593</u>	<u>263,513</u>	<u>3,260</u>	<u>5,048</u>	<u>570,414</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

3. 分部資料(續)

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
分部間之收入	-	-	10,367	-	10,367
	<u>267,773</u>	<u>32,151</u>	<u>14,669</u>	<u>-</u>	<u>314,593</u>
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>
	<u>157,055</u>	<u>55,855</u>	<u>1,965</u>	<u>-</u>	<u>214,875</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
折舊	25	954	1,381	-	2,360
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	-	-	-	(154)	(154)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(154)</u>	<u>(154)</u>

於二零二零年六月三十日(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
應報告分部資產	<u>2,810,517</u>	<u>6,310,669</u>	<u>7,232</u>	<u>458,046</u>	<u>9,586,464</u>
應報告分部負債	<u>559,591</u>	<u>262,835</u>	<u>5,395</u>	<u>5,428</u>	<u>833,249</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二零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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
物業銷售	836,598	267,773
物業租賃	31,921	32,151
物業管理	10,341	4,302
	878,860	304,226

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	截至二零二零年十二月三十一日 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)
區域市場			
中國	836,598	5,887	4,913
香港	-	25,700	5,428
馬來西亞	-	334	-
	836,598	31,921	10,341
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	836,598	-	10,341
租金收入不在香港財務 報告準則第15號的範圍內	-	31,921	-
	836,598	31,921	10,341

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

3. 分部資料(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月(未經審核)

分部	截至二零一九年十二月三十一日 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)
區域市場			
中國	267,773	7,509	3,450
香港	—	23,931	852
馬來西亞	—	711	—
	<u>267,773</u>	<u>32,151</u>	<u>4,302</u>
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
租金收入不在香港財務報告 準則第15號的範圍內	—	32,151	—
	<u>267,773</u>	<u>32,151</u>	<u>4,302</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二零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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
應報告分部溢利	618,158	214,875
未分配公司收入	32,784	52,629
未分配公司支出	(55,909)	(102,116)
財務成本	(13,973)	(17,085)
	<u>581,060</u>	<u>148,303</u>
集團除稅前溢利	<u>581,060</u>	<u>148,303</u>

4. 其他收入，淨額

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
上市股份投資股息收入	1,023	512
利息收入	2,033	5,173
其他金融資產利息收入	7,487	7,679
投資收入	6,086	-
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，已扣除稅項	20,946	36,679
政府補助	452	-
雜項收入	1,869	268
匯兌獲利，淨額	-	5
	<u>39,896</u>	<u>50,424</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二零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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
(a) 財務成本		
利息費用在：		
銀行貸款	11,760	19,086
董事墊款	3,899	4,964
其他借貸成本	2,835	3,468
	<u>18,494</u>	<u>27,518</u>
總財務成本	18,494	27,518
減：撥作投資物業及待出售發展中 物業之資本化利息	<u>(4,521)</u>	<u>(10,433)</u>
	<u><u>13,973</u></u>	<u><u>17,085</u></u>
(b) 其他項目		
折舊	2,344	2,360
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	(20,946)	(36,679)
短期租約費用	149	7
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、人工及其他福利	13,523	12,317
退休計劃供款	311	125
	<u><u>311</u></u>	<u><u>125</u></u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

6. 所得稅支出

由於本集團截至二零二零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(二零一九年：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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
本期稅項		
— 海外		
中國企業所得稅	285,049	60,948
中國土地增值稅	400,041	163,132
	<u>685,090</u>	<u>224,080</u>
遞延稅項	<u>(41,854)</u>	<u>(109,899)</u>
所得稅總支出	<u>643,236</u>	<u>114,181</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二零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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
已付末期股息每股5港仙 (二零一九年：15港仙)	31,981	89,345
擬派發之中期股息每股2港仙 (二零一九年：7.5港仙)	13,054	46,565
	45,035	135,910

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。

在截至二零二零年十二月三十一日止期間內，已就二零二零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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
股息：		
現金	4,547	13,648
以股代息(附註14)	27,434	75,697
	31,981	89,345

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

8. 每股(虧損)/盈利

本期間每股基本及已攤薄(虧損)/盈利乃以下列數據為基準：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
(虧損)/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(虧損)/盈利	<u>(62,110)</u>	<u>33,565</u>

股份數目

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
已發行普通股之加權平均數以計算 每股基本(虧損)/盈利	<u>633,353,650</u>	<u>601,256,538</u>

截至二零二零年十二月三十一日止六個月，每股攤薄(虧損)/溢利與基本每股(虧損)/溢利相同，因為截至二零二零年十二月三十一日沒有潛在普通股。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

9. 投資物業及發展中待售物業

在截至二零二零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29,388,000港元(二零一九年十二月三十一日：8,719,000港元)，發展中物業為8,260,000港元(二零一九年十二月三十一日：14,353,000港元)。

投資物業估值之賬面值已於二零二零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二零一九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147,554,000港元(二零一九年十二月三十一日：公允價值變動虧損23,648,000港元)已在簡明綜合收益表中確認。

截至二零二零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355,925,000港元(二零一九年十二月三十一日：175,097,000港元)出售賬面值334,979,000港元(二零一九年十二月三十一日：116,790,000港元)的投資物業。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二零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：

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 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))	112,368	123,174
永久票據，於香港境外上市(附註(b))	4,898	4,418
債券，於香港上市(附註(c))	1,813	4,495
債券，於香港境外上市(附註(d))	51,159	52,145
	<u>170,238</u>	<u>184,232</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))	<u>8,499</u>	<u>6,472</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)

截至二零二零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4.85厘至6.50厘之間，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240,000美元及500,000美元的永久浮動利率票據，利率介於年息5.25厘至6.25厘，每半年派息一次。
- (c) 本集團在香港購入一筆(二零一九年：兩筆)上市債券，本金額1,000,000美元，到期日為二零二八年一月三十一日，固定票面利率為每年6.50厘，每半年派息一次。
- (d) 本集團購五筆上市債券，本金額介乎250,000美元至3,100,000美元，有固定到期日，於二零二一年三月二十七日至二零二六年六月二十八日到期，固定票面利率介乎每年6.75厘至11.8厘，每半年派息一次。
- (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)

截至二零二零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

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 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))	31,758	31,168
短期投資(附註(b))	<u>1,121,435</u>	<u>426,878</u>
	<u>1,153,193</u>	<u>458,046</u>

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厘到3.50厘不等(二零二零年六月三十日(已審核)：1.65厘到3.97厘)。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二零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

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 六月三十日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款 來自第三者	<u>269,796</u>	<u>1,704</u>
其他應收賬款		
預付費用	4,537	5,943
取得合約之成本	6,258	6,398
公用事業按金	2,734	2,676
其他按金	693	693
其他應收賬款	<u>11,891</u>	<u>12,919</u>
	<u>26,113</u>	<u>28,629</u>
	<u>295,909</u>	<u>30,333</u>

本集團的應收賬款為已落成物業的銷售款項及租金和管理費。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：

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 六月三十日 千港元 (經審核)
0-30天	268,288	1,009
31-60天	160	333
61-90天	89	125
超過90天	<u>1,259</u>	<u>237</u>
	<u>269,796</u>	<u>1,704</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)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

13. 銀行結存及現金

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 六月三十日 千港元 (經審核)
已抵押存款	17,498	3,760
銀行現金	<u>825,436</u>	<u>1,232,907</u>
總額	<u><u>842,934</u></u>	<u><u>1,236,667</u></u>

本集團的銀行及現金結餘包括港幣751,968,000元(於二零二零年六月三十日(經審核): 1,160,060,000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		已審核	
	於二零二零年十二月三十一日		於二零二零年六月三十日	
	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	639,613,567	2,441,551	595,634,100	2,326,486
因以股代息而發行股份 (附註7)	<u>13,063,214</u>	<u>27,434</u>	<u>43,979,467</u>	<u>115,065</u>
於期末/年末(未經審核)	<u><u>652,676,781</u></u>	<u><u>2,468,985</u></u>	<u><u>639,613,567</u></u>	<u><u>2,441,551</u></u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

15. 租賃負債

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 六月三十日 千港元 (經審核)
最低租賃付款總額：		
一年內到期	2,362	2,711
第二至第五年內到期	—	1,012
	<u>2,362</u>	<u>3,723</u>
租賃負債的未來財務費用 (二零二零年：融資租賃負債)	<u>(39)</u>	<u>(92)</u>
租賃負債的現值 (二零二零年：金融租賃負債)	<u><u>2,323</u></u>	<u><u>3,631</u></u>
最低租賃付款額的現值：		
一年內到期	2,323	2,627
第二至第五年內到期	—	1,004
	<u>2,323</u>	<u>3,631</u>
減：一年內到期的部分計入流動負債	<u>(2,323)</u>	<u>(2,627)</u>
一年後到期的部分計入非流動負債	<u><u>—</u></u>	<u><u>1,004</u></u>

截至二零二零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(截至二零一九年十二月三十一日止六個月：1,420,000港元)。

本集團為辦公場所的承租人，歸類為經營租賃下的使用權資產。有關辦公場所的租賃通常為期三至五年，且不包括或有租金或提前終止條款。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

16. 合約負債

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 六月三十日 千港元 (經審核)
提前收取引致的合約負債	<u>185,349</u>	<u>436,470</u>

合約負債指分配至履約責任的交易價格總額，截至報告期末尚未達成。本集團預期，分配至未履行履約責任的交易價將於本集團向客戶轉讓商品或服務時確認為收入。

截至二零二零年十二月三十一日止六個月，本集團的合約負債為185,349,000港元(二零二零年：436,470,000港元)，預計將在一年內確認為收入。作為實際的權宜之計，該金額無需考慮重大融資成分的影響。

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。

合約負債在年初之結餘為436,470,000港元已於年內確認為收入。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二零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：

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 六月三十日 千港元 (經審核)
已簽約但未撥備	365,840	291,419

(b) 經營租賃承擔－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：

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 六月三十日 千港元 (經審核)
一年內	15,693	34,926
第一至第二年內	1,113	4,613
第二至第三年內	-	503
	16,806	40,042

(c) 經營租賃承擔－為承租人

於二零二零年十二月三十一日，短期租賃的租賃承擔(二零二零年：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：

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 六月三十日 千港元 (經審核)
一年內	13	164

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

18. 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團以下列資產作為總銀行借貸950,000,000港元(二零二零年六月三十日(經審核)：1,261,000,000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2,805,650,000港元(二零二零年六月三十日(經審核)：2,972,900,000港元)、1,539,000港元(二零二零年六月三十日(經審核)：1,539,000港元)、36,200,000港元(二零二零年六月三十日(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17,498,000港元(二零二零年六月三十日(經審核)：3,760,000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178,737,000港元(二零二零年六月三十日(經審核)：190,704,000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：

	截至十二月三十一日止 六個月	
附註	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 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	5,145	6,771
利息支付予趙世曾博士 (a)	3,899	4,964
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
支付予世灝證券有限公司佣金 (c)	32	76

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二零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之墊款，本公司須付按最優惠利率加1%計算之利息。於二零二零年十二月三十一日止，趙世曾博士給予本集團之墊款為100,632,000港元(二零二零年六月三十日(經審核)：170,182,000港元)。趙世曾博士已確認不會要求於未來一年內償還貸款。
- (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。

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。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二零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：

於二零二零年十二月三十一日(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) 31,758	-	31,758
短期投資	(c) -	1,121,435	1,121,435
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) -	112,368	112,368
永久票據，在香港境外上市	(b) -	4,898	4,898
債券，在香港上市	(b) -	1,813	1,813
債券，在香港境外上市	(b) -	51,159	51,159
	<u>31,758</u>	<u>1,291,673</u>	<u>1,323,431</u>
於二零二零年六月三十日(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) 31,168	-	31,168
短期投資	(c) -	426,878	426,878
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) -	123,174	123,174
永久票據，在香港境外上市	(b) -	4,418	4,418
債券，在香港上市	(b) -	4,495	4,495
債券，在香港境外上市	(b) -	58,617	58,617
	<u>31,168</u>	<u>617,582</u>	<u>648,750</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二零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

公平值乃參考報告日期按現金流量折現法釐定。

管理層討論及分析

財務審視

財經摘要

截至二零二零年十二月三十一日止六個月（「本期間」）的營業額為878,860,000港元（截至二零一九年十二月三十一日止六個月：304,226,000港元），較去年同期增加188.9%，主要由於期內深圳物業銷售增加836,598,000港元。

在物業租賃方面，本期間的租金收入較二零一九年同期減少0.7%，達31,921,000港元（二零一九年十二月三十一日：32,151,000港元）。

本期間的毛利為739,410,000港元，較去年同期增加290.2%。

其他收入錄得較去年同期減少20.9%至39,896,000港元（二零一九年十二月三十一日：50,424,000港元）。本期間的其他收入主要來自股息收入、利息收入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增加590,000港元（二零一九年十二月三十一日：減少154,000港元）。投資物業公允價值減少147,554,000港元（二零一九年十二月三十一日：23,648,000港元）。行政開支與去年同期比較減少26.5%至37,309,000港元。財務成本較去年同期減少18.2%至13,973,000港元，減少主要由於期內貸款減少及利率下跌。所得稅支出增加至643,236,000港元（二零一九年十二月三十一日：114,181,000港元）主要由於期內銷售深圳物業的中國土地增值稅和利得稅增加。

本期間權益持有人應佔虧損為62,110,000港元（二零一九年十二月三十一日：盈利33,565,000港元）。基本每股虧損為0.10港元（二零一九年十二月三十一日：每股盈利0.06港元）而已攤薄之每股虧損為0.10港元（二零一九年十二月三十一日：每股盈利0.06港元）。

本期間內已派發截至二零二零年六月三十日止年度末期股息5.0港仙（截至二零一九年六月三十日止年度：15.0港仙）。股東就截至二零二零年六月三十日止年度末期股息可選擇以股代息。

董事會議決以現金派發截至二零二零年十二月三十一日止六個月的中期股息每股2.0港仙（二零一九年十二月三十一日：7.5港仙）。中期股息將於二零二零年四月十五日寄發予各股東。

本公司權益持有人應佔權益

於二零二零年十二月三十一日，本公司權益持有人應佔本集團之權益總額約為6,765,440,000港元（二零二零年六月三十日：6,555,623,000港元），較二零二零年六月三十日增加209,817,000港元或3.2%。根據二零二零年十二月三十一日的已發行普通股總數652,676,781股（二零二零年六月三十日：639,613,567股）計算，本公司權益持有人應佔的每股權益為10.37港元，較二零二零年六月三十日10.25港元增加1.2%。本公司權益持有人應佔的每股權益增加主要由於出售深圳物業所得增加結構性存款引致。

除現有項目及在年報中已披露者外，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及按公允價值計入其他全面收益之金融資產

於二零二零年十二月三十一日，投資上市證券及結構性存款、永久票據及債券分別為31,758,000港元、1,121,435,000港元及178,737,000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，整個投資組合已因上市證券公允價值獲利590,000港元、出售永久票據及債券淨額11,544,000港元及公允價值虧損423,000港元而增加。於二零二零年十二月三十一日，投資上市證券、債券及結構性存款佔總資產的11.8%（二零二零年六月三十日：5.9%）為本集團現金管理活動的一部份。

股本權益

於二零二零年十二月三十一日及二零二零年六月三十日的已發行普通股數目分別為652,676,781股及639,613,567股。

債務及資本與負債比率

於二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為1,062,298,000港元（二零二零年六月三十日：1,442,453,000港元）。現金及銀行結存及結構性存款分別為1,964,369,000港元（二零二零年六月三十日：1,663,545,000港元），存款淨額為902,071,000港元（二零二零年六月三十日：221,092,000港元）。

總債務及股本權益比率為15.7%（二零二零年六月三十日：22.0%），淨存款與股本權益比率為13.3%（二零二零年六月三十日：3.4%）。

期內，總債務與股本權益比率下跌及淨存款與股本權益比率增加主要由於減少借貸及出售物業增加現金及銀行結存及結構性存款所引致。

於二零二零年十二月三十一日，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1,062,298,000港元中，根據貸款合同的還款時間表89.5%及10.5%須分別於一年內及一至兩年內償還。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

於二零二零年十二月三十一日，本集團投資物業、待售物業及土地及樓宇賬面值分別為2,805,650,000港元（二零二零年六月三十日：2,972,900,000港元）、1,539,000港元（二零二零年六月三十日：1,539,000港元）及36,200,000港元（二零二零年六月三十日：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4,521,000港元，而上年度同期為10,433,000港元。本期間之利息支出為18,494,000港元，較去年同期錄得的利息支出27,518,000港元減少32.8%。利息開支減少主要由於期內銀行貸款及其他借貸成本減少引致。於回顧期間內之平均利率為3.0%（二零一九年十二月三十一日：3.5%），乃以總利息支出除以平均借貸總額得出。

物業估值

本集團於二零二零年十二月三十一日的投資物業及若干物業、機器及設備已由羅馬國際評估有限公司及廖敬棠測計師行有限公司作出物業估值並於製訂截至二零二零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5,107,932,000港元及1,684,812,000港元，總數為6,792,744,000港元（二零二零年六月三十日：投資物業及發展中投資物業分別為5,428,781,000港元及1,656,094,000港元，總數為7,084,875,000港元），公允價值減少約147,554,000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36,200,000港元（二零二零年六月三十日：36,400,000港元），本期間內，錄得公允價值減少200,000港元已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

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有僱員80人（截至二零一九年十二月三十一日：90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

冠狀病毒的爆發影響了香港的經濟，惟對住宅的打擊不如商業的嚴重。

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

第一期及第二期之建築已告完成，入伙紙已獲發出，滿意紙的申請已於二零二零年八月遞交，地政署現正審核已提交的文件，倘若沒有發生無法預測的情況及冠狀病毒疫情未能受控，希望滿意紙可於本年年尾獲發出。

2. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號

三座物業的租用率為85%，為本集團帶來良好的租金收入。

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。

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，仍在推廣中。

5. 新趙苑，長洲長洲西堤路33號

第一期所有別墅已全部租出，整個場地優化改善工作的建設正在進行中。

中國物業

自去年下半年以來，中國經濟已從冠狀病毒疫情中逐步恢復。預計這種趨勢將持續下去，從長遠來看會有所改善。過去幾年，中國的房地產市場取得了積極的增長，並且是經濟的重要部分。目前，中國經濟增長放緩的部分原因是與美國的貿易戰升級，這情況可以內部支出、開放市場以及改善與其他國家的貿易所抵消。

卓能雅苑

深圳龍華

直至本報告日，累計已銷售769個單位，合共銷售金額已達人民幣37.29億。

卓能·河畔軒

杭州餘杭區

規劃驗收已由政府批准並簽發。建築驗收及其他有關部門需要的證明書的申請已提交，以待最終批准。銷售活動將隨後展開。

澳門物業

儘管澳門的冠狀病毒得到了很好的控制，但由於周邊城市的疫情使經濟受到嚴重重創，這阻止了遊客到澳門旅遊，同時博彩業務也受到嚴重影響。

星光大路一號

路環石排灣

雖然建築計劃(ante projecto)已經獲得了批准，並與新政府進行了多次聯繫和會議，但我們仍在等待批准更改土地用途及溢價金的支付申請。

馬來西亞物業

整個二零二零年，在冠狀病毒籠罩下，經濟萎縮，加上行動受到限制，特別是地區之間和州際旅行的限制，所有經濟部門均出現負增長。

第一期「Parkview」

馬來西亞吉隆坡第57段第1359號地段

服務式公寓第一階段的翻新工程已告完成。惟是入住率及收入均大幅減少。

第二期「Cecil Central Residence」

馬來西亞吉隆坡第57段第11385及11386號地段

修改後的發展令已獲得批准。提交了新的建築計劃以待批准。由於市場情況不佳，建設計劃將被推遲。

展望

冠狀病毒的爆發已經持續了一年多，香港的失業率已達到十七年來的最高水平達7%。香港政府已努力通過切斷傳播鏈來對抗疫情。冠狀病毒的疫苗已抵達香港，這對於恢復正常的生活方式至關重要。

儘管我們現在正處於最困難的時期，但我們仍然期待在冠狀病毒可能得到更好控制之後，經濟在今年下半年逐步改善及恢復。

中期股息

董事會現建議派發中期股息每股2.0港仙(二零一九年：7.5港仙)予於二零二一年四月一日在股東名冊內登記之股東，中期股息將以現金於二零二一年四月十五日派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二一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，須於二零二一年三月二十六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

截至二零二零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，包括本公司截至二零二零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。

截至二零二零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

於截至二零二零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

於二零二零年十二月三十一日，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	32,573,397股	453,408,112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。

於二零二零年十二月三十一日，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，二零二一年二月二十五日