



卓能（集團）有限公司

（股份代號：131）

---

截至二零二一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

截至二零二一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二零二一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之未經審核綜合除稅後虧損為115,334,000港元，與二零二零年比較：虧損62,176,000港元。

董事會議決派發中期股息每股1.5港仙，與二零二零年比較：2.0港仙。

#### 業務回顧

##### 香港物業

香港經濟受到第五波冠狀病毒疫情的嚴重影響。雖然去年第三、四季度，受政府發放消費券的推動，經濟略有回暖，但二零二二年初經濟再次大幅降低。

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，正等候批出。

#### 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。

**5. 新趙苑，長洲西堤路33號**

超過90%的別墅已租出。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並接近完成。

## 中國物業

中國的房地產低迷預計將在今年上半年繼續，由於信貸政策收緊和冠狀病毒疫情影響，房價和銷售量均有下跌。農曆新年期間及之後的一手及二手單位銷售量均較往年大幅下降。

### 卓能雅苑

#### 深圳龍華

直至本報告日，累計已銷售809個單位，合共銷售金額已達人民幣35.82 億。政府地稅局已聯繫我們要求結算物業所得之土地增值稅部份。我們已聘請稅務專家處理此巨額稅務事務。

### 卓能•河畔軒

#### 杭州餘杭區

第十九屆亞運會將於二零二二年九月在杭州舉行。體育場館和運動員村的建設帶動了當地經濟，亞運會的舉辦將帶動二零二二年旅遊業的增長。

卓能•河畔軒整個項目建築已全部完成，現正進行修整美化配合規劃建築驗收申請。

## 澳門物業

政府迅速果斷的採取措施防止疫情蔓延，澳門逐步慢慢恢復。但受博彩業影響，經濟未能馬上樂觀。

### 星光大路一號

#### 路環石排灣

土地的租約已於二零二一年十月到期。本公司的澳門律師已於二零二一年四月提出續約的申請，但由於城市總體規劃尚未完成，整個續約程序被政府擱置了。根據本公司澳門律師的意見，雖然在正常情況下，我們的土地租約到期後會自動續約，但由於政府於二零二一年初進行城市規劃，因此續約將在城市總體規劃完成後方會處理，我們的律師將定期與有關官員聯絡，讓我們了解續約的最新進展。

## 馬來西亞物業

隨著冠狀病毒帶來破壞性的影響，在二零二一年上半年，由於感染率上升和政府實施的市民行動限制，樓宇交易活動急劇下降，導致價格下跌和供應空置單位上升。政府正在採取可持續的長期政策來應對冠狀病毒，但預計經濟表現短期內將不能樂觀。

### 第一期「Parkview」

#### 馬來西亞吉隆坡第57段第1359號地段

服務式公寓因應市場情況，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。由於市況不佳，整體建築計劃將被推遲。

## 投資債券及香港股票市場

於二零二一年十二月三十一日，投資債券市場價值為146,898,000港元。期內，已贖回的債券總額為2,237,000港元，沒有購入債券。

於二零二一年十二月三十一日，投資股票證券價值為37,552,000港元。期內，已購入的股票證券總額為5,997,000港元，沒有出售股票證券。

## 展望

香港經濟將繼續受到omicron和地緣政治緊張局勢的影響。

香港政府努力抗擊病毒，試圖切斷傳播鏈，但效果似乎趕不上擴散的速度，但好消息是中央政府已承諾將給予本港大力的支持以對抗病毒。

儘管我們現在正面臨著最困難的時期，但仍然期待隨著病毒得到有效的控制，長遠來說，最終未來經濟都會迎來逐漸恢復之日。

## 董事及員工

我們懷著最深切的悲痛懷念已逝世的本公司董事孫秉樞博士，並永遠銘記他為本集團作出的貢獻。

我們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，二零二二年二月二十四日

## 業績

本公司及其附屬公司(以下統稱為「集團」)經審計委員會審閱之未經審核賬目如下:

### 簡明綜合收益表

截至二零二一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		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收入	3	31,610	878,860
直接成本		(41,370)	(139,450)
(總損失)／毛利		(9,760)	739,410
其他收入，淨額	4	28,088	39,896
投資物業公允價值之變動		(100,214)	(147,554)
按公允價值計入損益之金融資產 公允價值之變動		(546)	590
行政費用		(27,690)	(37,309)
財務成本	5a	(4,423)	(13,973)
除稅前(虧損)／溢利	5	(114,545)	581,060
所得稅支出	6	(789)	(643,236)
期內虧損		<u>(115,334)</u>	<u>(62,176)</u>
下列人士應佔期內(虧損)／溢利：			
本公司持有人		(115,546)	(62,110)
非控股權益		212	(66)
		<u>(115,334)</u>	<u>(62,176)</u>
本公司持有人應佔期內溢利之 每股虧損	8		
基本		<u>(0.18)港元</u>	<u>(0.10)港元</u>
攤薄		<u>(0.18)港元</u>	<u>(0.10)港元</u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零二一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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
期內虧損	(115,334)	(62,176)
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)	(12,226)	(423)
換算海外營運業務財務報表產生之匯兌盈利	212,348	276,456
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	(1,086)	528
其他全面收益部份相關的所得稅	179	(87)
期內其他全面收益，已扣除稅項	199,215	276,474
期內全面收益總額	<b>83,881</b>	<b>214,298</b>
下列人士應佔期內全面收益總額：		
本公司持有人	83,669	214,364
非控股權益	212	(66)
	<b>83,881</b>	<b>214,298</b>

## 簡明綜合財務狀況報表

於二零二一年十二月三十一日

		於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 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	6,672,572	6,655,700
物業、機器及設備		42,831	45,636
其他非流動資產		950	950
其他金融資產	10	146,898	157,728
遞延稅項資產		17,614	17,614
		<u>6,880,865</u>	<u>6,877,628</u>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業	9	1,599,290	1,567,653
已落成之待售物業		537,419	395,988
其他金融資產	10	—	3,483
按公允價值計入損益之金融資產	11	37,552	32,101
貿易應收賬款及其他應收賬款	12	31,340	30,821
銀行結存及現金	13	1,986,520	1,988,157
		<u>4,192,121</u>	<u>4,018,203</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款		234,373	132,074
合約負債	16	150,106	156,181
應付非控股股東款項		239,990	239,990
應付關連公司款項		1,491	1,489
有息借貸		876,809	865,920
租賃負債	15	2,062	2,273
應付稅項		1,388,766	1,388,115
		<u>2,893,597</u>	<u>2,786,042</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>1,298,524</u>	<u>1,232,161</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>8,179,389</u>	<u>8,109,789</u>



		於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 六月三十日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
有息借貸		-	10,613
董事墊款		129,742	112,632
租賃負債	15	3,918	4,952
遞延稅項負債		930,689	930,853
		<u>1,064,349</u>	<u>1,059,050</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>7,115,040</b></u>	<u><b>7,050,739</b></u>
<b>權益</b>			
股本	14	2,468,985	2,468,985
儲備		4,468,734	4,404,645
本公司持有人應佔權益		6,937,719	6,873,630
非控股權益		177,321	177,109
<b>權益總額</b>		<u><b>7,115,040</b></u>	<u><b>7,050,739</b></u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二一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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
經營活動所(動用)／產生之現金淨額	<b>(27,588)</b>	204,016
<b>投資活動</b>		
利息收入	<b>26,921</b>	9,520
增加投資物業	<b>(4,264)</b>	(29,388)
購買結構性存款	–	(1,358,977)
贖回結構性存款收益	–	700,749
出售投資物業收益	–	355,925
存放超過三個月到期之定期存款	–	(13,738)
其他投資活動	<b>699</b>	9,360
投資活動所產生／(動用)之現金淨額	<b>23,356</b>	(326,549)
<b>融資活動</b>		
董事墊款／(償還)	<b>17,110</b>	(69,550)
股息	<b>(19,580)</b>	(4,547)
償還銀行貸款	–	(310,605)
其他融資活動	<b>(1,202)</b>	(1,737)
融資活動所動用之現金淨額	<b>(3,672)</b>	(386,439)
現金及現金等值物之減少淨額	<b>(7,904)</b>	(508,972)
七月一日之現金及現金等值物	<b>1,986,635</b>	1,232,907
匯率變動的影響，持有現金	<b>4,763</b>	101,501
十二月三十一日之現金及現金等值物， 以銀行現金呈列	<b>1,983,494</b>	825,436

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二一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*	法定儲備*	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	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)	(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)
<b>期內全面收益/(支出)總額</b>	<b>-</b>	<b>276,456</b>	<b>-</b>	<b>441</b>	<b>(423)</b>	<b>(62,110)</b>	<b>214,364</b>	<b>(66)</b>	<b>214,298</b>
已批准及已付二零二零年末期股息(附註7) 發行股份	-	-	-	-	-	(31,981)	(31,981)	-	(31,981)
根據以股代息計劃	27,434	-	-	-	-	-	27,434	-	27,434
轉移至法定儲備	-	-	281,562	-	-	(281,562)	-	-	-
<b>二零二零年十二月三十一日結存</b>	<b>2,468,985</b>	<b>(202,854)</b>	<b>281,562</b>	<b>29,209</b>	<b>(17,601)</b>	<b>4,206,139</b>	<b>6,765,440</b>	<b>176,227</b>	<b>6,941,667</b>

本公司持有人應佔權益

	按公允價值 計入其他 全面收益之 金融資產之 物業 儲備							總額	非控股權益	總權益
	股本	換算儲備*	重估儲備*	(回收中)*	保留溢利*	總額	非控股權益			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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)	(未經審核)	
二零二一年七月一日結存	2,468,985	(291,283)	29,209	(18,738)	4,685,457	6,873,630	177,109	7,050,739		
本期間(虧損)/溢利	-	-	-	-	(115,546)	(115,546)	212	(115,334)		
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	-	212,348	-	-	-	212,348	-	212,348		
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	-	-	-	(12,226)	-	(12,226)	-	(12,226)		
持有作自用之土地及樓宇公允價值之變動	-	-	(1,086)	-	-	(1,086)	-	(1,086)		
其他全面收益部份相關的所得稅	-	-	179	-	-	179	-	179		
期內全面收益/(支出)總額	-	212,348	(907)	(12,226)	(115,546)	83,669	212	83,881		
已批准及已付二零二一年末期股息(附註7)	-	-	-	-	(19,580)	(19,580)	-	(19,580)		
二零二一年十二月三十一日結存	<u>2,468,985</u>	<u>(78,935)</u>	<u>28,302</u>	<u>(30,964)</u>	<u>4,550,331</u>	<u>6,937,719</u>	<u>177,321</u>	<u>7,115,040</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4,468,734,000港元(於二零二一年六月三十日(已審核): 4,404,645,000港元)。

## 簡明綜合賬項附註

截至二零二一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，已於二零二二年二月二十四日批准發行。

未經審核之簡明綜合中期財務報表已採用與截至二零二一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有關採納了於二零二一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二零二一年六月三十日止年度財務報告一同閱讀。

載於截至二零二一年十二月三十一日止六個月之中期財務報表已包括截至二零二一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二零二一年六月三十日止年度之財務報表。

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二一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) 採納於二零二一年七月一日或以後年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

截至二零二一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二零二一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，惟採用下列已於二零二一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9號(修訂本)、	利率基準改革 – 第二期
香港會計準則第39號(修訂本)、	
香港財務報告準則第7號(修訂本)、	
香港財務報告準則第4號(修訂本)及	
香港財務報告準則第16號(修訂本)	
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日後與新冠肺炎相關的租金優惠

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本期及過往期間的業績及財務狀況的編制及呈報方式並無重大影響。

#### (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、金融工具及債券投資

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

### 3. 分部資料(續)

主要營運決策人按期間內之除稅前(虧損)/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：

截至二零二一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	-	25,739	5,871	-	31,610
來自其他分部	-	210	-	-	210
應報告分部收入	<u>-</u>	<u>25,949</u>	<u>5,871</u>	<u>-</u>	<u>31,820</u>
應報告分部(虧損)/溢利	<u>(31,428)</u>	<u>(81,853)</u>	<u>1,165</u>	<u>14</u>	<u>(112,102)</u>
其他資料：					
利息收入	13,397	3,960	-	9,461	26,818
利息支出	1,204	1,910	-	1,309	4,423
所得稅支出	774	15	-	-	789
折舊	13	1,034	1,094	-	2,141
投資物業公允價值減少	-	(100,214)	-	-	(100,214)
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>(546)</u>	<u>(546)</u>
於二零二一年十二月三十一日 (未經審核)					
應報告分部資產	<u>2,938,940</u>	<u>5,935,285</u>	<u>9,228</u>	<u>37,551</u>	<u>8,921,004</u>
應報告分部負債	<u>356,896</u>	<u>263,418</u>	<u>6,883</u>	<u>4,743</u>	<u>631,940</u>

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

### 3. 分部資料(續)

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
來自其他分部	-	-	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 公允價值之增加	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>590</u>	<u>590</u>

於二零二一年六月三十日(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>2,757,259</u>	<u>5,891,068</u>	<u>11,070</u>	<u>32,101</u>	<u>8,691,498</u>
應報告分部負債	<u>258,517</u>	<u>263,487</u>	<u>9,658</u>	<u>5,298</u>	<u>536,960</u>



## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二一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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
物業銷售	-	836,598
物業租賃	25,739	31,921
物業管理	5,871	10,341
	<b>31,610</b>	<b>878,860</b>

### 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	截至二零二一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	-	2,171	3,177
香港	-	23,280	2,694
馬來西亞	-	288	-
	<b>-</b>	<b>25,739</b>	<b>5,871</b>
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	-	-	5,871
租金收入不在香港財務報告 準則第15號的範圍內	-	25,739	-
	<b>-</b>	<b>25,739</b>	<b>5,871</b>

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

### 3. 分部資料(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月(未經審核)

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	-
	<u>836,598</u>	<u>31,921</u>	<u>10,341</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	836,598	-	10,341
收入不在香港財務報告準則 第15號的範圍內	-	31,921	-
	<u>836,598</u>	<u>31,921</u>	<u>10,341</u>

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

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
應報告分部(虧損)／溢利	(112,102)	618,158
未分配公司收入	27,528	32,784
未分配公司支出	(25,548)	(55,909)
財務成本	(4,423)	(13,973)
集團除稅前(虧損)／溢利	<u>(114,545)</u>	<u>581,060</u>

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

### 4. 其他收入，淨額

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
上市股份投資股息收入	560	1,023
利息收入	26,818	2,033
其他金融資產利息收入	—	7,487
投資收入	—	6,086
出售投資物業獲利，已扣除稅項	—	20,946
政府補助	—	452
雜項收入	710	1,869
	<b>28,088</b>	<b>39,896</b>

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

### 5. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利是在(計入)/扣除以下各項之後得出：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
<b>(a) 財務成本</b>		
利息費用在：		
銀行貸款	1,192	11,760
董事墊款	3,480	3,899
其他借貸成本	2,420	2,835
債券	801	—
總財務成本	7,893	18,494
減：撥作投資物業及待出售發展中 物業之資本化利息	(3,470)	(4,521)
	<b>4,423</b>	<b>13,973</b>
<b>(b) 其他項目</b>		
折舊	2,141	2,344
出售投資物業獲利	—	(20,946)
短期租約費用	—	149
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、人工及其他福利	11,748	13,523
退休計劃供款	147	311

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

### 6. 所得稅支出

由於本集團截至二零二一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就香港所得稅撥備(二零二零年：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：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
本期稅項		
– 海外		
中國企業所得稅	(56,519)	285,049
中國土地增值稅	57,308	400,041
	<u>789</u>	<u>685,090</u>
遞延稅項	–	(41,854)
所得稅總支出	<u><b>789</b></u>	<u><b>643,236</b></u>

### 7. 股息

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
已付末期股息每股普通股3.0港仙 (二零二零年：5.0港仙)	19,580	31,981
擬派發之中期股息每股普通股1.5港仙 (二零二零年：2.0港仙)	9,790	13,054
	<u><b>29,370</b></u>	<u><b>45,035</b></u>

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。

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

### 7. 股息(續)

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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
股息：		
現金	19,580	4,547
以股代息(附註14)	-	27,434
	<b>19,580</b>	<b>31,981</b>

### 8. 每股虧損

本期間每股基本及已攤薄虧損乃以下列數據為基準：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
虧損		
本公司持有人應佔虧損以計算每股基本及 已攤薄虧損	<b>(115,546)</b>	<b>(62,110)</b>

### 股份數目

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (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	<b>652,676,781</b>	<b>633,353,650</b>

截至二零二零年十二月三十一日止六個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，因為截至二零二一年十二月三十一日沒有潛在在外流通的普通股。

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

### 9. 投資物業及發展中物業

在截至二零二一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4,264,000港元(二零二零年十二月三十一日：29,388,000港元)，發展中物業為31,637,000港元(二零二零年十二月三十一日：8,260,000港元)。

投資物業估值之賬面值已於二零二一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二零二零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100,214,000港元(二零二零年十二月三十一日：公允價值變動虧損淨額147,554,000港元)已在簡明綜合收益表中確認。

截至二零二一年十二月三十一日止六個月，沒有出售投資物業。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港元出售一項賬面值334,979,000港元的投資物業。

### 10. 其他金融資產

其他金融資產包括以下投資：

	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 六月三十日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
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))	113,469	115,252
永久票據，於香港境外上市(附註(b))	4,784	4,822
債券，於香港上市(附註(c))	8,225	3,303
債券，於香港境外上市(附註(d))	28,420	42,351
減：減值	(8,000)	(8,000)
	<b>146,898</b>	<b>157,728</b>
<b>流動資產</b>		
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))	6,000	9,483
減：減值	(6,000)	(6,000)
	<b>—</b>	<b>3,483</b>
	<b>146,898</b>	<b>161,211</b>

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

### 10. 其他金融資產(續)

按公允價值計入其他全面收益之金融資產總餘額變動情況如下：

	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	總額 千港元
於二零二零年七月一日	190,704	-	-	190,704
增加	3,882	-	-	3,882
贖回	(17,815)	-	-	(17,815)
公允價值的變動	(1,560)	-	-	(1,560)
由第一階段轉入第二階段	(18,185)	18,185	-	-
由第一階段轉入第三階段	(3,303)	-	3,303	-
	<u>153,723</u>	<u>18,185</u>	<u>3,303</u>	<u>175,211</u>
於二零二一年六月三十日				
贖回	(2,237)	-	-	(2,237)
公允價值的變動	(13,289)	(3,709)	4,922	(12,076)
	<u>138,197</u>	<u>14,476</u>	<u>8,225</u>	<u>160,898</u>
於二零二一年十二月三十一日				

按公允價值計入其他全面收益之金融資產減值虧損變動情況如下：

	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元	於 二零二一年 六月三十日 千港元
<b>第二階段</b>		
於報告期間開始時	11,000	-
已確認減值虧損增加	-	11,000
	<u>11,000</u>	<u>11,000</u>
於報告期間結束時		
	<u>11,000</u>	<u>11,000</u>
<b>第三階段</b>		
於報告期間開始時	3,000	-
已確認減值虧損增加	-	3,000
	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>
於報告期間結束時		
	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>



## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

### 10. 其他金融資產(續)

本集團以一種業務模式持有投資，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。

附註：

- (a) 本集團投資在香港上市永久票據，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厘，重置日重置率介乎5.72厘加中間市場掉期利率及固定利率率介於4.45厘至6.50厘之間，每半年派息一次。
- (b) 本集團投資兩筆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，利率為年息5.25厘至6.25厘，每半年派息一次。
- (c) 本集團投資一筆在香港上市的債券，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。截至二零二一年六月三十日止年度，債券發行人拖欠利息。董事認為，該債券的信貸質素顯著惡化，並相應確認減值虧損3,000,000港元。
- (d) 自二零二一年六月三十日，本集團投資十一筆上市債券，本金額介乎250,000美元至3,100,000美元，有固定到期日，於二零二一年九月十三日至二零二六年四月八日到期，固定票面利率介乎每年5.5厘至11.875厘，每半年派息一次。截至二零二一年六月三十日止年度，若干總額約為18,185,000港元的債券的信用評級被下調。董事認為，該等債權證的信貸質素顯著惡化，並相應確認減值虧損11,000,000港元。
- (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)。

除上述情況外，其他上市永續票據和債券的信用風險被認為是微不足道的，因為發行人被國際信用評級機構授予了高信用評級。

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二一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 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 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))	<u>37,552</u>	<u>32,101</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。

### 12. 貿易應收賬款及其他應收賬款

	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 六月三十日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款		
來自第三者	<u>2,609</u>	<u>1,035</u>
其他應收賬款		
預付費用	7,269	6,607
合約之成本	7,053	6,223
公用事業按金	2,673	7,962
其他按金	693	693
其他應收賬款	<u>11,043</u>	<u>8,301</u>
	<u>28,731</u>	<u>29,786</u>
	<u>31,340</u>	<u>30,821</u>

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

### 12. 貿易應收賬款及其他應收賬款(續)

本集團的貿易應收賬款為已落成物業的銷售款項及租金和管理費。本集團維持控制貸款政策以降低有關貿易應收賬款之信貸風險。於報告期間結束日，貿易應收賬款(已包括在貿易應收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 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 六月三十日 千港元 (經審核)
0-30天	241	621
31-60天	400	113
61-90天	237	64
超過90天	1,731	237
	<u>2,609</u>	<u>1,035</u>

貿易應收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。

其他應收賬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)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

### 13. 銀行結存及現金

	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 六月三十日 千港元 (經審核)
已抵押存款	3,026	1,522
銀行現金	<u>1,983,494</u>	<u>1,986,635</u>
總額	<u><u>1,986,520</u></u>	<u><u>1,988,157</u></u>

本集團的銀行及現金結餘包括1,971,062,000港元(於二零二一年六月三十日(經審核): 1,953,942,000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 於二零二一年 十二月三十一日		已審核 於二零二一年 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	652,676,781	2,468,985	639,613,567	2,441,551
因以股代息而發行股份 (附註7)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,063,214</u>	<u>27,434</u>
於期末/年末	<u><u>652,676,781</u></u>	<u><u>2,468,985</u></u>	<u><u>652,676,781</u></u>	<u><u>2,468,985</u></u>

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

### 15. 租賃負債

	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 六月三十日 千港元 (經審核)
最低租賃付款總額：		
一年內到期	2,109	2,330
第二至第五年內到期	<u>3,955</u>	<u>5,009</u>
	6,064	7,339
租賃負債的未來財務費用	<u>(84)</u>	<u>(114)</u>
租賃負債的現值	<u><u>5,980</u></u>	<u><u>7,225</u></u>
最低租賃付款額的現值：		
一年內到期	2,062	2,273
第二至第五年內到期	<u>3,918</u>	<u>4,952</u>
	5,980	7,225
減：一年內到期的部分計入流動負債	<u>(2,062)</u>	<u>(2,273)</u>
一年後到期的部分計入非流動負債	<u><u>3,918</u></u>	<u><u>4,952</u></u>

截至二零二一年十二月三十一日止六個月，租賃的現金流出總額約為1,276,000港元(截至二零二零年十二月三十一日止六個月：1,420,000港元)。

本集團認為在租賃開始日不會行使延期選擇權或終止選擇權。所有辦公場所的租賃通常為期三至五年。

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

### 16. 合約負債

	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 六月三十日 千港元 (經審核)
提前收取引致的合約負債	<b><u>150,106</u></b>	<b><u>156,181</u></b>

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。

截至二零二一年十二月三十一日止六個月，本集團的合約負債為150,106,000港元(二零二一年：156,181,000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號的允許下，所有原本為期不超過一年的合約均未有披露分配給這些未完成合約的交易價格。

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二一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綜合財務報表中撥備：

	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 六月三十日 千港元 (經審核)
已簽約但未撥備	<u>94,297</u>	<u>365,840</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 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 六月三十日 千港元 (經審核)
一年內	32,706	15,693
第一至第二年內	<u>6,504</u>	<u>1,113</u>
	<u>39,210</u>	<u>16,806</u>

#### (c) 營運租賃－為承租人

於二零二一年十二月三十一日，短期租賃的租賃承擔(二零二一年：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 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 六月三十日 千港元 (經審核)
一年內	<u>42</u>	<u>106</u>

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

### 18. 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團以下列資產作為總銀行借貸865,000,000港元(二零二一年六月三十日(經審核)：865,000,000港元)之抵押：

- (i) 本集團的若干投資物業、待售物業及土地及樓宇其賬面值分別為2,811,527,000港元(二零二一年六月三十日(經審核)：3,179,059,000港元)、1,539,000港元(二零二一年六月三十日(經審核)：1,539,000港元)、34,390,000港元(二零二一年六月三十日(經審核)：36,200,000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3,027,000港元(二零二一年六月三十日(經審核)：1,522,000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146,898,000港元(二零二一年六月三十日(經審核)：161,211,000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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 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	7,166	5,145
利息付予趙世曾博士	3,480	3,899
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」))	15	-
支付予世灝證券有限公司佣金	-	32



## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二一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。於二零二一年十二月三十一日止，趙世曾博士給予本集團之墊款為129,742,000港元(二零二一年六月三十日(經審核)：112,632,000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。

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)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

### 20. 公允價值計量(續)

在財務狀況表中以公允價值計量的金融資產和負債按以下公允價值等級劃分：

		於二零二一年十二月三十一日(未經審核)		
	附註	第一級 千港元	第二級 千港元	總額 千港元
<b>資產</b>				
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)	37,552	-	37,552
按公允價值計入其他全面收益之				
金融資產(計入預期信用				
損失前)：				
永久票據，在香港上市	(b)	-	113,469	113,469
永久票據，在香港境外上市	(b)	-	4,784	4,784
債券，在香港上市	(b)	-	8,225	8,225
債券，在香港境外上市	(b)	-	34,420	34,420
		<u>37,552</u>	<u>160,898</u>	<u>198,450</u>
		於二零二一年六月三十日(經審核)		
	附註	第一級 千港元	第二級 千港元	總額 千港元
<b>資產</b>				
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)	32,101	-	32,101
按公允價值計入其他全面收益之				
金融資產(計入預期信用損失				
前)：				
永久票據，在香港上市	(b)	-	115,252	115,252
永久票據，在香港境外上市	(b)	-	4,822	4,822
債券，在香港上市	(b)	-	3,303	3,303
債券，在香港境外上市	(b)	-	51,834	51,834
		<u>32,101</u>	<u>175,211</u>	<u>207,312</u>

## 簡明綜合賬項附註(續)

截至二零二一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。

### 21. 或有負債

在二零二零年七月三十一日，豐怡建築材料製品有限公司(「豐怡」)就本公司附屬公司港昇提起訴訟，金額約為11,347,000澳門元(相等於約11,017,000港元)，另加利息，有關於為港昇土地平整工程提供服務。港昇反訴豐怡金額約2,610,000澳門元(相等於約2,534,000港元)。本案首審日期到目前尚未確定。

根據本集團取得的法律意見，董事會認為上述訴訟請求沒有依據，訴訟不會對本集團的綜合財務報表產生重大不利的影響。因此，認為沒有必要作出撥備。

## 管理討論及分析

### 財務審視

#### 財經摘要

截至二零二一年十二月三十一日止六個月（「本期間」）的營業額為31,610,000港元（截至二零二零年十二月三十一日止六個月：878,860,000港元），較去年同期減少96.4%，主要由於期內深圳沒有物業銷售（二零二零年十二月三十一日：836,598,000港元）。

在物業租賃方面，本期間的租金收入較二零二零年同期減少19.4%，達25,739,000港元（二零二零年十二月三十一日：31,921,000港元）。

本期間的總虧損為9,760,000港元，去年同期毛利739,410,000港元。

其他收入錄得較去年同期減少29.6%至28,088,000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減少546,000港元（二零二零年十二月三十一日：公允價值增加590,000港元）。投資物業公允價值減少100,214,000港元（二零二零年十二月三十一日：147,554,000港元）。行政開支與去年同期比較減少25.8%至27,690,000港元。財務成本較去年同期減少68.4%至4,423,000港元，減少主要由於期內利率下跌。所得稅支出減少至789,000港元（二零二零年十二月三十一日：643,236,000港元）主要由於期內銷售深圳物業的中國土地增值稅少撥被超額撥備的利得稅所抵銷。

本期間權益持有人應佔虧損為115,546,000港元（二零二零年十二月三十一日：62,110,000港元）。基本每股虧損為0.18港元（二零二零年十二月三十一日：0.10港元）而已攤薄之每股虧損為0.18港元（二零二零年十二月三十一日：0.10港元）。

本期間內已派發截至二零二一年六月三十日止年度末期股息3.0港仙（截至二零二零年六月三十日止年度：5.0港仙）。

董事會議決以現金派發截至二零二一年十二月三十一日止六個月的中期股息每股1.5港仙（二零二零年十二月三十一日：2.0港仙）。中期股息將於二零二一年四月十二日寄發了各股東。

## 本公司權益持有人應佔權益

於二零二一年十二月三十一日，本公司權益持有人應佔本集團之權益總額約為6,937,719,000港元（二零二一年六月三十日：6,873,630,000港元），較二零二一年六月三十日增加64,089,000港元或0.9%。根據二零二一年十二月三十一日的已發行普通股總數652,676,781股（二零二一年六月三十日：652,676,781股）計算，本公司權益持有人應佔的每股權益為10.63港元，較二零二一年六月三十日10.53港元增加0.9%。本公司權益持有人應佔的每股權益增加主要由於投資國內物業的匯兌調整引致。

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

於二零二一年十二月三十一日，投資上市證券及永久票據及債券分別為37,552,000港元及146,898,000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上市證券淨額5,997,000港元及公允價值虧損546,000港元而增加。永久票據及債券已因贖回2,237,000港元及公允價值虧損12,076,000港元而減少。於二零二一年十二月三十一日，投資金融資產佔總資產的1.7%（二零二一年六月三十日：1.8%）為本集團現金管理活動的一部份。

## 股本權益

於二零二一年十二月三十一日及二零二一年六月三十日的已發行普通股數目分別為652,676,781股及652,676,781股。

## 債務及資本與負債比率

於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為1,006,551,000港元（二零二一年六月三十日：989,165,000港元）。現金及銀行結存及結構性存款分別為1,986,520,000港元（二零二一年六月三十日：1,988,157,000港元），現金及銀行存款淨額為979,969,000港元（二零二一年六月三十日：998,992,000港元）。

總債務及股本權益比率為14.5%（二零二一年六月三十日：14.4%），現金及銀行存款淨額與股本權益比率為14.1%（二零二一年六月三十日：14.5%）。

期內，總債務與股本權益比率上升及現金及銀行存款與股本權益比率下跌主要由於董事墊款增加及現金及銀行結存減少引致。

於二零二一年十二月三十一日，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1,006,551,000港元中，根據貸款合同的還款時間表87.1%及12.9%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

於二零二一年十二月三十一日，本集團投資物業、待售物業及土地及樓宇賬面值分別為2,811,527,000港元（二零二一年六月三十日：3,179,059,000港元）、1,539,000港元（二零二一年六月三十日：1,539,000港元）及34,390,000港元（二零二一年六月三十日：36,200,000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3,470,000港元，而上年度同期為4,521,000港元。本期間之利息支出為4,423,000港元，較去年同期錄得的利息支出13,973,000港元減少68.4%。利息開支減少主要由於期內銀行貸款利率減少及其他借貸成本減少引致。於回顧期間內之平均利率為1.1%（二零二零年十二月三十一日：3.0%），乃以總利息支出除以平均借貸總額得出。

### 物業估值

本集團於二零二一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二零二一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4,950,407,000港元及1,722,165,000港元，總數為6,672,572,000港元（二零二一年六月三十日：投資物業及發展中投資物業分別為4,977,459,000港元及1,678,241,000港元，總數為6,655,700,000港元），公允價值減少約100,214,000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34,390,000港元（二零二一年六月三十日：36,200,000港元），本期間內公允價值減少1,810,000港元已記錄在物業重估儲備中。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

於二零二一年十二月三十一日，本集團共有僱員75人（截至二零二零年十二月三十一日：80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

本集團已聘請專業顧問為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

香港經濟受到第五波冠狀病毒疫情的嚴重影響。雖然去年第三、四季度，受政府發放消費券的推動，經濟略有回暖，但二零二二年初經濟再次大幅降低。

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**

已獲得一期和二期的入伙紙。整個開發項目的滿意紙申請已提交。

**2. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號**

租用率維持在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**

兩座獨立別墅的翻新裝修工程已告完成及推廣中。

**5. 新趙苑，長洲西堤路33號**

超過90%的別墅已租出。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

### 卓能雅苑

#### 深圳龍華

深圳物業市場仍然活躍。直至本報告日，累計已銷售809個單位，合共銷售金額已達人民幣35.82億。

### 卓能·河畔軒

#### 杭州餘杭區

整個項目建築已全部完成，規劃驗收申請已提交。

## 澳門

政府迅速果斷的採取措施防止疫情蔓延，澳門逐步慢慢恢復。

### 星光大路一號

#### 路環石排灣

土地的租約已於二零二一年十月到期。本公司的澳門律師已於二零二一年四月提出續約的申請，但由於城市總體規劃尚未完成，整個續約程序被政府擱置了。根據本公司澳門律師的意見，雖然在正常情況下，我們的土地租約到期後會自動續約，但由於政府於二零二一年初進行城市規劃，因此續約將在城市總體規劃完成後方會處理，我們的律師將定期與有關官員聯絡，讓我們了解續約的最新進展。

## 馬來西亞物業

隨著冠狀病毒帶來破壞性的影響，在二零二一年上半年，由於感染率上升和政府實施的市民行動限制，交易活動急劇下降，導致價格下跌和供應量波動。政府正在採取可持續的長期政策來應對冠狀病毒，但預計經濟表現短期內仍不能樂觀。

### 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。因應市場情況，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，整體建築計劃將被推遲。

## 展望

香港經濟將繼續受到omicron和地緣政治緊張局勢的影響。

香港政府努力抗擊病毒，試圖切斷傳播鏈，但效果似乎趕不上擴散的速度，但好消息是中央政府已承諾將給予本港大力的支持以對抗病毒。

儘管我們現在正面臨著最困難的時期，但我們仍然期待隨著病毒得到有效的控制，長遠來說，未來經濟會逐漸恢復。

## 中期股息

董事會現議決派發中期股息每股1.5港仙(二零二零年：2.0港仙)予於二零二二年三月二十九日在股東名冊內登記之股東，中期股息將於二零二二年四月十二日派發。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二二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，須於二零二二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

截至二零二一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。
- (iii) 本公司獨立非執行董事孫秉樞博士(「孫博士」)於二零二一年十一月二十八日逝世。我們仍在物色合適人選獲擔任獨立非執行董事，以填補孫博士留下的臨時空缺。

## 審閱中期報告

期內，由於孫博士逝世，審計委員會成員包括林家威先生（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，包括本公司截至二零二一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。

截至二零二一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

於截至二零二一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

於二零二一年十二月三十一日，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則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。

於二零二一年十二月三十一日，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，二零二二年二月二十四日