



卓能（集團）有限公司

（股份代號：131）

截至二零二四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

截至二零二四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二零二四年十二月三十一日止六個月，經審核委員會審閱，載於未經審核的簡明綜合損益表之未經審核綜合除稅後虧損為34,919,000港元，與二零二三年比較：除稅後盈利為312,900,000港元。

董事會議決派發中期股息每股2.25港仙，與二零二三年中期股息比較：2.25港仙。

業務回顧

本集團項目之進度如下：

香港物業

香港房地產市場儘管去年有所改善，但仍面臨新房屋過剩和銷售低於預期的困境。現有物業積壓情況尚未改善，已落成物業的處理仍需時日。

壹號九龍山頂，荃灣汀九寶豐台8號

第一期餘下單位的招租工作仍在進行中，並取得滿意成績。

趙苑二期，薄扶林域多利道192號

租用率維持在60%。

趙苑三期，薄扶林域多利道216號

兩座樓宇的入住率為75%，為本集團帶來良好的租金收入。

卓能山莊，山頂施勳道30號

紫薇居的公開招標已於二零二四年十一月二十一日開始，並於二零二五年二月二十四日結束。於截標日，並無收到任何標書，但卻收到兩份收購建議書，現正積極考慮中。

新趙苑，長洲西堤路33號

第一期超過30%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即將完成。

中國物業

中國將以釋放住房需求為重點，全面落實各項政策措施，支持居民首次購屋和改善性住宅需求。今年以來，受降低房貸利率、降低首付比例、放寬購房限制、完善土地使用和財稅政策等一系列利好房地產政策的推動，中國房地產市場呈現出積極氣氛。

卓能雅苑

深圳龍華

銷售活動仍然繼續，截至目前共售出807套，銷售額達人民幣3,960,000,000元。

卓能·河畔軒

杭州餘杭區

整個工程建設工程已基本完工，並已獲得規劃驗收。但該建築的驗收及分層所有權的產權證明尚未完成。

澳門物業

星光大路一號

路環石排灣

本集團已就標有「A2」和「B2」的土地向澳門行政長官提出上訴，就現有土地（即沒有土地「A2」和「B2」）的新開發提案仍在準備中，直至目前為止仍待行政長官回覆。

馬來西亞物業

第一期「Parkview」

馬來西亞吉隆坡第57段第1359號地段

目前服務式公寓入住率已增長至80%，本公司將會繼續翻新物業以提升入住率。

第二期「Cecil Central Residence」

馬來西亞吉隆坡第57段第11385及11386號地段

此項目的招標已於二零二四年十月二十八日開始，並於二零二五年一月二十日結束。期內，共有7個潛在買家購買了招標文件，但直至截止時間尚未收到任何投標文件。

投資債券、香港股票及基金

於二零二四年十二月三十一日，投資債券市場價值為51,211,000港元。期內，已贖回的債券總額為65,000港元和沒有購入債券。

於二零二四年十二月三十一日，投資股票證券之市值為60,798,000港元。期內，沒有購入或出售股票證券。

於二零二四年十二月三十一日，基金投資為2,905,000港元。期內，沒有購入或出售基金。

展望

近期香港樓市及股市表現均有所改善。今年一月香港樓市的成交量及價格略有上升。2025年全球利率下跌趨勢明顯，香港金融市場將進一步復甦，經濟成長動力將比去年更為強勁。

董事及員工

本人對各董事和員工在本期間內所作的貢獻深表謝意。

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)、趙式浩先生及何秀芬女士；非執行董事為李鼎堯先生；獨立非執行董事為林家威先生、孫大豪先生及李頌熹先生。

承董事會命
趙世曾
執行主席

香港，二零二五年二月二十八日

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如下：

簡明綜合損益表

截至二零二四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	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收入	3	77,685	78,471
直接成本		(20,568)	(18,754)
毛利		57,117	59,717
其他收入	4	14,839	10,654
投資物業公允價值之變動		(22,242)	(41,366)
按公允價值計入損益之金融資產 公允價值之變動		6,487	(1,397)
按公允價值計入其他全面收益中之 金融資產的預期信用損失淨額		—	(382)
行政費用		(28,613)	(28,360)
財務成本	5a	(30,317)	(12,351)
除稅前虧損	5	(2,729)	(13,485)
所得稅(支出)／計入	6	(32,190)	326,385
期內(虧損)／溢利		<u>(34,919)</u>	<u>312,900</u>
下列人士應佔期內(虧損)／溢利：			
本公司持有人		(49,518)	312,911
非控股權益		14,599	(11)
		<u>(34,919)</u>	<u>312,900</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>(0.08)港元</u>	<u>0.48港元</u>
攤薄		<u>(0.08)港元</u>	<u>0.48港元</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二四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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
期內(虧損)/溢利	(34,919)	312,900
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)	1,400	(22,158)
換算海外營運業務財務報表產生之 匯兌盈利	4,099	27,816
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	1,863	(120)
期內其他全面收益，已扣除稅項	7,362	5,538
期內全面(支出)/收益總額	<u>(27,557)</u>	<u>318,438</u>
下列人士應佔期內全面(支出)/收益總額：		
本公司持有人	(42,156)	318,449
非控股權益	14,599	(11)
	<u>(27,557)</u>	<u>318,438</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零二四年十二月三十一日

		於 二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 六月 三十日 千港元 (經審核)
	附註		
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	9	5,359,899	5,365,067
物業、機器及設備		193,599	190,569
其他非流動資產		950	950
其他金融資產	10	50,335	49,248
遞延稅項資產		15,001	15,001
		5,619,784	5,620,835
流動資產			
發展中待售物業	9	1,389,299	1,394,106
已落成之待售物業		1,573,703	1,586,016
其他金融資產	10	876	628
按公允價值計入損益之金融資產	11	63,703	57,216
貿易應收賬款及其他應收賬款	12	21,777	21,095
銀行結存及現金	13	640,325	881,792
		3,689,683	3,940,853
流動負債			
其他應付賬款		140,915	146,092
合約負債	16	3,803	12,785
應付非控股股東款項		239,990	239,990
應付關連公司款項		4,943	4,645
有息借貸		211,000	1,131,508
董事墊款		237,116	211,617
租賃負債	15	2,260	1,290
應付稅項		219,587	215,495
		1,059,614	1,963,422
流動資產淨額		2,630,069	1,977,431

	附註	於 二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 六月 三十日 千港元 (經審核)
總資產減流動負債		<u>8,249,853</u>	<u>7,598,268</u>
非流動負債			
有息借貸		704,000	–
租賃負債	15	2,624	744
遞延稅項負債		<u>704,297</u>	<u>704,926</u>
		<u>1,410,921</u>	<u>6,892,596</u>
資產淨值		<u><u>6,838,932</u></u>	<u><u>6,892,596</u></u>
權益			
股本	14	2,468,985	2,468,985
儲備		<u>4,147,120</u>	<u>4,215,383</u>
本公司持有人應佔權益		<u>6,616,105</u>	<u>6,684,368</u>
非控股權益		<u>222,827</u>	<u>208,228</u>
權益總額		<u><u>6,838,932</u></u>	<u><u>6,892,596</u></u>

簡明綜合現金流量表

截至二零二四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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
經營活動所(動用)／產生之現金淨額	(27,467)	338,354
投資活動		
股息收入	2,072	2,461
銀行利息收入	5,354	1,446
增加投資物業	(642)	(603)
按公允價值計入其他全面收益之 金融資產贖回收益	65	1,292
投資活動所產生之現金淨額	6,849	4,596
融資活動		
董事墊款	25,499	20,500
支付股息	(26,107)	(19,580)
銀行貸款增加	207,400	9,276
償還銀行貸款	(423,908)	–
支付租賃負債	(1,240)	–
融資活動所(動用)／產生之現金淨額	(218,356)	10,196
現金及現金等值物之(減少)／增加淨額	(238,974)	353,146
七月一日之現金及現金等值物	881,792	323,525
匯率變動的影響，持有現金	(2,493)	5,808
十二月三十一日之現金及現金等值物， 以銀行現金呈列	640,325	682,479

簡明綜合權益變動表

截至二零二四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	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)
二零二三年七月一日結存	2,468,985	(412,007)	32,655	(19,702)	4,503,627	6,573,558	208,902	6,782,460
本期間溢利	-	-	-	-	312,911	312,911	(11)	312,900
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	-	27,816	-	-	-	27,816	-	27,816
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	-	-	-	(22,158)	-	(22,158)	-	(22,158)
持有作自用之土地及 樓宇公允價值之變動	-	-	(120)	-	-	(120)	-	(120)
期內全面收益/(支出)總額	-	27,816	(120)	(22,158)	(312,911)	318,449	(11)	318,438
已批准及已付二零二三年 末期股息(附註7)	-	-	-	-	(19,580)	(19,580)	-	(19,580)
二零二三年十二月三十一日結存	<u>2,468,985</u>	<u>(384,191)</u>	<u>32,535</u>	<u>(41,860)</u>	<u>4,796,958</u>	<u>6,872,427</u>	<u>208,891</u>	<u>7,081,318</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)	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	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)
				(回收中)* 千港元 (未經審核)				
二零二四年七月一日結存	2,468,985	(427,133)	33,150	(31,674)	4,641,040	6,684,368	208,228	6,892,596
本期間溢利	-	-	-	-	(49,518)	(49,518)	14,599	(34,919)
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/(虧損)	-	4,099	-	-	-	4,099	-	4,099
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	-	-	-	1,400	-	1,400	-	1,400
持有作自用之土地及 樓宇公允價值之變動	-	-	1,863	-	-	1,863	-	1,863
期內全面收益/(支出)總額	-	4,099	1,863	1,400	(49,518)	(42,156)	14,599	(27,557)
已批准及已付二零二四年 末期股息(附註7)	-	-	-	-	(26,107)	(26,107)	-	(26,107)
二零二四年十二月三十一日結存	<u>2,468,985</u>	<u>(423,034)</u>	<u>35,013</u>	<u>(30,274)</u>	<u>4,565,415</u>	<u>6,616,105</u>	<u>222,827</u>	<u>6,838,932</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4,147,120,000港元(於二零二四年六月三十日(已審核): 4,215,383,000港元)。

簡明綜合財務報表賬項附註

截至二零二四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，已於二零二五年二月二十八日批准發行。

未經審核之簡明綜合中期財務報表已採用與截至二零二四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有關採納了於二零二四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二零二五年年度財務報表。

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二零二四年六月三十日止年度財務報告一同閱讀。

載於截至二零二四年十二月三十一日止六個月之中期財務報表已包括截至二零二四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二零二四年六月三十日止年度之財務報表。

本公司審計師已對該等財務報表出具報告。審計報告為無保留意見；在沒有保留意見報告下並未包括強調任何事項需提請注意；不載有根據《公司條例》第406(2)、407(2)或407(3)條所作出的聲明。

簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二四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) 採納於二零二四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

截至二零二四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二零二四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，惟採用下列已於二零二四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16號(修訂本)	售後回租中的租賃責任
香港會計準則第1號(修訂本)	流動負債或非流動負債的分類以及香港詮釋第5號的相關修訂
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約的非流動負債
香港會計準則第7號(修訂本)及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

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頒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、提供物業管理及相關服務。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，即主要負責資源分配、評估營運分部表現及作出策略性決定的營運決策人，執行董事認為業務主要來自行業。

簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二四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、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／(虧損)來評估各營運分部表現。

提呈予本集團的主要營運決策人有關本集團應報告分部之資料如下：

截至二零二四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	61,798	15,887	-	-	77,685
來自其他分部	-	-	-	-	-
應報告分部收入	<u>61,798</u>	<u>15,887</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>77,685</u>
應報告分部溢利／(虧損)	<u>50,268</u>	<u>(13,907)</u>	<u>(3,175)</u>	<u>6,646</u>	<u>39,832</u>
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	13	227	-	1,915	2,155
使用權資產折舊	-	-	1,445	-	1,445
所得稅支出	(33,296)	-	-	-	(33,296)
投資物業公允價值減少	-	(22,242)	-	-	(22,242)
按公允價值計入損益之 金融資產公允價值之增加	-	-	-	6,487	6,487
於二零二四年十二月三十一日 (未經審核)					
應報告分部資產	<u>3,758,025</u>	<u>4,772,252</u>	<u>7,420</u>	<u>63,702</u>	<u>8,601,399</u>
應報告分部負債	<u>116,535</u>	<u>262,610</u>	<u>6,495</u>	<u>242,739</u>	<u>628,379</u>

簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

3. 分部資料(續)

截至二零二三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	60,902	16,993	576	-	78,471
來自其他分部	4,000	-	-	-	4,000
應報告分部收入	64,902	16,993	576	-	82,471
應報告分部溢利/(虧損)	51,183	(32,036)	(2,202)	1,064	18,009
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	-	225	45	-	270
使用權資產折舊	-	73	1,062	-	1,135
所得稅計入	326,385	-	-	-	326,385
投資物業公允價值減少	-	(41,366)	-	-	(41,366)
按公允價值計入損益之 金融資產公允價值之減少	-	-	-	(1,398)	(1,398)
於二零二四年六月三十日 (經審核)					
應報告分部資產	3,779,612	4,584,165	3,847	57,216	8,424,840
應報告分部負債	132,033	262,555	4,801	6,157	405,546

簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二四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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
物業銷售	61,798	60,902
物業租賃	15,887	16,993
物業管理	-	576
	77,685	78,471

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	截至二零二四年 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)
區域市場		
中國	61,798	379
香港	-	15,040
馬來西亞	-	468
	61,798	15,887

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	61,798	-
租金收入不在香港財務報告準則第15號的 範圍內	-	15,887
	61,798	15,887

簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

3. 分部資料(續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月(未經審核)

分部	截至二零二三年 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	60,902	329	294
香港	-	16,437	282
馬來西亞	-	227	-
	<u>60,902</u>	<u>16,993</u>	<u>576</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	60,902	-	-
隨時間轉移	-	-	576
租金收入不在香港財務報告準則 第15號的範圍內	-	16,993	-
	<u>60,902</u>	<u>16,993</u>	<u>576</u>

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

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
應報告分部溢利	39,832	18,009
未分配公司收入	11,934	8,193
未分配公司支出	(24,178)	(27,336)
財務成本	(30,317)	(12,351)
	<u>(2,729)</u>	<u>(13,485)</u>
集團除稅前虧損	<u>(2,729)</u>	<u>(13,485)</u>

簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

4. 其他收入

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
上市股份投資股息收入	2,072	2,461
利息收入	10,915	7,728
雜項收入	1,852	465
	14,839	10,654

簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

5. 除稅前虧損

除稅前虧損是在扣除／(計入)以下各項之後得出：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
(a) 財務成本		
利息費用在：		
銀行貸款	22,256	16,885
董事墊款	7,280	6,140
其他借貸成本	801	380
債券	—	—
	<u>30,317</u>	<u>23,405</u>
總財務成本	30,317	23,405
減：撥作投資物業及待出售發展 中物業之資本化利息	<u>—</u>	<u>(11,054)</u>
	<u>30,317</u>	<u>12,351</u>
(b) 其他項目		
折舊	3,600	1,405
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、人工及其他福利	12,337	11,031
退休計劃供款	376	330
	<u>376</u>	<u>330</u>

簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

6. 所得稅支出／(計入)

由於本集團截至二零二四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(二零二三年：無)。

根據新法及實施條例，中國附屬公司的稅率為25%(二零二三年：25%)。

土地增值稅撥備乃根據中國相關稅收法律及法規的規定估計。土地增值稅是按照增值價值的累進稅率徵收的，並允許一定額度的扣除。

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司法管轄區現行稅率計算。

所得稅支出／(計入)由下列組成：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
本期稅項		
— 海外		
中國企業所得稅	7,626	(351,706)
中國土地增值稅	25,670	25,321
	33,296	(326,385)
遞延稅項	(1,106)	—
所得稅總支出／(計入)	32,190	(326,385)

根據國家國稅局公告2016年第81號《關於房地產開發企業結清土地增值稅退還企業所得稅有關問題的公告》(以下簡稱「81號公告」)規定，即企業就某開發案辦理土地增值稅匯算清繳後，在當年企業所得稅匯算清繳後發生損失，且沒有繼續出售房產也沒有其他後續開發項目的，可以退還該項目生命期內多繳納的企業所得稅。

由於受新冠肺炎的影響，雄偉房地產開發(深圳)有限公司(「雄偉深圳」)沒有出售任何物業，導致截至二零二二年六月三十日的年度產生稅收損失，因此沒有足夠的應稅收入來抵消土地增值稅。由於雄偉深圳沒有足夠的應稅收入來抵消已繳納的土地增值稅，因此注意到以前年度多繳納了企業所得稅。根據81號公告的規定，雄偉深圳申請退還以前年度已繳納的企業所得稅，並已獲得退稅申請成功，當地稅務局同意向雄偉深圳退還約人民幣3.289億元(約相當於3.517億港元)。該款項已於二零二三年七月全額收到。

簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二四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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
已付末期股息每股普通股4.0港仙 (二零二三年：3.0港仙)	26,107	19,580
擬派發之中期股息每股普通股2.25港仙 (二零二三年：2.25港仙)	14,686	14,686
	40,793	34,266

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。

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：

本期間(虧損)/溢利

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
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	(49,518)	312,911

股份數目

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (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	652,676,781	652,676,781

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止六個月，每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同，因為截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日沒有潛在在外流通的普通股。

簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二四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

在截至二零二四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642,000港元(二零二三年十二月三十一日：603,000港元)，發展中物業為753,000港元(二零二三年十二月三十一日：3,351,000港元)。

投資物業之賬面值已於二零二四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二零二四年六月三十日估值時相同的估值方法，由於更新的結果，公允價值虧損淨額為22,242,000港元(二零二三年十二月三十一日：公允價值變動虧損淨額41,366,000港元)已在簡明綜合損益表中確認。

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止六個月，沒有出售投資物業。

10. 其他金融資產

其他金融資產包括以下投資：

	於 二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 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))	20,358	19,928
永久票據，於香港境外上市(附註(b))	21,045	20,902
債券，於香港上市(附註(c))	3,252	2,909
債券，於香港境外上市(附註(d))	23,748	23,577
減：減值虧損	(18,068)	(18,068)
	<u>50,335</u>	<u>49,248</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))	20,372	20,124
減：減值虧損	(19,496)	(19,496)
	<u>876</u>	<u>628</u>
	<u>51,211</u>	<u>49,876</u>

簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二四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
於二零二三年七月一日	46,512	–	55,191	101,703
贖回	(250)	–	(2,041)	(2,291)
公允價值的變動	<u>(4,412)</u>	<u>–</u>	<u>(7,560)</u>	<u>(11,972)</u>
於二零二四年六月三十日 (經審核)	<u>41,850</u>	<u>–</u>	<u>45,590</u>	<u>87,440</u>
贖回	–	–	(65)	(65)
公允價值的變動	<u>572</u>	<u>–</u>	<u>828</u>	<u>1,400</u>
於二零二四年 十二月三十一日 (未經審核)	<u><u>42,422</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>46,353</u></u>	<u><u>88,775</u></u>

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 二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 六月 三十日 千港元 (經審核)
第三階段		
於報告期間開始時	37,564	32,589
已確認減值虧損增加	<u>–</u>	<u>4,975</u>
於報告期間結束時	<u>37,564</u>	<u>37,564</u>

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。

簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

10. 其他金融資產(續)

附註：

- (a) 本集團投資在香港上市永久票據，本金額介乎500,000美元至4,500,000美元(二零二四年六月三十日(經審核)：500,000美元至4,500,000美元)，無固定到期日，固定年利率為4.85%至6.5%，每半年派息一次(二零二四年六月三十日(經審核)：固定年利率為4.85%至6.5%，每半年派息一次)。
- (b) 本集團投資三筆在香港境外上市永久票據(二零二四年六月三十日(經審核)：三筆永久票據)，本金額為500,000美元、1,000,000美元及1,400,000美元(二零二四年六月三十日(經審核)：500,000美元、1,000,000美元及1,400,000美元)，無固定到期日，浮動年利率為5.25%至8.00%(二零二四年六月三十日(經審核)：浮動年利率為5.25%至8.00%)，每半年派息一次。
- (c) 本集團投資一筆在香港上市的債券(二零二四年六月三十日(經審核)：一筆上市債券)，本金額588,611美元(二零二四年六月三十日(經審核)：588,611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%，(二零二四年六月三十日(經審核)：6.5%)每半年派息一次。上市債券本620,570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%，已於二零二四年六月三十日止年度內部份被贖回。
- (d) 本集團投資七筆上市債券(二零二四年六月三十日(經審核)：七筆)，本金額介乎500,000美元至2,790,000美元(二零二四年六月三十日(經審核)：500,000美元至2,553,000美元)，有固定到期日，於二零二二年三月二十三日至二零二七年八月十九日到期(二零二四年六月三十日(已審核)：於二零二二年三月二十三日至二零二七年八月十九日到期)，票面利率介乎年率4.5%至10.5%(二零二四年六月三十日(經審核)：介乎年率4.5%至10.5%)，每半年派息一次。一筆上市債券本金為2,190,000美元，固定到期日為二零二七年八月十九日，票面年利率4.5%已於二零二四年六月三十日止年度內部份被贖回。截至二零二四年六月三十日止年度，債券發行人拖欠利息，因此，已確認減值虧損增加4,975,000港元，於二零二四年十二月三十一日，已確認累計減值虧損達37,564,000港元。一筆上市債券本金為2,790,000美元，固定到期日為二零二四年七月二十日，面年利率9.0%，在截至二零二四年六月三十日止年度內票到期日已延至二零二七年八月十九日，票面年利率下降至4.5%。

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。

簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二四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 二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 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(i))	60,798	54,283
非上市投資基金(附註(i)及(ii))	2,905	2,953
	63,703	57,216

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) 截至二零二四年十二月三十一日，非上市投資基金是由一家在香港註冊成立的金融機構管理的基金。由於合約現金流量不只是本金和利息的支付，因此必須依據香港財務報告準則第9號「金融工具」以公允價值計量且其變動計入損益。該基金在二零二四年十二月三十一日被歸類為流動資產，因為該投資可在報告期間結束後12個月內贖回。

12. 貿易應收賬款及其他應收賬款

	於 二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 六月 三十日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款		
來自第三者	3,678	4,197
其他應收賬款		
預付費用	6,624	6,527
獲取合約之成本	318	-
公用事業按金	2,380	2,669
其他按金	1,502	1,213
其他	7,275	6,489
	18,099	16,898
	21,777	21,095

簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二四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 二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 六月 三十日 千港元 (經審核)
0-30天	149	826
31-60天	79	56
61-90天	6	27
超過90天	3,444	3,288
	<u>3,678</u>	<u>4,197</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發展中物業進行建築工程。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。

簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

13. 銀行結存及現金

	於 二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 六月 三十日 千港元 (經審核)
銀行存款	204,000	719,394
銀行現金	<u>436,325</u>	<u>162,398</u>
總額	<u><u>640,325</u></u>	<u><u>881,792</u></u>

本集團的銀行及現金結餘包括279,364,000港元(於二零二四年六月三十日(經審核): 259,942,000港元)以人民幣計值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

	於二零二四年 十二月三十一日 股份數目 千港元 (未經審核)		於二零二四年 六月三十日 股份數目 千港元 (已審核)	
有投票權普通股 於期/年初及期/年末	<u>652,676,781</u>	<u>2,468,985</u>	<u>652,676,781</u>	<u>2,468,985</u>

簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

15. 租賃負債

	於 二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 六月 三十日 千港元 (經審核)
最低租賃付款總額：		
一年內到期	2,450	1,347
第二至第五年內到期	2,712	782
	<u>5,162</u>	<u>2,129</u>
租賃負債的未來財務費用	<u>(278)</u>	<u>(95)</u>
租賃負債的現值	<u>4,884</u>	<u>2,034</u>
最低租賃付款額的現值：		
一年內到期	2,260	1,290
第二至第五年內到期	2,624	744
	<u>4,884</u>	<u>2,034</u>
減：一年內到期的部分計入流動負債	<u>(2,260)</u>	<u>(1,290)</u>
一年後到期的部分計入非流動負債	<u>2,624</u>	<u>744</u>

截至二零二四年十二月三十一日止六個月，租賃的現金流出總額約為1,240,000港元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：1,131,000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。所布辦公場所的租賃通常為期三至五年。

16. 合約負債

	於 二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 六月 三十日 千港元 (經審核)
提前收取引致的合約負債	<u>3,803</u>	<u>12,785</u>

簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

16. 合約負債(續)

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。

於本期間開始時之合約負債金額12,785,000港元已在本期間內確認為收入(二零二三年：無)。

截至二零二四年十二月三十一日止六個月期間合約負債大幅減少，主要由於確認為收入。

由於所有合約的原始期限均為一年或一年以下，在香港財務報告準則第15號的允許下，分配給這些未履行合約的交易價格並未揭露。

17. 承擔

(a) 資本承擔

於報告期間結束時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 二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 六月 三十日 千港元 (經審核)
已簽約但未撥備	<u>170,290</u>	<u>170,170</u>

(b) 營運租賃—為租賃人

於報告期間結束時，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 二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 六月 三十日 千港元 (經審核)
一年內	21,838	8,402
第一至第二年內	<u>8,719</u>	<u>1,152</u>
	<u>30,557</u>	<u>9,554</u>

簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

17. 承擔(續)

(c) 營運租賃—為承租人

於二零二四年十二月三十一日，本集團倉庫的短期租賃的租賃承擔(二零二四年六月三十日：短期租賃的租賃承擔)如下：

	於 二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 六月 三十日 千港元 (經審核)
一年內	97	-

18. 資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團以下列資產作為總銀行借貸915,000,000港元(二零二四年六月三十日(經審核)：1,129,000,000港元)之抵押：

- (i) 本集團的若干投資物業及土地及樓宇其賬面值分別為2,529,747,000港元(二零二四年六月三十日(經審核)：2,546,738,000港元)及176,560,000港元(二零二四年六月三十日(經審核)：186,254,000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；及
- (iii) 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。

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	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	7,636	7,000
利息付予趙世曾博士	7,260	6,140
支付予帝皇物業管理有限公司 物業管理費	3,355	1,057

簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二四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。於二零二四十二月三十一日止，趙世曾博士給予本集團之墊款為237,116,000港元(二零二四年六月三十日(經審核)：211,617,000港元)趙世曾博士已確認該墊款可隨時要求還款因此分類為流動負債。
- (b) 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. 金融工具之公允價值計量

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。

簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

20. 金融工具之公允價值計量(續)

在簡明綜合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：

		於二零二四年十二月三十一日(未經審核)		
		第一級	第二級	總額
附註		千港元	千港元	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) 60,798	-	60,798
	非上市投資基金	(b) -	2,905	2,905
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	(c) -	20,358	20,358
	永久票據，在香港境外上市	(c) -	21,045	21,045
	債券，在香港上市	(c) -	3,252	3,252
	債券，在香港境外上市	(c) -	44,120	44,120
		<u>60,798</u>	<u>91,680</u>	<u>152,478</u>

簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

20. 金融工具之公允價值計量(續)

	附註	於二零二四年六月三十日(經審核)		
		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)	54,263	–	54,263
非上市投資基金	(b)	–	2,953	2,953
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	(c)	–	19,928	19,928
永久票據，在香港境外上市	(c)	–	20,902	20,902
債券，在香港上市	(c)	–	2,909	2,909
債券，在香港境外上市	(c)	–	43,701	43,701
		<u>54,263</u>	<u>90,393</u>	<u>144,656</u>

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期間結束時的報價確定。

(b) 非上市投資基金

非上市投資基金的公允價值以其資產淨值為基礎決定，即報告期間結束時各基金經理人報告的基金公允價值。

(c) 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期間結束時的報價確定。

管理討論及分析

管理討論及分析財務審視

財經摘要

截至二零二四年十二月三十一日止六個月（「2024期間」）的營業額為77,685,000港元（截至二零二三年十二月三十一日止六個月（「2023期間」）：78,471,000港元），較去年同期減少1%。

物業銷售方面，2024期間深圳物業銷售金額較2023期間增加1.5%，達61,798,000港元（2023期間：60,902,000港元）。

在物業租賃方面，2024期間的租金收入較2023期間減少6.5%，達15,887,000港元（2023期間：16,993,000港元）。

2024期間毛利為57,157,000港元，2023期間毛利為57,117,000港元。

其他收入在2024期間錄得較2023期間增加39.3%至14,839,000港元。2024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正變動為6,487,000港元（2023期間：公允價值負變動為1,397,000港元）。投資物業公允價值負變動為22,242,000港元（2023期間：41,366,000港元）。行政開支與2023期間增加0.9%至28,613,000港元。財務成本較2023期間增加145.5%至30,317,000港元（2023期間：12,351,000港元）。此增加主要由於2024期間銀行貸款利息費用增加所致。2024期間的所得稅費用為32,190,000港元（2023期間：所得稅計入326,385,000港元，主要由於退稅）。

2024期間權益持有人應佔虧損為49,518,000港元（2023期間：權益持有人應佔溢利為312,911,000港元）。基本每股虧損為0.08港元（2023期間：基本每股溢利為0.48港元）而已攤薄之每股虧損為0.08港元（2023期間：已攤薄之每股溢利為0.48港元）。

2024期間內已派發截至二零二四年六月三十日止年度末期股息4.0港仙(二零二三年六月三十日：3.0港仙)。

董事會議決以現金派發2024期間的中期股息每股2.25港仙(2023期間：2.25港仙)。中期股息將於二零二五年四月十四日寄發予各股東。

本公司權益持有人應佔權益

於二零二四年十二月三十一日，本公司權益持有人應佔本集團之權益總額約為6,616,105,000港元(二零二四年六月三十日：6,684,368,000港元)，較二零二四年六月三十日減少68,263,000港元或1.0%。根據二零二四年十二月三十一日的已發行普通股總數652,676,781股(二零二四年六月三十日：652,676,781股)計算，本公司權益持有人應佔的每股權益為10.14港元，較二零二四年六月三十日10.24港元減少1.0%。

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

於二零二四年十二月三十一日，投資上市證券、基金及永久票據及債券分別為60,798,000港元、2,905,000港元及51,211,000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。2024期間內，上市證券組合增加包括公允價值獲利6,535,000港元(2023期間：公允價值虧損1,397,000港元)。基金投資在2024期間公允價值虧損48,000港元(2023期間：無)。永久票據及債券因贖回65,000港元(2023期間：2,290,000港元)及沒有撥備預期信用虧損(2023期間：預期信用虧損為382,000港元)。於二零二四年十二月三十一日的金融資產投資佔總資產的1.2%(二零二四年六月三十日：1.1%)，構成本集團現金管理活動的一部分。

股本權益

於二零二四年十二月三十一日及二零二四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

於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為1,152,116,000港元（二零二四年六月三十日：1,343,125,000港元）。現金及銀行結存為640,325,000港元（二零二四年六月三十日：881,792,000港元），貸款淨額為511,791,000港元（二零二四年六月三十日：461,333,000港元）。

總債務及股本權益比率為17.5%（二零二四年六月三十日：20.2%），債務淨額與股本權益比率為7.7%（二零二四年六月三十日：6.9%）。

期內，總債務與股本權益比率下跌及現金及銀行存款與股本權益比率下跌主要由於銀行貸款及董事墊款減少引致。

於二零二四年十二月三十一日，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1,152,116,000港元中，根據貸款合同的還款時間表38.9%及61.1%須分別於一年內及二至五年內償還。本集團的銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息及最優惠利率。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團投資物業及土地及樓宇賬面值分別為2,529,747,000港元（二零二四年六月三十日：2,546,738,000港元）、及176,650,000港元（二零二四年六月三十日：186,254,000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。2024期間利息支出為30,317,000港元，而2023期間錄得12,351,000港元，增加145.5%。利息支出增加主要由於2024期間銀行貸款利息上升及其他借貸成本增加的綜合影響。在回顧期間的平均利率為4.9%（2023年：4.5%），以總利息支出佔平均總借款的百分比表示。

物業估值

本集團於二零二四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2024期間之財務報表中使用其估值。本集團的投資物業及發展中投資物業估值分別為3,448,285,000港元及1,911,614,000港元，總數為 5,359,899,000港元（二零二四年六月三十日：投資物業及發展中投資物業分別為3,512,769,000港元及1,852,298,000港元，總數為5,365,067,000港元），公允價值增加約22,242,000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176,560,000港元（二零二四年六月三十日：186,254,000港元），本期間內公允價值減少1,863,000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

於二零二四年十二月三十一日，本集團共有僱員44人（截至二零二四年六月三十日：47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，除一名與我們的建築工程有關的供應商最近出現財務問題外，原本由承包商進行的工程已重新分配給其他承包商。除此之外，並無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

1. 壹號九龍山頂，荃灣汀九寶豐台8號

第一期餘下單位的招租工作仍在進行中，並取得滿意成績。

2. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號

租用率維持在60%。

3. 趙苑三期，薄扶林域多利道216號

兩座樓宇的入住率為75%，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

紫薇居的公開招標已於二零二四年十一月十一日開始，並於二零二五年二月二十四日結束。於截標日，並無收到任何標書，但卻收到兩份收購建議書，現正積極考慮中。

5. 新趙苑，長洲西堤路33號

第一期超過30%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即將完成。

中國物業

卓能雅苑

深圳龍華

銷售活動仍然繼續，截至目前共售出807套，銷售額達人民幣3,960,000,000元。

卓能·河畔軒

杭州餘杭區

整個工程建設工程已基本完工，並已獲得規劃驗收。但該建築的驗收及分層所有權的產權證明尚未完成。個項目建築已全部完成，規劃驗收已獲批准。

澳門物業

金光大路1號

路環石排灣

本集團已就標有「A2」和「B2」的土地向澳門行政長官提出上訴，就現有土地(即沒有土地「A2」和「B2」)的新開發提案仍在準備中，直至目前為止仍待行政長官回覆。

馬來西亞物業

第一期「Parkview」

馬來西亞吉隆坡第57段第1359號地段

目前服務式公寓入住率已增長至80%，本公司將會繼續翻新物業以提升入住率。

第二期「Cecil Central Residence」

馬來西亞吉隆坡第57段第11385及11386號地段

此項目的招標已於二零二四年十月二十八日開始，並於二零二五年一月二十日結束。期內，共有7個潛在買家購買了招標文件，但直至截止時間尚未收到任何投標文件。

投資債券、香港股票及基金

於二零二四年十二月三十一日，投資債券市場價值為51,211,000港元。期內，已贖回的債券總額為65,000港元和沒有購入債券。

於二零二四年十二月三十一日，投資股票證券之市值為60,798,000港元。期內，沒有購入或出售股票證券。

於二零二四年十二月三十一日，基金投資為2,905,000港元。期內，沒有購入或出售基金。

中期股息

董事會現建議派發中期股息每股2.25港仙(二零二三年：2.25港仙) 予於二零二五年三月二十八日在股東名冊內登記之股東，中期股息將於二零二五年四月十四日派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二五年三月二十五日至三月二十八日(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，須於二零二五年三月二十四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、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二四年十二月三十一日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

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附錄C1之原則，遵守企業管治常規守則所載的有關條文，惟主席及總裁的角色及責任並未分開，因此，我們仍在找尋合適人選擔任本公司總裁一職。

審閱中期報告

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，包括本公司截至二零二四年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績。

截至二零二四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

於截至二零二四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C3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

於二零二四年十二月三十一日，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。

於二零二四年十二月三十一日，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，二零二五年二月二十八日