



卓能（集團）有限公司

（股份代號：131）

截至二零一七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

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

主席報告書

業績

本席欣然宣佈本集團截至二零一七年十二月三十一日止六個月經審計委員會審閱之未經審核綜合除稅後盈利為524,355,000港元（二零一六年：404,164,000港元）已載於未經審核簡明綜合損益表中，較去年增加29.7%。

董事會議決派發中期股息每股7.5港仙（二零一六：6.5港仙），較去年增加15.4%。

以股代息

本公司建議登記地址位於香港的股東可以選擇以股代息。以股代息計劃之詳情將容後公布，中期股息將派發予於二零一八年四月四日營業時間結束時股東名冊內登記之股東。

認股權證屆滿

認股權證（認股權證代號：1590）（「二零一八年六月認股權證」）將於二零一八年六月二十一日屆滿。直至二零一八年二月二十八日，共有15,658,537份二零一八年六月認股權證已被行使，佔已發行的認股權證總額79.6%，並已發行15,658,537股股份。

業務回顧

香港物業

香港的住宅和寫字樓市場在二零一七年均表現強勁，價格和成交量均有增加。雖然發展商積極推出新項目，一手住宅市場需求依然多於供應，二手市場也被市場氣氛所帶動上升。

在二零一八年一月，立法會通過了一項印花稅修訂條例草案，容許業主在原定六個月的期限內持有兩個單位延長至十二個月，以卸下他們的第一個物業，以避免繳稅。印花稅修訂條例草案會增加業主的靈活性，並可能刺激更多二手市場的活動。

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

項目的第一期及第二期工程已全部完成。大部份的買家和租賃房客已遷進第一期主樓，佔用率達百分之63%。由於前承建商陶桂記營造廠有限公司因財務的問題被終止了建築合同，導致項目的滿意紙未能於二零一八年一月三十一日獲發出，我們已發出有關通知予所有買家及政府部門，並將努力盡快完成收到滿意紙。

2. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號

租用率維持在70%，為市場營銷目的而進行分拆為較小單位的工程正在進行中，部份大廈外牆及車道及停車場翻新工程已完成。

3. 趙苑三期，薄扶林域多利道216號

本集團最近已委任了一獨家代理為整個物業尋找潛在買家。

兩座樓宇的入住率為85%，為本集團帶來良好的租金收入。其中第一座地下A單位的分拆工程已展開，餘下的單位分拆工程待現有租約屆滿後展開。

4. 卓能山莊，山頂施勳道30號

兩座獨立別墅提昇質素的翻新裝修工程正在進行中。山頂地區的住宅價格創出歷史新高，我們已委任了獨家代理將物業推出進行公開投標。

5. 新趙苑，長洲西堤路33號

第一期已告落成。第二期別墅的上蓋工程因終止了前承建商陶桂記營造廠有限公司而被拖延，新承建商致力整頓、改善及進行前承建商未完成的工程，預計建築工程將於今年完成。

中國物業

在二零一七年第四季，中國大陸主要城市的房地產市場保持穩定。一些主要城市的住宅市場冷卻措施仍在繼續，預計價格增長將會較去年平穩。

在二零一七年，深圳繼續保持強勁的經濟增長，領先中國大多數其他城市，深圳本地生產總值的增長在中國所有主要城市中排行第二。

在中國第十九次全國代表大會後，進一步落實長遠的住宅租賃市場為政府房地產發展的首要任務之一。這導致增加近期國內機構投資者收購住房的整座交易成交。

卓能雅苑

深圳龍華

所有相關批文及證書，包括「規劃及竣工驗收合格證」，已於二零一七年獲發出。大部分已售單位已交付予買家。房產證的初始登記申請手續已經展開。其餘單位的銷售和租賃將在單位內部精裝修完成後進行。目前正在進行商業部分的租賃業務。

卓能·河畔軒

杭州餘杭區

杭州市餘杭區住宅物業價格上漲。此項物業的投資將為集團帶來良好的回報。

建築工程已全部完成。有關部門的竣工驗收包括消防及人防等仍在進行中。預計今年可以拿到竣工驗收合格證。

澳門

根據澳門政府最近公佈的資料顯示，二零一七年首十個月住宅單位的成交量已超越了二零一六年全年，買家主要為本地人，而該類買家超過50%在成交時均持有一個或多個住宅物業，這反映出澳門物業市場良好的趨勢將持續至二零一八年。

星光大路一號

路環石排灣

更改土地用途的申請已於二零一七年十一月二十日提交給土地運輸及工務局(「DSSOPT」)等待簽發土地使用合同變更草案。詳細的施工和結構圖(projecto de obra)的工作已經開始準備。現場挖掘施工的申請亦已經提交給政府部門審批。

馬來西亞物業

在二零一七年第四季住宅物業的需求仍保持穩定。儘管經濟狀況和失業率有所改善，預計二零一八年將有超過5,000套豪華住宅單位落成，市場將變得非常有競爭性。

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經開始，將分階段完成。租賃市場相對較弱，我們已聘請了新的經理來加強組織服務式公寓的管理和營銷。

第二期「Cecil Central Residence」

馬來西亞吉隆坡第57段第11385及11386號地段

最近向政府申請批准發展令的計劃是一個全新的設計，可建總樓面面積為2,000,796.55平方呎，共有三座70層高的建築物、一座20層高全自動多層停車場及一座美食廣場，美食廣場建成後將交給政府管理及擁有，此為與政府達成之發展條件。三座大廈提供1,129個住宅單位，其中包括564個面積650平方呎至799平方呎的單位，282個面積800平方呎至1,499平方呎的單位，135個面積1,500平方呎的單位，135個面積2,500平方呎的單位及13個面積5,215平方呎的單位，每幢大廈均設有頂層花園閣樓單位。

投資債券及香港股票市場

於二零一七年十二月三十一日，投資債券市場價值為144,928,000港元。期內，已出售的債券總額為11,696,000港元而已購入的債券總額為23,253,000港元。

於二零一七年十二月三十一日，投資證券價值為11,673,000港元。期內，已出售的股票證券總額為4,529,000港元。

展望

香港房地產市場在二零一八年將仍保持表現良好，此乃得益於對經濟增長的信心上升，持續的低利率以及中國資金不斷流入。我們預計，由於美國將會加息，樓價升幅將較二零一七年溫和。

我們在中國、澳門和馬來西亞的投資會在未來幾年取得滿意成果。

董事及員工

本人代表本集團感謝所有董事及員工在期內作出的貢獻。

承董事會命
趙世曾
執行主席

香港，二零一八年二月二十八日

業績

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

簡明綜合損益表

截至二零一七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	
		二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
收入	3	35,387	1,667,852
直接成本		(12,823)	(305,893)
毛利		22,564	1,361,959
其他收入，淨額	4	12,585	8,289
投資物業公允價值之變動		984,194	(20,958)
按公允價值計入損益之金融資產及 負債公允價值之變動		1,059	1,272
行政費用		(28,405)	(66,076)
財務成本	5a	(16,159)	(11,820)
除稅前溢利	5	975,838	1,272,666
所得稅支出	6	(451,483)	(868,502)
期內溢利		<u>524,355</u>	<u>404,164</u>
下列人士應佔期內溢利：			
本公司持有人		524,383	405,507
非控股權益		(28)	(1,343)
		<u>524,355</u>	<u>404,164</u>
本公司持有人應佔期內溢利之 每股盈利	8		
基本		<u>0.98港元</u>	<u>0.79港元</u>
攤薄		<u>0.97港元</u>	<u>0.79港元</u>

簡明綜合全面收益表

於二零一七年十二月三十一日

	截至十二月三十一日	
	止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	524,355	404,164
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：		
可出售金融資產公允價值之變動	534	—
換算海外營運業務財務報表產生之		
匯兌溢利／(虧損)	173,712	(68,085)
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	5,575	280
其他全面收益部份相關的所得稅	(920)	(46)
期內其他全面收益／(支出)總額，已扣除稅項	178,901	(67,851)
期內全面收益總額	<u>703,256</u>	<u>336,313</u>
下列人士應佔期內全面收益／(支出)總額：		
本公司持有人	703,284	337,656
非控股權益	(28)	(1,343)
	<u>703,256</u>	<u>336,313</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 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	6,963,077	5,644,854
物業、機器及設備		36,579	31,199
其他非流動資產		950	950
其他金融資產	10	144,928	132,755
遞延稅項資產		11,732	11,732
		7,157,266	5,821,490
流動資產			
發展中待售物業	9	1,495,392	1,422,132
已落成之待售物業		511,648	671,441
按公允價值計入損益之金融資產	11	11,673	15,143
應收貿易賬款及其他應收賬款	12	28,523	30,221
稅項回收		-	68
銀行結存及現金		873,784	913,706
		2,921,020	3,052,711
流動負債			
其他應付賬款		391,979	363,488
應付非控股股東墊款		239,990	239,990
應付關連公司款項		1,426	1,468
有息借貸		837,563	489,791
應付稅項		422,840	420,818
		1,893,798	1,515,555
流動資產淨額		1,027,222	1,537,156
總資產減流動負債		8,184,488	7,358,646

	附註	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 六月三十日 千港元 (經審核)
非流動負債			
有息借貸		309,518	654,690
其他應付賬款		—	3,970
董事墊款		131,964	175,636
遞延稅項負債		1,221,818	758,646
		<u>1,663,300</u>	<u>1,592,942</u>
資產淨值		<u>6,521,188</u>	<u>5,765,704</u>
權益			
股本	13	2,176,062	2,050,018
儲備		<u>4,187,914</u>	<u>3,558,446</u>
本公司持有人應佔權益		6,363,976	5,608,464
非控股權益		<u>157,212</u>	<u>157,240</u>
權益總額		<u>6,521,188</u>	<u>5,765,704</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一七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	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
經營活動所產生之現金淨額	59,130	231,485
投資活動		
投資物業增加	(52,553)	(15,937)
其他投資活動	(1,451)	34,314
投資活動所(動用)／產生之現金淨額	(54,004)	18,377
融資活動		
董事墊款還款	(43,672)	(6,023)
新增銀行及其他貸款	478,000	129,295
銀行貸款還款	(478,780)	(171,954)
其他融資活動	52,228	40,637
融資活動所產生／(動用)之現金淨額	7,776	(8,045)
現金及現金等值物之增加淨額	12,902	241,817
七月一日之現金及現金等值物	876,257	992,224
匯率變動的影響，持有現金	(52,318)	(46,406)
十二月三十一日之現金及現金等值物	<u>836,841</u>	<u>1,187,635</u>
現金及現金等值物結餘之分析		
在簡明綜合財務狀況表呈列之銀行結存及現金	873,784	1,195,599
減：超過三個月之定期存款	(34,696)	–
減：已抵押銀行結存	(2,247)	(7,964)
	<u>836,841</u>	<u>1,187,635</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一七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		總額	非控股權益	總權益
			儲備*	保留溢利*			
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)	
二零一六年七月一日結存	1,910,644	(163,489)	19,652	3,385,656	5,152,463	148,547	5,301,010
本期間溢利／(虧損)	-	-	-	405,507	405,507	(1,343)	404,164
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	-	(68,085)	-	-	(68,085)	-	(68,085)
土地及樓宇重估盈餘	-	-	280	-	280	-	280
其他全面收益部份							
相關的所得稅	-	-	(46)	-	(46)	-	(46)
期內全面收益／(支出)總額	-	(68,085)	234	405,507	337,656	(1,343)	336,313
已批准及已付二零一六年							
末期股息	-	-	-	(56,391)	(56,391)	-	(56,391)
發行股份：							
根據以股代息計劃	48,120	-	-	-	48,120	-	48,120
行使認股權證	48,908	-	-	-	48,908	-	48,908
二零一六年十二月三十一日結存	2,007,672	(231,574)	19,886	3,734,772	5,530,756	147,204	5,677,960

本公司持有人應佔權益

			可出售			總額	非控股權益	總權益
	股本	換算儲備*	物業	金融資產				
			重估儲備*	重估儲備*	保留溢利*			
千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	
二零一七年七月一日結存	2,050,018	(199,231)	19,555	2,242	3,735,880	5,608,464	157,240	5,765,704
本期間溢利/(虧損)	-	-	-	-	524,383	524,383	(28)	524,355
期內其他全面收益/(支出)								
換算海外營運業務財務								
報表產生之匯兌獲利	-	173,712	-	-	-	173,712	-	173,712
可出售金融資產								
公允價值之變動	-	-	-	534	-	534	-	534
土地及樓宇重估盈餘	-	-	5,575	-	-	5,575	-	5,575
其他全面收益部份								
相關的所得稅	-	-	(920)	-	-	(920)	-	(920)
期內全面收益/(支出)總額	-	173,712	4,655	534	524,383	703,284	(28)	703,256
已批准及已付二零一七年								
末期股息	-	-	-	-	(73,816)	(73,816)	-	(73,816)
發行股份：								
根據以股代息計劃	57,679	-	-	-	-	57,679	-	57,679
行使認股權證	68,365	-	-	-	-	68,365	-	68,365
二零一七年十二月三十一日結存	<u>2,176,062</u>	<u>(25,519)</u>	<u>24,210</u>	<u>2,776</u>	<u>4,186,447</u>	<u>6,363,976</u>	<u>157,212</u>	<u>6,521,188</u>

* 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4,187,914,000港元(於二零一七年六月三十日：3,558,446,000港元)。

簡明綜合賬項附註

截至二零一七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計委員會審閱，已於二零一八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二零一七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，已披露在本簡明綜合中期財務報告中賬項附註2有關採納新訂及經修訂之香港財務報告準則外（「香港財務報告準則」）（包括各個別香港財務報告準則，香港會計準則及詮釋）及預期將反映於二零一七年年末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二零一七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二零一七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二零一七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。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則

在本期間內，本集團已首次採用下列由會計師公會頒布之新訂及經修訂香港財務報告準則，該準則適用於本集團由二零一七年七月一日或以後開始之會計期間。

香港會計準則第7號(修訂本)	主動披露
香港會計準則第12號(修訂本)	未變現損失的遞延所得稅資產之確認
香港財務報告準則第12號(修訂本)	披露其他實體的權益
包括香港財務報告準則之年度改進 (二零一四年至二零一六年循環)	

本集團已採納若干於二零一七年七月一日或之後開始之會計期間生效之新訂及經修訂的準則、修訂及詮釋，採納該新訂及經修訂的準則、修訂及詮釋對本集團已編製及呈報的本期間及過往期間的業績及財務狀況並無重大影響。

已頒布及未生效的香港財務報告準則

在批准本集團之綜合財務報表當日，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已頒布但仍未生效，本集團沒有提早採納該等準則。

香港財務報告準則第9號－金融工具

香港財務報告準則第9號將完全取代香港會計準則第39號。新準則引入香港會計準則第39號金融資產分類及計量指引之變動及預期虧損減值模式。

香港財務報告準則第9號亦要求採用對沖會計的新指引。新對沖會計要求透過提高對沖項目及對沖工具的資格標準及引入更具原則基準的方法評估對沖有效性，使對沖會計與實體的風險管理活動更緊密一致。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號－金融工具(續)

董事已識別以下預期應用香港財務報告準則第9號影響最大的範疇：

- 本集團金融資產的分類和計量。本集團持有大部分金融資產以持有及收取相關現金流，並正在評估現金流的相關類型以正確分類金融資產。董事預計大部分持有至到期投資將繼續按攤銷成本入賬。
- 應用預期虧損減值模式的金融資產減值。這將適用於本集團的貿易應收賬款和目前分類為持有至到期的債務類資產的投資。就香港財務報告準則第15號及貿易應收款項產生的合約資產而言，本集團採用簡化模式確認終身預期信貸虧損，因為該等項目並無重大融資成分。
- 以成本減去減值計量權益投資。所有該等投資將以公平值計量，而公平值變動於損益或其他全面收益中呈列。為呈列其他全面收益變動，須於首次確認時或於過渡至香港財務報告準則第9號當日作出不可撤銷的指定。

香港財務報告準則第15號－客戶合約收益

香港財務報告準則第15號及相關對香港財務報告準則第15號(以下簡稱「香港財務報告準則第15號」)的澄清規定了收入確認的新規定，取代香港會計準則第18號「收入」，香港會計準則第11號「建築合約」及若干與收入相關的詮釋。香港財務報告準則第15號建立適用於客戶合約的單一綜合模式及確認收益的兩種方法；在某個時間點或加班。該模型的特點是基於合同的五步交易分析，以確定是否確認收入是多少以及何時確認收入。

香港財務報告準則第15號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。根據迄今完成的評估，本集團已識別以下預期會受到影響的範疇：

收入確認時間

目前，建築合同和服務提供產生的收入隨時間確認，而商品銷售收入一般在所有權的風險和報酬轉移給客戶時確認。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號－客戶合約收益(續)

收入確認時間(續)

根據香港財務報告準則第15號，當客戶取得合約中承諾商品或服務的控制權時確認收入。香港財務報告準則第15號確定了三種承諾商品或服務的控制權被視為隨時間轉移的情況：

當客戶同時接收和消費該實體的表現所提供的利益時；

當實體的表現創建或增強了客戶在創建或增強資產時控制的資產(例如正在進行的工作)時；

當該實體的表現沒有創建一個對該實體具有替代用途的資產，並且該實體擁有可執行的迄今已完成的業績支付權利。

如果合同條款和實體的活動不屬於上述三種情況中的任何一種，則根據香港財務報告準則第15號，該實體確認在某一時間點(即控制通過時)出售該商品或服務的收入。所有權風險和收益的轉移只是決定何時進行控制權轉移的指標之一。

本集團已評估新收入標準不可能對建築合約所承認的方式產生重大影響。然而，物業銷售收入預期受影響如下：

出售物業：目前，本集團的物業發展活動在香港及中國進行。考慮到合約條款，本集團的業務慣例以及香港及中國的法律及監管環境，本集團已評估其物業銷售合約將不符合確認收入的準則，因此物業銷售收入將繼續在某個時間點得到認可。

目前，本集團於簽署買賣協議及完成物業發展後確認物業銷售收入，當時物業擁有權的風險及回報已被視為時間點轉移給客戶。本集團評估認為，根據香港財務報告準則第15號中的控制權轉移法，物業銷售收入一般將於法定轉讓完成時確認，客戶有能力指導使用財產，獲得該財產的所有其餘利益。這可能導致收入比現在遲確認。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

2. 採用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－租賃

香港財務報告準則第16號－租賃將取代香港會計準則第17號及三項相關詮釋。

目前，本集團根據租賃的分類將租賃分類為融資租賃和經營租賃，並對租賃安排進行不同的會計處理。本集團作為出租人和其他人作為承租人簽訂了一些租賃協議。

香港財務報告準則第16號預計不會對出租人在租賃下的權利和義務的處理方式產生重大影響。然而，一旦採納香港財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，在切實可行的便利條件下，承租人將以類似於現行融資租賃會計的方式對所有租賃進行會計處理，即在租賃開始日，承租人將確認相應的「使用權」資產。在初始確認該資產和負債後，承租人將確認租賃負債未償餘額產生的利息費用和使用權資產的折舊，而不是根據經營租賃確認租賃費用的當前政策在租期內有系統地進行。作為實際權宜之計，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租賃期為12個月或以下)和低價值資產的租賃，在這種情況下，租賃費用將繼續在租期內按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為土地及樓宇及目前分類為經營租賃的其他資產租賃承租人的會計處理。新會計模式的應用預計會導致資產和負債的增加，並影響租賃期間損益表中確認費用的時間。

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團須考慮實際權益的適用性及就任何調整後的香港財務報告準則第16號進行更詳細分析，以釐定採納香港財務報告準則第16號後經營租賃承擔產生的新資產及負債金額自現在至採納香港財務報告準則第16號之間訂立或終止之租賃及貼現之影響。

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。該準則提供不同的過渡方案及實際權宜之計，包括之前就現有安排屬於或包含租賃的實際權宜之計不在此限。如果選擇這種實際的權宜之計，本集團將僅將在香港財務報告準則第16號中的新租賃定義應用於首次申請日期或之後訂立的合約。如果沒有選擇切實可行的權宜之計，本集團將需要使用新定義重新評估所有關於哪些現有合同是或包含租賃的決策。視乎本集團是否選擇追溯應用香港財務報告準則第16號或按照經修訂的追溯方法，於首次應用日期當日確認對期初權益的累計影響作出調整，本集團可能或可能不需要重述任何比較資料重新評估導致的會計變化。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第40號－投資物業轉讓之修訂

該等修訂澄清，為轉入或轉出投資物業，必須改變使用。為了得出物業是否改變了用途，應該評估一項財產是否符合或不再符合投資財產的定義以及發生使用變化的證據。僅僅改變意圖並不足以支持其轉移。

香港會計準則第40號之修訂於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

董事預計，所有公告將於本集團於宣布生效日期或之後首個期間的會計政策中採納。其他新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

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。

根據本集團提交予本公司執行董事，即主要營運決策者之內部財務報告，該管理層負責資源分配、評估營運分部表現及作出策略性決定，執行董事認為業務主要來自行業。

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

本集團的主要營運決策者按期間內之除稅前盈利來評估各營運分部表現。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

3. 分部資料(續)

提呈予本集團的主要營運決策者有關本集團應報告分部之資料如下：

截至二零一七年十二月三十一日止六個月(未經審核)

	物業銷售	物業租賃	物業管理	其他	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入					
來自外來客戶	14,273	19,962	1,152	-	35,387
來自其他分部	-	420	8,127	-	8,547
應報告分部收入	<u>14,273</u>	<u>20,382</u>	<u>9,279</u>	<u>-</u>	<u>43,934</u>
應報告分部溢利	<u>12,157</u>	<u>993,315</u>	<u>1,070</u>	<u>3,598</u>	<u>1,010,140</u>
其他資料：					
利息收入	4,732	2,249	-	2,373	9,354
利息支出	-	15,675	-	-	15,675
物業、機器及設備折舊	33	487	62	-	582
投資物業公允價值增加	-	984,194	-	-	984,194
按公允價值計入損益之金融資產 公允價值之增加	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,059</u>	<u>1,059</u>
於二零一七十二月三十一日(未經審核)					
應報告分部資產	<u>2,022,315</u>	<u>6,963,899</u>	<u>3,281</u>	<u>11,673</u>	<u>9,001,168</u>
應報告分部負債	<u>319,872</u>	<u>272,070</u>	<u>393</u>	<u>-</u>	<u>592,335</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

3. 分部資料(續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月(未經審核)

	物業銷售	物業租賃	物業管理	其他	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入					
來自外來客戶	1,645,748	21,201	903	–	1,667,852
來自其他分部	–	420	8,965	–	9,385
應報告分部收入	<u>1,645,748</u>	<u>21,621</u>	<u>9,868</u>	<u>–</u>	<u>1,677,237</u>
應報告分部溢利/(虧損)	<u>1,310,303</u>	<u>(8,859)</u>	<u>103</u>	<u>2,862</u>	<u>1,340,409</u>
其他資料：					
利息收入	3,663	1,712	–	–	5,375
利息支出	–	11,426	–	–	11,426
物業、機器及設備折舊	7	486	250	–	743
投資物業公允價值減少	–	(20,958)	–	–	(20,958)
按公允價值計入損益之金融資產 及負債公允價值之增加	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,272</u>	<u>1,272</u>
於二零一七年六月三十日(經審核)					
應報告分部資產	<u>2,895,267</u>	<u>4,977,441</u>	<u>3,319</u>	<u>15,143</u>	<u>7,891,170</u>
應報告分部負債	<u>323,722</u>	<u>284,098</u>	<u>448</u>	<u>–</u>	<u>608,268</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一七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	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
應報告分部溢利	1,010,140	1,304,411
未分配公司收入	10,630	7,903
未分配公司支出	(28,773)	(27,828)
財務成本	(16,159)	(11,820)
	<u>975,838</u>	<u>1,272,666</u>
集團除稅前溢利	<u>975,838</u>	<u>1,272,666</u>

4. 其他收入，淨額

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
股份投資股息收入	68	385
利息收入	6,981	5,375
其他金融資產利息收入	2,373	-
出售按公允價值計入損益之金融資產獲利	583	-
出售持有直至到期投資獲利	1,888	1,181
雜項收入	692	856
匯兌獲利，淨額	-	492
	<u>12,585</u>	<u>8,289</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一七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)下列項目：

	截至十二月三十一日	
	止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
(a) 財務費用		
利息費用在：		
銀行貸款	10,847	10,575
董事墊款	5,699	5,321
其他借貸成本	5,552	4,200
	<u>22,098</u>	<u>20,096</u>
總財務成本	22,098	20,096
減：撥作投資物業及待售發展中物業 之資本化利息	<u>(5,939)</u>	<u>(8,276)</u>
	<u>16,159</u>	<u>11,820</u>
(b) 其他項目		
折舊	582	743
出售按公允價值計入損益之 金融資產獲利	(1,888)	(1,181)
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、人工及其他福利	11,557	11,389
退休計劃供款	151	138
	<u>151</u>	<u>138</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

6. 所得稅支出

由於本集團截至二零一七年十二月三十一日止六個月沒有產生應課稅溢利，因此在本簡明綜合中期財務報表中沒有香港所得稅撥備(二零一六年：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	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
本期稅項		
— 海外		
中國企業所得稅	932	138,503
中國土地增值稅	5,740	739,858
	<u>6,672</u>	<u>878,361</u>
遞延稅項	<u>444,811</u>	<u>(9,859)</u>
所得稅支出總額	<u><u>451,483</u></u>	<u><u>868,502</u></u>

7. 股息

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
已付末期股息每股13.5港仙 (二零一六年：11港仙)	73,816	56,391
擬派發之中期股息每股7.5港仙 (二零一六年：6.5港仙)	42,002	33,913
	<u><u>115,818</u></u>	<u><u>90,304</u></u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

7. 股息(續)

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。

在截至二零一七年十二月三十一日止期間內，已就二零一七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	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
股息：		
現金	16,137	8,271
以股代息(附註13)	57,679	48,120
	73,816	56,391

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	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 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	524,383	405,507

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

8. 每股盈利(續)

股份數目

	截至十二月三十一日	
	止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (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	537,267,371	513,286,988
普通股潛在攤薄影響： 認股權證	<u>1,426,362</u>	<u>2,514,844</u>
已發行普通股之加權平均數以 計算每股攤薄盈利	<u>538,693,733</u>	<u>515,801,832</u>

9. 投資物業及待出售之發展中物業

在截至二零一七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52,553,000港元(二零一六年十二月三十一日：4,724,000港元)，待出售之發展中物業為51,191,000港元(二零一六年十二月三十一日：41,153,000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二零一七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二零一六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，獲利淨額為984,194,000港元(二零一六年十二月三十一日：虧損淨額20,958,000港元)已在簡明綜合損益表中確認。

計入淨收益的984,194,000港元，已包括將深圳待售物業改變為投資物業以賺取租金收入的660,337,000港元。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一七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：

	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 六月三十日 千港元 (經審核)
持有直至到期的債券，以攤銷值(附註(a))		
香港境外上市債券	10,602	18,126
可出售金融資產，按公允價值(附註(b))		
永久性票據在香港上市	123,160	114,629
永久性票據在新加坡上市	3,595	—
非上市永久性票據	7,571	—
	<u>144,928</u>	<u>132,755</u>

附註：

- (a) 債券之回報率為年率6.75%至12.00%，每半年派發一次，於二零二零年二月至二零二五年六月到期。
- (b) 永久性票據之回報率為年率4.45%至7.75%，每半年派發一次。

11. 按公允價值計入損益之金融資產

	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 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		
持有作買賣		
香港上市證券	<u>11,673</u>	<u>15,143</u>

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一七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

	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 六月三十日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款	981	1,421
預付款項、按金及其他應收賬款	27,542	28,800
	<u>28,523</u>	<u>30,221</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：

	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 六月三十日 千港元 (經審核)
0 – 30天	416	532
31 – 60天	37	168
61 – 90天	33	238
超過90天	495	483
	<u>981</u>	<u>1,421</u>

應收貿易賬款在賬單發出時已到期。

本集團每一個報告日會就應收賬款按個別及集體基準中是否有減值虧損憑據作檢討。截至二零一七年十二月三十一日止六個月和二零一七年六月三十日止年度，並無通過撥備賬項確認應收賬款減值虧損。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

13. 股本

	未經審核		已審核	
	於二零一七年十二月三十一日		於二零一七年六月三十日	
	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	531,254,617	2,050,018	501,276,582	1,910,644
因以股代息而發行股份(附註7)	13,108,791	57,679	16,023,824	79,371
因行使認股權證而發行股份 (附註)	15,537,471	68,365	13,954,211	60,003
於二零一七年十二月三十一日 (未經審核)	<u>559,900,879</u>	<u>2,176,062</u>	<u>531,254,617</u>	<u>2,050,018</u>

附註：

根據於二零一七年六月一日發出的通函及二零一七年五月九日刊登的通告，本公司建議股東每持有二十七股現有本公司股份可獲配發一份紅利認股權證(「二零一八年六月認股權證」)。於二零一七年六月二十一日，本公司發行19,676,096份二零一八年六月認股權證，其持有人有權於二零一七年六月二十一日至二零一八年六月二十一日期間隨時以初步認購價每股4.40港元(可予調整)認購本公司之繳足股份。於期間內，因行使15,537,471份(二零一七年六月三十日：無)二零一八年六月認股權證，15,537,471股的新股份獲發行。餘下的4,138,625(二零一七年六月三十日：19,676,096)份認股權證將於二零一八年六月二十一日屆滿。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

14. 資本承擔

於報告期間結束日，於一間子公司的投資及發展中物業之資本承擔並未在簡明綜合中期財務報表撥備如下：

	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 六月三十日 千港元 (經審核)
已批准但未簽約	2,610,082	2,308,735
已簽約但未撥備	421,719	369,524
	3,031,801	2,678,259

15. 資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團以下列資產作為總銀行借貸1,137,563,000港元(二零一七年六月三十日(經審核)：1,134,807,000港元)之抵押：

- (i) 本集團的若干投資物業、待售物業、土地及樓宇及按公允價值計入損益之金融資產其賬面值分別為3,120,129,000港元(二零一七年六月三十日(經審核)：2,714,974,000港元)、432,046,000港元(二零一七年六月三十日(經審核)：424,797,000港元)、32,626,000港元(二零一七年六月三十日(經審核)：27,324,000港元)、11,094,000港元(二零一七年六月三十日(經審核)：8,279,000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2,247,000港元(二零一七年六月三十日(經審核)：4,677,000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) 持有直至到期之投資6,515,000港元(二零一七年六月三十日(經審核)：18,126,000港元)及可出售之金融資產144,928,000港元(二零一七年六月三十日(經審核)：114,629,000港元)。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

16. 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	
		二零一七年	二零一六年
		千港元	千港元
附註		(未經審核)	(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	6,691	6,226
	利息付予趙世曾博士	5,699	5,321
	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」)	20,030	—
	支付予世灝證券有限公司佣金	25	18

- (a) 趙世曾博士為本集團提供無抵押及無指定還款日期之墊款，本公司須付按最優惠利率加1% (二零一七年六月三十日：最優惠利率加1%) 計算之利息。於二零一七年十二月三十一日止，趙世曾博士給予本集團之墊款為131,964,000港元 (二零一七年六月三十日 (經審核)：175,636,000港元)。趙世曾博士已確認不會要求償還貸款直至本集團有能力還款為止。
- (b) CCAL及CCDML依據雙方訂定之條款提供建築及其他有關服務予本集團。趙世曾博士為CCAL及CCDML之實益擁有人。這些交易構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。
- (c) 趙世曾博士為世灝證券有限公司之實益擁有人。
- (d) 除上述以外，於期終或期內任何時間，本公司概無涉及業務的重要交易、安排或簽訂相關合約，而本公司董事及其相關人士於該等交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

17. 公允價值計量

(i) 按攤銷成本值計量的金融資產及金融負債

按攤銷成本值計量的金融資產及金融負債按攤銷成本計量的金融資產和金融負債，其公允價值乃根據公認的定價模式及採用現金流量值法而釐定，並考慮市場利率和交易方及本集團的信貸風險(如適用)。

董事們認為於簡明綜合中期財務報表以攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值約為其公允價值。

(ii) 按公允價值計量的金融資產及金融負債

下表提供經常性以公允價值計量的金融工具之分析，並根據其公允價值可觀察程度分為第一層至第三層。

- 第一層：以交投活躍的市場中相同資產的報價(未經調整)作為計量的公允價值。
- 第二層：包括於第一層所指的報價，以可直接(即價格)或間接(即由價格引申)就資產或負債觀察的數據作為計量的公允價值。
- 第三層：所用的資產及負債估值方式包括並非基於可觀察的市場所得的數據(難以觀察之數據)作為計量的公允價值。

簡明綜合賬項附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

17. 公允價值計量(續)

(ii) 按公允價值計量的金融資產及金融負債(續)

	於二零一七年十二月三十一日(未經審核)			
	第一層	第二層	第三層	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元
金融資產				
<i>按公允價值計入損益之</i>				
<i>金融資產</i>				
持有作買賣的上市證券	11,673	-	-	11,673
<i>可出售之金融資產</i>				
永久性票據	<u>126,755</u>	<u>7,571</u>	<u>-</u>	<u>134,326</u>
	<u>138,428</u>	<u>7,571</u>	<u>-</u>	<u>145,999</u>

	於二零一七年六月三十日(經審核)			
	第一層	第二層	第三層	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元
金融資產				
<i>按公允價值計入損益之</i>				
<i>金融資產</i>				
上市證券持有作買賣	15,143	-	-	15,143
<i>可出售之金融資產</i>				
永久性票據	<u>114,629</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>114,629</u>
	<u>129,772</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>129,772</u>

於期內，第一層、第二層與第三層之間並無轉移。

用於量度公允價值的方法和估值技術與以往報告期間相比保持不變。

管理討論及分析

財務審視

財經摘要

截至二零一七年十二月三十一日止六個月（「本期間」）的營業額為35,387,000港元（截至二零一六年十二月三十一日止六個月：1,667,852,000港元），較去年同期減少97.9%，主要由於去年同期確認了出售深圳的362個住宅單位收入1,645,748,000港元。

在物業租賃方面，本期間的租金收入較二零一六年同期減少6.8%，達19,962,000港元（二零一六年十二月三十一日：21,426,000港元）。

本期間的毛利為23,270,000港元，較去年同期減少98.3%。

其他收入錄得較去年同期增加51.8%至12,585,000港元（二零一六年十二月三十一日：8,289,000元）。本期間的其他收入主要來自股息收入、利息收入及出售持有直至到期投資獲利。按公允價值計入損益之金融資產公允價值增加1,059,000港元（二零一六年十二月三十一日：1,272,000港元）。投資物業公允價值增加984,194,000港元（二零一六年十二月三十一日：公允價值減少20,958,000港元）。行政開支與去年同期比較下跌57.0%至28,405,000港元。財務成本較去年同期增加36.7%至16,159,000港元，所得稅減少至451,483,000港元（二零一六年十二月三十一日：868,502,000港元）主要由於去年同期出售深圳的物業引致國內土地增值稅及所得稅。

本期間權益持有人應佔盈利為524,383,000港元（二零一六年十二月三十一日：405,507,000港元）。基本每股盈利為0.98港元（二零一六年十二月三十一日：0.79港元）而已攤薄之每股盈利為0.97港元（二零一六年十二月三十一日：0.79港元）。

本期間內已派發截至二零一七年六月三十日止年度末期股息13.5港仙（截至二零一六年六月三十日止年度：11港仙）。股東就截至二零一七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二零一七年十二月三十一日止六個月的中期股息每股7.5港仙（二零一六年十二月三十一日：6.5港仙）。股東就截至二零一七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

於二零一七年十二月三十一日，本公司權益持有人應佔本集團之權益總額約為6,363,976,000港元（二零一七年六月三十日：5,608,464,000港元），較二零一七年六月三十日增加755,512,000港元或13.5%。根據二零一七年十二月三十一日的已發行普通股總數559,900,879股（二零一七年六月三十日：531,254,617股）計算，本公司權益持有人應佔的每股權益為11.37港元，較二零一七年六月三十日10.56港元增加7.7%。本公司權益持有人應佔的每股權益增加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。

投資按公允價值計入損益之金融資產

於二零一七年十二月三十一日，投資上市證券公允價值為11,673,000港元，已被分類為按公允價值計入損益之金融資產。本期間內，整個投資組合已因出售淨額4,529,000港元及公允價值獲利1,059,000港元而有所減少。於二零一七年十二月三十一日，投資上市證券佔總資產的0.1%（二零一七年六月三十日：0.2%）為本集團現金管理活動的一部份。

股本權益

於二零一七年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的已發行普通股數目分別為559,900,879股及531,254,617股。

債務及資本與負債比率

於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為1,279,045,000港元（二零一七年六月三十日：1,320,117,000港元）。現金及銀行結存為873,784,000港元（二零一七年六月三十日：913,706,000港元），銀行借貸淨額為405,261,000港元（二零一七年六月三十日：406,411,000港元）。

總債務及股本權益比率為20.0%（二零一七年六月三十日：23.5%），債務與股本權益比率為4.8%（二零一七年六月三十日：7.2%）。

總債務及淨債務與股本權益比率之減少主要由於期投資物業公允價值增加導致股本淨值增加引致。

於二零一七年十二月三十一日，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1,279,045,000港元中，根據貸款合同的還款時間表15.0%、74.0%及11.0%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

於二零一七年十二月三十一日，本集團投資物業、待出售物業、土地及樓宇及按公允價值計入損益的金融資產賬面值分別為3,120,129,000港元（二零一七年六月三十日：2,714,974,000港元）、432,046,000港元（二零一七年六月三十日：424,797,000港元）、32,626,000港元（二零一七年六月三十日：27,324,000港元）及11,094,000港元（二零一七年六月三十日：8,279,000港元）已作抵押令本集團獲得一般銀行貸款。

財務成本

財務費用包括銀行及其他貸款、安排、信貸及承擔費用支出。本期間資本化之利息為5,939,000港元，而上年度同期為8,276,000港元。本期間之利息支出為16,159,000港元，較去年同期錄得的利息支出11,820,000港元增加36.7%。利息開支增加主要由於期內投資物業及待售發展中物業資本化的利息減少引致。於回顧期間內之平均利率為2.1%（二零一七年十二月三十一日：2.2%）。

物業估值

本集團於二零一七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二零一七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5,395,819,000港元及1,567,258,000港元，總數為6,963,077,000港元（二零一七年六月三十日：投資物業及發展中投資物業分別為4,106,840,000港元及1,538,014,000港元，總數為5,644,854,000港元），公允價值增加約984,194,000港元已在本期間之簡明綜合損益表中列賬。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32,626,000港元（二零一七年六月三十日：27,324,000港元），本期間內增加的公允價值5,302,000港元（二零一七年六月三十日：減少676,000港元）已在物業重估儲備中列賬。本集團待售發展中物業以成本或可變現淨值間兩者的較低者在財務報表中列賬。

風險管理

本集團設有足夠風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各種風險，同時輔以積極管理、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

酬金政策及購股權計劃

於二零一七年十二月三十一日，本集團共有僱員49人（截至二零一六年十二月三十一日：48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

香港的住宅和寫字樓市場在二零一七年均表現強勁，價格和成交量均有增加。雖然發展商積極推出新項目，一手住宅市場需求依然多於供應，二手市場也被市場氣氛所帶動上升。

在二零一八年一月，立法會通過了一項印花稅修訂條例草案，容許業主在原定六個月的期限內持有兩個單位延長至十二個月，以卸下他們的第一個物業，以避免繳稅。印花稅修訂條例草案會增加業主的靈活性，並可能刺激更多二手市場的活動。

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

項目的第一期及第二期工程已全部完成。由於前承建商陶桂記營造廠有限公司因財務的問題被終止了建築合同，導致項目的滿意紙未能於二零一八年一月三十一日獲發出，我們已發出有關通知予所有買家及政府部門，並將努力盡快完成收到滿意紙。

2. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號

租用率維持在70%，為市場營銷目的而進行分拆為較小單位的工程正在進行中，部份大廈外牆及車道及停車場翻新工程已完成。

3. 趙苑三期，薄扶林域多利道216號

本集團最近已委任了一獨家代理為整個物業尋找潛在買家。

兩座樓宇的入住率為85%，為本集團帶來良好的租金收入。其中第一座地下A單位的分拆工程已展開，餘下的單位分拆工程待現有租約屆滿後展開。

4. 卓能山莊，山頂施勳道30號

兩座獨立別墅提昇質素的翻新裝修工程正在進行中。山頂地區的住宅價格創出歷史新高，我們已委任了獨家代理將物業推出進行公開投標。

5. 新趙苑，長洲西堤路33號

第一期已告落成。第二期別墅的上蓋工程因終止了前承建商陶桂記營造廠有限公司而被拖延，新承建商致力整頓、改善及進行前承建商未完成的工程，預計建築工程將於今年完成。

中國物業

在二零一七年第四季，中國大陸主要城市的房地產市場保持穩定。一些主要城市的住宅市場冷卻措施仍在繼續，預計價格增長將會較去年平穩。

在二零一七年，深圳繼續保持強勁的經濟增長，領先中國大多數其他城市，深圳本地生產總值的增長在中國所有主要城市中排行第二。

在中國第十九次全國代表大會後，進一步落實長遠的住宅租賃市場為政府房地產發展的首要任務之一。這導致增加近期國內機構投資者收購住房的整座交易成交。

卓能雅苑

深圳龍華

所有相關批文及證書，包括「規劃及竣工驗收合格證」，已於二零一七年獲發出。大部分已售單位已交付予買家。房產證的初始登記申請手續已經展開。其餘單位的銷售和租賃將在單位內部精裝修完成後進行。目前正在進行商業部分的租賃業務。

卓能·河畔軒

杭州餘杭區

杭州市餘杭區住宅物業價格上漲。此項物業的投資將為集團帶來良好的回報。

建築工程已全部完成。有關部門的竣工驗收包括消防及人防等仍在進行中。預計今年可以拿到竣工驗收合格證。

澳門

根據澳門政府最近公佈的資料顯示，二零一七年首十個月住宅單位的成交量已超越了二零一六年全年，買家主要為本地人，而該類買家超過50%在成交時均持有一個或多個住宅物業，這反映出澳門物業市場良好的趨勢將持續至二零一八年。

星光大路一號

路環石排灣

更改土地用途的申請已於二零一七年十一月二十日提交給土地運輸及工務局(「DSSOPT」)等待簽發土地使用合同變更草案。詳細的施工和結構圖(projecto de obra)的工作已經開始準備。現場挖掘施工的申請亦已經提交給政府部門審批。

馬來西亞物業

在二零一七年第四季住宅物業的需求仍保持穩定。儘管經濟狀況和失業率有所改善，預計二零一八年將有超過5,000套豪華住宅單位落成，市場將變得非常有競爭性。

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經開始，將分階段完成。租賃市場相對較弱，我們已聘請了新的經理來加強組織服務式公寓的管理和營銷。

第二期「Cecil Central Residence」

馬來西亞吉隆坡第57段第11385及11386號地段

最近向政府申請批准發展令的計劃是一個全新的設計，可建總樓面面積為2,000,796.55平方呎，共有三座70層高的建築物、一座20層高全自動多層停車場及一座美食廣場，美食廣場建成後將交給政府管理及擁有，此為與政府達成之發展條件。三座大廈提供1,129個住宅單位，其中包括564個面積650平方呎至799平方呎的單位，282個面積800平方呎至1,499平方呎的單位，135個面積1,500平方呎的單位，135個面積2,500平方呎的單位及13個面積5,215平方呎的單位，每幢大廈均設有頂層花園閣樓單位。

政策及展望

香港房地產市場在二零一八年將仍保持表現良好，此乃得益於對經濟增長的信心上升，持續的低利率以及中國資金不斷流入。我們預計，由於美國將會加息，樓價升幅將較二零一七年溫和。

我們在中國、澳門和馬來西亞的投資會在未來幾年取得滿意成果。

中期股息

董事會現建議派發中期股息每股7.5港仙（二零一六年：6.5港仙）予於二零一八年四月四日在股東名冊內登記之股東，中期股息將於二零一八年四月三十日派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一八年三月二十六日至四月四日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在上述期間不會登記股份之轉讓，如欲獲取擬派之中期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零一八年三月二十三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

截至二零一七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，包括本公司截至二零一七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。

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

於截至二零一七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

於二零一七年十二月三十一日，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 認股權證	26,733,992股 —	379,491,403股 —
李鼎堯	普通股 認股權證	1,816,217股 67,267份	— —

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。

於二零一七年十二月三十一日，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，二零一八年二月二十八日