

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，  
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何  
部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**CHEUK NANG (HOLDINGS) LIMITED**

**卓能（集團）有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股票代號：131)

**中期業績**

**截至二零二三年十二月三十一日止六個月**

**主席報告書**

**業績**

本席宣佈卓能（集團）有限公司（「本公司」連同其附屬公司「本集團」）截至二零二三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收益表之未經審核綜合除稅後盈利為312,900,000港元，與二零二二年比較：除稅後虧損為18,000,000港元。

董事會議決派發中期股息每股2.25港仙，與二零二二年比較：1.75港仙。

## 業務回顧

本集團項目之進度如下：

### 香港物業

#### **壹號九龍山頂，荃灣汀九寶豐台8號**

整個項目(包括第一期和第二期)的滿意紙已於二零二四年一月頒發。我們的律師已向所有購買者發出完成購買的通知書。

#### **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60%，為本集團帶來良好的租金收入。

#### **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。

#### **新趙苑，長洲西堤路33號**

第一期超過40%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

為穩定房地產市場，利好投資和消費，中國人民銀行將五年期貸款優惠利率下調0.25%，此政策對中國樓市有穩定作用並惠及中國的投資及消費部份。

#### **卓能雅苑**

##### 深圳龍華

二零二三年春節後恢復銷售活動，截至目前共售出17套，銷售額達人民幣100,150,000元。

#### **卓能·河畔軒**

##### 杭州餘杭區

整個項目建築已全部完成，規劃驗收已獲批准。

地下鐵道的新車站將位於我們的工地前面，對我們物業的價值會有較大裨益。

## 澳門物業

### 星光大路一號

#### 路環石排灣

本公司已透過澳門當地律師已於二零二一年四月提出土地續約的申請，土地管理廳已於二零二四年一月批准本公司的申請，惟需符合若干條件，我們正在與律師及顧問團隊研究與政府商討以實現我們的最佳利益。土地管理廳已制作建議書建議局長向行政長官提請更改本公司土地的用途並同時就批給合同作修改連同批給續期十年。工務局已對本公司土地更改用途一事確認用途與《澳門特別行政區城市總體規劃》所訂定的用途一致。

## 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並不滿意，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

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。

## 投資債券及香港股票市場

於二零二三年十二月三十一日，投資債券市場價值為45,282,000港元。於2023期間內，已贖回的債券總額為1,292,000港元和沒有購入債券。

於二零二三年十二月三十一日，投資股票證券之市值為46,819,000港元。於2023期間內，沒有出售及購入的股票證券。

## 展望

作為國際金融中心香港股市已連年跑輸全球股市，以樓市跌勢亦未見止息，金融與地產業皆不景氣，非但影響百業景像，政府財政收入亦大受影響，在錄得逾千億元財政赤字令人擔憂，更得提防的是中美博弈下去，早晚是會大打金融戰的。

香港採購經理指數自二零二三年二月疫後高拉53.9後便反覆回落二零二四年一月元處於50的盛衰分界線之下。

在二零二四年二月二十八日公佈的2024-2025財政預算期望能為經濟活動注入新動能，扭轉市場悲觀預期，鞏固香港獨特優勢已成為港府必須完成的重要任務。

## 董事及員工

丁午壽先生由於想投入更多時間在個人的業務上，自二零二四年二月二十九日起辭任獨立非執行董事及提名委員會成員的職務。我們深感遺憾。我們對丁先生過往對本公司的寶貴貢獻表示衷心感謝。

在丁先生辭任後，本公司有兩名獨立非執行董事，並不符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第3.10(1)條、第3.10A條及第3.27A條之規定。

董事會將會盡最大努力物色合適人選，並尋求儘快委任本公司之新獨立非執行董事及提名委員會之新成員，惟無論如何將會在上市規則第3.11條所指明之時間內進行。本公司將會在適當時候另行發表公佈。

趙式浩先生自二零二四年二月二十九日起由非執行董事調任為執行董事。

於本公佈日期，本公司執行董事為趙世曾博士（主席）、趙式芝女士（副主席）、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及孫大豪先生。

承董事會命  
趙世曾  
執行主席

香港，二零二四年二月二十九日

## 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：

### 簡明綜合收益表

截至二零二三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	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收入	3	78,471	25,199
直接成本		<u>(18,754)</u>	<u>(27,088)</u>
毛利／(總損失)		59,717	(1,889)
其他收入，淨額	4	10,654	11,941
投資物業公允價值之變動		(41,366)	7,452
按公允價值計入損益之金融資產 公允價值之變動		(1,397)	(3,196)
按公允價值計入其他全面收益中之 金融資產的預期信用虧損淨額		(382)	–
行政費用		(28,360)	(27,269)
財務成本	5a	<u>(12,351)</u>	<u>(5,422)</u>
除稅前虧損	5	(13,485)	(18,383)
所得稅計入	6	<u>326,385</u>	<u>383</u>
期內溢利／(虧損)		<u><b>312,900</b></u>	<u><b>(18,000)</b></u>
下列人士應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司持有人		312,911	(17,980)
非控股權益		<u>(11)</u>	<u>(20)</u>
		<u><b>312,900</b></u>	<u><b>(18,000)</b></u>
本公司持有人應佔期內溢利之 每股溢利／(虧損)	8		
基本		<u><b>0.48港元</b></u>	<u><b>(0.03)港元</b></u>
攤薄		<u><b>0.48港元</b></u>	<u><b>(0.03)港元</b></u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零二三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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
期內溢利／(虧損)	312,900	(18,000)
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)	(22,158)	(19,111)
換算海外營運業務財務報表產生之匯兌盈利／ (虧損)	27,816	(15,623)
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	(120)	3,316
其他全面收益部份相關的所得稅	—	(547)
期內其他全面收益／(支出)，已扣除稅項	5,538	(31,965)
期內全面收益／(支出)總額	<u>318,438</u>	<u>(49,965)</u>
下列人士應佔期內全面收益／(支出)總額：		
本公司持有人	318,449	(49,945)
非控股權益	(11)	(20)
	<u>318,438</u>	<u>(49,965)</u>

## 簡明綜合財務狀況報表

於二零二三年十二月三十一日

		於 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 六月 三十日 千港元 (經審核)
	附註		
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	6,832,209	6,870,006
物業、機器及設備		42,887	44,240
其他非流動資產		950	950
其他金融資產	10	40,133	65,472
遞延稅項資產		17,813	17,813
		<u>6,933,992</u>	<u>6,998,481</u>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業	9	1,564,920	1,540,561
已落成之待售物業		357,251	359,440
其他金融資產	10	5,149	3,642
按公允價值計入損益之金融資產	11	46,819	48,216
貿易應收賬款及其他應收賬款	12	29,290	27,248
銀行結存及現金	13	682,479	323,525
		<u>2,685,908</u>	<u>2,302,632</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款		141,581	152,768
合約負債	16	123,141	138,682
應付非控股股東款項		239,990	239,990
應付關連公司款項		1,595	1,627
有息借貸		243,009	233,733
董事墊款		193,216	172,716
租賃負債	15	1,837	2,167
應付稅項		38,019	20,090
		<u>982,388</u>	<u>961,773</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>1,703,520</u>	<u>1,340,859</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>8,637,512</u>	<u>8,339,340</u>

	附註	於 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 六月 三十日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
有息借貸	15	630,000	630,000
租賃負債		-	789
遞延稅項負債		926,194	926,091
		<u>1,556,194</u>	<u>1,556,880</u>
<b>資產淨值</b>		<u>7,081,318</u>	<u>6,782,460</u>
<b>權益</b>			
股本	14	2,468,985	2,468,985
儲備		4,403,442	4,104,573
本公司持有人應佔權益		6,872,427	6,573,558
非控股權益		208,891	208,902
<b>權益總額</b>		<u><u>7,081,318</u></u>	<u><u>6,782,460</u></u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二三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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
經營活動所產生／(動用)之現金淨額	<b>338,354</b>	(60,982)
<b>投資活動</b>		
股息收入	<b>2,461</b>	5,941
利息收入	<b>1,446</b>	4,540
增加投資物業	<b>(603)</b>	(989)
按公允價值計入其他全面收益之 金融資產贖回收益	<b>1,292</b>	1,211
其他投資活動	<b>—</b>	751
投資活動所產生之現金淨額	<b>4,596</b>	11,454
<b>融資活動</b>		
董事墊款	<b>20,500</b>	15,550
支付股息	<b>(19,580)</b>	(13,054)
銀行貸款增加	<b>9,276</b>	34,499
償還債券	<b>—</b>	(10,896)
其他融資活動	<b>—</b>	(1,099)
融資活動所產生之現金淨額	<b>10,196</b>	25,000
現金及現金等值物之增加／(減少)淨額	<b>353,146</b>	(24,528)
七月一日之現金及現金等值物	<b>323,525</b>	366,472
匯率變動的影響，持有現金	<b>5,808</b>	(12,418)
十二月三十一日之現金及現金等值物， 以銀行現金呈列	<b>682,479</b>	329,526

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

	本公司持有人應佔權益							
	股本 千港元 (未經審核)	換算儲備* 千港元 (未經審核)	物業重估 儲備* 千港元 (未經審核)	按公允價值 計入其他 全面收益 之金融資產 之儲備 (回收中)* 千港元 (未經審核)	保留溢利* 千港元 (未經審核)	總額 千港元 (未經審核)	非控股權益 千港元 (未經審核)	總權益 千港元 (未經審核)
二零二二年七月一日結存	2,468,985	(296,995)	30,348	(17,759)	4,506,900	6,691,479	177,064	6,868,543
本期間虧損	-	-	-	-	(17,980)	(17,980)	(20)	(18,000)
期內其他全面(支出)/收益 換算海外營運業務財務報 表產生之匯兌虧損	-	(15,623)	-	-	-	(15,623)	-	(15,623)
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	-	-	-	(19,111)	-	(19,111)	-	(19,111)
持有作自用之土地及樓宇 公允價值之變動	-	-	3,316	-	-	3,316	-	3,316
其他全面收益部份相關的 所得稅	-	-	(547)	-	-	(547)	-	(547)
<b>期內全面支出/收益總額</b>	<b>-</b>	<b>(15,623)</b>	<b>2,769</b>	<b>(19,111)</b>	<b>(17,980)</b>	<b>(49,945)</b>	<b>(20)</b>	<b>(49,965)</b>
已批准及已付二零二二年末 期股息(附註7)	-	-	-	-	(13,054)	(13,054)	-	(13,054)
二零二二年十二月三十一日 結存	<u>2,468,985</u>	<u>(312,618)</u>	<u>33,117</u>	<u>(36,870)</u>	<u>4,475,866</u>	<u>6,628,480</u>	<u>177,044</u>	<u>6,805,524</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 (回收中)* 千港元 (未經審核)	保留溢利* 千港元 (未經審核)	總額 千港元 (未經審核)	非控股權益 千港元 (未經審核)	總權益 千港元 (未經審核)
二零二三年七月一日結存	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 ／(虧損)	-	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>

\* 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4,403,442,000港元(於二零二三年六月三十日(已審核): 4,104,573,000港元)。

## 簡明綜合賬項附註

截至二零二三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，已於二零二四年二月二十九日批准發行。

未經審核之簡明綜合中期財務報表已採用與截至二零二三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有關採納了於二零二三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二零二三年年度財務報表。

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二零二三年六月三十日止年度財務報告一同閱讀。

載於截至二零二三年十二月三十一日止六個月之中期財務報表已包括截至二零二三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二零二三年六月三十日止年度之財務報表。

## 2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則

### (a) 採納於二零二三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

截至二零二三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二零二三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，惟採用下列已於二零二三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17號	保險合約及相關修訂
香港會計準則第1號(修訂本)及 香港財務報告實務聲明第2號	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估算的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	由單一交易產生，與資產負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革－第二支柱示範規則

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。

### 3. 分部資料(續)

按行業來說，本集團組織分為以下主要業務分部：

- 物業銷售；
- 物業租賃；
- 物業管理；及
- 其他－證券買賣、衍生金融工具及債券投資

主要營運決策人按期間內之除稅前虧損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	<u>64,902</u>	<u>16,993</u>	<u>576</u>	<u>-</u>	<u>82,741</u>
應報告分部溢利／(虧損)	<u>51,183</u>	<u>(32,036)</u>	<u>(2,202)</u>	<u>1,064</u>	<u>18,009</u>
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)
於二零二三年十二月 三十一日(未經審核)					
應報告分部資產	<u>2,729,539</u>	<u>6,125,952</u>	<u>6,670</u>	<u>46,818</u>	<u>8,908,979</u>
應報告分部負債	<u>14,827</u>	<u>302,306</u>	<u>3,162</u>	<u>198,687</u>	<u>518,982</u>

### 3. 分部資料 (續)

截至二零二二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	–	22,182	3,017	–	25,199
來自其他分部	–	420	–	–	420
應報告分部收入	–	22,602	3,017	–	25,619
應報告分部(虧損)/溢利	(18,066)	23,222	543	911	6,608
其他資料					
物業、機器及設備折舊	3	238	30	–	271
使用權資產折舊	–	367	1,062	–	1,429
所得稅計入/(支出)	1,661	(1,278)	–	–	383
投資物業公允價值增加	–	7,452	–	–	7,452
按公允價值計入損益之金融 資產公允價值之減少	–	–	–	(3,196)	(3,196)
於二零二二年十二月 三十一日(未經審核)					
應報告分部資產	2,724,279	6,010,944	8,405	42,666	8,786,294
應報告分部負債	204,170	261,376	6,089	5,814	447,448

### 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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
物業銷售	60,902	-
物業租賃	16,993	22,182
物業管理	576	3,017
	<u>78,471</u>	<u>25,199</u>

#### 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	-	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>

### 3. 分部資料 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止六個月 (未經審核)

分部	截至二零二二年 十二月三十一日止六個月	
	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	1,928	2,425
香港	19,854	592
馬來西亞	400	—
	<u>22,182</u>	<u>3,017</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	—	3,017
收入不在香港財務報告準則第15號的範圍內	<u>22,182</u>	<u>—</u>
	<u><u>22,182</u></u>	<u><u>3,017</u></u>

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

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
應報告分部溢利	18,009	6,608
未分配公司收入	8,193	5,860
未分配公司支出	(27,336)	(25,429)
財務成本	<u>(12,351)</u>	<u>(5,422)</u>
集團除稅前虧損	<u><u>(13,485)</u></u>	<u><u>(18,383)</u></u>

#### 4. 其他收入，淨額

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
上市股份投資股息收入	2,461	5,941
利息收入	7,728	5,212
雜項收入	465	788
	<u>10,654</u>	<u>11,941</u>

#### 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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
<b>(a) 財務成本</b>		
利息費用在：		
銀行貸款	16,885	13,551
董事墊款	6,140	4,562
其他借貸成本	380	394
債券	—	525
總財務成本	<u>23,405</u>	<u>19,032</u>
減：撥作投資物業及待出售發展中物業之 資本化利息	<u>(11,054)</u>	<u>(13,610)</u>
	<u>12,351</u>	<u>5,422</u>
<b>(b) 其他項目</b>		
折舊	1,405	1,700
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、人工及其他福利	11,031	11,039
退休計劃供款	330	336
	<u>12,786</u>	<u>13,705</u>

## 6. 所得稅計入

由於本集團截至二零二三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(二零二二年：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。

所得稅計入由下列組成：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
本期稅項		
— 海外		
中國企業所得稅	(351,706)	1,282
中國土地增值稅	25,321	—
	<u>(326,385)</u>	<u>1,282</u>
遞延稅項	<u>—</u>	<u>(1,665)</u>
所得稅總計入	<u><b>(326,385)</b></u>	<u><b>(383)</b></u>

根據國家國稅局公告2016年第81號《關於房地產開發企業辦理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」)，企業對開發案辦理土地增值稅的匯算清繳，當年匯算清繳企業所得稅後發生虧損且隨後沒有銷售房產且無其他後續開發項目的，所繳納企業所得稅在開發項目生命週期內多付的項目費用可以退還。

在二零二一年九月，本公司間接全資附屬公司雄偉房地產開發(深圳)有限公司(「雄偉深圳」)收到當地稅務局的要求，對其位於中國深圳的房地產開發項目進行土地增值稅清算。在二零二二年七月，雄偉深圳完成了稅務清算手續，並按時繳納了最終評估的土地增值稅。由於受新冠肺炎的影響，在二零二二年六月三十日止年度內雄偉深圳沒有銷售物業因此造成二零二二年六月三十日止年度稅務虧損，且無收入抵扣已付相關的土地增值稅，根據第81號公告，雄偉深圳提出退稅申請，最終獲當地稅務局同意退稅金額約為人民幣328,900,000元。

## 7. 股息

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
已付末期股息每股普通股3.0港仙 (二零二二年：2.0港仙)	19,580	13,054
擬派發之中期股息每股普通股2.25港仙 (二零二二年：1.75港仙)	14,686	11,422
	<u>34,266</u>	<u>24,476</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。

## 8. 每股溢利／(虧損)

本期間每股基本及已攤薄溢利／(虧損)乃以下列數據為基準：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
溢利／(虧損)		
本公司持有人應佔溢利／(虧損)以計算每股基本及 已攤薄溢利／(虧損)	<u>312,911</u>	<u>(17,980)</u>

### 股份數目

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
已發行普通股之加權平均數以計算每股基本溢利／(虧損)	<u>652,676,781</u>	<u>652,676,781</u>

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

## 9. 投資物業及發展中物業

在截至二零二三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603,000港元(二零二二年十二月三十一日：989,000港元)，發展中物業為3,351,000港元(二零二二年十二月三十一日：3,306,000港元)。

投資物業之賬面值已於二零二三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二零二二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，公允價值變動虧損淨額為41,366,000港元(二零二二年十二月三十一日：公允價值變動獲利淨額7,452,000港元)已在簡明綜合收益表中確認。

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二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 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 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))	16,845	26,194
永久票據，於香港境外上市(附註(b))	20,600	19,672
債券，於香港上市(附註(c))	2,117	2,535
債券，於香港境外上市(附註(d))	19,124	35,416
減：減值	(18,553)	(18,345)
	<u>40,133</u>	<u>65,472</u>
<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))	19,567	17,886
減：減值	(14,418)	(14,244)
	<u>5,149</u>	<u>3,642</u>
	<u>45,282</u>	<u>69,114</u>

## 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
於二零二二年七月一日	152,615	–	21,488	174,103
增加	18,125	–	–	18,126
贖回	(88,583)	–	–	(88,583)
公允價值的變動	(1,943)	–	–	(1,943)
由第一階段轉入第三階段	<u>(33,703)</u>	<u>–</u>	<u>33,703</u>	<u>–</u>
於二零二三年六月三十日	<u>46,512</u>	<u>–</u>	<u>55,191</u>	<u>101,703</u>
贖回	–	–	(1,292)	(1,292)
公允價值的變動	<u>(8,421)</u>	<u>–</u>	<u>(13,737)</u>	<u>(22,158)</u>
於二零二三年十二月三十一日	<u><b>38,091</b></u>	<u><b>–</b></u>	<u><b>40,162</b></u>	<u><b>78,253</b></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 二零二三年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二三年 六月 三十日 千港元
<b>第三階段</b>		
於報告期間開始時	<b>32,589</b>	18,379
已確認減值虧損增加	<u><b>382</b></u>	<u>14,210</u>
於報告期間結束時	<u><b>32,971</b></u>	<u>32,589</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。

## 10. 其他金融資產 (續)

附註：

- (a) 本集團投資於香港上市的永續票據，本金額為500,000美元至2,000,000美元(二零二三年六月三十日(經審核)：500,000美元至4,500,000美元)，無固定到期日，固定利率介乎4.85%至年利率6.50%，每半年支付一次(二零二三年六月三十日(經審計)：固定利率範圍為每年4.85%至6.50%，每半年支付一次)。截至二零二三年六月三十日止年度，一筆本金額為10,000,000美元、無固定到期日、浮動利率為7.75%的上市債券已被贖回，重置日期的重置利率為5.72%加每年中間市場掉期利率。
- (b) 本集團投資於三筆永續票據(二零二三年六月三十日(經審計)：三項永續票據)，本金額分別為500,000美元、1,000,000美元及1,400,000美元(二零二三年六月三十日(經審計)：500,000美元、1,000,000美元及1,400,000美元)在香港境外上市，無固定到期日，票面利率介乎5.25%至8.00%(二零二三年六月三十日(經審計)：年利率介乎5.25%至8.00%)，每半年支付一次。截至二零二三年六月三十日止年度，一筆本金額為240,000美元、無固定到期日、票面利率為6.25%的上市債券已被贖回。
- (c) 本集團投資於一筆在香港上市的本金額為620,570美元(二零二三年六月三十日(經審核)：620,570美元)的上市債券，到期日為二零二八年一月三十一日，固定票面利率為6.50%(二零二三年六月三十日(經審計)：6.5%)，每半年支付一次。債券發行人在過往年度存在拖欠利息的情況。董事認為，該債券的信貸品質已顯著惡化，並於過往年度相應確認減損虧損3,000,000港元。債券發行人於往年已完成重組並宣布了和解方案。

董事認為，該債券的信貸品質有所改善，相應撥回過往年度減損虧損2,806,000港元。截至二零二三年六月三十日止年度，一筆本金額為1,000,000美元、固定到期日為二零二八年一月三十一日、票面利率6.50%的上市債券已部分被贖回。

## 10. 其他金融資產 (續)

附註：(續)

- (d) 本集團投資於七筆(2023年6月30日(經審核)：七筆)上市債券，本金額介乎500,000美元至2,790,000美元(二零二三年六月三十日(經審核)：500,000美元至2,790,000美元)，固定到期日為於二零二二年三月二十三日至二零二六年五月十七日(二零二三年六月三十日(經審核)：二零二二年三月二十三日至二零二六年五月十七日)，票面年利率介乎5.50%至10.50%(二零二三年六月三十日(經審核)：5.50%至10.50%)，每半年支付一次，並自二零二零年六月三十日結轉。一筆本金額為2,500,000美元、固定到期日為二零二四年七月二十日、年利率為9%的上市債券已於年內被部分贖回。截至二零二三年六月三十日止年度，債券發行人有拖欠利息的情況。董事認為，截至二零二三年六月三十日止年度，約33,703,000港元的債券的信貸質量已顯著惡化，並相應確認減值虧損14,210,000港元。一筆本金額為3,100,000美元、固定到期日的上市債券於二零二二年十一月二十日按年票面利率7.25%延長至二零二四年七月二十日，並於截至二零二三年六月三十日止年度期間將票面利率調高至9.00%。董事認為，截至二零二三年十二月三十一日止期間，約18,568,000港元大幅惡化，並相應確認減值虧損382,000港元。
- (e) 於二零二三年六月三十日，並無按公允價值計入其他全面收益的金融資產被抵押以取得授予本集團的銀行融資(附註18)。

除上述外，其他上市永續票據和債券的信用風險被認為並不重大，因為發行人均為被國際信用評級機構授予較高信用評級。

## 11. 按公允價值計入損益之金融資產

	於 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 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>46,819</u>	<u>48,216</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 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 六月 三十日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款 來自第三者	<u>2,805</u>	<u>2,437</u>
其他應收賬款		
預付費用	5,576	6,969
獲取合約之成本	6,975	6,773
公用事業按金	3,060	2,440
其他按金	693	693
其他應收賬款	<u>10,181</u>	<u>7,936</u>
	<u>26,485</u>	<u>24,811</u>
	<u>29,290</u>	<u>27,248</u>

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的應收賬款。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 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 六月 三十日 千港元 (經審核)
0-30天	1,160	1,552
31-60天	639	136
61-90天	70	159
超過90天	<u>936</u>	<u>590</u>
	<u>2,805</u>	<u>2,437</u>

貿易應收賬款在賬單發出時已到期。

## 12. 貿易應收賬款及其他應收賬款 (續)

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。

取得合約的成本主要指因取得預售房產合約而產生的增量成本，主要是銷售佣金。本集團已將該金額資本化，並在確認相關收入時進行攤銷。本期及上年度均無計入損益的金額。

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。

## 13. 銀行結存及現金

	於 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 六月 三十日 千港元 (經審核)
銀行現金	<u>682,479</u>	<u>323,525</u>

本集團的銀行及現金結餘包括680,917,000港元(於二零二三年六月三十日(經審核): 283,555,000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 於二零二三年 十二月三十一日		已審核 於二零二三年 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/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>

## 15. 租賃負債

	於 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 六月 三十日 千港元 (經審核)
最低租賃付款總額：		
一年內到期	1,845	2,186
第二至第五年內到期	—	791
	<u>1,845</u>	<u>2,977</u>
租賃負債的未來財務費用	(8)	(21)
租賃負債的現值	<u>1,837</u>	<u>2,956</u>
最低租賃付款額的現值：		
一年內到期	1,837	2,167
第二至第五年內到期	—	789
	<u>1,837</u>	<u>2,956</u>
減：一年內到期的部分計入流動負債	<u>(1,837)</u>	<u>(2,167)</u>
一年後到期的部分計入非流動負債	<u>—</u>	<u>789</u>

截至二零二三年十二月三十一日止六個月，租賃的現金流出總額約為1,131,000港元（截至二零二二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。所有辦公場所的租賃通常為期三至五年。

## 16. 合約負債

	於 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 六月 三十日 千港元 (經審核)
提前收取引致的合約負債	<u>123,141</u>	<u>138,682</u>

## 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。

年初並沒有未償還合約負債(二零二二年：零港元)於年內確認為收益。

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。

## 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簡明綜合財務報表中撥備：

	於 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 六月 三十日 千港元 (經審核)
已簽約但未撥備	<u>202,870</u>	<u>205,480</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 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 六月 三十日 千港元 (經審核)
一年內	15,343	16,221
第一至第二年內	<u>1,502</u>	<u>2,111</u>
	<u>16,845</u>	<u>18,332</u>

## 17. 承擔 (續)

### (c) 營運租賃－為承租人

於二零二三年十二月三十一日，短期租賃的租賃承擔(二零二三年：短期租賃的租賃承擔)如下：

	於 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 六月 三十日 千港元 (經審核)
一年內	<u>104</u>	<u>16</u>

## 18. 資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團以下列資產作為總銀行借貸870,000,000港元(二零二三年六月三十日(經審核)：863,000,000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2,720,411,000港元(二零二三年六月三十日(經審核)：2,737,895,000港元)及38,746,000港元(二零二三年六月三十日(經審核)：38,866,000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。

## 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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	7,000	8,193
利息付予趙世曾博士	(a) 6,140	4,562
支付予世灝證券有限公司佣金	(b) -	3

## 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。於二零二三年十二月三十一日止，趙世曾博士給予本集團之墊款為192,216,000港元(二零二三年六月三十日(經審核)：172,716,000港元)及可隨時要求還款，因此歸類為流動負債。
- (b) 趙世曾博士為世灝證券有限公司之實益擁有人。
- (c) 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。

## 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：

	附註	於二零二三年六月三十日 (經審核)		
		第一級 千港元	第二級 千港元	總額 千港元
<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)	46,819	-	46,819
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)	-	16,845	16,845
永久票據，在香港境外上市	(b)	-	20,600	20,600
債券，在香港上市	(b)	-	2,117	2,117
債券，在香港境外上市	(b)	-	38,691	38,691
		<u>46,819</u>	<u>78,253</u>	<u>125,072</u>

	附註	於二零二三年六月三十日 (經審核)		
		第一級 千港元	第二級 千港元	總額 千港元
<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)	48,216	-	48,216
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)	-	26,194	26,194
永久票據，在香港境外上市	(b)	-	19,672	19,672
債券，在香港上市	(b)	-	2,535	2,535
債券，在香港境外上市	(b)	-	53,302	53,302
		<u>48,216</u>	<u>101,703</u>	<u>149,919</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。

## 20. 公允價值計量(續)

### 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，金額約為澳門幣11,347,000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澳門幣2,610,000元(相等於約2,534,000港元)。

經法庭聆訊後，在二零二三年五月二十九日作出判決，要求港昇向豐怡賠償總額11,000,000港元。賠償撥備11,000,000港元已於其他應付款項中確認。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 財經摘要

截至二零二三年十二月三十一日止六個月（「2023期間」）的營業額為78,471,000港元（截至二零二二年十二月三十一日止六個月（「2022期間」）：25,199,000港元），較2022期間增加211.4%，主要由於2023期間內銷售深圳物業增加60,902,000港元。

在物業租賃方面，2023期間的租金收入較2022期間減少23.4%，達16,993,000港元（2022期間：22,182,000港元）。

2023期間毛利為59,717,000港元，2022期間總虧損為1,889,000港元。

2023期間其他收入較2022期間錄得減少10.8%至10,654,000港元。2023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1,397,000港元（2022期間：3,196,000港元）。投資物業公允價值減少41,366,000港元（2022期間：公允價值增加7,452,000港元）。行政開支與2022期間比較增加4.0%至28,359,000港元。財務成本較2022期間增加127.8%至12,351,000港元，增加主要由於2023期間內加息所致。2023期間所得稅計入為326,385,000港元（2022期間：所得稅計入383,000港元）主要由於2023期間期內退稅所致。

2023期間權益持有人應佔溢利為312,911,000港元（2022期間：權益持有人應佔虧損為17,980,000港元）。基本每股盈利為0.48港元（2022期間：基本每股虧損0.03港元）而已攤薄之每股盈利為0.48港元（2022期間：已攤薄之每股虧損0.03港元）。

2023期間內已派發截至二零二三年六月三十日止年度末期股息每股3.0港仙（二零二二年六月三十日：每股2.0港仙）。

董事會議決以現金派發2023期間的中期股息每股2.25港仙（2022期間：1.75港仙）。中期股息將於二零二四年四月十七日寄發予各股東。

### 本公司權益持有人應佔權益

於二零二三年十二月三十一日，本公司權益持有人應佔本集團之權益總額約為6,872,427,000港元（二零二三年六月三十日：6,573,558,000港元），較二零二三年六月三十日增加298,869,000港元或4.5%。根據二零二三年十二月三十一日的已發行普通股總數652,676,781股（二零二三年六月三十日：652,676,781股）計算，本公司權益持有人應佔的每股權益為10.53港元，較二零二三年六月三十日10.07港元增加4.5%。

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

於二零二三年十二月三十一日，投資上市證券、永久票據及債券分別為46,819,000港元及45,282,000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。2023期間內，上市證券組合變動包括公允價值虧損1,397,000港元。永久票據及債券組合因贖回1,292,000港元及公允價值的負變動22,158,000港元而減少。於二零二三年十二月三十一日的金融資產投資佔總資產的1.0%（二零二三年六月三十日：1.3%），構成本集團現金管理活動的一部分。

### 股本權益

於二零二三年十二月三十一日及二零二三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

於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為1,066,225,000港元（二零二三年六月三十日：1,036,449,000港元）。現金及銀行結存為682,479,000港元（二零二三年六月三十日：323,525,000港元），貸款淨額為383,746,000港元（二零二三年六月三十日：712,924,000港元）。

總債務及股本權益比率為15.5%（二零二三年六月三十日：15.8%），債務淨額與股本權益比率為5.6%（二零二三年六月三十日：10.8%）。

2023期間內，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銀行貸款及董事墊款增加引致。

於二零二三年十二月三十一日，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1,066,225,000港元中，根據貸款合同的還款時間表40.9%及59.1%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

於二零二三年十二月三十一日，本集團投資物業及土地及樓宇賬面值分別為2,720,411,000港元(二零二三年六月三十日：2,737,895,000港元)、及38,746,000港元(二零二三年六月三十日：38,866,000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11,054,000港元，而上年度同期為13,610,000港元。2023期間之利息支出為12,351,000港元，較2022期間錄得的利息支出5,422,000港元增加127.8%。利息開支增加主要由於2023期間內銀行貸款利率上調及其他借貸成本增加引致。於回顧期間內之平均利率為4.5%(二零二二年：3.7%)，乃以總利息支出除以平均借貸總額得出。

### 物業估值

本集團於二零二三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2023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54,976,672,000港元及1,855,537,000港元，總數為6,832,209,000港元(二零二三年六月三十日：投資物業及發展中投資物業分別為5,012,375,000港元及1,857,631,000港元，總數為6,870,006,000港元)，公允價值減少約41,366,000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38,746,000港元(二零二三年六月三十日：38,866,000港元)，2023期間內公允價值減少120,000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

於二零二三年十二月三十一日，本集團共有僱員51人（截至二零二三年六月三十日：54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。本公司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。截至二零二三年六月三十日止年度的審查已完成，若干少數弱點被界定。本集團將會進行所需之步驟以改善此等監控弱點。

## 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

#### **壹號九龍山頂，荃灣汀九寶豐台8號**

整個項目(包括第一期和第二期)的滿意紙已於二零二四年一月頒發。我們的律師已向所有購買者發出完成購買的通知書。

#### **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60%，為本集團帶來良好的租金收入。

#### **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。

#### **新趙苑，長洲西堤路33號**

第一期超過40%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

為穩定房地產市場，利好投資和消費，中國人民銀行將五年期貸款優惠利率下調0.25%，此政策對中國樓市有穩定作用並惠及中國的投資及消費部份。

## **卓能雅苑**

### **深圳龍華**

二零二三年春節後恢復銷售活動，截至目前共售出17套，銷售額達人民幣100,150,000元。

## **卓能·河畔軒**

### **杭州餘杭區**

整個項目建築已全部完成，規劃驗收已獲批准。

地下鐵道的新車站將位於我們的工地前面，對我們物業的價值會有較大裨益。

## **澳門物業**

### **星光大路一號**

#### **路環石排灣**

本公司已透過澳門當地律師已於二零二一年四月提出土地續約的申請，土地管理廳已於二零二四年一月批准本公司的申請，惟需符合若干條件，我們正在與律師及顧問團隊研究與政府商討以實現我們的最佳利益。土地管理廳已制作建議書建議局長向行政長官提請更改本公司土地的用途並同時就批給合同作修改連同批給續期十年。工務局已對本公司土地更改用途一事確認用途與《澳門特別行政區城市總體規劃》所訂定的用途一致。

## **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並不滿意，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**

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。

## **投資債券及香港股票市場**

於二零二三年十二月三十一日，投資債券市場價值為45,282,000港元。於2023期間內，已贖回的債券總額為1,292,000港元和沒有購入債券。

於二零二三年十二月三十一日，投資股票證券之市值為46,819,000港元。於2023期間內，沒有出售及購入的股票證券。

## 中期股息

董事會現建議派發中期股息每股2.25港仙(2022期間：1.75港仙)予於二零二四年三月二十八日在股東名冊內登記之股東，中期股息將於二零二四年四月十七日派發。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二四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，須於二零二四年三月二十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

2023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C1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符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

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，並就內部監控及財務申報事宜進行討論，包括本公司2023期間之未經審核中期業績。

2023期間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D2的披露規定。

## 董事進行證券交易之標準守則

於2023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（「標準規定」）。本公司亦已向全體董事作出具體查詢，本公司並不知悉在2023期間有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

於二零二三年十二月三十一日，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標準規定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。

於二零二三年十二月三十一日，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標準規定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，二零二四年二月二十九日

於本公佈日期，本公司執行董事為趙世曾博士(主席)、趙式芝小姐(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及孫大豪先生。