



卓能（集團）有限公司

（股份代號：131）

---

截至二零二五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

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

### 主席報告書

本人謹代表董事會呈報卓能（集團）有限公司截至二零二五年十二月三十一日止六個月的業績。

### 市場概覽

過去一年，我們的主要市場的房地產產業面臨複雜的經營環境。在中國大陸，房地產市場持續受到結構性不利因素的影響，大多數主要城市的新建和二手房價格年均出現下滑，儘管二零二六年初月度跌幅有所放緩。中央政府和地方政府持續致力於透過有針對性的金融和監管措施來穩定市場，我們觀察到購屋者信心出現初步改善，尤其是在經濟韌性較強的一線城市。

杭州展現出相對強勁的市場表現，新房銷售量較去年同期成長，而包括深圳在內的其他主要城市則面臨更明顯的房價壓力。我們在杭州和深圳的開發項目均位於經濟基本面強勁、人口持續流入的城市，我們對這些地區優質住宅項目的中期前景充滿信心。

香港住宅市場已顯現令人鼓舞的穩定跡象。在較低的按揭利率、強勁的股票市場以及香港金融管理局放寬貸款指引的支撐下，成交量已顯著回升。經過近年的調整，優質住宅價格預計今年將小幅上漲，而來自中國內地新買家的需求也提供了額外的支撐。這些因素為我們在香港的投資組合創造了更積極的背景。

澳門房地產市場受益於旅遊業和博彩業收入的持續復甦，支撐了當地經濟活動和住宅需求。在吉隆坡，馬來西亞穩定的宏觀經濟環境以及相對於區域內其他城市而言頗具引力的房地產估值，持續吸引國內外買家的注意。

## 業務回顧

在此背景下，集團始終專注於嚴謹的執行和審慎的資本管理。我們在香港、杭州、深圳、澳門和吉隆坡的項目組合主要包括住宅開發項目，我們已按計劃持續推進建設和預售活動。

在香港，我們位於山頂的卓能山莊和壹號九龍山頂的項目資產增值評估進展順利，隨著市場情緒的改善，租賃諮詢量也令人鼓舞。我們將繼續專注於項目推出的時機，以便在適當的時候優化銷售業績。

鑑於市場形勢，我們在中國大陸的業務運作採取了審慎的策略。在杭州和深圳，我們專注於提供配合購房者不斷變化的需求的高品質產品，尤其注重設計、規格和社區配套設施。我們相信，即使在競爭日益激烈的市場中，地段優越、品質卓越的項目仍將持續吸引市場需求。目前，整個中國大陸房地產開發行業的毛利率普遍承壓，我們已採取措施提高營運效率、控製成本，同時確保產品品質不受影響。

在澳門，我們的項目將受益於澳門經濟的復甦，我們已觀察到當地投資者有濃厚的興趣。我們在吉隆坡的項目組合持續吸引那些希望在市中心黃金地段、以極具吸引力的價格投資該地區的潛在購買者。我們將密切關注市場動態，並在條件允許的情況下，尋求擴大在馬來西亞業務的機會。

## 財務狀況

集團在此期間保持了穩健的財務狀況。我們始終優先考慮現金流量、資產負債表穩健性和流動性，確保我們擁有足夠的靈活性來履行各項義務並把握機會。我們依然秉持謹慎和嚴謹的土地收購策略，並將在風險調整後的回報符合我們標準的前提下，積極尋求新的專案。

## 展望

展望未來，我們預期市場環境仍將充滿挑戰，但會逐步改善。中國內地的政策支持預計將持續，我們謹慎樂觀地認為，未來幾季穩定措施將取得成效。在香港，房價可負擔性的提高、政府的支持性政策以及經濟活動的復甦，應會為住宅銷售創造更有利的環境。澳門和吉隆坡則提供了多元化投資機會，並能接觸到需求驅動因素各異的市場。

本集團將繼續專注於高標準執行現有項目，有效控制成本，並維持財務紀律。我們將繼續致力於透過審慎的資本配置和穩健的風險管理，為股東創造長期價值。

## 致謝

我謹向各位股東致上誠摯的謝意，感謝他們一直以來的信任與支持。同時，我也要感謝各位董事的指導，以及管理團隊和全體員工在此期間的辛勤付出和重要貢獻。

承董事會命  
趙世曾  
執行主席

香港，二零二六年二月二十七日

## 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

截至二零二五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	
		二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
收入	3	272,396	77,685
直接成本		(203,346)	(20,568)
毛利		69,050	57,117
其他收入	4	6,000	14,839
投資物業公允價值之變動		202,257	(22,242)
按公允價值計入損益之金融資產公允價值 之變動		(59)	6,487
行政費用		(23,182)	(28,613)
財務成本	5a	(21,010)	(30,317)
除稅前溢利／(虧損)	5	233,056	(2,729)
所得稅支出	6	(52,840)	(32,190)
期內溢利／(虧損)		<u>180,216</u>	<u>(34,919)</u>
下列人士應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司持有人		180,241	(49,518)
非控股權益		(25)	14,599
		<u>180,216</u>	<u>(34,919)</u>
本公司持有人應佔期內溢利／(虧損)之 每股盈利／(虧損)			
基本	8	<u>0.28港元</u>	<u>(0.08)港元</u>
攤薄		<u>0.28港元</u>	<u>(0.08)港元</u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零二五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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
期內溢利／(虧損)	180,216	(34,919)
期內其他全面收益，已扣除稅項		
期後將重新分類至損益的項目：		
按公允價值計入其他全面收益中之		
金融資產公允價值的變動(回收中)	26	1,400
換算海外營運業務財務報表產生之匯兌盈利	33,009	4,099
	33,035	5,499
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	10,403	1,863
期內其他全面收益，已扣除稅項	43,438	7,362
期內全面收益／(支出)總額	<u>223,654</u>	<u>(27,557)</u>
下列人士應佔期內全面收益／(支出)總額：		
本公司持有人	223,679	(42,156)
非控股權益	(25)	14,599
	<u>223,654</u>	<u>(27,557)</u>

## 簡明綜合財務狀況報表

於二零二五年十二月三十一日

		於 二零二五年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二五年 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	3,905,005	3,682,520
物業、機器及設備	9	197,404	187,465
其他非流動資產		950	950
其他金融資產	10	22,924	23,238
遞延稅項資產		15,001	15,001
		<b>4,141,284</b>	<b>3,909,174</b>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業	9	2,112,242	2,076,838
已落成之待售物業		1,337,769	1,513,738
按公允價值計入損益之金融資產	11	2,896	2,955
貿易應收賬款及其他應收賬款	12	22,701	21,436
已抵押定期存款	13	4,083	4,036
銀行結存及現金	13	540,443	834,506
		<b>4,020,134</b>	<b>4,453,509</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款		143,067	144,672
合約負債	15	8,049	38,803
應付非控股股東款項		239,990	239,990
應付關連公司款項		4,951	4,911
有息借貸		287,560	543,520
董事墊款		261,433	250,134
租賃負債		2,211	2,229
長期服務金		570	570
應付稅項		163,535	192,260
		<b>1,111,366</b>	<b>1,417,089</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>2,908,768</b>	<b>3,036,420</b>

	於 二零二五年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零二五年 六月 三十日 千港元 (經審核)
總資產減流動負債	<b>7,050,052</b>	6,945,594
非流動負債		
有息借貸	<b>380,000</b>	480,000
租賃負債	<b>413</b>	1,533
遞延稅項負債	<b>634,160</b>	639,183
長期服務金	<b>113</b>	113
	<b>1,014,686</b>	1,120,829
資產淨值	<b>6,035,366</b>	5,824,765
權益		
股本	<b>2,468,985</b>	2,468,985
儲備	<b>3,513,050</b>	3,302,424
本公司持有人應佔權益	<b>5,982,035</b>	5,771,409
非控股權益	<b>53,331</b>	53,356
權益總額	<b>6,035,366</b>	5,824,765

附註

14

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二五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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
營運產生現金	167,462	23,993
已付財務成本	(13,132)	(22,256)
稅項已付	(90,358)	(29,204)
經營活動所產生／(動用)之現金淨額	63,972	(27,467)
<b>投資活動</b>		
股息收入	114	2,072
利息收入	5,187	5,354
購買物業、機器及設備	(736)	–
增加投資物業	(432)	(642)
按公允價值計入其他全面收益之金融資產 贖回收益	340	65
已抵押定期存款增加	(47)	–
投資活動所產生之現金淨額	4,426	6,849
<b>融資活動</b>		
董事墊款	3,508	25,499
支付股息	(13,053)	(26,107)
銀行貸款增加	–	207,400
償還銀行貸款	(355,960)	(423,908)
所欠關連公司款項增加	40	–
支付租務負債	(1,225)	(1,240)
融資活動所動用之現金淨額	(366,690)	(218,356)
現金及現金等值物之減少淨額	(298,292)	(238,974)
七月一日之現金及現金等值物	834,506	881,792
匯率變動的影響，持有現金	4,229	(2,493)
十二月三十一日之現金及現金等值物， 以銀行現金呈列	540,443	640,325

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二五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
本期間虧損	-	-	-	-	(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>

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)
二零二五年七月一日結存	2,468,985	(337,535)	31,589	(2,679)	3,611,049	5,771,409	53,356	5,824,765
本期間溢利	-	-	-	-	180,241	180,241	(25)	180,216
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	-	33,009	-	-	-	33,009	-	33,009
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	-	-	-	26	-	26	-	26
持有作自用之土地及 樓宇公允價值之變動	-	-	10,403	-	-	10,403	-	10,403
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,403</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,403</u>	<u>-</u>	<u>10,403</u>
期內全面收益/(支出)總額	<u>-</u>	<u>33,009</u>	<u>10,403</u>	<u>26</u>	<u>180,241</u>	<u>223,679</u>	<u>(25)</u>	<u>223,654</u>
已批准及已付二零二五年 末期股息(附註7)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13,053)</u>	<u>(13,053)</u>	<u>-</u>	<u>(13,053)</u>
二零二五年十二月三十一日結存	<u>2,468,985</u>	<u>(304,526)</u>	<u>41,992</u>	<u>(2,653)</u>	<u>3,778,237</u>	<u>5,982,035</u>	<u>53,331</u>	<u>6,035,366</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3,513,050,000港元(於二零二五年六月三十日(已審核): 3,302,424,000港元)。

## 簡明綜合財務報表賬項附註

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

### 1. 編製基準

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，已於二零二六年二月二十七日批准發行。

未經審核之簡明綜合中期財務報表已採用與截至二零二五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製，惟已披露於賬項附註2有關採納了於二零二五年七月一日或之後生效的新訂或經修訂的香港財務報告會計準則除外，而有關會計政策的更改預期將反映在二零二六年年度財務報表。

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二零二五年六月三十日止年度財務報告一同閱讀。

載於截至二零二五年十二月三十一日止六個月之中期財務報表已包括截至二零二五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二零二五年六月三十日止年度之財務報表。

本公司核數師已就該等財務報表出具審計報告。審計報告為無保留意見；未提及任何核數師在未出具保留意見的情況下強調的事項；亦未包含公司條例第406(2)條、第407(2)條或第407(3)條所作的聲明。

## 簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二五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會計準則

#### (a) 採納於二零二五年七月一日或以後年度期間生效的經修訂香港財務報告會計準則

截至二零二五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二零二五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製，惟採用已於二零二五年七月一日生效的香港財務報告準則第21號修訂本「缺乏可兌換性」。

香港會計準則第21號的修訂規定了企業應如何評估一種貨幣是否可兌換，以及在無法兌換的情況下應如何確定即期匯率。此外，修訂還要求企業披露額外信息，以便財務報表使用者了解貨幣無法兌換成另一種貨幣會如何影響或預期如何影響企業的財務業績、財務狀況和現金流量。

採納此修訂對本集團的簡明綜合中期財務報表並無重大影響。

#### (b) 已頒布但仍未生效之香港財務報告會計準則

截至本簡明綜合中期財務報表獲批准之日，若干新的和經修訂的香港財務報告準則已發布但尚未生效，本集團尚未提早採納。

香港財務報告準則第18號	財務報表呈列及披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第19號	缺乏公共問責機制的子公司：披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號 (修訂本)及香港財務報告 準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號 (修訂本)及香港財務報告 準則第7號(修訂本)	涉及自然依賴型電力的合約 <sup>1</sup>
香港會計準則第10號(修訂 本)及香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其關聯方或合資企業之間的資產 出售或出資 <sup>3</sup>
香港財務報告會計準則 (修訂本)	香港財務報告準則年度改進—第11卷 <sup>1</sup>
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表呈列—借款人對包含需即時償還 條款的定期貸款的分類 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 自2026年1月1日或之後開始的年度起生效

<sup>2</sup> 自2027年1月1日或之後開始的年度起生效

<sup>3</sup> 生效日期待定

## 簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二五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會計準則(續)

#### (b) 已頒布但仍未生效之香港財務報告會計準則(續)

董事預計所有公告將在公告生效日或之後開始的首個會計期間採納為本集團的會計政策。下文提供預計會對本集團會計政策產生影響的新訂及經修訂的香港財務報告會計準則的詳情。其他新訂及經修訂的香港財務報告會計準則預計不會對本集團的簡明綜合中期財務報表產生重大影響。

*香港財務報告準則第18號「財務報表中的呈列及披露」及香港詮釋第5號(修訂本)的相關修訂*

香港財務報告準則第18號取代了香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。它沿用了香港會計準則第1號中的許多現有要求，僅作了有限的修改，而香港會計準則第1號中的一些要求將被移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更和錯誤」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。

香港財務報告準則第18號不會影響財務報表項目的確認和計量，但會影響其呈列。它引入了三項主要的新要求，包括：

- 在綜合損益表中，根據報告主體的主要業務活動，報告新定義的分類小計(即「營運利潤」和「融資及所得稅前利潤」)，並將項目分為五個新定義的類別(即「經營活動」、「投資活動」、「融資活動」、「所得稅」和「終止經營活動」)；
- 在財務報表附註中以單一附註披露管理階層定義的業績表現；以及
- 加強在財務報表資料中匯總和分解的指引。

此外，香港會計準則第7號「現金流量表」已作了範圍較窄的修訂，其中包括：

- 以「經營利潤或虧損」作為間接法列示營運現金流量的起點；以及
- 取消將利息及股息現金流量分類為營業活動的選項。

此外，其他幾項準則也作了相應的修訂。

香港財務報告準則第18號及其對其他香港財務報告會計準則的修訂，自2027年1月1日或之後開始的年度起生效，並須追溯適用，同時須遵守特定的過渡條款。

## 簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

### 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。

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溢利／(虧損)來評估各營運分部表現。

## 簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二五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人有關本集團應報告分部之資料如下：

截至二零二五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	252,592	19,804	-	-	272,396
來自其他分部	-	420	-	-	420
應報告分部收入	<u>252,592</u>	<u>20,224</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>272,816</u>
應報告分部溢利/(虧損)	<u>58,613</u>	<u>213,703</u>	<u>(2,481)</u>	<u>(1,793)</u>	<u>268,042</u>
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	15	325	-	1,849	2,189
使用權資產折舊	-	-	1,132	-	1,132
所得稅支出	61,633	(8,793)	-	-	52,840
投資物業公允價值增加	-	(202,257)	-	-	(202,257)
按公允價值計入損益之 金融資產公允價值之減少	-	-	-	59	59
於二零二五年十二月 三十一日(未經審核)					
應報告分部資產	<u>3,460,446</u>	<u>4,109,447</u>	<u>4,287</u>	<u>2,895</u>	<u>7,577,075</u>
應報告分部負債	<u>123,983</u>	<u>263,901</u>	<u>6,495</u>	<u>1,686</u>	<u>396,065</u>

## 簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

### 3. 分部資料(續)

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	-	-	-	-	-
<b>應報告分部收入</b>	<b>61,798</b>	<b>15,887</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>77,685</b>
<b>應報告分部溢利/(虧損)</b>	<b>50,268</b>	<b>(13,907)</b>	<b>(3,175)</b>	<b>6,646</b>	<b>39,832</b>
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	(1,106)	-	-	32,190
投資物業公允價值減少	-	22,242	-	-	22,242
按公允價值計入損益之 金融資產公允價值增加	-	-	-	(6,487)	(6,487)
於二零二五年六月三十日 (經審核)					
<b>應報告分部資產</b>	<b>3,605,374</b>	<b>3,689,260</b>	<b>5,841</b>	<b>2,955</b>	<b>7,303,430</b>
<b>應報告分部負債</b>	<b>160,078</b>	<b>262,599</b>	<b>7,196</b>	<b>2,265</b>	<b>432,138</b>

## 簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二五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，期內收入如下：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
物業銷售	252,592	61,798
物業租賃	19,804	15,887
	<b>272,396</b>	<b>77,685</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：

	截至十二月三十一日 止六個月	
分部	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	252,592	586
香港	-	18,576
馬來西亞	-	642
	<b>252,592</b>	<b>19,804</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	252,592	-
租金收入不在香港財務報告準則第15號的 範圍內	-	19,804
	<b>252,592</b>	<b>19,804</b>

## 簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

### 3. 分部資料(續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月(未經審核)

分部	截至十二月三十一日 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
	<u>61,798</u>	<u>15,887</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	61,798	—
租金收入不在香港財務報告準則第15號的 範圍內	<u>—</u>	<u>15,887</u>
	<u><u>61,798</u></u>	<u><u>15,887</u></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溢利／(虧損)對照如下：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
應報告分部溢利	268,042	39,832
未分配公司收入	5,886	11,934
未分配公司支出	(19,862)	(24,178)
財務成本	<u>(21,010)</u>	<u>(30,317)</u>
集團除稅前溢利／(虧損)	<u><u>233,056</u></u>	<u><u>(2,729)</u></u>

簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二五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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
上市股份投資股息收入	-	2,072
非上市股份投資股息收入	114	-
利息收入	5,187	10,915
雜項收入	699	1,852
	<b>6,000</b>	<b>14,839</b>

5. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)是在扣除以下各項之後得出：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
<b>(a) 財務成本</b>		
利息費用在：		
銀行貸款	12,966	22,256
董事墊款	7,791	7,260
其他借貸成本	166	736
租賃負債的財務費用	87	65
	<b>21,010</b>	<b>30,317</b>
<b>(b) 其他項目</b>		
折舊	3,321	3,600
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、人工及其他福利	13,913	12,337
退休計劃供款	423	376
	<b>17,657</b>	<b>16,313</b>

## 簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

### 6. 所得稅支出

由於本集團截至二零二五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(二零二四年：無)。

根據新法及實施細則，中華人民共和國子公司的稅率為25%(二零二四年：25%)。

土地增值稅的撥備依據中華人民共和國相關稅法法規的規定進行。土地增值稅按增值部分的累進稅率計提，並允許扣除一定項目。

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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
本期稅項		
— 海外		
中國企業所得稅	23,191	7,626
中國土地增值稅	38,442	25,670
	<b>61,633</b>	33,296
遞延稅項	<b>(8,793)</b>	(1,106)
所得稅總支出	<b>52,840</b>	32,190

## 簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二五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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
已付末期股息每股普通股2.0港仙 (二零二四年：4.0港仙)	13,053	26,107
擬派發之中期股息每股普通股3.0港仙 (二零二四年：2.25港仙)	19,580	14,686
	<b>32,633</b>	<b>40,793</b>

於報告期間後建議之中期股息並未於報告期結束日確認為負債。

### 8. 每股盈利／(虧損)

本期間每股基本及已攤薄盈利／(虧損)乃以下列數據為基準：

#### 本期間溢利／(虧損)

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
本公司持有人應佔溢利／(虧損)以計算每股 基本及已攤薄盈利／(虧損)	<b>180,241</b>	<b>(49,518)</b>

#### 股份數目

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (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／(虧損)	<b>652,676,781</b>	<b>652,676,781</b>

截至二零二五年及二零二四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，因為截至二零二五年及二零二四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)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

### 9. 投資物業、物業、機器及設備及發展中物業

在截至二零二五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432,000港元(二零二四年十二月三十一日：642,000港元)，物業、機器及設備為736,000港元(二零二四年十二月三十一日：無)及發展中物業為25,396,000港元(二零二四年十二月三十一日：753,000港元)。

投資物業及持有作自用的土地及樓宇於二零二五年十二月三十一日之賬面值，已由本集團之獨立估值師作出更新，該獨立估值師使用與二零二五年六月三十日估值時相同的估值方法，由於更新的結果，投資物業公允價值變動獲利淨額為202,257,000港元(二零二四年十二月三十一日：淨虧損22,242,000港元)，持有作自用的土地及樓宇公允價值變動獲利淨額10,403,000港元(二零二四年十二月三十一日：淨獲利1,863,000港元)，已分別在簡明綜合損益表及簡明綜合全面收益表中確認。

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四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：

	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 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，於香港境外上市(附註(a))	19,416	19,428
債券，於香港上市(附註(b))	3,702	4,004
減：減值	(194)	(194)
	<u>22,924</u>	<u>23,238</u>

## 簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二五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
於二零二四年七月一日	41,850	—	45,590	87,440
公允價值的變動	(10,287)	—	4,248	(6,039)
出售	(12,135)	—	(45,834)	(57,969)
於二零二五年六月三十日 (經審核)	19,428	—	4,004	23,432
公允價值變動	(12)	—	38	26
贖回	—	—	(340)	(340)
於二零二五年十二月 三十一日(未經審核)	<b>19,416</b>	<b>—</b>	<b>3,702</b>	<b>23,118</b>

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：

	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 六月三十日 千港元 (經審核)
<b>第三階段</b>		
於報告期間開始時	194	37,564
已確認減值虧損增加	—	(37,370)
於報告期間結束時	<b>194</b>	<b>194</b>

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的利息。

附註：

- (a) 本集團投資兩筆在香港境外上市永久票據(二零二五年六月三十日(已審核))：兩筆永久票據，本金額為1,000,000美元及1,400,000美元(二零二五年六月三十日(已審核))：1,000,000美元及1,400,000美元)，無固定到期日，浮動年利率為6.50%至8.00%(二零二五年六月三十日(已審核))：浮動年利率為6.50%至8.00%)，每半年派息一次。
- (b) 本集團投資一筆在香港上市的債券(二零二五年六月三十日(已審核))：一筆上市債券，本金額為547,009美元(二零二五年六月三十日(已審核))：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%，(二零二五年六月三十日(已審核))：6.50%)每半年派息一次。

## 簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二五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

	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 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：		
非上市投資基金 (附註(i)及(ii))	<u>2,896</u>	<u>2,955</u>

附註：

- (i) 本集團於上市股本證券投資的公允價值已按附註19所述計量。
- (ii) 截至二零二五年十二月三十一日，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」計量。該基金在二零二五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日後 12 個月內贖回。

### 12. 貿易應收賬款及其他應收賬款

	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 六月三十日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款		
來自第三者	<u>3,157</u>	<u>3,666</u>
其他應收賬款		
預付費用	6,745	6,446
公用事業按金	2,209	2,601
其他按金	1,500	1,117
其他	<u>9,090</u>	<u>7,606</u>
	<u>19,544</u>	<u>17,770</u>
	<u>22,701</u>	<u>21,436</u>

## 簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二五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租金。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：

	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 六月三十日 千港元 (經審核)
0-30天	59	71
31-60天	56	-
61-90天	-	-
超過90天	3,042	3,595
	<u>3,157</u>	<u>3,666</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。

其他應收賬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。

### 13. 銀行結存及現金

	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 六月三十日 千港元 (經審核)
銀行存款	369,083	392,938
銀行現金	175,443	445,604
	<u>544,526</u>	<u>838,542</u>
減：已抵押定期存款	(4,083)	(4,036)
	<u>540,443</u>	<u>834,506</u>

呈列在綜合財務狀況報表之現金及現金等值物

## 簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

### 13. 銀行結存及現金(續)

本集團的銀行及現金結餘包括156,761,000港元(於二零二五年六月三十日(經審核): 150,736,000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

	於二零二五年 十二月三十一日		於二零二五年 六月三十日	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
	(未經審核)		(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>

### 15. 合約負債

	於二零二五年 十二月三十一日	於二零二五年 六月三十日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
銷售物業預收款項引致的合約負債	<u>8,049</u>	<u>38,803</u>

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

截至二零二五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披露。

## 簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

### 16. 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：

	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 六月三十日 千港元 (經審核)
已簽約但未撥備	<u>91,068</u>	<u>92,637</u>

#### (b) 營運租賃－為租賃人

於報告期間結束日，本集團根據其物業在不能撤銷之租約下，未來收取之最低租金應收款總額如下：

	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 六月三十日 千港元 (經審核)
一年內	32,345	28,197
第一至第二年內	<u>10,148</u>	<u>11,258</u>
	<u>42,493</u>	<u>39,455</u>

#### (c) 營運租賃－為承租人

於二零二五年十二月三十一日，本集團辦公室的短期租賃的租賃承擔(二零二五年六月三十日：短期租賃的租賃承擔)如下：

	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 六月三十日 千港元 (經審核)
一年內	<u>95</u>	<u>-</u>

## 簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

### 17. 資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團以下列資產作為總銀行借貸667,560,000港元(二零二五年六月三十日(經審核)：1,023,520,000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2,502,756,000港元(二零二五年六月三十日(經審核)：2,368,955,000港元)及191,312,000港元(二零二五年六月三十日(經審核)：180,660,000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) 銀行賬戶餘額的賬面價值約為4,083,000港元(二零二五年六月三十日(經審核)：4,036,000港元)；
- (iv) 按公允價值計入其他全面收益之金融資產約為22,924,000港元(截至二零二五年六月三十日(經審核)：23,238,000港元)；以及
- (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。

### 18. 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	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	8,236	7,636
利息付予趙世曾博士 (a)	7,791	7,260
支付予帝皇物業管理有限公司物業管理費 (b)	3,899	3,355

(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。於二零二五年十二月三十一日止，趙世曾博士給予本集團之墊款為261,433,000港元(二零二五年六月三十日(經審核)：250,134,000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。

## 簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

### 19. 金融工具公允價值計量

下表列出了本集團在報告期結束日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。

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：

				於二零二五年十二月三十一日(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：						
非上市投資基金	(a)	-	2,896	2,896		
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，在香港境外上市	(b)	-	19,416	19,416		
債券，在香港上市	(b)	-	3,702	3,702		
		<u>-</u>	<u>26,014</u>	<u>26,014</u>		

## 簡明綜合財務報表賬項附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

### 19. 金融工具公允價值計量(續)

		於二零二五年六月三十日(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：				
非上市投資基金				
	(a)	—	2,955	2,955
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，在香港境外上市	(b)	—	19,428	19,428
債券，在香港上市	(b)	—	4,004	4,004
		<u>—</u>	<u>26,387</u>	<u>26,387</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) 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，即報告期完結日各基金經理人報告的基金公允價值。

(b) 上市債務證券

上市債務證券以美元計值。其公允價值已參考報告期結束日的報價確定。

## 管理討論及分析

### 管理討論及分析財務審視

#### 財經摘要

截至二零二五年十二月三十一日止六個月（「2025期間」）的營業額為272,396,000港元（截至二零二四年十二月三十一日止六個月（「2024期間」）：77,685,000港元），較去年同期增加250.6%。

物業銷售方面，2025期間深圳物業銷售金額較2024期間增加308.7%，達252,592,000港元（2024期間：61,798,000港元）。

在物業租賃方面，2025期間的租金收入較2024期間增加24.7%，達19,804,000港元（2024期間：15,887,000港元）。

2025期間毛利為69,050,000港元，2024期間毛利為57,117,000港元。

其他收入在2025期間錄得較2024期間減少59.60%至6,000,000港元。2025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負變動為59,000港元（2024期間：公允價值正變動為6,487,000港元）。投資物業公允價值正變動為202,257,000港元（2024期間：公允價值負變動為22,242,000港元）。行政開支與2024期間減少19%至23,182,000港元。財務成本較2024期間減少30.7%至21,010,000港元（2024期間：30,317,000港元）。該減少主要由於2025期間銀行貸款利息費用及銀行貸款減少所致。2025期間的所得稅費用為52,840,000港元（2024期間：32,190,000港元）。

2025期間權益持有人應佔溢利為180,241,000港元（2024期間：權益持有人應佔虧損為49,518,000港元）。基本每股盈利為0.28港元（2024期間：基本每股虧損為0.08港元）而已攤薄之每股盈利為0.28港元（2024期間：已攤薄之每股虧損為0.08港元）。

2025期間內已派發截至二零二五年六月三十日止年度末期股息2.0港仙（二零二四年六月三十日：4.0港仙）。

董事會議決以現金派發2025期間的中期股息每股3.00港仙（2024期間：2.25港仙）。中期股息將於二零二六年四月十七日寄發予各股東。

## 本公司權益持有人應佔權益

於二零二五年十二月三十一日，本公司權益持有人應佔本集團之權益總額約為5,982,035,000港元（二零二五年六月三十日：5,771,409,000港元），較二零二五年六月三十日增加210,626,000港元或3.6%。根據二零二五年十二月三十一日的已發行普通股總數652,676,781股（二零二五年六月三十日：652,676,781股）計算，本公司權益持有人應佔的每股權益為9.17港元，較二零二五年六月三十日8.84港元增加3.6%。

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

於二零二五年十二月三十一日，投資在基金及永久票據及債券分別為2,896,000港元及22,924,000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。基金投資在2025期間，公允價值虧損59,000港元（2024期間：48,000港元）。永久票據及債券因贖回340,000港元（2024期間：65,000港元）及公允價值獲利26,000港元（2024期間：公允價值獲利：1,400,000港元）。於二零二五年十二月三十一日的金融資產投資佔總資產的0.3%（二零二五年六月三十日：0.3%），構成本集團現金管理活動的一部分。

## 股本權益

於二零二五年十二月三十一日及二零二五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

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為928,993,000港元（二零二五年六月三十日：1,273,654,000港元）。現金及銀行結存為544,526,000港元（二零二五年六月三十日：838,542,000港元），貸款淨額為384,467,000港元（二零二五年六月三十日：435,112,000港元）。

總債務及股本權益比率為15.6%（二零二五年六月三十日：22.2%），債務淨額與股本權益比率為6.4%（二零二五年六月三十日：7.5%）。

期內，總債務與股本權益比率下跌主要由於在2025期間資產淨值增加及銀行貸款減少引致。

於二零二五年十二月三十一日，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928,993,000港元（二零二五年六月三十日：1,273,654,000港元）中，根據貸款合同的還款時間表，59.1%（二零二五年六月三十日：62.3%）及40.9%（二零二五年六月三十日：37.7%）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

於二零二五年十二月三十一日，本集團投資物業及持有作自用的土地及樓宇賬面值分別約為2,502,756,000港元（二零二五年六月三十日：2,368,955,000港元）及191,312,000港元（二零二五年六月三十日：180,660,000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。2025期間利息支出為21,010,000港元，而2024期間錄得30,317,000港元，減少30.7%。

利息支出減少主要由於2025期間內償還銀行貸款及銀行貸款利息降低有關。

在回顧期間的平均利率為3.8%（2024期間：4.9%），以總利息支出佔平均總借款的百分比表示。

### 物業估值

本集團於二零二五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制訂2025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3,450,368,000港元及454,637,000港元，總數為3,905,005,000港元（二零二五年六月三十日：投資物業及發展中投資物業分別為3,265,107,000港元及417,413,000港元，總數為3,682,520,000港元），公允價值增加約202,257,000港元（2024期間：公允價值減少22,242,000港元已計入在收益表中）已在2025期間計入收益表中。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191,312,000港元（二零二五年六月三十日：180,660,000港元），2025期間內公允價值增加10,403,000港元已列在物業重估儲備賬中。本集團發展中待售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

於二零二五年十二月三十一日，本集團共有僱員51人（截至二零二五年六月三十日：49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。

## 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

#### **壹號九龍山頂，荃灣汀九寶豐台8號**

該發展項目現正臨時作出租用途，入住率已達50%，我們打算將物業再次進行銷售，主要集中在全新裝修的特色單位。

#### **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90%，為本集團帶來良好的租金收入。

#### **卓能山莊，山頂施勳道30號**

我們正在對這些物業進行資產提升工作，以確保在空置一段時間後仍能維持其品質。

#### **新趙苑，長洲西堤路33號**

第一期超過20%的別墅已租出。第二期的入伙紙申請將於二零二六年第二至第三季度進行。

## 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878套，銷售額達4,235,000,000人民幣。

#### **卓能·河畔軒**

#### 杭州餘杭區

該項目的預售審批將在未來幾週內進行，目標是在二零二六年五月至八月之間開始預售。

## 澳門物業

### 星光大路一號

#### 路環石排灣

新的建築設計方案已於2025年8月提交審批。我們的建築師正在根據DSSCU於二零二五年十二月提出的意見對方案進行修改。預計修改後的方案將於二零二六年四月至五月重新提交，具體時間取決於所需要的風流動報告的準備。

## 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為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

已有數家開發商聯絡我們，提出合作開發或直接購買我們在吉隆坡的土地。我們仍在評估這些提議，一旦確定合作方案，我們將立即發佈公告。

## 中期股息

董事會現建議派發中期股息每股3.0港仙（二零二四年：2.25港仙）予於二零二五年四月二日在股東名冊內登記之股東，中期股息將於二零二六年四月十七日派發。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二六年三月二十七日至四月二日（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，須於二零二六年三月二十六日下午四時半前送交本公司之股份過戶登記處中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

## 購回及註銷股本

截至二零二五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，包括本公司截至二零二五年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績。

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

於截至二零二五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

於二零二五年十二月三十一日，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。

於二零二五年十二月三十一日，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守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，二零二六年二月二十七日