

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告之內容概不負責，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告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)

**截至二零一八年六月三十日止年度**

**業績報告**

### 主席報告書

本人欣然向股東提呈卓能(集團)有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)截至二零一八年六月三十日止年度之業績。

### 業績及股息

本集團截至二零一八年六月三十日止年度錄得之綜合除稅後盈利為611,607,000港元(二零一七年：449,353,000港元)，較去年增加36.1%。業績已詳列於綜合損益表中。

董事會現建議派發末期股息每股15.0港仙(二零一七年：13.5港仙)予於二零一八年十一月二十九日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股7.5港仙(二零一七年：6.5港仙)，本年度合共派發股息每股22.5港仙(二零一七年：20.0港仙)較去年增加12.5%。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零一八年十二月二十七日派發。

## 以股代息

本公司建議凡登記地址位於香港的股東可以選擇以股份代替現金股息。以股代息計劃詳情將於稍後寄予各股東。

## 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」) 已於二零一八年六月二十一日屆滿。共有18,533,711份認股權證已被行使，佔已發行的認股權證總額94.19%，並已發行18,533,711股股份。

## 業務回顧及展望

### 香港物業

政府提出推行新調控政策旨在應對房屋的問題及為本地買家提供入市的階梯，可是，供應短缺及低息率的關係，該些措施成效有待觀望，住宅物業價格在二零一八年上半年仍持續堅挺直至下半年略趨平穩。

本集團主要項目的總述如下：

### **1. 壹號九龍山頂，荃灣汀九寶豐臺8號**

此住宅項目劃分為兩期。

第一期為一幢21層高大廈，提供49個住宅單位(包括6個複式單位)及39個停車位，單位面積由約1,200平方呎至3,500平方呎。十四個單位已售出而餘下單位大部份已租出，入伙紙已獲發出。

第二期包括會所、31個停車位及五幢三層高的花園別墅，別墅面積約由1,800平方呎至3,000平方呎，會所提供康樂設施及游泳池。入伙紙的申請於二零一八年初已遞交屋宇署，可是由於前承建商已進行清盤，部份結構及用料未能出示有關證書以作核實，屋宇署已界定了若干範圍需作出檢查，補救工作需將部份結構打開作實驗室檢驗，新的承建商正有效率地進行有關工程。

## **2. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號**

芝加哥大學提供行政工商管理課程將於域多利道開幕，毗鄰本集團物業，因此域多利道的租賃需求將會有所增加。

此住宅項目包括三座4層高低密度住宅大廈提供29個住宅單位，其中10個單位已經出售，餘下的可租售總建築樓面面積為51,483平方呎。住宅單位面積約由1,221平方呎至3,099平方呎。

年內，第二座單位3A已出售，買賣交易已於二零一八年八月完成。

第一座已增加地下A單位以分割為兩個較小的單位，建築圖則已獲屋宇署批准，建築工程在獲得開工紙後展開。餘下的單位80%已出租並獲得滿意的租金。

## **3. 趙苑三期，薄扶林域多利道216號**

住宅項目包括兩座4層高的住宅大廈作出租用途。可售樓面總建築面積為97,000平方呎。第一座提供11個住宅單位及第二座提供32個住宅單位。單位面積由760平方呎至3,800平方呎。

年內，本集團曾招標邀請一些潛在買家投標以購買整個趙苑三期。招標已於二零一八年八月二十四日截止，雖獲得良好反應，但標價未達我方要求之保留價而回收。

物業的出租率為90%為本集團提供滿意的租金收入。

#### **4. 卓能山莊，山頂施勳道30號**

住宅物業包括兩座每座三層高的豪華住宅別墅，分別為紫棠居及紫薇居。每座均擁有私人游泳池、花園、室內升降機及兩個停車位。

除現在進行中的翻新裝修以提升別墅豪華質素，兩座物業將進行升降機翻新工程。

#### **5. 新趙苑，長洲西堤路33號**

住宅項目劃分為兩期，可售總樓面建築面積為約58,000平方呎。

第一期包括19座兩層高的住宅別墅，別墅面積由1,450平方呎至2,700平方呎。第二期包括四座兩層高的住宅別墅，別墅面積由2,000平方呎至12,000平方呎。康樂設施包括游泳池及園景花園。

第一期的入伙紙已獲發出並正在進行全面性的裝修工程，第一期的租賃將在第二期獲發出入伙紙後展開。

#### **6. 南景花園，石排灣道80號**

除了十四個車位保留作出租外，本物業的住宅單位已全部售罄。年內，已售出兩個車位。

### **中國物業**

#### **卓能雅苑**

#### **深圳龍華**

在二零一八年六月五日，深圳市住房和建設局根據習近平主席的「住房是為了住用，而非投機」的說法，發布了住房市場改革計劃草案。根據計劃，到二零三五年，深圳的住房供應量將達到170萬套，其中包括約100萬套福利和公共租賃房屋。深圳住宅物業市場的購買需求在二零一八年上半年度保持穩健。

第1,2,4及7座的單位共佔卓能雅苑所有單位的67%已出售及入伙。餘下座號的住宅單位正推廣作出租。

在深圳房地產登記中心登記以取得所有單位的分層登記證明，現正分批進行。目前，超過一半的房地產登記證已獲簽發。超過70%的商業單位已出租。會所的裝修工程已經完成。游泳池的運營正在等待發出許可證。預計在收到所有住宅單位分層登記證後，我們將申請餘下住宅單位的現售許可證，再推出市場銷售。

### **卓能•河畔軒**

#### *杭州市餘杭區*

該項目位於杭州餘杭區土地面積為38,983平方米(約419,613平方呎)，已批准建築面積為122,483平方米(約1,318,407平方呎)。計劃興建14座多層大廈提供849個住宅單位和22戶河邊特色花園別墅、780個停車位、會所、康樂設施及商舖。住宅單位面積由65平方米(700平方呎)至270平方米(2,906平方呎)。建築工程已完成，有關部門驗收的工作正在進行中。餘杭區的物業市場仍保持穩定。

### **澳門物業**

澳門住宅市場在二零一八年上半年繼續保持活躍，這反映在期內的成交量有所增加。大部分購買者都是首次置業者。

### **星光大路一號**

#### *路環石排灣*

建築計劃(ante projecto de obra)已獲得批准。我方在澳門的代表律師華年達律師行已於去年十一月向澳門政府提交了一份新的土地契約申請，但到目前為止，土地租賃合約的草案及應付補地價金額尚未獲政府批出。我們已指示律師密切關注向政府跟進。

第一階段的地盤挖掘工作圖則已獲得批准，由於需待新土地契約刊登憲報，尚未獲發出開工同意書。

## 馬來西亞物業

本人很榮幸地於今年七月獲新當選的總理馬哈蒂爾接見會面，向他介紹我們在馬來西亞的投資。在第十四屆大選的結束後，市場信心逐步恢復。馬來西亞經濟保持穩定。在二零一八年第一季度，勞動力市場繼續表現良好，失業率為3.3%。為了提高銷售目標，發展商正在全國各地進行房地產路演，以促進新產品的銷售和清理現有庫存。三個月的免稅期自六月一日起開始免除商品及服務稅(GST)直至九月一日重新推出銷售和服務稅(SST)為止。

### **第一期「Parkview」**

吉隆坡第57段第1359號地段

該項目為一幢已建成之41層高的住宅大廈提供417個住宅單位及163個停車位，已批准建築面積共325,626平方呎，大部份單位已售出。餘下27個未出售的單位現正營運為一服務式住宅，空置單位的翻新工程現已展開，將會分階段完成，其餘單位已全部租出。

### **第二期「Cecil Central Residence」**

吉隆坡第57段第11385號及第11386號地段

該項目現包括四座住宅大廈，已批准建築面積共1,708,648平方呎，主裙樓已完成至5樓。修訂後的建築圖則已獲得批准，並在最近獲得了修訂後的發展令(Development Order)。我們目前正在申請合併項目的其餘土地，以符合修訂後的發展令的條件。

## 投資債券及股票市場

於二零一八年六月三十日，在債券市場的總投資為168,129,000港元，年內已出售的債券總額為51,220,000港元而已購入的債券總額為15,846,000港元。於二零一八年六月三十日，投資香港證券的市值為7,128,000港元。年內已出售的股票證券總額為7,242,000港元而已購入的股票證券總額為0港元。

## 展望

預計中美貿易戰將對香港本地經濟產生負面影響，尤其是對金融和國際貿易有較大波動。雖然供應尚未滿足需求，房地產市場表現將較以往穩定。

高鐵香港段已於二零一八年九月二十三日通車，縮短了香港與深圳及中國其他主要城市之間的行程時間，高鐵深北站位於龍華，在卓能雅苑附近，對物業有所裨益。

香港與澳門之間的橋樑開通也將有利於我們在澳門的投資。

## 董事及員工

我們非常感謝董事和員工在這一年中的貢獻。由於在中國的發展運營，我們的員工團隊成員人數增幅較大。

承董事會命  
趙世曾  
執行主席

香港，二零一八年九月二十四日

於公佈日期，本公司執行董事為趙世曾博士(主席)、趙式芝女士(副主席)、翁峻傑先生及何秀芬女士；非執行董事為趙式浩先生及李鼎堯先生；獨立非執行董事為孫秉樞博士、丁午壽先生及林家威先生。

## 業績

本集團截至二零一八年六月三十日止年度已審核綜合收益表詳列如下

### 綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	4	<b>68,350</b>	1,682,786
直接成本		<u>(23,731)</u>	<u>(432,394)</u>
毛利		<b>44,619</b>	1,250,392
其他收入	6	<b>49,575</b>	17,115
投資物業公允價值之變動		<b>1,131,543</b>	74,213
按公允價值計入損益之金融資產 公允價值的變動		(773)	4,253
行政費用		(144,410)	(125,712)
財務成本	7	<u>(31,802)</u>	<u>(22,963)</u>
除稅前溢利	8	<b>1,048,752</b>	1,197,298
所得稅支出	9	<u>(437,145)</u>	<u>(747,945)</u>
本年度持續經營溢利		<u><b>611,607</b></u>	<u>449,353</u>
下列人士應佔本年度溢利：			
本公司持有人		<b>606,619</b>	440,660
非控股權益		<u><b>4,988</b></u>	<u>8,693</u>
		<u><b>611,607</b></u>	<u>449,353</u>
本公司持有人所佔本年度溢利之每股盈利			
基本	11	<u><b>1.10港元</b></u>	<u>0.86 港元</u>
攤薄	11	<u><b>1.10港元</b></u>	<u>0.85 港元</u>



## 綜合財務狀況報表

於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>7,095,577</b>	5,644,854
物業、機器及設備		<b>37,299</b>	31,199
其他非流動資產		<b>950</b>	950
其他金融資產		<b>168,129</b>	132,755
遞延稅項資產		<b>12,951</b>	11,732
		<b><u>7,314,906</u></b>	<u>5,821,490</u>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		<b>1,489,527</b>	1,422,132
已落成之待售物業		<b>504,750</b>	671,441
按公允價值計入損益之金融資產		<b>7,128</b>	15,143
應收貿易賬款及其他應收賬款	12	<b>44,451</b>	30,221
稅款回收		<b>–</b>	68
銀行結存及現金		<b>724,022</b>	913,706
		<b><u>2,769,878</u></b>	<u>3,052,711</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款	13	<b>344,989</b>	363,488
應付非控股股東款項		<b>239,990</b>	239,990
應付關連公司款項		<b>1,452</b>	1,468
有息借貸		<b>1,203,416</b>	489,791
應付稅項		<b>426,595</b>	420,818
		<b><u>2,216,442</u></b>	<u>1,515,555</u>
<b>流動資產淨額</b>		<b><u>553,436</u></b>	<u>1,537,156</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<b><u>7,868,342</u></b>	<u>7,358,646</u>

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動負債</b>			
有息借貸		<b>9,883</b>	654,690
應付貿易賬款及其他應付賬款	13	-	3,970
董事墊款		<b>128,782</b>	175,636
遞延稅項負債		<b>1,187,248</b>	758,646
		<u><b>1,325,913</b></u>	<u>1,592,942</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>6,542,429</b></u>	<u>5,765,704</u>
<b>權益</b>			
股本		<b>2,221,269</b>	2,050,018
儲備		<b>4,158,932</b>	3,558,446
本公司持有人應佔權益		<b>6,380,201</b>	5,608,464
非控股權益		<b>162,228</b>	157,240
<b>權益總額</b>		<u><b>6,542,429</b></u>	<u>5,765,704</u>

## 財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 1. 一般資料

卓能(集團)有限公司(「本公司」)乃一間在香港註冊成立之有限責任公司,本公司之註冊地址及主要營業地址已披露於本年報組織資料中。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)由一香港註冊成立之有限公司欣然有限公司(「欣然」)控股,於報告日,董事認為本集團之最終控股公司亦為欣然。

本集團之主要業務活動為物業發展和投資與提供物業管理及其有關服務。

截至二零一八年六月三十日止年度之財務報表獲董事會於二零一八年九月二十四日批准刊發。

### 2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則

**經修訂香港財務報告準則適用於由二零一七年七月一日或以後開始之會計期間**

在本年度內,本集團首次採用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」),香港財務報告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)	現金流量表:主動披露
香港會計準則第12號(修訂本)	確認未實現損失的遞延稅項資產
香港會計準則第12號(修訂本)	披露其他實體的權益
包括香港財務報告年度改進 (2014-2016循環)	

除以上所述外,本年度採納新訂及經修訂的香港財務報告準則對本集團本年及過往期間已製訂及呈列之業績及財務狀況並無重大影響。

#### **香港會計準則第7號(修訂本)「現金流量表:主動披露」**

該修訂要求實體提供披露,使財務報表使用者能夠評估融資活動產生的負債變化,包括現金流量和非現金變動產生的變化。根據修訂的過渡條款,本集團並未披露上一年度的比較資料。應用該等修訂對本集團的綜合財務報表並無影響。

## 已頒布但仍未生效之香港財務報告準則

於本綜合財務報表授權之日，下列新訂及經修訂的香港財務報告準則與本集團有關，已頒布但仍未生效，本集團並沒有提早採納。

香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶合約的收入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份支付交易的分類和計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂本)	香港財務報告準則第9號金融工具應用在香港財務報告準則第4號保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的預付款功能 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號(修訂本) 及香港會計準則第28號	投資者與投資者之間的資產出售或出資其合作或合營企業 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修正案，縮減或解決方案 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	在合夥人和合資企業中的長期利益 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉移 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之年度改進(2014-2016循環) <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之年度改進(2015-2017循環) <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋報告22	外幣交易和預先考慮 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋報告23	所得稅處理的不確定性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 生效日期未曾決定

董事預期，所有相關新訂及經修訂的香港財務報告準則將於宣布生效之日起首個會計年度中採用。預計對本集團會計政策產生影響的新訂和經修訂的香港財務報告準則的資料如下。其他新訂及經修訂的香港財務報告準則預計不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

### 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號將取代現行金融工具會計準則香港會計準則第39號。香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量，金融資產減值計算及對沖會計的新規定。另一方面，香港財務報告準則第9號並無實質性變動納入香港會計準則第39號有關確認及終止確認金融工具及金融負債分類的規定。於二零一八年一月一日強制執行之前，本集團已決定不採納香港財務報告準則第9號。本集團計劃使用豁免重述比較資料，並將於二零一八年七月一日確認任何有關權益期初結餘的過渡調整。本集團綜合財務報表的新要求如下：

(a) 分類和計量

香港財務報告準則第9號包含金融資產的三個主要分類類別：按(1)攤銷成本、(2)按公允價值計入損益(「FVTPL」)及(3)公允價值透過其他全面收益(「FVTOCI」)計量。

在採用香港財務報告第9號時，本集團按攤銷成本、FVTPL及FVTOCI計量的金融資產將不會因會計處理而產生重大影響。惟持有直到到期之債券將從香港會計準則第39號按攤銷成本計量分類至香港財務準則第9號按FVTOCI。

(b) 減值

香港財務報告準則第9號的新減值模型以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39號「已產生虧損」模式。根據預期的信用損失模型，在確認減值損失之前不再需要發生損失事件。相反，實體需要根據資產和事實和情況確認和計量12個月預期信用損失或終身預期信用損失。本集團已根據初步評估評估政策變更不大可能對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

**香港財務報告準則第15號與客戶合約的收入**

香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第15號之相關澄清(以下簡稱「香港財務報告準則第15號」)呈列收入確認之新要求，取代香港會計準則第18號「收益」，香港會計準則第11號「建築合約」及若干與收益相關的詮釋。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型及兩種確認收益的方法；在某個時間點或加班。該模型以交易的基於合同的五步分析為特徵，以確定是否，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。根據迄今已完成的評估，本集團已確定預期會受影響的以下範疇。

**確認收入的時間**

目前，貨品銷售收入一般於所有權的風險及回報轉移至客戶時確認。

根據香港財務報告準則第15號，收入於客戶取得對合約中承諾商品或服務的控制權時確認。香港財務報告準則第15號確定3項情況，其中承諾的商品或服務的控制權被視為隨時間轉移：

- (i) 當客戶同時接收並消費實體履行所提供的利益時；
- (ii) 當實體的業績創造或增強資產(例如在製品)時，客戶在資產創建或增強時控制；
- (iii) 當主體的表現未產生對該實體具有替代用途的資產且該實體具有迄今已完成的履約支付的可執行權利。

如果合約條款及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，該實體確認在單一時間點出售該商品或服務的收入，即控制權已經過去。風險和所有權回報的轉移只是在確定何時實施控制權轉移時將考慮的指標之一。

然而，預計物業銷售將受到如下影響：

目前，本集團的物業發展活動在香港，中國，馬來西亞及澳門進行。考慮到合約條款，本集團的業務慣例以及香港，中國，馬來西亞及澳門的法律及監管環境，本集團已評估其物業銷售合約將不符合確認收益的標準，因而收益來自物業銷售將繼續在某個時間點確認。目前，本集團於簽訂買賣協議及物業發展完成後確認物業銷售收入，該物業發展被視為物業擁有權的風險及回報的時間點。轉移給客戶。本集團已評估，根據香港財務報告準則第15號的控制權轉讓法，物業銷售收入一般將於法律轉讓完成時確認，即客戶有能力指示使用物業及獲得該物業的絕大部分剩餘利益。這可能導致收入比目前更晚被確認。

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。本集團已開始評估香港財務報告準則第15號的影響，並預期根據經修訂的追溯法，應用香港財務報告準則第15號，其中初步應用該準則的累積影響已確認在首次申請之日（即2018年7月1日）。董事並不預期應用香港財務報告準則第15號將對本集團的綜合財務報表產生重大影響，但將導致更多披露在綜合財務報表中編制。

#### **香港財務報告準則第16號租約**

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「租賃」（「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分類將租賃分為經營租賃及租賃安排賬目。本集團作為出租人訂立若干租賃而其他則為承租人。

採納香港財務報告準則第16號，預計不會對出租人在租約下的權利及義務的方式產生重大影響，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，在實際的權宜之計下，承租人將以與當前融資租賃會計相似的方式對所有租賃進行會計處理，即在租賃開始日期，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還餘額中產生的利息費用以及使用權資產的折舊，而非當前確認經營租賃產生的租賃費用的政策。在租賃期內有系統地進行。作為一種實用的權宜之計，承租人可以選擇不將此會計模式應用於短期租賃（即租賃期為12個月或更短）和低價值資產租賃，在這種情況下，租賃費用將繼續在租賃期內有系統地確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為目前歸類為經營租賃的土地及樓宇租賃承租人的會計處理。預期新會計模式的應用將導致資產和負債增加，並影響租賃期內綜合損益表中的費用確認時間。於二零一八年六月三十日，本集團於不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款額為建築物9,403,000港元，其中大部分於報告日期後1至2年內支付。因此，一旦採納香港財務報告準則第16號，其中部分金額可能需要確認為租賃負債及相應的使用權資產。在考慮實際權宜之計的適用性及調整任何訂立或終止的租約後，本集團現在及首次採納香港財務報告準則第16號及貼現的影響將需要進行更詳細的分析，以釐定採納香港財務報告準則第16號時經營租賃承擔所產生的新資產及負債金額。

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選擇及實用權宜之計，包括祖父先前評估現有安排是或包含租約的實際權宜之計。倘選擇此實際權宜之計，本集團將僅將香港財務報告準則第16號的新租賃定義應用於於首次申請日期或之後訂立的合約。如果未選擇實際的權宜之計，則本集團將需要使用新定義重新評估有關哪些現有合同是或包含租賃的所有決策。根據本集團是否追溯採用香港財務報告準則第16號或遵循經修訂的追溯法確認首次應用日期權益期初的累計效應調整，本集團可能需要或可能不需要重述任何比較資料。重新評估產生的會計變更。

### 3. 重大會計估計及判斷

本集團根據過往經驗及其他因素不斷評估及判斷，包括在相信屬合理之情況下對未來事件的期望。本集團對未來作出估計及假設。估計結果按定義很少與實際結果相符。該估計及假設對資產及負債於下一財政年度之賬面值引致重大調整的風險如下：

#### 物業的公允價值

公允價值的最佳證據為相同地點及狀況的類似物業的活躍市場內的當前價格，並受租賃及其他合約所規限。在作出判斷時，本集團考慮多個來源的資料，包括：

- (i) 有關應收獨立及已辨認買方的代價，投資物業的樓面面積；
- (ii) 性質、狀況或地點不同（或有關租賃或其他合約不同）的物業的活躍市場內的當前價格，並作出調整，以反映該等差異；
- (iii) 類似物業活躍程度較低的市場內的最近價格，並作出調整，以反映該等價格有關交易的日期以來經濟狀況的任何變動；及



- (iv) 折現現金流量預測，其乃基於未來現金流量的可靠估計(得自任何現有租賃及其他合約的條款)及採用反映當前市場對現金流量金額及時間的不確定性的評估的折現率。

本集團物業已根據市場價值為基礎分別作出估值，這符合了香港測量師學會的評估準則。在估計物業的公允價值時，本集團管理層已考慮物業最高和最佳的使用性能。投資物業及土地及樓宇其賬面值於二零一八年六月三十日分別為7,095,577,000港元及34,170,000港元(二零一七年：分別為5,644,854,000港元及27,324,000港元)。公允價值的詳情已載於附註第14項及第15項內。

#### **發展中之待售物業撥備**

在確定是否應向本集團的待出售之發展中物業作出撥備，本集團需要考慮在目前的市場環境和估計市場價值(即估計售價減去估計銷售成本減估計完成物業之成本)。如果估計的市場價值低於賬面值需作出撥備。如果待出售之發展中物業的實際可變現淨值由於市場條件的變化和/或重大偏離預算開發成本而低於預期，需作出重大減值虧損撥備。待出售之發展中物業於二零一八年六月三十日的賬面值為1,489,527,000港元(二零一七年：1,422,132,000港元)。待出售之發展中物業在截至二零一八年六月三十日止之年度內並無減值虧損的確認(二零一七年：無)。

#### **已落成之待售物業撥備**

管理層就已落成之待售物業作出撥備而行使其判斷時，會參考當前市場環境及物業的估計市場價值(即估計售價減去銷售費用的估計成本)。如果已落成之待售物業的估計市場價值低於其賬面金額，則就有關物業作出特定撥備。已落成之待售物業的特定撥備乃根據已落成物業的可變現淨值估計而作出。如果已落成之待售物業的實際可變現淨值因市場狀況變動而少於預期，則可能導致減值虧損撥備。已落成物業於二零一八年六月三十日的賬面金額為504,750,000港元(二零一七年：671,441,000港元)。在截至二零一八年六月三十日止年度內並已落成之待售物業下調至可變現淨值(二零一七年：無)。

#### **所得稅的會計處理**

本集團是受制於香港，中國，馬來西亞和澳門所得稅所限。有許多交易和計算其最終的稅務釐定都是不確定的。需要由管理層來判斷確定重大的所得稅撥備。倘最終稅務結果與最初記錄的金額不同，這種差異將影響在作出決定的有關期間的當前稅項及遞延稅項資產和負債。



在量度本集團若干投資物業遞延稅項的公允價值時，本公司管理層已決定，此等投資物業按公允價值模式計量的賬面值通過銷售收回全部的推定沒有推翻。遞延稅項於已就本集團附屬公司出售持有位於香港、澳門、馬來西亞及中國的投資物業以預計的稅率作出撥備。

在中國的投資物業，投資物業公允價值的變動確認遞延稅項，而在出售投資物業時需確認土地增值稅及企業所得稅，土地增值稅的釐訂是根據管理層之最佳估算按照中國有關稅收法律及條例之規定，及以增值金額按累進稅率的範圍計算，具有若干可扣除的寬免包括土地成本、借貸成本及有關物業發展的支出。在二零一八年六月三十日，投資物業公允價值變動的遞延稅項負債為1,187,248,000港元(二零一七年：758,646,000港元)已在本集團截至二零一八年六月三十日止的綜合財務狀況表中確認。

再者，一項有關稅項虧損的遞延稅項資產40,089,000港元(二零一七年：38,818,000港元)已在本集團於二零一八年六月三十日的綜合財務狀況報表中確認。遞延稅項資產的實現主要依靠是否有足夠未來利潤或未來存在的臨時稅務差異。倘若產生的實際未來利潤較預期少，重大的遞延稅項資產需作回撥，此回撥將會在該期間的損益中確認。

#### 4. 收入

本集團之主要業務在財務報表賬項附註第1項內披露。本集團之營業額為來自該等業務的收入。

於本年度內，來自本集團主要業務並已確認之收入如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業銷售	21,948	1,638,797
租金總收入	42,727	42,166
物業管理收入	3,675	1,823
	<u>68,350</u>	<u>1,682,786</u>

## 5. 分部資料

本公司董事(為主要營運決策人)區分本集團之營運分部。該等營運分部已被監控及並按已調整分部的營運業績為基礎作出策略性的決定。

二零一八年

	地產出售 千港元	地產租金 千港元	物業管理 千港元	其他 千港元	總額 千港元
收入					
外來客戶收益	21,948	42,727	3,675	-	68,350
由其他分部	-	840	17,658	-	18,498
應報告分部收入	<u>21,948</u>	<u>43,567</u>	<u>21,333</u>	<u>-</u>	<u>86,848</u>
應報告分報溢利	<u>18,331</u>	<u>1,153,521</u>	<u>2,478</u>	<u>2,631</u>	<u>1,176,874</u>
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	66	1,312	454	-	1,832
利息收入	14,978	9,842	12	-	24,832
利息支出	3,668	27,083	-	-	30,751
所得稅支出(計入)	8,085	429,060	-	-	437,145
投資物業公允價值增加 按公允價值計入損益之 金融資產公允價值減少	-	1,131,543	-	-	1,131,543
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(773)</u>	<u>(773)</u>
應報告分部資產	<u>2,810,436</u>	<u>6,322,117</u>	<u>4,796</u>	<u>7,128</u>	<u>9,144,477</u>
應報告分部負債	<u>204,340</u>	<u>264,090</u>	<u>850</u>	<u>-</u>	<u>469,280</u>
年內非流動分部資產 (金融工具除外)增加	<u>99</u>	<u>203,731</u>	<u>140</u>	<u>-</u>	<u>203,970</u>

二零一七年

	地產出售 千港元	地產租金 千港元	物業管理 千港元	其他 千港元	總額 千港元
收入					
外來客戶收益	1,638,797	42,166	1,823	–	1,682,786
由其他分部	–	840	17,820	–	18,660
應報告分部收入	<u>1,638,797</u>	<u>43,006</u>	<u>19,643</u>	<u>–</u>	<u>1,701,446</u>
應報告分報溢利	<u>1,225,470</u>	<u>96,717</u>	<u>565</u>	<u>7,330</u>	<u>1,330,082</u>
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	60	1,291	502	–	1,853
利息收入	7,535	5,467	2	–	13,004
利息支出	–	22,228	–	–	22,228
所得稅支出	783,494	(35,549)	–	–	747,945
投資物業公允價值增加	–	74,213	–	–	74,213
按公允價值計入損益之 金融資產公允價值增加	–	–	–	4,253	4,253
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>
年內非流動分部資產 (金融工具除外)增加	<u>54</u>	<u>68,486</u>	<u>104</u>	<u>–</u>	<u>68,644</u>

本集團之營運分部之總和與本集團之主要財務數字對照呈報在財務報表如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應報告分部收入	86,848	1,701,446
分部間收入對銷	(18,498)	(18,660)
集團收入	<u>68,350</u>	<u>1,682,786</u>
應報告分部溢利	1,176,961	1,330,082
未分配公司收入	46,713	14,037
未分配公司支出	(143,120)	(123,858)
財務成本	(31,802)	(22,963)
集團除稅前溢利	<u>1,048,752</u>	<u>1,197,298</u>
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應報告分部資產	9,144,477	7,891,170
稅項收回	-	68
其他公司資產	927,356	971,231
遞延稅項資產	12,951	11,732
集團總資產	<u>10,084,784</u>	<u>8,874,201</u>
應報告分部負債	469,280	608,268
應繳稅項	426,595	420,818
其他公司負債	1,459,232	1,320,765
遞延稅項負債	1,187,248	758,646
集團總負債	<u>3,542,355</u>	<u>3,108,497</u>

本集團的外來客戶收益及非流動資產(金融工具及遞延稅項資產除外)以經營地區劃分如下：

	外來客戶收益		非流動資產	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港(定居地)	43,706	43,089	3,222,451	4,154,872
中華人民共和國(「中國」)	23,481	1,638,847	2,336,017	178
澳門	-	-	1,232,186	1,197,829
馬來西亞	1,163	850	343,172	324,124
	<b>68,350</b>	<b>1,682,786</b>	<b>7,133,826</b>	<b>5,677,003</b>

客戶的地區乃根據該服務之提供或貨物之運送地區為基礎。非流動資產之地區以該資產所在地區為基礎。

本公司為投資控股公司，本集團之主要營運地區為香港。為根據香港財務報告準則第8號披露分部資料，香港被視為定居地。

本集團年內收入與單一外部客戶的交易收入不會達10%或以上。

## 6. 其他收入，淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
上市股本投資股息收入	250	559
出售分類為持有作出售的出售集團的淨資產獲利(附註)		
出售按公允價值計入損益之金融資產獲利	2,612	2,208
出售持有直至到期投資獲利	527	311
利息收入	24,832	13,004
匯兌溢利淨額	19,398	-
雜項收入	1,956	1,033
	<b>49,575</b>	<b>17,115</b>

## 7. 財務成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息費用：		
銀行貸款及透支	28,425	20,285
董事墊款	10,429	11,032
其他應付賬款	942	1,734
債券	734	600
其他借貸成本	<u>4,324</u>	<u>3,358</u>
總借貸成本	44,854	37,009
減：利息資本化在 —發展中待售物業(附註)	<u>(13,052)</u>	<u>(14,046)</u>
	<u><u>31,802</u></u>	<u><u>22,963</u></u>

附註：借貸成本已分別以年利率1.541%至2.268%（二零一七年：1.084%至1.939%）資本化於物業持有作銷售中。

## 8. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除下列項目：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
營運租賃支出—樓宇	4,521	4,525
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	24,067	22,336
定額退休福利計劃供款	<u>873</u>	<u>873</u>
	<u>24,940</u>	<u>23,209</u>
核數師酬金		
本年	712	722
往年少撥	<u>12</u>	<u>10</u>
	<u>724</u>	<u>732</u>
折舊	1,832	1,853
投資物業產生租金收入的直接成本	13,747	12,790
投資物業未能產生租金收入的直接成本	1,090	1,128
匯兌虧損	<u>-</u>	<u>5,124</u>

## 9. 所得稅支出

由於本集團截至二零一八年六月三十日止年度沒有應課稅溢利，因此沒有在綜合財務報表中就香港利得稅作撥備。

海外溢利之稅項乃根據年內之估計應課稅溢利按本集團經營業務國家現行稅率計算。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>本期稅項</b>		
— 海外		
中國本年稅項	—	163,285
中國土地增值稅	<u>6,786</u>	<u>616,907</u>
	<u>6,786</u>	<u>780,192</u>
<b>遞延稅項</b>		
本年	<u>430,359</u>	<u>(32,247)</u>
<b>所得稅支出總額</b>	<u><u>437,145</u></u>	<u><u>747,945</u></u>

稅項支出之對賬及按適用稅率的會計溢利：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利	<u><u>1,048,752</u></u>	<u><u>1,197,298</u></u>
按香港利得稅稅率 16.5% 計算 (二零一七年：16.5%) 之稅項	173,044	197,554
不可扣減支出之稅務影響	28,056	40,268
毋須課稅收益之稅務影響	(197,592)	(15,766)
海外稅率差別之稅務影響	423,918	(93,992)
未被確認稅務虧損之稅務影響	3,027	3,691
未被確認的未使用稅務虧損之稅務影響	(88)	(717)
中國土地增值稅	<u>6,786</u>	<u>616,907</u>
<b>所得稅支出</b>	<u><u>437,145</u></u>	<u><u>747,945</u></u>

## 10. 股息

### (a) 本年股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
中期股息每股普通股7.5 港仙(二零一七年：6.5港仙)	42,091	34,044
擬派發末期股息每股普通股15.0港仙 (二零一七年：13.5港仙) (附註)	<u>85,457</u>	<u>71,726</u>
	<u><b>127,548</b></u>	<u><b>105,770</b></u>

二零一八年及二零一七年之中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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
股息：		
現金	10,067	2,794
以股代息	<u>32,024</u>	<u>31,250</u>
	<u><b>42,091</b></u>	<u><b>34,044</b></u>

附註：

於報告日後建議之末期股息並未於報告日確認為負債。



(b) 已於年內批准及支付的往年財政年度股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
往年財政年度末期股息每股13.5港仙 (二零一七年：11.0港仙)	<u>73,817</u>	<u>56,392</u>

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
股息：		
現金	16,138	8,271
以股代息	<u>57,679</u>	<u>48,121</u>
	<u>73,817</u>	<u>56,392</u>

11. 每股盈利

每股基本及已攤薄盈利乃以下列數據為基準：

盈利

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度之持有人應佔溢利以計算每股基本及已攤薄盈利	<u>606,619</u>	<u>440,660</u>

股份數目

	二零一八年	二零一七年
已發行普通股之加權平均數以計算每股基本盈利	550,082,682	514,948,160
普通股潛在攤薄影響：		
認股權證	—	1,472,981
已發行普通股之加權平均數以計算每股攤薄盈利	<u>550,082,682</u>	<u>516,421,141</u>

由於本公司於二零一八年六月三十日就未行使購股權並無任何潛在攤薄普通股，因此，二零一八年度未有呈列每攤薄盈利。

## 12. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貿易賬款 從第三者	<u>1,672</u>	<u>1,421</u>
其他應收賬款		
預繳費用及公共費用按金	17,399	16,173
預付其他稅項	1,162	2,329
其他應收賬款	<u>24,218</u>	<u>10,298</u>
	<u>42,779</u>	<u>28,800</u>
	<u><u>44,451</u></u>	<u><u>30,221</u></u>

本集團之應收貿易賬款包括租金收入及物業管理收入。在接受新客戶前，本集團已進行信貸調查以評估客戶之信貸質素，租客需繳付按金。所有賬單在發出後已即時到期。

董事會認為應收貿易及其他應收賬款之公允價值與其賬面值並無重大分別，因金額之到期日較短。

根據賬單或發票日期，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0-30天	403	532
31-60天	4	168
61-90天	45	238
超過90天	<u>1,220</u>	<u>483</u>
	<u><u>1,672</u></u>	<u><u>1,421</u></u>

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。在二零一八年及二零一七年六月三十日止兩個年度，並無通過撥備賬項確認應收賬款減值虧損。

已包括在本集團之貿易應收賬款之債務人賬面值為1,672,000港元(二零一七年：1,421,000港元)在報告日已過期但本集團沒有撥備，此應收賬款與債務人在本集團有良好的信貸紀錄，根據過往信貸紀錄，管理層相信因其信貸質素未有重大改變相信欠款可以全數收回，因此無需就賬款作出減值撥備。除租客繳付之按金外，本集團就此等賬款並無持有無何抵押品。

### 13. 其他應付賬款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>流動負債</b>		
<b>其他應付賬款</b>		
已收銷售按金	205,803	218,732
租客按金	7,785	7,378
其他應付賬款及應計費用	<u>131,401</u>	<u>137,378</u>
	<u><b>344,989</b></u>	<u><b>363,488</b></u>
<b>非流動負債</b>		
<b>其他應付款項</b>		
其他應付款項	-	3,970
	<u>-</u>	<u>3,970</u>

其他應付款項的賬面值被視為其公允價值的合理估算。

在二零一八年，根據中國法院的命令，已提供約67,582,000港元以補償買方，並已包括於二零一八年六月三十日的應付賬款內。

其他應付賬款已包括額外釐印費3,965,000港元(二零一七年：7,263,000港元及3,970,000港元包在流動及非流動部份)在流動部份。釐印費的有效年率為12%(二零一七年：12%)而利息支出942,000港元(二零一七年：1,734,000港元)已被確認(附註7)。

## 管理討論及分析

### 財務回顧

#### 業績摘要

截至二零一八年六月三十日止年度（「本年度」）的營業額為68,350,000港元（截至二零一七年六月三十日止年度：1,682,786,000港元），較去年同期減少95.9%，主要由於去年實現已出售深圳360個單位確認收入1,638,797,000港元。

在物業租賃方面，本年度的租金收入較二零一七年同期增加1.3%，達42,727,000港元（二零一七年：42,166,000港元）。

本年度的毛利為44,619,000港元，較去年同期減少96.4%。

其他收入較去年增加189.7%至49,575,000港元，本年度的其他收入主要來自股息收入、利息收入、出售按公允價值計入損益之金融資產獲利、出售持有直至到期之投資獲利及滙兌獲利淨額。按公允價值計入損益之金融資產公允價值減少773,000港元（二零一七年：公允價值增加4,253,000港元）。投資物業公允價值增加1,131,543,000港元（二零一七年：74,213,000港元）。行政開支較去年同期增加14.9%至144,410,000港元。財務成本較去年同期增加38.5%至31,802,000港元，增加主要由於年內投資物業及發展中待售物業利息資本化減少所致。所得稅減少至437,145,000港元（二零一七年：747,945,000港元）主要是由於去年度出售深圳物業引致的土地增值稅及利得稅。

本年度本公司權益持有人應佔權益為606,619,000港元（二零一七年：440,660,000港元）。每股基本盈利為1.10港元（二零一七年：0.86港元），已攤薄的每股盈利為1.10港元（二零一七年：0.85港元）。

建議派發末期股息每股15.0港仙（二零一七年：13.5港仙）。連同中期股息每股7.5港仙（二零一七年：6.5港仙），截至二零一八年六月三十日止年度共派發股息22.5港仙（二零一七年：20.0港仙）。就建議之末期股息，股東可選擇以股代息。

### 本公司持有人應佔權益

於二零一八年六月三十日，權益持有人應佔本集團之權益總額約為6,380,201,000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771,737,000港元或13.8%。根據二零一八年六月三十日的已發行普通股總數569,710,858股(二零一七年：531,254,617股)計算，權益持有人應佔的每股權益為11.20港元，較二零一七年六月三十日10.56港元增加6.1%。本公司權益持有人應佔的每股權益增加主要因投資物業公允價值上升引致，但已被年內本集團增加的普通股數目所抵銷。

除現有項目及年報中所披露者外，本集團沒並無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

於二零一八年六月三十日，投資上市證券的公允價值為7,128,000港元，已分類為按公允價值計入損益之金融資產。年內，整個投資組合因淨出售7,242,000港元及公允價值虧損773,000港元而減少。投資上市證券於二零一八年六月三十日佔總資產的0.1%(二零一七年：0.2%)，成為本集團現金管理活動的一部份。

### 股本權益

於二零一八年六月三十日及二零一七年六月三十日的已發行普通股數目分別為569,710,858股及531,254,617股。

### 債務及資本與負債比率

於二零一八年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為1,342,081,000港元(二零一七年：1,320,117,000港元)。現金及銀行結存為724,022,000港元(二零一七年：913,706,000港元)，借貸淨值為618,059,000港元(二零一七年：406,411,000港元)。

總債務及股本權益比率為21.0%(二零一七年六月三十日：23.5%)而淨債務與股本權益比率為9.7%(二零一七年六月三十日：7.2%)。

總債務及淨債務與股本的比率增加主要由於年內銀行貸款增加及現金及銀行結存因年內增加其他金融資產的投資而減少。

於二零一八年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸均以港元計值。於本集團的銀行及其他借貸總額1,342,081,000港元中，根據貸款合同的還款時間表89.7%、9.6%及0.7%分別須於一年內、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

於二零一八年六月三十日，本集團投資物業、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2,076,830,000港元（二零一七年：2,714,974,000港元）、0港元（二零一七年：424,797,000港元）、34,170,000港元（二零一七年：27,324,000港元）及0港元（二零一七年：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

財務成本包括銀行及其他貸款、安排、信貸及承擔費用支出。本年度資本化之利息為13,052,000港元，而上年度則為14,046,000港元。本年度之利息支出為31,802,000港元，較去年同期錄得的利息支出22,963,000港元增加38.5%。利息開支增加主要由於本年度銀行貸款利息及其他借貸成本增加引致。於回顧年度內之平均利率為3.0%（二零一七年：2.5%），乃以總利息支出除以平均借貸總額得出。

## 物業估值

本集團於二零一八年六月三十日的投資物業已由專業估值師羅馬國際評估有限公司及廖敬棠測計師行有限公司負責重估並於製訂二零一八年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5,503,907,000港元及1,591,670,000港元，總數為7,095,577,000港元（二零一七年：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），公允價值的增加約為1,131,543,000港元已在本年度的損益表中列賬。本集團提供予一位董事作宿舍之土地及樓宇公允價值34,170,000港元（二零一七年：27,324,000港元）列賬，本年度內公允價值之增加數額6,846,000港元已記錄在物業重估儲備內。本集團待售發展中物業以成本值或可變現淨值兩者之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

於二零一八年六月三十日，本集團共有僱員90人（截至二零一七年六月三十日：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**

### **本公司持有人應佔溢利及每股盈利**

本公司以本公司持有人應佔溢利和每股盈利為本集團的財務關鍵績效指標。本公司的目標是增加本集團持有人應佔溢利和每股盈利，我們將溢利與往期比較作為衡量表現的衡量標準。詳細信息請參閱財務摘要。

## **內部監控**

本集團聘請外部專業公司對本集團內部監控進行定期檢討。本年度審查已經完成，並已確定了一些輕微的弱點。本集團將展開必要的程序，以改善這些監控弱點。

## **環境政策和遵守**

我們的環境政策是符合所有與我們運作相關的环境法例。

對環境政策的表現已進行了審視。

## **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。除了最近一建築工程供應商有財務問題外，承包商最初承擔的工作已經重新分配給其他承包商。除此之外，沒有影響我們與供應商關係的重大事件。

### **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。

### **與員工的關係**

年內，我們不知道影響我們與員工關係的重大事件。

## 業務回顧

### 香港物業

政府提出推行新調控政策旨在應對房屋的問題及為本地買家提供入市的階梯，可是，供應短缺及低息率的關係，該些措施成效有待觀望，住宅物業價格在二零一八年上半年仍持續堅挺直至下半年略趨平穩。

本集團主要項目的總述如下：

#### **1. 壹號九龍山頂，荃灣汀九寶豐臺8號**

第一期及第二期之建築工程已完成，第一期的入伙紙已獲發出而第二期入伙紙的申請已遞，可是由於前承建商已進行清盤，部份結構及用料未能出示有關證書以作核實，屋宇署已界定了若干範圍需作出檢查，補救工作需將部份結構打開作實驗室檢驗，新的承建商正有效率地進行有關工程。

#### **2. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號**

三座的租用率為80%為本集團提供良好的租金收入。第二座單位3A已出售，買賣交易已於二零一八年八月完成。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**

年內，本集團曾招標邀請一些潛在買家投標以購買整個趙苑三期。招標已於二零一八年八月二十四日截止，雖獲得良好反應，但標價未達我方要求之保留價而回收。

兩座物業的出租率為90%為本集團提供滿意的租金收入。

#### **4. 卓能山莊，山頂施勳道30號**

現在進行中的翻新裝修以提升別墅豪華質素。

#### **5. 新趙苑，長洲西堤路33號**

第一期的入伙紙已獲發出並正在進行全面性的裝修工程，第一期的租賃將在第二期獲發出入伙紙後展開。



## 中國物業

在二零一八年六月五日，深圳市住房和建設局根據習近平主席的「住房是為了住用，而非投機」的說法，發布了住房市場改革計劃草案。根據計劃，到二零三五年，深圳的住房供應量將達到170萬套，其中包括約100萬套福利和公共租賃房屋。深圳住宅物業市場的購買需求在二零一八年上半年度保持穩健。

### 卓能雅苑

#### 深圳龍華

在深圳房地產登記中心登記以取得所有單位的分層登記證明，現正分批進行。目前，超過一半的房地產登記證已獲簽發。商業單位的租賃已展開。

### 卓能•河畔軒

#### 杭州市餘杭區

建築工程已完成，有關部門驗收的工作正在進行中。

## 澳門物業

澳門住宅市場在二零一八年上半年繼續保持活躍。

### 星光大路一號

#### 路環石排灣

建築計劃(ante projecto de obra)已獲得批准。已於去年十一月向澳門政府提交了新的土地契約申請，但到目前為止，土地租賃合約的草案及應付補地價金額尚未獲政府批出。

## 馬來西亞物業

馬來西亞經濟在二零一八年維持穩定。

### 第一期「Parkview」

#### 吉隆坡第57段第1359號地段

第一期27個單位現正營運為一服務式住宅，空置單位的翻新工程現已展開，將會分階段完成。

### 第二期「Cecil Central Residence」

#### 吉隆坡第57段第11385號及第11386號地段

建築圖則已獲得批准，並在最近獲得了修訂後的發展令 (Development Order)。我們目前正在申請合併項目的其餘土地。

## 展望

預計中美貿易戰將對香港本地經濟產生負面影響，尤其是金融和國際貿易。雖然住宅物業供應尚未滿足需求，房地產市場表現將較以往穩定。

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。

## 末期股息

董事會現建議派發末期股息每股15.0港仙（二零一七年：13.5港仙）予於二零一八年十一月二十九日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股7.5港仙（二零一七年：6.5港仙），本年度合共派發股息每股22.5港仙（二零一七年：20.0港仙）。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零一八年十二月二十七日派發。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於以下時間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由二零一八年十一月十五日星期四至二零一八年十一月二十一星期三（首尾兩天包括在內），在上述期間不會登記股份之轉讓，如欲出席二零一八年度股東週年大會及投票，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零一八年十一月十四日星期三下午四時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。
- (ii) 由二零一八年十一月二十七日星期二至二零一八年十一月二十九日星期四（首尾兩天包括在內），在上述期間不會登記股份之轉讓，如欲獲取擬派之末期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零一八年十一月二十六日星期一下午四時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。

## 購買、出售或贖回上市股份

於本年度內本公司並無贖回任何本公司之股份，本公司或其附屬公司亦無購入或出售本公司之股份。

## 董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)

於截至二零一八年六月三十日止年度之整段期間，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。

## 遵守企業管治常規守則

除下述之情況外，本公司已遵守上市規則附錄十四之企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文：

- (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。

## 審核委員會

截至二零一八年六月三十日止年度之業績經已由本公司審計委員會審閱，而本集團綜合賬項經已由本公司核數師致同(香港)會計師事務所有限公司作出審核並發出無保留意見。

## 公司條例第436條規定的資料

本公司截至二零一八年六月三十日及二零一七年六月三十日止兩個年度之財務資料並不構成本公司就該兩年度法定所需之週年綜合財務報表，惟僅由該兩年度之週年綜合財務報表所拮取。

本公司已按照公司條例第662(3)條及第3部附表6之規定，向香港公司註冊處遞交截至二零一七年六月三十日止年度之財務報表，並將會在適當時間遞交截至二零一八年六月三十日止年度的財務報表。

本公司核數師已就本集團截至二零一八年六月三十日和二零一七年六月三十日止兩個年度的財務報表發表報告，該等報告並無保留意見；並無載有核數師於出具無保留意見的情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦不載有根據公司條例第406(2)或407(2)或(3)條作出的陳述。

承董事會命  
公司秘書  
何秀芬

香港，二零一八年九月二十四日

於公佈日期，本公司執行董事為趙世曾博士(主席)、趙式芝女士(副主席)、翁峻傑先生及何秀芬女士；非執行董事為趙式浩先生及李鼎堯先生；獨立非執行董事為孫秉樞博士、丁午壽先生及林家威先生