

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)

截至二零一九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」)截至二零一九年六月三十日止年度之業績。

業績及股息

本集團截至二零一九年六月三十日止年度錄得之綜合除稅後盈利為601,653,000港元(二零一八年：611,607,000港元)，較去年減少1.7%。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(二零一八年：15.0港仙)予於二零一九年十一月二十一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(二零一八年：7.5港仙)，本年度合共派發股息每股22.5港仙(二零一八年：22.5港仙)與去年相同。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零一九年十二月二十三日派發。

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。

業務回顧及展望

香港物業

差餉(修訂)訂條例草案已於二零一九年九月十三日在憲報刊登，旨在對空置單位徵收額外差餉，以圖減低發展商持有的空置單位存貨。這些空置單位的額外差餉為該物業應課差餉租值的200%。此條例草案將於二零一九年十月舉行的立法會會議上進行一讀，二讀及三讀。鑒於香港目前的經濟情況香港地產建設商會及大多數發展商已提出反對意見，當此方案通過後對香港地產市道有一定影響。

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，單位實用面積由約1,075平方呎至2,095平方呎。十三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、29個停車位及五幢三層高的花園別墅，別墅面積約由1,497平方呎至2,329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於域多利道開幕，毗鄰本集團物業，因此趙苑的租賃需求將有所增加。

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。

租用率維持在70%，二期的其中三個單位在進行改良優化裝修工程後再推出市場。

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。

第一座地下A單位的分拆工作仍在進行中。兩座樓宇的入住率達95%，為本集團帶來良好的租金收入。

4. 卓能山莊，山頂施勳道30號

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。

翻新裝修以提升兩座別墅的豪華質素已完工。

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，並已於二零一八年十一月推出租務市場，第一期超過90%已租出。

中國物業

美中貿易戰仍在持續，新一輪談判將在今年較後時間重新啟動。貿易戰其中一項重大的影響是今年第三季人民幣開始貶值。儘管全球經濟受到不確定因素的影響，但一線城市的物業交易量只略有下降，銷售價格連續45個月有輕微增長。

深圳

中央政府將深圳標籤為新的特別經濟區，欽點建設中國特色社會主義先行示範。北京在8月初公佈了一項詳細計劃，呼籲在深圳實施廣泛的改革，開創南部沿海城市在2025年成為創新、公共服務和環境保護方面的先導者。

根據大灣區發展規劃，深圳是四大核心城市之一。憑藉快速增長的經濟，深圳已準備好成為國際機構投資者的下一個門戶城市。它已經增加新的基礎設施，並強調大灣區城市將有更多的資本、業務和人員流動。

卓能雅苑

深圳龍華

所有單位的分層名稱登記已在深圳房地產登記中心的完成。新的銷售活動已經展開，過去6個月已售出142個單位，新的銷售交易金額已達人民幣7億元。

杭州

杭州不是中央政府限制出售和購買物業的城市之一，杭州的購買情緒仍然相對穩定及較活躍。

卓能•河畔軒

杭州餘杭區

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)。

整個項目的建築工程已完成。消防、供電、管道和排水的檢查已經通過。我們已向主要承建商廣廈建設集團有限責任公司就深圳及杭州項目的建造工程延誤展開法律訴訟要求賠償。

澳門物業

賀一誠先生最近當選為新任行政長官，並將於二零一九年十二月宣誓就職。作為大灣區的一部分，在中央政府的支持下，澳門經濟仍將穩步發展。

星光大路一號

路環石排灣

我方已向澳門政府提交了更改土地用途的土地契約申請，但到目前為止，仍在等候批出土地租賃合約的草案及應付補地價金額。我們已指示律師密切向新任政府班子跟進以加快進度。

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

受國內需求強勁和商品價格反彈的推動，馬來西亞經濟增長在二零一九年第二季度略有好轉。美中貿易戰會為增長帶來一些壓力。

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，其餘單位已大部份租出。

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且獲得了修訂後的發展令(Development Order)。我們將繼續與政府談判，期望獲得最佳的發展潛力。

投資債券及股票市場

於二零一九年六月三十日，在債券市場的總投資為173,548,000港元，年內已購入的債券總額為0港元而已出售的債券總額為0港元。於二零一九年六月三十日，投資香港證券的市值為7,938,000港元。年內已出售的股票證券總額為162,000港元而已購入的股票證券總額為1,530,000港元。

展望

香港行政長官提出的「逃犯引渡條例草案」，被激進份子劫持了這項法案並用它來傳播香港人的恐懼，並從二零一九年六月開始示威破壞香港。在撰寫本文時，示威仍在繼續，加上持續的美中貿易戰已經開始對香港經濟，尤其是旅遊業和飲食業，構成極大負面的影響。

香港經濟面臨威脅，雖然面臨下滑，房地產市場住宅物業的需求仍然較強，這反映在近期推出市場的住宅物業中。

我們在大陸的投資有較佳業績，對未來集團的收益有所貢獻。

董事及員工

我們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。

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。

承董事會命
趙世曾
執行主席

香港，二零一九年九月二十六日

業績

本集團截至二零一九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

截至二零一九年六月三十日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	4	201,541	68,350
直接成本		<u>(55,335)</u>	<u>(23,731)</u>
毛利		146,206	44,619
其他收入	6	37,944	49,575
投資物業公允價值之變動		683,397	1,131,543
按公允價值計入損益之金融資產 公允價值的變動		(558)	(773)
行政費用		(68,854)	(144,410)
財務成本	7	<u>(30,004)</u>	<u>(31,802)</u>
除稅前溢利	8	768,131	1,048,752
所得稅支出	9	<u>(166,478)</u>	<u>(437,145)</u>
本年度持續經營溢利		<u>601,653</u>	<u>611,607</u>
下列人士應佔本年度溢利：			
本公司持有人		572,899	606,619
非控股權益		<u>28,754</u>	<u>4,988</u>
		<u>601,653</u>	<u>611,607</u>
本公司持有人所佔本年度溢利之每股盈利			
基本	11	<u>0.99港元</u>	<u>1.10港元</u>
攤薄	11	<u>0.99港元</u>	<u>1.10港元</u>

綜合財務狀況報表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		7,659,411	7,095,577
物業、機器及設備		39,124	37,299
其他非流動資產		950	950
其他金融資產		171,922	168,129
遞延稅項資產		14,780	12,951
		<u>7,886,187</u>	<u>7,314,906</u>
流動資產			
發展中待售物業		1,496,668	1,489,527
已落成之待售物業		445,141	504,750
其他金融資產		1,626	–
按公允價值計入損益之金融資產		250,217	7,128
應收貿易賬款及其他應收賬款	12	45,799	44,451
銀行結存及現金		595,454	724,022
		<u>2,834,905</u>	<u>2,769,878</u>
流動負債			
其他應付賬款	13	191,268	344,989
合約負債		306,600	–
應付非控股股東款項	14	239,990	239,990
應付關連公司款項	14	1,381	1,452
有息借貸		1,163,687	1,203,416
應付稅項		529,342	426,595
		<u>2,432,268</u>	<u>2,216,442</u>
流動資產淨額		<u>402,637</u>	<u>553,436</u>
總資產減流動負債		<u>8,288,824</u>	<u>7,868,342</u>

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
	<i>附註</i>	
非流動負債		
有息借貸	10,108	9,883
董事墊款	159,182	128,782
遞延稅項負債	<u>1,289,825</u>	<u>1,187,248</u>
	<u>1,459,115</u>	<u>1,325,913</u>
資產淨值	<u><u>6,829,709</u></u>	<u><u>6,542,429</u></u>
權益		
股本	2,326,486	2,221,269
儲備	<u>4,312,241</u>	<u>4,158,932</u>
本公司持有人應佔權益	6,638,727	6,380,201
非控股權益	<u>190,982</u>	<u>162,228</u>
權益總額	<u><u>6,829,709</u></u>	<u><u>6,542,429</u></u>

財務報表附註

截至二零一九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為香港灣仔港灣道18號中環廣場49樓4901室。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。

截至二零一九年六月三十日止年度之財務報表獲董事會於二零一九年九月二十六日批准刊發。

2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則

新訂及經修訂香港財務報告準則適用於由二零一八年七月一日或以後開始之會計期間

在本年度內，本集團首次應用香港會計師公會頒布的以下新訂及經修訂香港財務報告準則，該等新訂及經修訂香港財務報告準則與本集團的營運有關，並適用於本集團於二零一八年七月一日或以後開始之會計期間：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	與客戶合約收入及有關修訂
香港財務報告準則第2號修訂本	股份支付交易的分類與計量
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
香港財務報告準則第1號修訂本	作為香港財務報告準則之年度 改進2014-2016循環的部份
香港會計準則第28號修訂本	作為香港財務報告準則之年度 改進2014-2016循環的部份
香港會計準則第40號修訂本	投資物業轉移
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

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。

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。它對以前的金融資產分類和計量指引進行了重大修改，並引入了金融資產減值的預期信貸虧損（「ECL」）模式。

採納香港財務報告準則第9號時，本集團已根據過渡要求追溯應用於二零一八年一月一日存在的項目，並應用過渡性減免並選擇不重述前期。在分類、計量及減值方面採納香港財務報告準則第9號產生的差額在保留溢利中確認。

採納香港財務報告準則第9號影響以下範疇：

- 管理層持有金融資產以持有和收取相關的現金流量和銷售。根據香港會計準則第39號，在香港以外地方上市的債券按攤銷成本分類為持有至到期投資，現按公允價值計量，公允價值變動的收益或虧損於香港財務報告準則第9號採納後在其他全面收益中確認，及其截至二零一八年七月一日的公允價值與二零一八年六月三十日的公允價值並無重大差異。
- 投資於上市債券及上市永久債券以持有及收取及出售之前根據香港會計準則第39號按公允價值分類為可供出售的相關現金流量，於香港財務報告準則第9號採納後現按公允價值計量，其公允價值變動的收益或虧損於其他全面收益確認，於二零一八年七月一日其公允價值與二零一八年六月三十日的公允價值並無重大差異。
- 根據香港會計準則第39號，持有作買賣的上市投資證券以往分類為按公允價值計入損益的金融資產（「FVTPL」），根據香港財務報告準則第9號，將繼續按公允價值入賬，其變動將在損益中確認。
- 香港財務報告準則第9號以ECL模式取代香港會計準則第39號「已產生虧損」模式。ECL模式要求持續計量與金融資產相關的信用風險，因此確認ECL模式會早於根據香港會計準則第39號「已產生虧損」會計模式。

此外，在初步採納香港財務報告準則第9號（即二零一八年七月一日），本集團將新的ECL模式應用於以下項目：

- 按攤銷成本（包括銀行結餘及現金及貿易及其他應收款項）計量的金融資產。
- 按公允價值計入其他全面收益之金融資產（「FVTOCI」）（包括上市永久債券及上市債券）。

就貿易應收款項而言，本集團採用確認終身ECL的簡化模式，因為該等項目並無重大融資成分，因此對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

就其他金融資產而言(包括銀行結存及現金,其他應收賬款,上市永久票據及上市債券),本集團採用識別ECL的一般方法對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

於首次應用日(二零一八年七月一日)於綜合財務狀況表確認的結餘重新分類及重新計量概述如下:

	計量類別 原香港會計準則 第39號類別	新香港財務 報告準則 第9號類別	二零一八年 六月三十日 (香港會計 準則第39號) 千港元	二零一八年 七月一日 (香港財務報告 準則第9號) 千港元
非流動金融資產				
上市債券	按攤銷成本 持有直至到期	FVTOCI (回收中)	2,408	2,408
上市債券	按公允價值 可供出售	FVTOCI (回收中)	36,788	36,788
上市永久票據	按公允價值 可供出售	FVTOCI (回收中)	128,933	128,933
			<u>168,129</u>	<u>168,129</u>
流動金融資產				
貿易應收賬款及其他應收賬款	按攤銷成本	按攤銷成本	25,890	25,890
在香港上市股本證券	FVTPL	FVTPL	7,128	7,128
銀行結存及現金	按攤銷成本	按攤銷成本	724,022	724,022
			<u>757,040</u>	<u>757,040</u>
金融資產總額結存			<u>925,169</u>	<u>925,169</u>

由於應用香港財務報告準則第9號,金融負債的分類或計量並無變動。

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「收入」,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;在某個時間點或整個時間點。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號已追溯應用,毋須重述,初步態用的累計影響確認為二零一八年七月一日保留溢利期初餘額的調整。根據過渡指引,香港財務報告準則第15號僅適用於截至二零一八年七月一日未完成的合約。

總括而言,以下重新分類於首次應用日(二零一八年七月一日)的綜合財務狀況表確認的金額:

	在香港會計 準則第18號 於二零一八年 六月三十日 賬面值 千港元	重新分類 千港元	在香港財務 報告準則 第15號於 二零一八年 七月一日 賬面值 千港元
流動負債			
其他應付賬款	344,989	(190,457)	154,532
合約負債	—	190,457	190,457
	<u>344,989</u>	<u>—</u>	<u>344,989</u>

合約負債主要與買方就物業銷售收取的按金有關,而當法定業權轉讓予買方時,會確認收入。

採納香港財務報告準則第15號對本集團的綜合收益表及綜合現金流量表並無重大影響。

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，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16號	租約 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
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 ¹
香港財務報告準則第10號(修訂本) 及香港會計準則第28號	投資者與其聯營公司或合資企業 之間的資產出售或出資 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修正案，縮減或解決方案 ¹
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 ¹
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號(修訂本)	材料的定義 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ⁴
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) ¹
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 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 對於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的第一個年度期間開始或之後的企業合併和資產收購的生效

⁵ 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分類將租賃分為融資租賃及經營租賃而會計的處理，根據租賃的分類亦有所不同。本集團作為承租人訂立租賃合約。

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力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現時分類為經營租賃的物業租賃的承租人的會計處理。預計採用新會計模式將導致資產和負債增加，並影響租賃期內損益表中費用確認的時間。

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。根據香港財務報告準則第16號的規定，本集團計劃使用實際權宜之計對以前評估現有安排是或包含前租賃。因此，本集團僅會將香港財務報告準則第16號的新租賃定義應用於首次應用日或之後訂立的合約。

本集團計劃於二零一九年七月一日選擇使用經修訂的追溯法採納香港財務報告準則第16號，並將確認首次應用的累計影響作為二零一九年七月一日權益期初餘額的調整。比較資料將不予重述。此外，本集團計劃選擇不採用新會計模式的短期租賃及低價值資產租賃的實際權宜之計，並不會對現有租賃進行全面檢討，並僅將香港財務報告準則第16號應用於新合約。此外，本集團計劃使用實際權宜之計來解釋租賃期限自首次應用日期起12個月內作為短期租賃而終止的租賃。於二零一九年六月三十日，本集團於不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款額約為辦公室物業的6,572,000港元，其中大部分於報告日期後五年內支付。

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團計劃計量使用權資產，猶如一直使用香港財務報告準則第16號通過使用於初始應用日期的增量借款利率。

除承認租賃負債及使用權資產外，本集團預期於初步採納香港財務報告準則第16號時作出的過渡性調整並不重大。然而，上述會計政策的預期變動可能對本集團自二零一九年七月一日起的財務報表產生重大影響。

3. 重大會計估計及判斷

估計和判斷會不斷評估，並基於歷史經驗和其他因素，包括對未來事件的預期，這些預期被認為是合理的。情況。本集團就未來作出估計及假設。所得會計估算的結果，顧名思義，很少會等於相關的實際結果。估計和有重大風險導致對賬面價值進行重大調整的假設下一個財政年度內的資產和負債討論如下：

物業公允價值評估

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二零一九年六月三十日分別為7,659,411,000港元及36,400,000港元（二零一八年：分別為7,059,577,000港元及34,170,000港元）。

發展中之待售物業撥備

在確定是否應向本集團的發展中之待售物業作出撥備，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。如果發展中之待售物業的實際市場價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。發展中之待售物業於二零一九年六月三十日的賬面值為1,496,668,000港元（二零一八年：1,489,527,000港元）。發展中之待售物業在截至二零一九年六月三十日止之年度內並無減值虧損的確認（二零一八年：無）。

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市場價值因市場狀況變動而低於預期，則可能導致重大減值虧損撥備。已落成物業於二零一九年六月三十日的賬面金額為445,141,000港元(二零一八年：504,750,000港元)。在截至二零一九年六月三十日止年度內並無已落成之待售物業下調至可變現淨值(二零一八年：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及遞延所得稅資產和負債。

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。在二零一九年六月三十日，投資物業公允價值變動的遞延稅項負債為1,289,825,000港元(二零一八年：1,187,248,000港元)已在本集團截至二零一九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41,614,000港元(二零一八年：40,089,000港元)已在本集團於二零一九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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業銷售	139,951	21,948
物業租賃	55,975	42,727
物業管理	5,615	3,675
	<u>201,541</u>	<u>68,350</u>

與客戶簽訂合同的收入分解

本集團從以下主要產品線和地域市場按一個特定的時間點和整個時間點轉移商品和服務獲得收入：

分部 區域市場	截至二零一九年六月三十日止年度		
	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	物業管理 千港元
中國	138,521	9,445	3,964
香港	1,430	44,828	1,651
馬來西亞	—	1,702	—
	<u>139,951</u>	<u>55,975</u>	<u>5,615</u>

根據香港財務報告準則第15號來自外來客戶 確認收入的時間

在某個時間點	139,951	—	5,615
收入不在香港財務報告準則第15號的範圍內	—	55,975	—
	<u>139,951</u>	<u>55,975</u>	<u>5,615</u>

5. 分部資料

本公司執行董事(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。

二零一九年

	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	139,951	55,975	5,615	–	201,541
分部間收益	2,458	840	24,329	–	27,627
應報告分部收入	<u>142,409</u>	<u>56,815</u>	<u>29,944</u>	<u>–</u>	<u>229,168</u>
應報告分部溢利／(虧損)	<u>104,324</u>	<u>718,760</u>	<u>4,652</u>	<u>(282)</u>	<u>827,454</u>
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	110	1,475	282	–	1,867
利息收入	13,895	12,065	15	–	25,975
利息支出	–	28,887	–	–	28,887
所得稅支出	78,616	87,862	–	–	166,478
投資物業公允價值增加	–	683,397	–	–	683,397
FVTPL金融資產公允價值 減少	–	–	–	(558)	(558)
應報告分部資產	<u>3,005,264</u>	<u>6,884,204</u>	<u>2,554</u>	<u>7,938</u>	<u>9,899,960</u>
應報告分部負債	<u>326,945</u>	<u>262,515</u>	<u>1,328</u>	<u>–</u>	<u>590,788</u>
年內非流動分部資產 (金融工具及遞延 稅項除外) 增加	<u>138</u>	<u>93,690</u>	<u>25</u>	<u>–</u>	<u>93,853</u>

二零一八年

	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	21,948	42,727	3,675	–	68,350
分部間收益	–	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>
應報告分部溢利	<u>18,331</u>	<u>1,153,521</u>	<u>2,478</u>	<u>2,631</u>	<u>1,176,961</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	8,085	429,060	–	–	437,145
投資物業公允價值增加	–	1,131,543	–	–	1,131,543
FVTPL金融資產公允價 值減少	–	–	–	(773)	(773)
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 (金融工具及遞延 稅項除外) 增加	<u>99</u>	<u>203,731</u>	<u>140</u>	<u>–</u>	<u>203,970</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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應報告分部收入	229,168	86,848
分部間收入對銷	(27,627)	(18,498)
集團收入	<u>201,541</u>	<u>68,350</u>
應報告分部溢利	827,454	1,176,961
未分配公司收入	37,668	46,713
未分配公司支出	(66,987)	(143,120)
財務成本	(30,004)	(31,802)
集團除稅前溢利	<u>768,131</u>	<u>1,048,752</u>
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應報告分部資產	9,899,960	9,144,477
銀行結存及現金	595,454	724,022
其他公司資產	210,898	203,334
遞延稅項資產	14,780	12,951
集團總資產	<u>10,721,092</u>	<u>10,084,784</u>
應報告分部負債	590,788	469,280
應繳稅項	529,342	426,595
有息借貸	1,163,687	1,203,416
其他公司負債	317,741	255,816
遞延稅項負債	1,289,825	1,187,248
集團總負債	<u>3,891,383</u>	<u>3,542,355</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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港(定居地)	47,909	43,706	3,372,341	3,222,451
中華人民共和國(「中國」)	151,930	23,481	2,621,789	2,336,017
澳門	-	-	1,363,671	1,232,186
馬來西亞	1,702	1,163	341,684	343,172
	201,541	68,350	7,699,485	7,133,826

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(金融工具及遞延稅項資產除外)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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
上市股本投資股息收入	227	250
出售按公允價值計入損益之金融資產獲利	49	2,612
出售投資物業獲利	11,105	-
出售持有直至到期投資獲利	-	527
利息收入	25,975	24,832
雜項收入	588	1,956
匯兌溢利淨額	-	19,398
	37,944	49,575

7. 財務成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
利息費用：		
銀行貸款及透支	31,113	28,425
董事墊款	10,709	10,429
其他應付賬款	140	942
債券	750	734
其他借貸成本	5,941	4,324
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	48,653	44,854
減：利息資本化在		
— 發展中待售物業 (附註)	(18,649)	(13,052)
	<hr/>	<hr/>
	30,004	31,802
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註： 借貸成本已分別以年利率1.931%至3.325% (二零一八年：1.541%至2.268%) 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／(計入)下列項目：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	24,162	24,067
定額退休福利計劃供款	752	873
	<hr/>	<hr/>
	24,914	24,940
	<hr/>	<hr/>
核數師酬金		
本年	758	712
往年少撥	—	12
	<hr/>	<hr/>
	758	724
	<hr/>	<hr/>
折舊	1,867	1,832
投資物業產生租金收入的直接成本	12,576	13,747
投資物業未能產生租金收入的直接成本	2,184	1,090
匯兌虧損／(溢利)淨額	9,193	(19,398)
營運租賃費用—樓宇	4,241	4,521
訴訟索償	—	80,412
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 所得稅支出

由於本集團承前之過往年度稅務虧損足以抵銷截至二零一九年六月三十日止年度之應課稅溢利，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。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本期稅項		
— 海外		
中國企業所得稅	7,154	—
中國土地增值稅	59,053	6,786
	<u>66,207</u>	<u>6,786</u>
遞延稅項		
本年	100,271	430,359
	<u>100,271</u>	<u>430,359</u>
所得稅支出總額	<u><u>166,478</u></u>	<u><u>437,145</u></u>

稅項支出之對賬及按適用稅率的會計溢利：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前溢利	<u><u>768,131</u></u>	<u><u>1,048,752</u></u>
按香港利得稅稅率16.5%計算(二零一八年：16.5%)之稅項	126,742	173,044
不可扣減支出之稅務影響	10,700	28,056
毋須課稅收益之稅務影響	(94,618)	(197,592)
海外稅率差別之稅務影響	81,094	423,912
未被確認稅務虧損之稅務影響	1,850	3,027
未被確認的未使用稅務虧損之稅務影響	(18,343)	(88)
中國土地增值稅	59,053	6,786
	<u>166,478</u>	<u>437,145</u>
所得稅支出	<u><u>166,478</u></u>	<u><u>437,145</u></u>

10. 股息

(a) 本年股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
中期股息每股普通股7.5港仙(二零一八年：7.5港仙)	43,891	42,091
擬派發末期股息每股普通股15.0港仙 (二零一八年：15.0港仙)(附註)	89,345	85,457
	<u>133,236</u>	<u>127,548</u>

二零一九年及二零一八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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
股息：		
現金	5,335	10,067
以股代息	38,556	32,024
	<u>43,891</u>	<u>42,091</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。

(i) 已於年內批准及支付的往年財政年度股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
往年財政年度末期股息每股15.0港仙 (二零一八年：13.5港仙)	85,457	73,817

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
股息：		
現金	18,796	16,138
以股代息	66,661	57,679
	<u>85,457</u>	<u>73,817</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

	二零一九年 千港元	二零一八年 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>572,899</u>	<u>606,619</u>

股份數目

	二零一九年	二零一八年
已發行普通股之加權平均數以計算每股基本盈利	<u>579,295,232</u>	<u>550,082,682</u>

由於在二零一九年及二零一八年六月三十日沒有潛在普通股份，二零一九年及二零一八年已攤薄每股盈利及基本每股盈利相同。

12. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貿易賬款 從第三者	<u>1,123</u>	<u>1,672</u>
其他應收賬款		
預繳費用	11,754	13,779
公共費用按金	2,726	3,620
預付其他稅項	4,879	1,162
其他按金	13,469	12,776
其他應收賬款	<u>11,848</u>	<u>11,442</u>
	<u>44,676</u>	<u>42,779</u>
	<u><u>45,799</u></u>	<u><u>44,451</u></u>

本集團的貿易應收款項包括租金收入及物業管理費收入。本集團維持信貸政策，以盡量減低與貿易應收款項相關的任何信貸風險。截至報告期末，根據借方通知單或發票日期對貿易應收款項(包括在應收貿易及其他應收款項中)的賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0-30天	998	403
31-60天	98	4
61-90天	11	45
超過90天	<u>16</u>	<u>1,220</u>
	<u><u>1,123</u></u>	<u><u>1,672</u></u>

應收貿易賬款在出示發票時已到期。

本集團並無重大信貸集中風險，並已持有足夠租金按金以應付潛在信貸風險。

其他存款約12,776,000港元（相當於人民幣10,775,000元）已支付予深圳市住房和建設局，原因是中國物業發展商的監管規定及信貸風險其他存款被認為是低的，因此沒有提供ECL撥備。

其他應收款項包括支付予建築商以為本集團投資物業及發展中物業進行建築工程的預付款。支付存款的信用風險被認為較低，因此對ECL的影響被視為不顯著。

13. 其他應付賬款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已收銷售按金	-	190,457
出售投資物業已收按金	-	15,346
租客按金	8,656	7,785
其他應付賬款及應計費用	182,612	131,401
	<u>191,268</u>	<u>344,989</u>

其他應付賬款的賬面值被視為其公允價值的合理估算。

其他應付賬款及應計費用包括銷售中國物業的其他應付稅款。

14. 應付一關連公司／非控股股東款項

該款項為無抵押、免息及無固定還款期，其賬面值與公允價值相若。

本公司一董事亦為關連公司之實益擁有人。

管理討論及分析

財務回顧

業績摘要

截至二零一九年六月三十日止年度（「本年度」）的營業額為201,541,000港元（截至二零一八年六月三十日止年度：68,350,000港元），較去年同期增加194.9%，主要由於年內出售深圳及香港物業收入共139,951,000港元。

在物業租賃方面，本年度的租金收入較二零一八年同期增加31.0%，達55,975,000港元（二零一八年：42,727,000港元）。

本年度的毛利為146,206,000港元，較去年同期增加227.7%。

其他收入較去年減少23.5%至37,944,000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及出售投資物業獲利。按公允價值計入損益之金融資產公允價值減少558,000港元（二零一八年：773,000港元）。投資物業公允價值增加683,397,000港元（二零一八年：1,131,543,000港元）。行政開支較去年同期減少52.3%至68,854,000港元。財務成本較去年同期減少5.7%至30,004,000港元。減少主要由於年內發展中待售物業利息資本化增加所致。所得稅減少至166,478,000港元（二零一八年：437,145,000港元）主要是由於年內出售深圳物業引致的土地增值稅及利得稅所致。

本年度本公司權益持有人應佔權益為572,899,000港元（二零一八年：606,619,000港元）。每股基本盈利為0.99港元（二零一八年：1.10港元），已攤薄的每股盈利為0.99港元（二零一八年：1.10港元）。

建議派發末期股息每股15.0港仙（二零一八年：15.0港仙）。連同中期股息每股7.5港仙（二零一八年：7.5港仙），截至二零一九年六月三十日止年度共派發股息22.5港仙（二零一八年：22.5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

於二零一九年六月三十日，權益持有人應佔本集團之權益總額約為6,638,727,000港元(二零一八年六月三十日：6,380,201,000港元)，較二零一八年六月三十日增加258,526,000港元或4.1%。根據二零一九年六月三十日的已發行普通股總數595,634,100股(二零一八年：569,710,858股)計算，權益持有人應佔的每股權益為11.15港元，較二零一八年六月三十日11.20港元下跌0.4%。本公司權益持有人應佔的每股權益下跌主要因投資物業公允價值上升，但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

於二零一九年六月三十日，投資上市證券、債券及結構性存款的公允價值分別為7,938,000港元、173,548,000港元及242,279,000港元，已分類為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。年內，整個投資組合因淨購入243,808,000港元，上市證券公允價值虧損558,000港元及債券之公允價值獲利5,419,000港元而有所增加。投資上市證券於二零一九年六月三十日佔總資產的4.0%(二零一八年：1.7%)，成為本集團現金管理活動的一部份。

股本權益

於二零一九年六月三十日及二零一八年六月三十日的已發行普通股數目分別為595,634,100股及569,710,858股。

債務及資本與負債比率

於二零一九年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為1,332,977,000港元(二零一八年：1,342,081,000港元)。現金及銀行結存為595,454,000港元(二零一八年：724,022,000港元)，借貸淨值為737,523,000港元(二零一八年：618,059,000港元)。

總債務及股本權益比率為20.1%(二零一八年六月三十日：21.0%)而淨債務與股本權益比率為11.1%(二零一八年六月三十日：9.7%)。

總債務及淨債務與股本的比率減少主要由於年內銀行貸款減少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。

於二零一九年六月三十日，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1,332,977,000港元中，根據貸款合同的還款時間表87.3%、11.9%及0.8%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

於二零一九年六月三十日，本集團投資物業、持有待售物業及土地及樓宇其賬面值分別為2,205,600,000港元（二零一八年：2,076,830,000港元）、1,539,000港元（二零一八年：無）及36,400,000港元（二零一八年：34,170,000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18,649,000港元，而上年度則為13,052,000港元。本年度之利息支出為30,004,000港元，較去年同期錄得的利息支出31,802,000港元減少5.7%。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3.2%（二零一八年：3.0%），乃以總利息支出除以平均借貸總額得出。

物業估值

本集團於二零一九年六月三十日的投資物業及若干物業、機器及設備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二零一九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5,937,518,000港元及1,721,893,000港元，總數為7,659,411,000港元（二零一八年：投資物業及發展中投資物業分別為5,503,907,000港元及1,591,670,000港元，總數為7,095,577,000港元），公允價值的增加約為683,397,000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36,400,000港元（二零一八年：34,170,000港元）列賬，本年度內公允價值之增加數額2,914,000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

於二零一九年六月三十日，本集團共有僱員95人（截至二零一八年六月三十日：90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

差餉(修訂)條例草案已於二零一九年九月十三日在憲報刊登，旨在對空置單位徵收額外差餉，以圖減低發展商持有的空置單位存貨。這些空置單位的額外差餉為該物業應課差餉租值的200%。此條例草案將於二零一九年十月舉行的立法會會議上進行一讀，二讀及三讀。鑒於香港目前的經濟情況香港地產建設商會及大多數發展商已提出反對意見，當此方案通過後對地產市道有一定影響。

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提交，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，我們已盡力準備缺失的文件，包括進行各種結構測試和具體測試，以提交給屋宇署以解決問題。

2. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號

三座的租用率為70%為本集團提供良好的租金收入。二期中三個單位的升級工作正在進行中，完成後將投放市場

3. 趙苑三期，薄扶林域多利道216號

兩座物業的出租率為95%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

翻新裝修以提升別墅豪華質素的工程已告完成。

5. 新趙苑，長洲西堤路33號

第一期的建築工程已完成並已獲發出入伙紙，超過90%的別墅已租出。

中國物業

美中貿易戰仍在持續，新一輪談判將在今年較後時間重新啟動。貿易戰其中一項重大的影響是今年第三季人民幣開始貶值。儘管全球經濟受到不確定因素的影響，但一線城市的物業交易量只略有下降，銷售價格連續45個月有輕微增長。

卓能雅苑

深圳龍華

所有單位的分層名稱登記已在深圳房地產登記中心的完成。新的銷售活動已經展開，過去6個月已售出142個單位，新的銷售交易金額已達人民幣7億元。商舖、第三幢、第五幢及第六幢的未售出單元的招租仍在進行中。

卓能•河畔軒

杭州市餘杭區

整個項目的建築工程已完成。消防、供電、管道和排水的檢查已經通過。我們已向主要承建商廣廈建設集團有限責任公司就深圳及杭州項目的建造工程延誤展開法律訴訟要求賠償。

澳門物業

澳門住宅市場在二零一九年上半年繼續保持活躍。

星光大路一號

路環石排灣

我方已向澳門政府提交了更改土地用途的土地契約申請，但到目前為止，仍在等候批出土地租賃合約的草案及應付補地價金額。我們已指示律師密切向新任政府班子跟進以加快進度。

馬來西亞物業

馬來西亞經濟在二零一九年維持穩定。

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

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其且獲得了修訂後的發展令(Development Order)。我們將繼續與政府談判，期望獲得最佳的發展潛力。

展望

香港行政長官提出的「逃犯引渡條例」草案，被激進份子劫持了這項法案並用它來傳播香港人的恐懼，並從二零一九年六月開始示威破壞香港。在撰寫本文時，示威仍在繼續，加上持續的美中貿易戰已經開始對香港經濟，尤其是旅遊業和飲食業，構成極大負面的影響。

我們在中國、澳門和馬來西亞的投資預計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(二零一八年：15.0港仙)予於二零一九年十一月二十一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(二零一八年：7.5港仙)，本年度合共派發股息每股22.5港仙(二零一八年：22.5港仙)。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零一九年十二月二十三日派發。

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) 由二零一九年十一月七日星期四至二零一九年十一月十三日星期三(首尾兩天包括在內)，在上述期間不會登記股份之轉讓，如欲出席二零一九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，須於二零一九年十一月六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) 由二零一九年十一月十九日星期二至二零一九年十一月二十一日星期四(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，須於二零一九年十一月十八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」)

於截至二零一九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。

審核委員會

截至二零一九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

本公司截至二零一九年六月三十日及二零一八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二零一八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二零一九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二零一九年六月三十日和二零一八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，二零一九年九月二十六日

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