

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)

(股份代號：131)

### 截至二零一一年六月三十日止年度 業績報告

#### 主席報告書

本人謹向股東提呈卓能(集團)有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)截至二零一一年六月三十日止年度之業績。

#### 業績及股息

本集團截至二零一一年六月三十日止年度錄得之綜合除稅後盈利為306,203,000港元(二零一零年：259,041,000港元)。業績已詳列於綜合收益表中。

董事會現建議派發末期股息每股4.5港仙(二零一零年：4港仙)予於二零一一年十一月十六日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股4港仙(二零一零年：3港仙)，本年度合共派發股息每股8.5港仙(二零一零年：7港仙)

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零一一年十二月十四日派發。

#### 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。

## 紅利認股權證

本公司在市場上現有一紅利認股權證(股票代號:1092)(「二零一一年十二月認股權證」),於二零一零年十二月十三日發行,認購價為每股股份1.80港元。直至二零一一年九月二十一日,共有13,855,388份二零一一年十二月認股權證已被行使,約佔已發行的認股權證總額74.8%,款項24,940,000港元已入賬。

根據構成二零一一年十二月認股權證之文據(日期為二零一零年十二月一日)之條款及條件,二零一一年十二月認股權證所附之認購權(「二零一一年認購權」)將於二零一一年十二月十三日(星期二)下午四時正後到期。其後,在二零一一年十二月十三日(星期二)下午四時正或之前仍未行使之任何二零一一年認購權將逾期失效,而二零一一年十二月認股權證之證書將不再有效作任何用途。

於二零一一年九月二十一日,股份(股票代號:131)及認股權證在市場上之價值分別為3.12港元及1.54港元,股東在股份及認股權證上頗獲裨益。

## 業務回顧及展望

### 香港物業

二零一一年六月份政府公佈壓抑地產市場的新措施,及去年十一月生效的措施,在二零一一年上半年的總成交量上體現見效。基於市場上持續良好的氣氛及上季度穩固的經濟基礎,與上一季比較,樓價普遍上升2%。雖然如此,樓價在第三季略有下調之趨勢。

本集團主要項目的描述如下:

#### 1. 一號九龍山頂,荃灣汀九寶豐臺8號

此住宅項目劃分為兩期,可售總樓面面積約為109,000平方呎。

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。

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1,800平方呎至3,000平方呎,會所提供康樂設施及游泳池。

第一期已竣工,第二期的地盤平整及地基工程將於二零一二年中完成,第二期上蓋工程將於明年初進行招標,上蓋工程將於地盤平整及地基工程完成後即時展開工程。

2. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號

此住宅項目包括三座4層高低密度住宅大廈提供24個住宅單位，尚未出售的可租售總樓面面積為51,483平方呎。單位面積約由 2,800 平方呎至 4,000平方呎。

趙苑二期其中十個單位已售出。買賣合約是在二零一一年一月及二月內簽訂的，並已於二零一一年三月及四月完成交易。出售收入約426,000,000港元已反映在截至二零一一年六月三十日止年度的賬目中。

若干在二零一一年年中屆滿的租約已續約，平均租金增長約為20%，並已展開將於本年年底到期的租約的續約磋商。

3. 趙苑三期，薄扶林域多利道216號

一個住宅項目包括兩座4層高的住宅大廈作出租用途。可售樓面總面積為97,000平方呎。第一座提供8個住宅單位及第二座提供32個住宅單位。單位面積約由 760 平方呎至3,800平方呎。

第一座

除了一個單位以外，第一座的單位已全部租出，若干在二零一一年內到期的租約已續約，平均租金增長約20%。

第二座

第二座之入伙紙已於二零一一年五月三十日獲發出，內部及外牆的裝修工程即將完成，第二座部份的單位已於二零一一年十月起租出。

4. 卓能廣場，軒尼詩道250號

此為一幢31層高商業大廈及25個停車位作出租用途。可租售總樓面面積約為73,000平方呎。

大廈目前約80%出租率。現正為整座大廈分期進行翻新工程，以改善大廈的質素。

5. 卓能山莊，山頂施勳道30號

此住宅項目包括三座每座三層高的豪華住宅別墅，分別為紫苑居、紫棠居及紫薇居。紫苑居已於二零零四年售出，餘下兩座作出租用途。兩座可租售總樓面面積約為12,500平方呎。每座均擁有私人游泳池、花園、室內升降機及兩個停車位。

紫棠居於二零一一年中已續簽一份為期三年的租約，紫薇居現正進行大規模裝修工程預計將於明年完成。

6. 新趙苑，長洲水坑丈量約份地段第1848號

此住宅項目劃分為兩期，可售總樓面面積為約58,000平方呎。

第一期包括19座兩層高的住宅別墅，別墅面積約由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，別墅面積約由2,000平方呎至12,000平方呎。

康樂設施設有游泳池及花園。

第一期

第一期之上蓋工程已接近完成，預計在明年初可獲發出入伙紙。

第二期

在第一期獲發出入伙紙後，第二期之工程將隨即展開。

## 中國物業

在二零一一年第二季，中國政府再次加強對房地產的調控及收緊銀根，因此，導致多間銀行都減少了對房地產行業的貸款，房地產投資的總量及成交持續下滑，房價輕微下調。

在二零一一年上半年，深圳經濟保持平穩增長，住宅物業一手市場的新供應量維持低水平。龍崗區已佔新增總供應量的60%而寶安區也佔27%。加上在二零一一年六月通車的深圳地鐵4號線，將福田至龍華的往來時間大大縮短，對我們在龍華的物業投資有正面的影響。

在杭州，豪華住宅公寓市場的平均價格有溫和上升，反而豪華別墅的平均價格卻有下調之趨勢。這預示著購買者結構的轉變，更多一手自用的買家進入市場而投機者退出。在租賃市場上，亦有類似的情況。

*卓能雅苑*  
*深圳龍華*

該項目位於寶安區龍華布龍公路北側，宗地號A819-0128，土地面積為51,323平方米（約552,449平方呎），已批准建築面積為152,230平方米（約1,638,604平方呎）。計劃興建九座多層大廈提供1,089個住宅單位、1,054個停車位、一個三層高幼稚園、會所、花園及商舖。住宅單位面積由70平方米（約753平方呎）至147平方米（約1,582平方呎）。

以前總承建商廣東省八建集團有限公司向深圳市中級人民法院提出之上訴已有結果，二零一零年七月的法院的裁決維持有效，該裁決為頒令與總承建商的合約取消及總承建商需撤出工地。我方在扣除總承建商的違約金後需支付總承建商人民幣14,668,000元之工程款淨額。

新總承建商的招標已在數月前進行，將於短期內委任新總承建商。

*卓能•河畔*  
*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1,318,604平方呎）。計劃興建14座多層大廈提供849個住宅單位、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（約700平方呎）至270平方米（約2,906平方呎）。

建築圖則細則已準備完成，地盤平整及地基工程的標書已發出，將於年底委任地基工程承建商。

## 澳門物業

澳門的經濟在二零一一年有平穩增長，雖然政府提出調控措施，整體地產市場氣氛穩定。

### 路環石排灣

該項目位於澳門路環石排灣土地面積為9,067 平方米(約97,597平方呎)，可售樓面總面積為約1,600,000平方呎。項目包括5座多層大廈提供1,147 個住宅單位及一座酒店連同1,044個停車位。住宅單位面積約由430平方呎至2,500平方呎。康樂設施包括游泳池、會所及花園。

建築圖則(ante projecto de obra)已在二零一一年四月獲得有關部門的批准，建築施工圖則(project de obra)正在準備中，預計將於二零一一年年尾提交審批。

土地之租約將在二零一一年十月十四日屆滿，土地續約的申請已於二零一一年四月十八日提交土地工務運輸局，並已於二零一一年五月二十七日獲批准續約。土地續約的登記手續已於二零一一年五月三十一日完成。

隨著建築圖則(ante projecto de obra)的批准後，已於二零一一年六月二十九日向土地工務運輸局提交更改土地用途的申請。

與土地賣方Wealthy Victor Limited的訴訟在經過多番的討論和磋商後，已圓滿得到解決並已於二零一一年三月二十三日向法院提交和解條款，根據和解條款，託管金額50,000,000港元，在扣除託管人的有關費用後，以63.22%及36.78分別分配予本公司附屬公司Ace Cosmos Finance Limited及Wealthy Victor Limited。我們已於二零一一年四月八日收取所獲分配的34,323,464.89港元。

## 馬來西亞物業

馬來西亞經濟在二零一一年第二季錄得平穩的增長，馬來西亞政府在二零一一年三月推出「My First Home Scheme」以協助年齡在35歲以下月入不多於3,000林吉特的馬來西亞人購買價格在100,000林吉特至220,000林吉特之間的樓房以作居住之用。在二零一一年七月，政府推出名為「PRIMA」的新房屋計劃協助中低收入的馬來西亞人購置物業，目標為首次購買樓房而月入少於6,000林吉特的買家。

由於我們的項目是一豪華住宅項目，此等計劃對我們的投資並無影響。

## 趙世曾廣場

馬來西亞吉隆坡第57地段第690、849、851及1280號

該項目劃分為兩期。

### 第一期「園景大廈」

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，住宅單位面積約由400平方呎至2,000平方呎。康樂設施包括游泳池、花園及康樂設備。

少量尚未出售之單位現經營為服務式公寓並錄得80%的出租率。

### 第二期「中央廣場」

該項目包括四座住宅大廈，已批准建築面積共1,708,648平方呎，提供879個住宅單位及887個停車位，住宅單位面積約由570平方呎至6,000平方呎。會所提供游泳池、空中花園及康樂設施。

地庫牆樁工程已告完成，地基工程之招標文件已發出，將於短期內委任承建商。

## 投資香港股票市場

於二零一一年六月三十日，投資證券價值為102,210,000港元（二零一零年六月三十日為97,544,000港元）。年內，已出售的股票證券總額為35,658,000港元而已購入的股票證券總額為37,362,000港元。

## 展望

亞洲區的經濟增長放緩，主要受到美國及歐洲的經濟衰退影響，加上區內日本的大自然災難及國際債券市場持續性混亂觸發環球經濟復甦的信心減弱所引致。

雖然如此，亞洲區的表現比其他地區出色，尤其中國，將繼續處於全球經濟領先地位。

受惠於中國經濟增長的影響下，香港的勞動市場已呈明顯改善，失業率在五月份維持在低位3.5%，雖然香港正面對高通漲的問題，預期來年經濟將仍會有平穩增長。

本集團現有六百多萬呎建築面積之土地儲備，可供未來數年建築樓宇，如無不可預見之情況，本集團將會表現穩定，未來三至四年可獲較良好的業績。

## 董事及員工

本人謹代表集團感謝各董事及員工在年內對本公司的貢獻。

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

承董事會命  
趙世曾  
執行主席

香港，二零一一年九月二十二日



## 業績

本集團截至二零一一年六月三十日止年度已審核綜合收益表詳列如下：

### 綜合收益表

截至二零一一年六月三十日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	4	<b>40,473</b>	38,790
直接成本		<b>(15,002)</b>	(14,360)
<b>毛利</b>		<b>25,471</b>	24,430
其他收入	6	<b>26,511</b>	101,438
投資物業公允價值之變動		<b>268,371</b>	199,952
出售投資物業獲利		<b>10,125</b>	–
按公允價值列賬及在收益賬處理的 金融資產公允價值之變動		<b>2,962</b>	2,371
行政費用		<b>(26,167)</b>	(29,026)
其他營運費用		<b>–</b>	(304)
財務費用	7	<b>(11,908)</b>	(13,922)
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>	8	<b>295,365</b>	284,939
所得稅回撥／(支出)	9	<b>10,838</b>	(25,898)
<b>本年度溢利</b>		<b>306,203</b>	259,041
下列人士應佔本年度溢利：	10		
本公司持有人		<b>295,234</b>	232,722
非控股權益		<b>10,969</b>	26,319
		<b>306,203</b>	259,041
本公司持有人所佔本年度溢利之每股盈利 基本	12	<b>0.83港元</b>	0.78港元
已攤分		<b>0.82港元</b>	0.73港元

## 綜合財狀況報表

於二零一一年六月三十日

	附註	六月三十日		七月一日
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)	二零零九年 千港元 (經重列)
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業		<b>3,510,328</b>	3,558,220	3,309,209
物業、機器及設備		<b>83,802</b>	84,491	83,494
按揭貸款		<b>108</b>	108	126
其他財務資產		<b>1,468</b>	1,452	–
其他非流動資產		<b>950</b>	950	950
		<b>3,596,656</b>	3,645,221	3,393,779
<b>流動資產</b>				
待出售之發展中物業		<b>1,113,514</b>	1,065,745	798,297
已落成之待售物業		<b>373,739</b>	368,772	347,878
按公允價值計入損益之金融資產		<b>102,210</b>	97,544	152,167
應收貿易賬款及其他應收賬款	13	<b>8,339</b>	6,912	15,151
應收最終控股公司款項		–	132	132
應收關連公司款項	15	–	1,200	900
稅項預繳		<b>429</b>	139	263
銀行結存及現金		<b>95,615</b>	101,251	35,922
		<b>1,693,846</b>	1,641,695	1,350,710
<b>流動負債</b>				
應付貿易賬款及其他應付賬款	14	<b>66,382</b>	41,165	62,988
應付非控股股東墊款	15	<b>239,990</b>	239,990	239,990
銀行透支		<b>1,511</b>	–	–
有息借貸		<b>952,480</b>	1,332,937	1,118,000
按公允價值計入損益之金融負債		–	304	–
稅項撥備		<b>3,171</b>	3,020	3,541
		<b>1,263,534</b>	1,617,416	1,424,519
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<b>430,312</b>	24,279	(73,809)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,026,968</b>	3,669,500	3,319,970

	附註	六月三十日		七月一日
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)	二零零九年 千港元 (經重列)
<b>非流動負債</b>				
董事墊款	15	<b>19,360</b>	43,854	71,477
遞延稅項負債		<b>367,001</b>	379,909	355,289
		<b>386,361</b>	423,763	426,766
<b>資產淨值</b>		<b>3,640,607</b>	3,245,737	2,893,204
<b>權益</b>				
股本		<b>40,231</b>	34,667	27,151
儲備		<b>3,551,154</b>	3,172,817	2,854,119
本公司持有人應佔權益		<b>3,591,385</b>	3,207,484	2,881,270
非控股權益		<b>49,222</b>	38,253	11,934
<b>權益總額</b>		<b>3,640,607</b>	3,245,737	2,893,204

## 賬項附註

### 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。

截至二零一一年六月三十日止年度之財務報表獲董事會於二零一一年九月二十二日批准刊發。

## 2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則

### (a) 採用新訂／經修訂香港財務報告準則－於二零一零年七月一日生效

在本年度內，本集團已首次採用下列由香港會計師公會頒布之新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），新香港財務報告準則適用於本集團由二零一零年七月一日或以後開始之會計期間，並與本集團有關：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進
香港會計準則第32號（修訂本）	供股的分類
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎的付款：集團以現金結算 以股份為基礎付款之交易
香港詮釋第5號	財務報表之呈報－借款人對於載有即時還款 條款之定期貸款的分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋報告19	以權益工具解除金融負債

除下文所述者外，採納新香港財務報告準則並無對本期間及過往期間業績及財務狀況之編製及呈列構成任何重大影響。

#### *香港會計準則第17號（修訂本）－租賃*

作為二零零九年香港財務報告準則改進之一部分，香港會計準則第17號就租賃土地分類作出修訂。於修訂香港會計準則第17號之前，本集團須將租賃土地分類為經營租賃，並於財務狀況表內呈列為預付租賃款項。香港會計準則第17號的修訂已廢除有關規定，並規定租賃土地的分類須以香港會計準則第17號所載一般原則為基礎，即租賃資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報是否已轉移至承租人。本集團得出結論：把有關中國租約分類為經營租賃仍屬適當。有關土地租賃的會計政策變動對財務報表並無影響。

#### *香港詮釋第5號－財務報表的呈列－借款人對包含隨時要求償還條款之定期貸款之分類*

此詮釋乃現有準則香港會計準則第1號「財務報表之呈列」之澄清。其載列香港會計師公會所達成之結論，即包含賦予放款人無條件權利隨時要求還款之條款之定期貸款須根據香港會計準則第1號第69(d)段分類為流動負債，而不論放款人將無故援用該條款之可能性。

為符合香港詮釋第5號所載之規定，本集團已變更分類包含可隨時要求償還條款之定期貸款之會計政策。根據新政策，具有賦予放款人無條件權利可隨時催還貸款之定期貸款於財務狀況表內乃分類為流動負債。過往有關定期貸款乃根據議定還款時間表分類，除非本集團於報告日期已違反協議所載之任何貸款契諾或於其他情況下有理由相信放款人於可見將來會援用其於即時還款條款項下之權利。

新會計政策已經追溯應用，重新列報於二零零九年一月一日的期初結餘，並對截至二零零九年十二月三十一日止年度的比較數字作出相應重新分類調整。重新分類對任何列報期間的報告損益、全面收益總額或權益並無構成影響。

採納香港詮釋第5號對財務狀況表的影響：

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 六月三十日 千港元 (經重列)	二零零九年 七月一日 千港元 (經重列)
增加／(減少)			
流動負債：			
有息借貸	634,578	1,161,096	582,000
非流動負債：			
有息借貸	<u>(634,578)</u>	<u>(1,161,096)</u>	<u>(582,000)</u>

因追溯上述的重新分類及重列，已按照香港會計準則第1號財務報表之呈報，提呈一額外之綜合財務狀況表。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

於財務報表批准發布日期，本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則，其可能與本集團之財務報表有關。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進(二零一零年) <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)	最低提存資金要求的預付款 <sup>1</sup>
— 詮釋報告14(修訂本)	
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露：金融資產轉移 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第11號	聯合安排 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第12號	在其他實體之權益披露 <sup>5</sup>

香港財務報告準則第13號	公允價值的量度 <sup>5</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號(經修訂2011)	有關連人士披露 <sup>5</sup>
香港會計準則第27號(經修訂2011)	獨立財務報表 <sup>5</sup>
香港會計準則第28號(經修訂2011)	投資聯營及合營公司 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第7號(修訂本)改進了金融資產轉移交易的剔除確認披露規定，讓財務報表使用者更能理解與有關已轉移資產實體仍保留的任何風險的潛在影響。修訂亦規定，倘若於報告期末前後進行數目不相稱的轉移交易，則要作出額外披露。

根據香港財務報告準則第9號，視乎實體管理金融資產的業務模式及金融資產的合約現金流量特性而定，金融資產分類為按公允價值或按攤銷成本計量的金融資產。公允價值損益將會在損益中確認，惟非交易權益投資除外，實體可選擇在其他全面收益中確認有關損益。香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債的確認和計量規定，惟指定為按公允價值計入損益的金融負債除外，有關負債因信貸風險變動而導致公允價值變動的金額在其他全面收益中確認，除非這樣會造成或擴大會計錯配，則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留了香港會計準則第39號有關剔除確認金融資產及金融負債的要求。

本公司董事預期，所有已宣佈事宜將在生效日期以後開始之首個期間採納於本集團之會計政策中。

本集團現正評估此等新訂／經修訂香港財務報告準則之潛在影響，到目前為止，董事已作出結論認為，應用此等新訂／經修訂香港財務報告準則不會對本集團之財務報表構成重大影響。

### 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：

#### 投資物業及物業、機器及設備公允價值評估

投資物業與土地及樓宇的估值分類為物業、機器及設備，以公允價值模式加上須要管理層投入若干假設及與估值有關連之因素來釐定，本集團於每年均由獨立估值師依據以上假設進行估值而該等假設亦於估值前獲得估值師同意。

#### 遞延稅項

於二零一一年六月三十日，一項有關稅務虧損的遞延稅項資產27,572,000港元(二零一零年：25,396,000港元)已在本集團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附註1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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
租金總收入	37,781	36,524
物業管理收入	2,275	1,803
利息收入	417	463
	<u>40,473</u>	<u>38,790</u>

#### 5. 分部資料

董事區分本集團之四項產品及服務為營運分部。

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。

二零一一年

	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	-	37,781	2,274	-	40,055
由其他分部	-	2,466	17,999	-	18,191
應報告分部收入	-	40,247	17,999	-	58,246
應報告分報溢利	-	306,879	2,275	16,205	325,359
非金融資產折舊	-	1,906	-	-	1,906
投資物業公允價值增加	-	268,371	-	-	268,371
出售投資物業獲利	-	10,125	-	-	10,125
按公允價值計入損益之 金融資產公允價值增加	-	-	-	2,962	2,962
出售按公允價值計入損益之 金融資產獲利	-	-	-	9,363	9,363
應報告分部資產	1,498,117	3,500,121	848	103,678	5,090,408
年內非流動分部資產 (金融工具除外)增加	-	73,121	-	-	73,121
應報告分部負債	20,728	286,158	81	-	306,967



二零一零年

	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	-	36,524	1,803	-	38,327
由其他分部	-	2,466	17,508	-	19,974
應報告分部收入	-	38,990	19,311	-	58,301
應報告分報溢利	-	227,207	1,539	16,964	245,710
非金融資產折舊	-	510	-	-	510
投資物業公允價值增加	-	199,952	-	-	199,952
按公允價值計入損益之 金融資產公允價值增加	-	-	-	2,371	2,371
出售按公允價值計入損益之 金融資產獲利	-	-	-	12,073	12,073
應報告分部資產	1,436,285	3,564,248	236	98,996	5,099,765
年內非流動分部資產 (金融工具除外)增加	-	29,866	-	-	29,866
應報告分部負債	26,811	252,922	89	304	280,126

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應報告分部收入	58,246	58,301
利息收入	418	463
分部間收入對銷	(18,191)	(19,974)
集團收入	40,473	38,790
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應報告分部溢利	325,344	245,710
未分配公司收入	23,052	86,542
未分配公司支出	(41,123)	(33,391)
財務成本	(11,908)	(13,922)
除稅前溢利	295,365	284,939

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應報告分部資產	<b>5,090,408</b>	5,099,765
其他公司資產	<b>200,094</b>	187,151
集團資產	<b><u>5,290,502</u></b>	<b><u>5,286,916</u></b>
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應報告分部負債	<b>306,967</b>	280,126
稅項	<b>3,171</b>	3,020
遞延稅項	<b>367,001</b>	379,909
其他公司負債	<b>972,756</b>	1,378,124
集團負債	<b><u>1,649,895</u></b>	<b><u>2,041,179</u></b>

本集團的外來客戶收益及非流動資產(金融工具除外)以經營地區劃分如下：

	外來客戶收益		非流動資產	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港(定居地)	<b>37,389</b>	35,389	<b>2,501,752</b>	2,589,468
澳門	–	–	<b>850,045</b>	821,523
馬來西亞	<b>3,079</b>	3,393	<b>243,244</b>	232,628
中華人民共和國(「中國」)	<b>5</b>	8	<b>39</b>	42
	<b><u>40,473</u></b>	<b><u>38,790</u></b>	<b><u>3,595,080</u></b>	<b><u>3,643,661</u></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 8 披露分部資料，香港被視為定居地。

## 6. 其他收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
股份投資股息收入	3,404	2,823
出售按公允價值計入損益的金融資產獲利	9,363	12,073
匯兌獲利淨額	9,102	12,593
延遲付款罰款撥備撤回 (附註)	-	41,422
其他應收賬款減值虧損撤回 (附註)	-	31,624
雜項收入	4,642	903
	<u>26,511</u>	<u>101,438</u>

附註：截至二零一零年六月三十日止年度內，本集團已完成購入中國杭州之土地，有關之延遲付款罰款已獲豁免，往年已付之保證金並沒有被賣方沒收，因此，年內撤回延遲付款罰款撥備及其他應收賬款減值虧損，其金額分別為41,422,000港元及31,624,000港元。

## 7. 財務成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息費用：		
銀行貸款及透支須於五年內全數償還	17,258	13,340
董事墊款	3,370	4,269
其他借貸費用	2,321	3,055
	<u>22,949</u>	<u>20,664</u>
總借貸費用	22,949	20,664
減：撥作待售發展中物業的借貸費用 (附註)	(11,041)	(6,742)
	<u>11,908</u>	<u>13,922</u>

附註：借貸費用已以年率1.186%至1.6625% (二零一零年：0.81%至1.41%) 資本化。

此為銀行貸款及透支的財務成本，其中包括在貸款合同協定之還款日期，附有可隨時要求還款的條款的定期貸款。

## 8. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)下列項目：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利經扣除下列項目：		
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	12,764	12,734
定額退休福利計劃供款	269	236
核數師酬金	447	501
折舊	1,906	3,441
投資物業產生租金收入的直接成本	11,863	10,529
投資物業未能產生租金收入的直接成本	66	61
出售投資物業獲利	(10,125)	—
衍生金融工具公允價值變動虧損*	—	304
	<u>          </u>	<u>          </u>

\* 已包括於其他營運費用

## 9. 所得稅(計入)／支出

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一零年：16.5%)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。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本期稅項		
— 香港		
本年度稅項	2,791	1,988
往年(多撥)／少撥	(205)	418
	<u>2,586</u>	<u>2,406</u>
— 海外		
本年度稅項	—	127
往年少撥	—	311
	<u>—</u>	<u>438</u>
	<u>2,586</u>	<u>2,844</u>
遞延稅項		
本年	(13,424)	23,054
所得稅(計入)／支出總額	<u>(10,838)</u>	<u>25,898</u>

稅項支出之對賬及按適用稅率的會計溢利：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利	<u>295,365</u>	<u>284,939</u>
按香港利得稅稅率 16.5% 計算 (二零一零年：16.5%) 之稅項	48,735	47,015
不可扣減支出之稅務影響	1,966	5,950
毋須課稅收益之稅務影響	(14,156)	(22,725)
海外稅率差別之稅務影響	437	(7,192)
未確認稅務虧損之稅務影響	3,631	1,599
使用以往未被確認稅務虧損之稅務影響	(306)	(2,001)
撤回與出售投資物業有關之臨時差異確認之稅務影響	(50,940)	—
確認往年未確認之遞延稅項資產	—	2,523
往年少撥／(多撥)	(205)	729
所得稅(回撥)／支出	<u>(10,838)</u>	<u>25,898</u>

## 10. 本公司持有人應佔溢利

於本公司持有人應佔綜合溢利295,234,000港元(二零一零年：溢利232,722,000港元，其中為數2,952,000港元之虧損(二零一零年：溢利39,714,000港元)已於本公司財務報表中處理。

## 11. 股息

### (a) 本年股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
中期股息每股4港仙(二零一零年：3港仙)	15,777	10,220
擬派發末期股息每股4.5港仙 (二零一零年：4港仙)(附註)	18,106	13,926
	<u>33,883</u>	<u>24,146</u>

二零一一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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
股息：		
現金	1,290	1,357
以股代息	14,487	8,863
	<u>15,777</u>	<u>10,220</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，但在截至二零一二年六月三十日止年度之保留溢利中反映。

### (b) 已於年內批准及支付的往年財政年度股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
往年財政年度末期股息每股4港仙 (二零一零年：0港仙)	14,815	-

二零一零年之末期股息提供以股代息供股東選擇，此選擇已獲股東接受如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
股息：		
現金	1,623	—
以股代息	13,192	—
	<u>14,815</u>	<u>—</u>

## 12. 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

	二零一一年 千港元	二零一零年 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>295,234</u>	<u>232,722</u>

### 股份數目

	二零一一年	二零一零年
已發行普通股之加權平均數以計算每股基本盈利	355,284,086	299,099,205
普通股潛在攤薄影響：		
認股權證	<u>3,390,203</u>	<u>20,559,959</u>
已發行普通股之加權平均數以計算每股攤薄盈利	<u>358,674,289</u>	<u>319,659,164</u>

## 13. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收貿易賬款				
從第三者	<u>477</u>	<u>422</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
其他應收賬款				
預付款項及按金	4,511	3,327	—	—
其他應收賬款	<u>3,351</u>	<u>3,163</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>7,862</u>	<u>6,490</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>8,339</u>	<u>6,912</u>	<u>1</u>	<u>1</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：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
少於0-30 天	94	256
31-60 天	124	56
61-90 天	68	-
超過90 天	191	110
	<u>477</u>	<u>422</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。在二零一一年及二零一零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。

已包括在本集團之應收賬款之債務人賬面值為477,000港元(二零一零年：422,000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。

於報告日，有關其他應收之賬款並無逾期(二零一零年：零港元)



#### 14. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應付貿易賬款				
付予第三者	<u>512</u>	<u>921</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
其他應付賬款				
租客按金	<u>10,075</u>	<u>7,030</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
其他應付賬款及應計費用	<u>55,795</u>	<u>33,214</u>	<u>410</u>	<u>332</u>
	<u>65,870</u>	<u>40,244</u>	<u>410</u>	<u>332</u>
	<u><b>66,382</b></u>	<u><b>41,165</b></u>	<u><b>410</b></u>	<u><b>332</b></u>

所有賬款為短期，因此，應付貿易及其他賬款之賬面值被認為是其公允價值之合理估算。

根據發票日期，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
少於0-30天	175	606
31-60天	55	48
61-90天	55	48
超過90天	227	219
	<u>512</u>	<u>921</u>

#### 15. 應付最終控股公司／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。

關連公司欠款詳情如下。於報告日，並無就未能償還該等金額作撥備。

關連公司名稱	關連董事	年內最大 結欠款項 千港元	於二零一一年	於二零一零年
			六月三十日 結餘 千港元	七月一日 結餘 千港元
趙世曾建築師有限公司	趙世曾博士	<u>1,200,000</u>	<u>-</u>	<u>1,200,000</u>

## 管理討論及分析

### 業績

截至二零一一年六月三十日止年度(「本年度」)的營業額為40,473,000港元(截至二零一零年六月三十日止年度：38,790,000港元)，較去年同期增加4.3%，主要由於租金收入的營業額增加。

在物業租賃方面，本年度的租金收入較二零一零年同期增加3.4%，達27,781,000港元(二零一零年：36,524,000港元)。

本年度的毛利為25,471,000港元，較去年同期增加4.3%。

其他收入較去年減少73.9%至26,511,000港元，主要來自海外投資的匯兌差額，出售上市證券獲利及上市證券股息收入。往年的數目為撤回延期付款罰款撥備41,422,000港元及與購入杭州土地有關之其他應收賬款減值虧損31,624,000港元。出售投資物業獲利達10,125,000港元為出售趙苑二期十個單位所致。按公允價值計入損益的金融資產公允價值調整獲利2,962,000港元(二零一零年：2,371,000港元)。投資物業公允價值的調整獲利268,371,000港元(二零一零年：199,952,000港元)。行政開支較去年同期減少9.9%至26,167,000港元。本年度並無其他營運費用(二零一零年：304,000港元)。財務費用較去年同期減少14.5%至11,908,000港元。

本年度權益持有人應佔權益為295,234,000港元(二零一零年：232,722,000港元)。每股盈利為0.83港元(二零一零年：0.78港元)，已攤薄的每股盈利為0.82港元(二零一零年：0.73港元)。

截至二零一零年六月三十日止年度已派發末期股息每股4港仙(二零零九年：3港仙)及截至二零一零年十二月三十一日止半年內中期股息每股4港仙(截至二零零九年十二月三十一日止半年：3港仙)。本年度內共派發股息8港仙。本公司向股東提供以股代息選擇以收取截至二零一零年六月三十日止之末期股息及截至二零一零年十二月三十一日止中期股息。年內，本公司就截至二零一零年六月三十日止年度，發行了紅利認股權證，發行基準為每持有二十股送一份二零一一認股權證。

末期股息每股4.5港仙(二零一零年：4港仙)及中期股息每股4港仙(二零一零年：3港仙)。就二零一一年末期股息，股東可選擇以股代息。

## 本公司持有人應佔權益

二零一一年六月三十日，權益持有人應佔本集團之權益總額約為3,591,385,000港元（二零一零年六月三十日：3,207,484,000港元），較二零一零年六月三十日增加383,901,000港元或12%。根據二零一一年六月三十日的已發行普通股總數402,306,393股（二零一零年：346,667,517股）計算，權益持有人應佔的每股權益為8.93港元，較二零一零年六月三十日9.25港元減少3.5%。本公司權益持有人應佔的每股權益減少主要因年內增加普通股數目，但本集團投資物業公允價值上升及年內本集團的上市證券投資已抵銷部份的影響。

本公司持有人應佔總權益內包括因投資物業及物業、機器及設備的公允價值變動獲利的遞延稅項負債388,970,000港元。若撇除遞延稅項負債，權益持有人應佔的總權益為3,980,355,000港元或每股9.89港元。

於年內，本集團有購入及出售上市證券投資，除現有項目及年報所披露者外，本集團沒並無重大投資或購買資本資產的未來計劃。

## 投資證券

於二零一一年六月三十日，投資上市證券的公允價值為102,210,000港元。年內，整個投資組合因淨購入1,704,000港元而減少，公允價值獲利為2,962,000港元。投資上市證券於二零一一年六月三十日之價值102,210,000港元佔總資產的1.9%（二零一零年六月三十日：1.9%），成為本集團現金管理活動的一部份。

## 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。

## 股本權益

於二零一一年六月三十日及二零一零年六月三十日的已發行普通股數目分別為402,306,393股及346,667,517股。

## 債務及資本與負債比率

於二零一一年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為973,351,000港元（二零一零年六月三十日：1,376,791,000港元）。現金及銀行結存為95,615,000港元（二零一零年六月三十日：101,251,000港元），借貸淨值為877,736,000港元（二零一零年六月三十日：1,275,540,000港元）。

總債務及股本權益比率為26.7% (二零一零年六月三十日：42.4%) 而淨債務與股本權益比率為24.1% (二零一零年六月三十日：39.3%)。

總債務及淨債務與股本比率減少主要由於年內出售趙苑二期十個單位令到銀行貸款減少引致。

於報告日，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973,351,000港元中，根據貸款合同的還款時間表32.8%、38.5%、28.7%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。於年底並無就利率作出對沖。

### 資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團投資物業、待售物業、物業、機器及設備及上市證券的賬面值分別為2,496,079,000港元 (二零一零年六月三十日：2,556,997,000港元)、366,423,000港元 (二零一零年六月三十日：378,745,000港元)、80,000,000港元 (二零一零年六月三十日：80,000,000港元) 及80,725,000港元 (二零一零年六月三十日：68,864,000港元) 已作抵押令本集團獲得一般銀行貸款。

### 財務及利息支出

財務費用包括銀行及其他貸款、安排、信貸及承擔費用支出。本年度資本化之利息為11,041,000港元，而上年度則為6,742,000港元。本年度之利息支出為港幣11,908,000港元，較去年同期錄得的利息支出13,922,000港元減少14.5%。利息開支的減少主要由於年內銀行貸款減少。於回顧年度內之平均利率為1.0% (二零一零年：1.1%)，乃以總利息支出除以平均借貸總額得出。

### 酬金政策及購股權計劃

於回顧年度內，本集團共有僱員47人 (截至二零一零年六月三十日：43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。

## 香港

在本年度內，政府推出一系列措施以冷卻樓市其中包括於購入後兩年內出售之物業徵收特別印花稅及收緊按揭政策。加上在二零一一年第二及第三季歐洲及美國金融市場及經濟的逆轉對物業市場都有負面影響。

### 1. 一號九龍山頂

第二期的地基工程已展開，將於二零一二年中完成。當第二期上蓋工程接近完成，整個項目的銷售活動將會展開。

### 2. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號

買賣合約在二零一一年一月及二月內簽訂的，並已於二零一一年三月及四月完成交易。出售獲利約一千萬港元已在本年度的賬目中確認。

### 3. 趙苑三期

第二座之上蓋已完成，裝修工程即將完工，將於短期內開始招租。

### 4. 新趙苑

第一期之上蓋工程正在進行中，預計在二零一二年年初可獲發出入伙紙。

## 中國

年內，中國政府加強對房地產的調控及收緊銀根，已令物業市場放緩。

### 1. 卓能雅苑

本集團之發展項目因總承建商而被延遲。在二零一一年四月，深圳市中級人民法院已對總承建商就賠償及終止合約之上訴作出判決，維持深圳市寶安區人民法院之裁判。關於移交工地之手續正在辦理，建築工程即將重新展開。將於短期內委任新總承建商。

### 2. 卓能•河畔

探土工作已展開，建築則細則已準備完成，將於年底委任地基工程承建商。

## 澳門

路環石排灣的建築圖則已獲批准，建築圖則細則在報告日正在準備中。

## 馬來西亞

第一期名為「園景大廈」，餘下尚未出售的單位正經營為服務式住宅並獲得滿意的收入。第二期「中央廣場」之發展令及其中2座的建築圖則（結構及建築圖則細則）已被當地政府批准。地基及打樁工程招標結果將於短期內落實。

## 物業估值

本集團於二零一一年六月三十日的投資物業已由專業估值師廖敬棠測計師行有限公司、Roma Appraisals Limited及Henry Butcher Malaysia Sdn. Bhd.負責重估並於製訂二零一一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2,258,590,000港元及1,251,738,000港元，總數為3,510,328,000港元（二零一零年：投資物業及發展中投資物業分別為1,749,100,000港元及1,809,120,000港元，總數為3,558,220,000港元），公允價值的增加約268,371,000港元已在本年的收益表中列賬。本集團自用土地及大廈已以公允價值80,000,000港元列賬（二零一零年：80,000,000港元），本年度內公允價值沒有改變。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。

## 政策及展望

本集團仍繼續在中國、香港、澳門及馬來西亞四地作投資，以分散投資風險。

隨著最近環球經濟衰退，尤其是歐洲及美國市場，本集團將面對不穩定的經濟環境，但長遠來說應有好的收成。

## 末期股息

董事會現建議派發末期股息每股4.5港仙（二零一零年：4港仙）予於二零一一年十一月十六日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股4港仙（二零一零年：3港仙），本年度合共派發股息每股8.5港仙（二零一零年：7港仙）

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零一一年十二月十四派發。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一一年十一月十日至十一月十六日(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，如欲獲取擬派之末期股息及出席二零一一年度股東週年大會，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零一一年十一月九日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」)

於截至二零一一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，除趙世曾博士在二零一一年一月十九日至二零一一年二月一日間購入本公司股票共1,934,000股外，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

本公司於截至二零一一年六月三十日止年度一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載企業管治常規守則所有守則條文。

承董事會命  
公司秘書  
何秀芬

香港，二零一一年九月二十二日

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