

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)

**截至二零一三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」）截至二零一三年六月三十日止年度之業績。

業績及股息

本集團截至二零一三年六月三十日止年度錄得之綜合除稅後盈利為140,714,000港元（二零一二年：167,165,000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5港仙（二零一二年：4.5港仙）予於二零一三年十一月二十二日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股4.5港仙（二零一二年：4港仙），本年度合共派發股息每股9.5港仙（二零一二年：8.5港仙）。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零一三年十二月十九日派發。

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

在二零一三年六月二十四日已發行8,943,198份紅利認股權證，初步認購價每股股份4.00港元（「二零一四年六月認股權證」），二零一四年六月認股權證之行使期由二零一三年六月二十四日起至二零一四年六月二十四日下午四時止。該認股權證已於香港聯合交易所上市，股份代號944，已於二零一三年六月二十五日起開始買賣。

直至目前為止，共有72,737份二零一四年六月認股權證已被行使，約佔已發行的認股權證總額0.82%，款項291,000港元已入賬。

於二零一三年九月二十四日，股份（股票代號：131）及認股權證（股票代號：944）在市場上之價值分別為6.36港元及2.44港元，股東在認股權證上頗獲裨益。

業務回顧及展望

香港物業

在政府的新政策和若干主要銀行在三月份調高按揭利率的影響下，住宅市場表現較為偏軟。與此同時，四月二十九日實施的一手住宅物業銷售條例令發展商對推出新物業持觀望態度，造成一手住宅物業供應減少，成交量大幅下跌，對地產代理的業務造成嚴重的影響，物業價格從今年年初的高峰顯著回落。在二零一三年五月調升的最低工資，對經濟及建築成本上漲造成壓力。雖然如此，最近若干新樓盤推出市場顯示價格及成交量略呈回穩跡象。

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。

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。

第一期已完成，內部改善工程正在進行。售樓處及示範單位正在裝修。

第二期的上蓋工程已於二零一三年四月展開，預期第二期將於二零一四年年底竣工，第一期及第二期的預售申請仍有待審批，銷售推廣將於短期內展開。

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，其中十個單位已經出售，餘下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。

餘下的14個單位中9個已租出。

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。單位面積由760平方呎至3,800平方呎。

兩座的租用率共為85%提供滿意的租金收入。

4. 卓能廣場，軒尼詩道250號

一幢31層高商業大廈及25個停車位作自用及出租用途。可租售總樓面面積為73,000平方呎。

大廈的出租率已增加至80%。

5. 卓能山莊，山頂施勳道30號

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。紫苑居已售出，餘下兩座作出租用途。兩座市場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。

紫棠居已租出而紫薇居正空置。

6. 新趙苑，長洲西堤路33號

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

第一期的入伙紙已獲發出，內部裝修工程正在進行中。

第二期

地盤平整及地基工程已完成。上蓋工程將於短期內展開。

中國物業

由於深圳住宅市場自二零一二年年底開始反彈，發展商開始積極推出新項目。在二零一三年的首六個月，新的住宅物業供應增長是去年的兩倍。除了寶安區和龍崗區佔了大多數的新增供應，福田和南山區亦有記錄地增加了新供應。

新樓盤銷售市場的景氣復甦，差別化信貸政策及住房公積金，鼓勵潛在買家進入市場。二手住宅市場的成交量也有所增加。

在杭州，二零一三年四月新建商品房的成交量達到了頂峰，五月略為回穩。杭州預期開徵物業稅使得許多發展商提早推出新項目。杭州當地政府作出多項措施穩定經濟，在二零一三年九月採取措施以推動國內本土消費。雖然這些措施的有效性仍待觀察，但政府的意圖，對促進發展發出了一個令人鼓舞的信號。

卓能雅苑

深圳龍崗龍華鎮

項目位於寶安區龍華街道布龍公路北側，宗地號A819-0128，土地面積為51,323平方米（約552,454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、購物中心、游泳池、網球場及籃球場。住宅單位面積由70平方米（753平方呎）至147平方米（1,582平方呎）。

整個項目建築工程預計將於來年完成。售樓處及示範單位的裝修合約已批出，工作現正進行中。廣告及市場推廣已展開。

卓能·河畔

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419,623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、22座河邊特色花園別墅、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）。

整個項目的結構工程已完成，預計將於明年展開預售。

澳門物業

根據政府公佈的統計顯示，澳門的失業率一直保持在2%以下。一些新賭場和渡假村項目已經開始營運，加上多個正在開發新的項目，在未來三年內將為市場提供總樓面面積超過二百萬平方米。建造業正面臨著熟練的建築工人短缺，加上對輸入勞工的限制，預計澳門的建築成本將會上升。

路環石排灣

項目位於澳門路環石排灣土地面積為9,044平方米(97,361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大型購物中心及停車位。住宅單位面積由430平方呎至2,500平方呎，並提供游泳池、會所、康樂設施及特色花園。

在二零一三年一月提交的新的環境及空氣流通報告已在二零一三年六月中被澳門有關當局的批准，為了達到澳門有關當局的要求，建設計劃(工程計劃草案)必須加以修訂，以符合環境及空氣流通報告。修改建設計劃將涉及大量工作，經修訂的建築計劃將於下月提交澳門政府審批。

馬來西亞物業

本地內需繼續支持經濟增長，而外需仍較疲弱。持續增長和穩定的勞動市場將支持個人消費。資本開支和基建設施項目將持續實施。整體的增長前景仍將維持穩定。房地產價格有所增幅。

趙世曾廣場

馬來西亞吉隆坡第57地段第690、849、851及1280號

該項目以分期方式進行發展。

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，大部份單位已售出。

少量尚未出售之單位現經營為服務式公寓並錄得70%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。會所設施包括游泳池、空中花園及康樂設施。

樁帽及地庫工程正在進行中，工程將於明年初完成。上蓋工程將與明年下半年開工。

投資香港股票市場

於二零一三年六月三十日，投資證券價值為48,506,000港元，（二零一二年為78,874,000港元）。年內，已出售的股票證券總額為48,317,000港元而已購入的股票證券總額為10,706,000港元。

展望

儘管香港政府積極計劃加快土地供應，但在短期內難以達到期望之目的。住宅供應量將在未來幾年仍然緊張。由於政府實施各種降溫措施，目前房地產市場將仍欠活躍及偏軟。

展望未來，香港擁有一個健康的基礎，提供基本經濟的支持。道瓊斯最近將香港評為二零一三年世界第三位的國際金融中心，雖然如此，我們必須仔細觀察美國貨幣政策和國際金融環境的不明朗因素。

香港房地產市場的表現短期內難以樂觀，但我們在中國大陸的投資將支持本集團長遠及未來之收益。

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、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，二零一三年九月二十五日

業績

本集團截至二零一三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

截至二零一三年六月三十日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
收入	5	52,763	37,571
直接成本		(21,006)	(16,841)
毛利		31,757	20,730
其他收入	7	10,433	6,231
投資物業公允價值之變動		160,364	189,590
按公允價值計入損益之金融資產及 負債公允價值之變動		773	(10,239)
行政費用		(27,045)	(33,103)
其他營運費用		—	(3,753)
財務成本	8	(12,874)	(7,922)
除稅前溢利	9	163,408	161,534
所得稅(支出)／計入	10	(22,694)	5,631
本年度溢利		<u>140,714</u>	<u>167,165</u>
下列人士應佔本年度溢利：			
本公司持有人	11	106,286	157,677
非控股權益		34,428	9,488
		<u>140,714</u>	<u>167,165</u>
本公司持有人所佔本年度溢利之 每股盈利	13		
基本(二零一二年：經重列)		<u>0.25港元</u>	<u>0.38港元</u>
攤薄(二零一二年：經重列)		<u>0.24港元</u>	<u>0.38港元</u>

綜合財務狀況報表
於二零一三年六月三十日

	六月三十日		七月一日
	二零一三年	二零一二年	二零一一年
附註	千港元	千港元	千港元
		(經重列)	(經重列)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	3,928,966	3,697,250	3,510,328
物業、機器及設備	113,874	104,596	83,802
按揭貸款	47	69	108
其他金融資產	4,742	4,742	1,468
其他非流動資產	950	950	950
遞延稅項資產	4,437	27,918	21,969
	4,053,016	3,835,525	3,618,625
流動資產			
待出售之發展中物業	1,671,322	1,284,535	1,113,514
已落成之待售物業	374,927	372,298	373,739
按公允價值計入損益之金融資產	48,506	78,874	102,210
應收貿易賬款及其他應收賬款	10,513	8,625	8,339
稅款回收	1,397	1,105	429
銀行結存及現金	78,187	205,521	95,615
	2,184,852	1,950,958	1,693,846

	附註	六月三十日		七月一日
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元 (經重列)
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付賬款	15	30,359	26,278	66,382
應付非控股股東墊款	16	239,990	239,990	239,990
應付－關連公司款項	16	7	－	－
銀行透支		11,990	222	1,511
有息借貸		703,978	858,355	317,902
衍生金融工具		545	－	－
應繳稅項		954	898	3,171
		987,823	1,125,743	628,956
流動資產淨額		1,197,029	825,215	1,064,890
總資產減流動負債		5,250,045	4,660,740	4,683,515
非流動負債				
董事墊款		29,208	44,278	19,360
有息借貸		811,468	412,024	634,578
		840,676	456,302	653,938
資產淨值		4,409,369	4,204,438	4,029,577
權益				
股本		44,716	42,042	40,231
儲備		4,237,434	4,069,605	3,906,043
本公司持有人應佔權益		4,282,150	4,111,647	3,946,274
非控股權益		127,219	92,791	83,303
權益總額		4,409,369	4,204,438	4,029,577

賬項附註

截至二零一三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軒尼詩道250號卓能廣場30至35樓。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。

截至二零一三年六月三十日止年度之財務報表獲董事會於二零一三年九月二十五日批准刊發。

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－於二零一二年七月一日生效

在本年度內，本集團已首次採用下列由香港會計師公會頒佈之新準則、修訂及詮釋(「新訂香港財務報告準則」)，並於本集團由二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效：

香港會計準則第1號(修訂)

其他全面收益項目之呈列

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1號(修訂)－其他全面收益項目之呈報

香港會計準則第1號(修訂)要求實體呈列在其他全面收益的項目分組，是按照香港財務報告準則：(a)將不會在計入損益後再重新分類；及(b)當符合某些特定條件後，才可在計入損益後再重新分類。本集團呈報的其他全面收益，在本年度財務報告已經作了相應的修改。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

於財務報表批准發佈日期，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。

香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產與金融負債對銷 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	呈報—金融資產與金融負債對銷 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ¹
香港財務報告準則第12號	在其他實體之權益披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公允價值的計量
香港會計準則第19號(2012)	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號(2012)	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號(2012)	於聯營及合營企業之投資 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之年度改進 (二零零九年至二零一一年循環) ³

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一五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9號—金融工具

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、分類和計量規定，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。

香港財務報告準則第10號—綜合財務報表

香港財務報告準則第10號採用一項適用綜合所有被投資實體的單一控制模式。當投資方具備對被投資方的權力(不論該權力實際上有否運用)；對被投資方的可變動報酬的暴露或權利；以及使用其對被投資方的權力以影響該等報酬的能力，則投資方控制了被投資方。香港財務報告準則第10號載有關於評估控制的詳細指導。例如，準則引進「實際控制」概念，據此，當投資方持有被投資方少於50%的表決權，當相對於其他個別股東的表決權大小及分散程度，投資方的表決權益夠大，以致其具備對被投資方的權力，投資方可控制被投資方。

在分析控制時，潛在表決權只有在其為實質性(即是，持有人有實際能力可行使潛在表決權)時方需要考慮。準則明文要求評估具有決策權的投資方作為委託人抑或代理人行事，以及是否有其他具有決策權的人作為投資方的代理人行事。

代理人獲委託代表另一人或為另一人的利益行事，因此，其行使決策權時，並不對被投資方具有控制。實施香港財務報告準則第10號可能導致被視為受本集團控制的實體（其因而綜合於財務報表內）有所改變。現有香港會計準則第27號內有關其他綜合相關事宜的會計要求沿用不變。除若干過渡性規定外，香港財務報告準則第10號追溯應用。

香港財務報告準則第11號－聯合安排

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「合營權益」及香港（常設詮釋委員會）－詮釋報告13「共同控制實體：合營方的非貨幣出資」。香港財務報告準則第11號的聯合安排與香港會計準則第31號的合營具有相同的基本特徵。聯合安排分類為共同經營或合營。如果本集團享有聯合安排資產的權利並承擔其負債的義務，則其被視為共同經營者，並確認聯合安排所產生其於資產、負債、收入及開支的權益。如果本集團享有整體聯合安排的淨資產的權利，其被視為於合營中擁有權益，並將應用權益會計法。香港財務報告準則第11號並不允許比例綜合。有關通過特別工具構成的安排，應考慮所有有關事實及情況，以決定安排各方是否享有安排淨資產的權利。以前，根據香港會計準則第31號，存在分開的法律實體是決定是否存在共同控制實體的關鍵因素。香港財務報告準則第11號將會追溯應用，並有關於合營的具體重列要求（由比例綜合改為權益法），以及關於共同經營的具體重列要求（由權益法改為資產與負債會計）。

香港財務報告準則第12號－在其他實體之權益披露

香港財務報告準則第12號整合有關附屬公司、聯營及聯合安排權益的披露要求及使其一致。其亦引進新披露要求，包括有關不綜合結構性實體者。準則的整體目標為讓財務報表使用者可評估報告實體於其他實體的權益的性質及風險，以及該等權益對報告實體財務報表的影響。

香港財務報告準則第13號－公允價值的計量

香港財務報告準則第13號就於其他準則要求或允許使用公允價值時如何計量公允價值提供單一指引來源。準則適用於以公允價值計量的金融及非金融項目，並引進公允價值計量層次。該計量層次中三個層次的定義整體與香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」互相一致。香港財務報告準則第13號將公允價值界定為在計量日的有序交易中，市場參與者之間出售一項資產所能收到或轉移一項負債將會支付的價格（即退出價格）。準則取消了對於在活躍市場上有報價的金融資產和金融負債應分別採用出價和要價這一要求。取而代之的是，應採用買賣價差範圍內最能代表有關情況下的公允價值的價格。其亦載有詳細披露要求，讓財務報表使用者評估計量公允價值時所用的方法及輸入，以及公允價值計量對財務報表的影響。香港財務報告準則第13號可提前採用，並應按未來適用法應用。

香港財務報告準則之年度改進(二零零九年至二零一一年循環)

這個週期的年度改進包含修訂五項準則與其他準則及詮釋的相應修訂。其中，香港會計準則第34號已被修訂以闡明一個特定的報告分部的總資產僅須予披露的金額定期向主要經營決策者(「主要經營決策者」)且僅當存在已發生重大變化在該段的總資產在過去的年度財務報表披露的金額。若金額定期向主要經營決策者已發生重大變化，與過去的年度財務報表中的金額相比，該修正案還要求披露分部負債。

本公司董事預期，所有公告宣布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. 更正以往年度誤差而重列

(a) 往年錯誤的性質

在編制本集團截至二零一三年六月三十日止年度的綜合財務報表時，本集團已確定在比較財務資料有若干誤差。每個往年的誤差的性質的詳細描述如下。

(i) 於報告日期的非控股權益

在二零一二年六月三十日止年度，本集團已提早採納香港會計準則第12號的修訂本—遞延稅項：收回相關資產。本集團量度投資物業的遞延稅項負債之公允價值應用出售收回投資物業的經濟效益計量。本集團已審閱其投資物業組合，並沒有推翻沒有投資物業以商業模式並以通過使用消耗大部份經濟利益為目的而持有的推定。由於採納香港會計準則第12號(修訂本)，二零一二年及二零一一年六月三十日，本集團遞延稅項負債減少及保留溢利增加，分別為402,982,000港元及388,970,000港元。然而，本集團沒有考慮相應增加非控股權益所佔部份。此外，本集團於二零一二年及二零一一年六月三十日高估了非控股權益3,408,000港元。因此，二零一二年及二零一一年六月三十日的保留溢利應分別減少43,604,000港元及34,081,000港元，而非控股權益在二零一二年及二零一一年六月三十日應增加相應金額。

(ii) 非控股權益應佔年度溢利

在截至二零一二年六月三十日止年度，本集團的非控股權益應佔年度溢利應為9,488,000港元。本集團因上述第3(a)(i)項所述之原因將非控股權益應佔年度溢利少算9,523,000港元。因此，於二零一二年六月三十日非控股權益及二零一二年六月三十日止年度非控股權益應佔溢利應增加9,523,000港元。

(b) 更正前期錯誤引致重述的影響摘要

	過往已報告 千港元	附註3(a)(i) 千港元	附註3(a)(ii) 千港元	經重列 千港元
截至二零一二年六月三十日				
止年度綜合收益表				
下列人士應佔本年度溢利：				
本公司持有人	167,200	–	(9,523)	157,677
非控股權益	(35)	–	9,523	9,488
截至二零一二年六月三十日				
止年度綜合全面收益表				
下列人士應佔本年度				
綜合全面收：				
本公司持有人	169,746	–	(9,523)	160,223
非控股權益	(35)	–	9,523	9,488
下列人士應佔本年度				
全面收益總額：				
基本	0.41港元	–	(0.03)港元	0.38港元
攤簿	0.41港元	–	(0.03)港元	0.38港元
於二零一二年六月三十日				
綜合財務狀況報表				
儲備	4,113,209	(43,604)	–	4,069,605
非控股權益	49,187	43,604	–	92,791
於二零一一年七月一日				
綜合財務狀況報表				
儲備	3,940,124	(34,081)	–	3,906,043
非控股權益	49,222	34,081	–	83,303

4. 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估計及判斷，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

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。

待出售之發展中物業撥備

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的估計市場價值（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的賬面值為1,671,322,000港元（二零一二年：1,284,535,000港元）。

已落成之待售之物業撥備

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。待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。已落成之待售物業的賬面金額為374,927,000港元（二零一二年：372,298,000港元）。

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。

再者，一項有關稅項虧損的遞延稅項資產27,064,000港元(二零一二年：41,016,000港元)已在本集團於二零一三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。

5. 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業銷售	2,720	—
租金總收入	47,775	35,277
物業管理收入	2,268	2,294
	<u>52,763</u>	<u>37,571</u>

6. 分部資料

董事區分本集團之三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。

二零一三年

	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	2,720	47,775	2,268	–	52,763
由其他分部	–	3,965	20,091	–	24,056
應報告分部收入	<u>2,720</u>	<u>51,740</u>	<u>22,359</u>	<u>–</u>	<u>76,819</u>
應報告分報溢利	<u>761</u>	<u>186,893</u>	<u>2,093</u>	<u>8,477</u>	<u>198,224</u>
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	21	2,057	295	–	2,373
投資物業公允價值增加	–	160,364	–	–	160,364
按公允價值計入損益之 金融資產公允價值增加	–	–	–	773	773
應報告分部資產	<u>2,050,041</u>	<u>3,930,343</u>	<u>900</u>	<u>54,349</u>	<u>6,035,633</u>
應報告分部負債	<u>3,721</u>	<u>265,617</u>	<u>111</u>	<u>–</u>	<u>269,449</u>
年內非流動分部資產 (金融工具除外)增加	<u>56,060</u>	<u>12,292</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>68,352</u>

二零一二年	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	–	35,277	2,294	–	37,571
由其他分部	–	2,466	15,476	–	17,942
應報告分部收入	–	37,743	17,770	–	55,513
應報告分報溢利	–	208,026	2,294	2,722	213,042
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	–	3,842	–	–	3,842
投資物業公允價值增加	–	189,590	–	–	189,590
按公允價值計入損益之 金融資產公允價值減少	–	–	–	(10,790)	(10,790)
應報告分部資產	1,663,711	3,751,333	706	83,615	5,499,365
應報告分部負債	2,474	262,611	84	–	265,169
年內非流動分部資產 (金融工具除外)增加	12,388	23,895	–	66	36,349

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應報告分部收入	76,819	55,513
分部間收入對銷	(24,056)	(17,942)
集團收入	<u>52,763</u>	<u>37,571</u>
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應報告分部溢利	198,224	213,042
未分配公司收入	2,730	20,349
未分配公司支出	(24,672)	(63,935)
財務成本	(12,874)	(7,922)
集團除稅前溢利	<u>163,408</u>	<u>161,534</u>
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應報告分部資產	6,035,633	5,471,171
其他公司資產	197,798	287,394
遞延稅項資產	4,437	27,918
集團總資產	<u>6,237,868</u>	<u>5,786,483</u>
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應報告分部負債	263,481	265,169
應繳稅項	954	898
其他公司負債	1,564,064	1,315,978
集團總負債	<u>1,828,499</u>	<u>1,582,045</u>

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港(定居地)	49,526	35,074	2,758,409	2,658,414
澳門	-	-	1,004,569	894,569
馬來西亞	3,237	2,497	300,776	249,781
中華人民共和國(「中國」)	-	-	98	32
	<u>52,763</u>	<u>37,571</u>	<u>4,063,852</u>	<u>3,802,796</u>

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。

7. 其他收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
股份投資股息收入	1,779	3,176
出售按公允價值計入損益之金融資產獲利	5,925	-
匯兌獲利淨額	1,196	-
利息收入	677	1,083
雜項收入	856	1,972
	<u>10,433</u>	<u>6,231</u>

8. 財務成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息費用：		
銀行貸款及透支須於五年內全數償還	34,659	21,962
董事墊款	989	1,281
其他借貸費用	6,854	3,685
	<hr/>	<hr/>
總借貸費用	42,502	26,928
減：撥作投資物業及待出售之發展中物業的 利息資本化(附註)	(29,628)	(19,006)
	<hr/>	<hr/>
	12,874	7,922
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註： 借貸費用已以年率由2.9050%至3.1300% (二零一二年：由1.5975%至2.8000%) 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有限期貸款。

9. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)下列項目：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	15,205	14,061
定額退休福利計劃供款	303	254
核數師酬金	474	584
折舊	2,604	3,842
投資物業產生租金收入的直接成本	15,729	13,937
投資物業未能產生租金收入的直接成本	1,053	761
出售物業、機器及設備虧損	2	—
壞賬撥備撤回	(14)	(14)
匯兌(獲利)／虧損淨額*	(1,196)	3,753
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

* 已包括於其他收入中(二零一二年：其他營運費用)

10. 所得稅支出／(計入)

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零一二年：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。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本期稅項		
—香港		
本年度稅項	189	173
往年少撥	1,955	—
	<u>2,144</u>	<u>173</u>
—海外		
本年度稅項	195	138
往年(多撥)／少撥	(9)	7
	<u>186</u>	<u>145</u>
	<u>2,330</u>	<u>318</u>
遞延稅項		
本年	20,364	(5,949)
所得稅支出／(計入)總額	<u>22,694</u>	<u>(5,631)</u>

11. 本公司持有人應佔溢利

於本公司持有人應佔綜合溢利106,286,000港元(二零一二年：經重列為157,677,000港元)，其中為數35,789,000港元之虧損(二零一二年：17,646,000港元)已於本公司財務報表中列出。

12. 股息

(a) 本年股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
中期股息每股4.5港仙(二零一二年：4港仙)	19,910	16,562
擬派發末期股息每股5港仙 (二零一二年：4.5港仙)(附註)	22,358	18,919
	<u>42,268</u>	<u>35,481</u>

二零一三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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
股息：		
現金	1,657	1,460
以股代息	18,253	15,102
	<u>19,910</u>	<u>16,562</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，但在截至二零一四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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
往年財政年度末期股息每股4.5港仙 (二零一二年：4.5港仙)	19,551	18,237
	<u>19,551</u>	<u>18,237</u>

二零一二年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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
股息：		
現金	1,315	1,706
以股代息	18,236	16,531
	<u>19,551</u>	<u>18,237</u>

13. 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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
本年度之持有人應佔溢利以計算每股基本及已攤薄盈利	106,286	157,677

股份數目

	二零一三年	二零一二年
已發行普通股之加權平均數以計算每股基本盈利	433,562,728	409,711,123
普通股潛在攤薄影響： 認股權證	1,453,806	1,919,206
已發行普通股之加權平均數以計算每股攤薄盈利	435,016,534	411,630,329

14. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收貿易賬款 從第三者	905	624	-	-
其他應收賬款 預付款項及按金	4,171	3,859	-	-
其他應收賬款	5,437	4,142	1	1
	9,608	8,001	1	1
	10,513	8,625	1	1

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
少於0-30天	725	375
31-60天	120	105
61-90天	29	9
超過90天	31	135
	<u>905</u>	<u>624</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。在二零一三年及二零一二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905,000港元(二零一二年：624,000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(二零一二年：0港元)。

15. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付貿易賬款				
付予第三者	<u>4,564</u>	<u>429</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
其他應付賬款				
租客按金	<u>10,504</u>	<u>10,805</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
其他應付賬款及應計費用	<u>15,291</u>	<u>15,044</u>	<u>653</u>	<u>568</u>
	<u>25,795</u>	<u>25,849</u>	<u>653</u>	<u>568</u>
	<u>30,359</u>	<u>26,278</u>	<u>653</u>	<u>568</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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
少於0-30天	3,980	32
31-60天	-	55
61-90天	-	55
超過90天	584	287
	<hr/>	<hr/>
	4,564	429
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

16. 應付一關連公司／非控股股東款項

該款項為無抵押、免息及可隨時要求還款，其賬面值與公允價值相若。

17. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度的呈報格式。

管理討論及分析

業績

截至二零一三年六月三十日止年度(「本年度」)的收入為52,763,000港元(二零一二年：37,571,000港元)，較去年同期增加40.4%，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二零一二年同期增加35.4%，達47,775,000港元(二零一二年：35,277,000港元)。

本年度的毛利為31,757,000港元，較去年同期增加53.2%。

其他收入較去年增加67.4%至10,433,000港元，主要來自出售按公允價值計入損益的金融資產獲利、股份投資利息收入及海外投資的匯兌獲利淨額。按公允價值計入損益之金融資產公允價值變動獲利773,000港元(二零一二年：虧損10,239,000港元)。投資物業公允價值變動調整獲利160,364,000港元(二零一二年：189,590,000港元)。行政費用較去年減少18.3%至27,045,000港元。本年度其他營運費用為0港元(二零一二年：3,753,000港元)。財務成本較去年同期增加62.5%至12,874,000港元。

本年度權益持有人應佔權益為106,286,000港元(二零一二年：157,677,000港元)。每股盈利為0.25港元(二零一二年：已重列為0.38港元)，已攤薄的每股盈利為0.24港元(二零一二年：已重列為0.38港元)。

截至二零一二年六月三十日止年度已派發末期股息每股4.5港仙(二零一一年：4.5港仙)及截至二零一二年十二月三十一日止六個月中期股息每股4.5港仙(截至二零一一年十二月三十一日止六個月：4港仙)。本年度內共派發股息9.0港仙。本公司向股東提供以股代息選擇以收取截至二零一二年末期股息及截至二零一三年中期股息。年內，本公司發行了紅利認股權證，發行基準為每持有五十股送一份二零一四年六月認股權證。

末期股息每股5港仙(二零一二年：4.5港仙)及中期股息每股4.5港仙(二零一二年：4港仙)。就二零一二年六月三十日止年度末期股息，股東可選擇以股代息。

本公司持有人應佔權益

於二零一三年六月三十日，權益持有人應佔本集團之權益總額約為4,282,150,000港元（二零一二年：已重列為4,111,647,000港元），較二零一二年六月三十日增加170,503,000港元或4.1%。根據二零一三年六月三十日的已發行普通股總數447,159,923股（二零一二年：420,416,019股）計算，權益持有人應佔的每股權益為9.58港元，較二零一二年六月三十日減少2.0%（已重列為9.78港元）。本公司權益持有人應佔的每股權益減少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。

於年內，本集團有購入及出售上市證券投資，除現有項目及將會在年報中披露者外，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

於二零一三年六月三十日，投資上市證券的公允價值為48,506,000港元。年內，整個投資組合因淨出售42,392,000港元而減少，公允價值獲利為1,318,000港元。投資上市證券於二零一三年六月三十日之價值48,506,000港元佔總資產的0.8%（二零一二年：1.4%），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

於二零一三年六月三十日及二零一二年六月三十日的已發行普通股數目分別為447,159,923股及402,416,019股。

債務及資本與負債比率

於二零一三年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為1,556,644,000港元（二零一二年：1,314,879,000港元）。現金及銀行結存為78,187,000港元（二零一二年：205,521,000港元），借貸淨值為1,478,457,000港元（二零一二年：1,109,358,000港元）。

總債務及股本權益比率為35.3%（二零一二年：31.3%）而淨債務與股本權益比率為33.5%（二零一二年：26.4%）。

總債務及淨債務與股本比率增加主要由於年內發展項目的成本增加引致銀行貸款增加。

於報告日，本集團的銀行及其他借貸均以港元、人民幣及馬來西亞林吉特計值。於本集團的銀行及其他借貸總額1,556,644,000港元中，根據貸款合同的還款時間表20.6%、15.4%、64.0%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、中國人民銀行基準利率及馬來西亞基本借貸率。於年底有100,000,000港元利率掉期合約就借貸利率作出對沖。

資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團投資物業、待售物業、物業、機器及設備及按公允價值計入損益之金融資產的賬面值分別為2,918,447,000港元(二零一二年：2,796,980,000港元)、965,897,000港元(二零一二年：306,540,000港元)、111,468,000港元(二零一二年：102,130,000港元)及33,824,000港元(二零一二年：69,429,000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29,628,000港元，而上年度則為19,006,000港元。本年度之利息支出為港幣12,874,000港元，較去年同期錄得的利息支出7,922,000港元增加62.5%。利息開支的增加主要由於其他借貸增加引致，但部份被發展中項目資本化之利息抵銷。於回顧年度內之平均利率為3.0%(二零一二年：2.4%)，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50人(截至二零一二年：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。

香港

在二零一二年及二零一三年內，政府推出一系列措施以冷卻樓市其中包括但不限於「港人港地」、於購入後兩年內出售之物業徵收的「特別印花稅」及收緊按揭政策等等，因此冷卻了香港的地產市場。

1. 一號九龍山頂

第二期上蓋工程已展開，將於二零一四年完成。預售樓花的申請正在進行中。

2. 趙苑二期

出租率尚算滿意，於二零一三年到期的租約正在商討中。

3. 趙苑三期

出租率尚算滿意，於二零一三年到期的租約正在商討中。

4. 卓能廣場

出租率尚算滿意。大廈的翻新工程正分期進行中。

5. 卓能山莊

紫棠居已租出，紫薇居正空置。

6. 新趙苑

第一期之入伙紙已獲批出。第二期的土地平整工程已完成。上蓋工程即將展開。

中國

中國政府仍繼續調控政策以控制樓市，我們認為物業價格將維持穩定。

1. 卓能雅苑，深圳

卓能雅苑的上蓋工程已完成，預售將於二零一四年展開。

2. 卓能•河畔軒，杭州

卓能•河畔軒的上蓋工程已完成，預售將於二零一四年展開。

澳門

空氣流通評估報告已獲環保局批准。更改土地用途事宜正待澳門當局批准。

馬來西亞

第一期名為「園景大廈」，正經營為服務式住宅並獲得滿意的收入。第二期至第五期「中央廣場」之樁帽及地庫工程正在進行中，預計將於明年完成。

物業估值

本集團於二零一三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.負責重估並於製訂二零一三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2,422,013,000港元及1,506,953,000港元，總數為3,928,966,000港元(二零一二年：投資物業及發展中投資物業分別為2,368,040,000港元及1,329,210,000港元，總數為3,697,250,000港元)，公允價值的增加約160,364,000港元已在本年的收益表中列賬。本集團之自用及提供予一位董事作宿舍之土地及樓宇分別以公允價值91,000,000港元(二零一二年：80,000,000港元)及20,468,000港元(二零一二年：22,130,000港元)列賬，本年度內公允價值變動數額11,381,000港元已紀錄在重估盈餘內。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。

政策及展望

由於美國和歐洲國家的利率和貨幣政策的不確定性，全球經濟在來年將繼續充滿挑戰。本集團將繼續分散投資在中國大陸、香港、澳門及馬來西亞以減低投資風險。

隨著香港和中國大陸最近的經濟發展，本集團期望我們的投資在來年有良好的業績。

末期股息

董事會現建議派發末期股息每股5港仙(二零一二年：4.5港仙)予於二零一三年十一月二十二日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股4.5港仙(二零一二年：4港仙)，本年度合共派發股息每股9.5港仙(二零一二年：8.5港仙)。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零一三年十二月十九日派發。

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) 由二零一三年十一月七日星期四至二零一三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，如欲獲及出席二零一二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，須於二零一三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) 由二零一三年十一月二十日星期三至二零一三年十一月二十二日星期五（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，須於二零一三年十一月十九日星期二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」）

於截至二零一三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

截至二零一三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。

承董事會命
公司秘書
何秀芬

香港，二零一三年九月二十五日

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、丁午壽先生及林家威先生。