

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)

**截至二零一四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」）截至二零一四年六月三十日止年度之業績。

業績及股息

本集團截至二零一四年六月三十日止年度錄得之綜合除稅後盈利為393,332,000港元（二零一三年：140,714,000港元），較去年增加180%。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8港仙（二零一三年：5港仙）予於二零一四年十一月二十七日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股5港仙（二零一三年：4.5港仙），本年度合共派發股息每股13港仙（二零一三年：9.5港仙）較去年增加37%。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零一四年十二月二十四日派發。

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。

紅利認股權證屆滿

認股權證(股份代號:944)(「二零一四年六月認股權證」)已於二零一四年六月二十四日屆滿。共有8,906,024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99.58%,並已發行8,906,024股。

建議發行新的紅利認股權證

董事會建議發行新的紅利認股權證予股東,基準為每持有50股現有股份可獲配發一份紅利認股權證,持有人可於發行日起計十二個月內以初步認購價每股4.8港元行駛認股權證。

業務回顧及展望

香港物業

由二零一四年第一季開始香港經濟增長溫和,通脹壓力仍低而失業率維持在3.1%。隨著五月建議放寬的雙倍印花稅(「雙倍印花稅」),住宅市場恢復勢頭,成交量在今年第二季有所回升。

政府建議支付雙倍印花稅六個月的豁免期,由簽署正式合同起開始計算。這項建議中的延遲繳稅措施預計對需提升居住質素的用家及未落成物業的買家有所裨益,因此,一手市場正蓄勢待發,數個新項目獲得了不錯的市場反應。

由於二手市場亦錄得強勁的基本需求,由此支持下,賣家都在積極地提高叫價,因此錄得若干個別成交呎價創新高。

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。售樓處及示範單位已告完成。

預計第二期工程將於下年竣工，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10個單位已經出售，餘下的可租售總樓面面積為51,483平方呎。住宅單位面積約由2,800平方呎至4,000平方呎。

為切合目前租務市場的需要，其中三個單位已被選擇分拆為六個建築面積較小的單位，新的單位面積由1,403平方呎至2,282平方呎，分拆單位的圖則已獲屋宇署批准，分拆工程已展開。

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。

兩座物業均為本集團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。

大廈的出租率目前約90%。

本集團已於二零一四年八月五日公佈以公開招標形式出售此大廈，當收到可以接納的投標價時將會作出公佈。

5. 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。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。

紫棠居及紫薇居現正空置，紫薇居的翻新工程已告完成，紫棠居翻新設計正在準備中。

6. 新趙苑，長洲長洲西堤路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

上蓋及游泳池工程已展開。

中國物業

在二零一四年第一季，中國整體的住宅市場增長放緩，深圳的物業保持相對穩定，杭州則略有微調。

根據目前的市場趨勢，預計現有的樓房限購規定可能在一些城市有選擇地放鬆。

卓能雅苑

深圳龍華

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552,454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）。

整個項目超過95%已建設完成，裝飾和園林工程正在進行中。預售許可證之申請已提交，預計政府將在短期內發出。在獲得許可證後，市場推廣工作隨即展開。

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419,623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)。

整個項目的開發建設已基本完成，只有一些小型工程及園林工作仍在進行中。預售證將根據市場研究在適當的時候申請。

澳門物業

隨著在二零一三年實施的新規定以規範地產中介機構的操守及轉讓未落成物業的制度，它強化了地產代理的專業水平和房地產交易的透明度。雖然交易量由於缺乏供應有所下降，長遠來說，對澳門房地產行業產生良好有效率的影響。

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。

經修訂的建築圖則已於二零一三年十一月提交土地工務運輸局批准，在過去六個月我們都在積極提供更多的資料給環保局和消防局。我們將密切與土地工務運輸局聯絡，跟進審批進度。

馬來西亞物業

馬來西亞政府在二零一四年一月一日推出一些打擊炒樓措施：

- 從購買起計三年內出售物業的房地產收益稅（「房地產收益稅」）由15%增加至30%。
- 購入後四至五年後出售物業獲利的稅收分別增加至20%和15%。
- 公民在購入後六年或以後出售物業將不會被徵收房地產收益稅，公司則將會徵收5%稅收。
- 對於非公民，持有物業在五年以內出售，房地產收益稅物業為30%，而從購買起六年或以上出售物業為5%。

馬來西亞政府很快將要求房地產開發商必須先獲得許可才可做超過四個單位的批量銷售。

這些新的降溫措施出台有望遏制炒樓及淡化房地產市場的交易。

該項目以分期方式進行發展。

第一期 *[Parkview Mansion]*

吉隆坡第57段第1359號地段（前稱PT77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。

少量尚未出售之單位現經營為服務式公寓並錄得90%的出租率。

第二期 *[Cecil Central Residence]*

吉隆坡第57段第11385號及第11386號地段（前稱第690、849、851、280及PT78號地段）

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。

地下室工程已於二零一四年三月已告完成，地下至五樓停車場平台的結構工程正在進行中。

在吉隆坡已新委任了一位當地的建築師，將有助項目專業顧問、工作效率及監控建築項目之進行。

投資香港股票市場

於二零一四年六月三十日，香港上市證券價值為51,975,000港元，(二零一三年六月三十日為48,506,000港元)。年內，已出售的上市證券總額為6,810,000港元而已購入的上市證券總額為8,191,000港元。

展望

展望香港今年下半年，對於小型單位的需求將保持強勁，但預期地產價格不會有大幅增長。然而，我們在中國和海外的投資會為本集團的未來發展給予大力支持。

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。經董事會批准，由二零一四年十月一日起，趙式芝小姐將成為董事會副主席而趙式浩先生因私人業務理由將改為擔任非執行董事及高級顧問。

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，二零一四年九月二十五日

業績

本集團截至二零一四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

截至二零一四年六月三十日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	4	49,763	52,763
直接成本		(19,780)	(21,006)
毛利		29,983	31,757
其他收入	6	7,328	10,433
投資物業公允價值之變動		404,199	160,364
按公允價值計入損益之金融資產及 負債公允價值的變動		2,139	773
行政費用		(31,735)	(27,045)
財務成本	7	(17,210)	(12,874)
除稅前溢利	8	394,704	163,408
所得稅支出	9	(1,372)	(22,694)
本年度溢利		393,332	140,714
下列人士應佔本年度溢利：			
本公司持有人	10	395,232	106,286
非控股權益		(1,900)	34,428
		393,332	140,714
本公司持有人所佔本年度溢利 之每股盈利	12	0.87港元	0.25港元
基本		0.87港元	0.25港元
攤薄		0.86港元	0.24港元

綜合財狀況報表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		4,362,799	3,928,966
物業、機器及設備		131,424	113,874
按揭貸款		–	47
其他金融資產		–	4,742
其他非流動資產		950	950
遞延稅項資產		6,971	7,926
		<hr/>	<hr/>
		4,502,144	4,056,505
流動資產			
待出售之發展中物業		2,056,103	1,671,322
已落成之待售物業		376,089	374,927
其他金融資產		1,647	–
按公允價值計入損益之金融資產		52,018	48,506
應收貿易賬款及其他應收賬款	13	16,351	10,513
稅款回收		429	1,397
銀行結存及現金		111,384	78,187
		<hr/>	<hr/>
		2,614,021	2,184,852

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動負債			
銀行透支		–	11,990
應付貿易賬款及其他應付賬款	14	29,854	30,359
衍生金融工具		538	545
應付非控股股東墊款	15	239,990	239,990
應付關連公司款項	15	312	7
有息借貸		1,680,461	703,978
稅項撥備		904	954
		<u>1,952,059</u>	<u>987,823</u>
流動資產淨額		<u>661,962</u>	<u>1,197,029</u>
總資產減流動負債		<u>5,164,106</u>	<u>5,253,534</u>
非流動負債			
有息借貸		295,580	811,468
董事墊款		30,967	29,208
遞延稅項負債		6,577	3,489
		<u>333,124</u>	<u>844,165</u>
資產淨值		<u>4,830,982</u>	<u>4,409,369</u>
權益			
股本		1,741,281	44,176
儲備		2,964,382	4,237,434
		<u>4,705,663</u>	<u>4,282,150</u>
本公司持有人應佔權益		4,705,663	4,282,150
非控股權益		125,319	127,219
		<u>4,830,982</u>	<u>4,409,369</u>
權益總額		<u>4,830,982</u>	<u>4,409,369</u>

財務報表附註

截至二零一四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。

截至二零一四年六月三十日止年度之財務報表獲董事會於二零一四年九月二十五日批准刊。

2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則

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二零一三年七月一日或以後開始之會計期間，並與本集團之綜合財務狀況報表有關：

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
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12號	披露在其他實體的權益
香港財務報告準則第13號	公允價值計量
香港會計準則第19號(2011)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011)	獨立財務報表

除下文所述，採納新香港財務報告準則對業績及財務狀況的目前和以前期間已編制及呈列方式並無重大影響。

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號取代了香港會計準則第27號，綜合及有關合併財務報表及HK-SIC12合併編制單獨財務報表的要求－特殊目的實體。它引入了一個單一的控制模型，以確定投資是否應該合併，通過專注於實體是否有權對被投資單位，曝光或權利，其參與的投資和使用其權力影響量的能力可變回報這些回報。由於採納香港財務報告準則第10號的結果，本集團已改變其會計政策，對於確定是否有過被投資的控制。截至二零一三年七月一日就其參與其他實體的採用不會改變任何由本集團達成控制的結論。

香港財務報告準則第12號－披露在其他實體的權益

香港財務報告準則第12號匯集成一個單一的標準的所有相關的對子公司、合營安排、聯營公司及鬆散結構實體的實體利益的披露要求。由香港財務報導準則第12號所要求的公開內容通常比以前需要由相應的標準更加廣泛。

香港財務報告準則第13號－公允價值計量

香港財務報告準則第13號取代以公允價值計量指引的單一來源的個人財務報告準則的現行指導。香港財務報告準則第13號還包含有關公允價值計量為金融工具及非金融工具廣泛的披露要求。採納香港財務報告準則第13號不會對本集團的資產及負債的公允價值計量產生任何重大影響。

本集團並沒有採用任何仍未在本會計年度生效之新的準則及詮釋。

於本財務狀況報表獲授權日，若干新訂及經修訂之香港財務報告準則已刊發但仍未生效，而且沒有被本集團提早採納。

香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號 (修訂本)	折舊及攤銷之可接受方法的澄清 ³
香港會計準則第27號(修訂本)	個別財務報表權益法 ³
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產及金融負債的抵銷 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可回收金額的披露 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的更替和延續對沖會計 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號的強制生效日期及 過渡披露 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號(修訂本)	對沖會計及香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號(修訂本) ⁵
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 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 (二零一零年至二零一二年循環) ²
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之年度改進 (二零一一年至二零一三年循環) ²
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 ⁴

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，有限的例外情況

³ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團已開始對這些新訂的或經修訂標準、經修訂的準則及詮釋的影響進行評估，其中某些可能與本集團業務有關，並可能令會計政策有所改變，某些在綜合財務報表中的項目的披露改變及重新計量。本集團尚未能確定它們對營運業績及財務狀況造成的影響。

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

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。

在二零一四年六月三十日投資物業及物業、機器及設備之公允價值分別為4,362,799,000港元及128,750,000港元(二零一三年：分別為3,928,966,000港元及111,468,000港元)。

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在二零一四年六月三十日的賬面值為2,056,103,000港元(二零一三年：1,671,322,000港元)。待出售之發展中物業在截至二零一四年六月三十日止之年度內並無減值虧損的確認(二零一三年：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。已落成物業在二零一四年六月三十日的賬面金額為376,089,000港元(二零一三年：374,927,000港元)。已落成之待售物業在截至二零一四年六月三十日止年度內並無減值虧損的確認(二零一三年：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。

再者，一項有關稅項虧損的遞延稅項資產27,092,000港元(二零一三年：27,064,000港元)已在本集團於二零一四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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業銷售	-	2,720
租金總收入	47,149	47,775
物業管理收入	2,614	2,268
	<u>49,763</u>	<u>52,763</u>

5. 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。

二零一四年

	物業銷售 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	-	47,149	2,614	-	49,763
其他分部	-	5,581	20,545	-	26,126
應報告分部收入	<u>-</u>	<u>52,730</u>	<u>23,159</u>	<u>-</u>	<u>75,889</u>
應報告分報(虧損)/溢利	<u>(685)</u>	<u>430,765</u>	<u>639</u>	<u>4,848</u>	<u>435,567</u>
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	30	2,554	283	-	2,867
利息收入	24	1,201	-	-	1,225
利息支出	-	16,326	-	-	16,326
所得稅支出	(1,087)	2,459	-	-	1,372
投資物業公允價值增加	-	404,199	-	-	404,199
按公允價值計入損益之 金融資產公允價值增加	-	-	-	2,139	2,139
應報告分部資產	<u>2,438,637</u>	<u>4,376,209</u>	<u>430</u>	<u>52,018</u>	<u>6,867,294</u>
應報告分部負債	<u>6,756</u>	<u>262,113</u>	<u>88</u>	<u>538</u>	<u>269,495</u>
年內非流動分部資產 (金融工具除外)增加	<u>251</u>	<u>33,331</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33,582</u>

二零一三年

	物業銷售 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	2,720	51,740	22,359	–	76,819
應報告分報溢利	761	186,893	2,093	8,477	198,224
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	21	2,057	295	–	2,373
利息收入	15	662	–	–	677
利息支出	–	12,133	–	–	12,133
所得稅支出	(7,926)	28,665	1,605	350	22,694
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	–	160,364	–	–	160,364
	–	–	–	773	773
應報告分部資產	2,050,041	3,930,343	900	54,349	6,035,633
應報告分部負債	3,721	265,072	111	545	269,449
年內非流動分部資產 (金融工具除外)增加	21	68,331	–	–	68,352

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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應報告分部收入	75,889	76,819
分部間收入對銷	(26,126)	(24,056)
集團收入	49,763	52,763

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應報告分部溢利	435,567	198,224
未分配公司收入	4,619	2,730
未分配公司支出	(28,272)	(24,672)
財務成本	(17,210)	(12,874)
集團除稅前溢利	394,704	163,408
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應報告分部資產	6,867,294	6,035,633
稅款回收	429	1,397
其他公司資產	241,471	196,401
遞延稅項資產	6,971	7,926
集團總資產	7,116,165	6,241,357
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應報告分部負債	269,495	269,449
應繳稅項	904	954
其他公司負債	2,008,207	1,558,096
遞延稅項負債	6,577	3,489
集團總負債	2,285,183	1,831,988

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

	外來客戶收益		非流動資產	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港(定居地)	46,998	49,526	3,107,827	2,758,409
澳門	—	—	1,006,814	1,004,569
馬來西亞	2,765	3,237	379,293	300,776
中華人民共和國(「中國」)	—	—	289	98
	49,763	52,763	4,494,223	4,063,852

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。

6. 其他收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
股份投資股息收入	1,651	1,779
出售按公允價值計入損益的金融資產獲利	1,058	5,925
贖回持有至到期之投資獲利	436	–
匯兌獲利淨額	1,992	1,196
利息收入	1,225	677
雜項收入	966	856
	<u>7,328</u>	<u>10,433</u>

7. 財務成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息費用：		
銀行貸款及透支須於五年內全數償還	58,239	44,674
董事墊款	572	989
其他借貸成本	1,997	6,854
	<u>60,808</u>	<u>52,517</u>
總借貸成本	60,808	52,517
減：利息資本化		
– 待出售發展中物業 (附註)	(40,451)	(37,198)
– 投資物業 (附註)	(31,147)	(2,445)
	<u>17,210</u>	<u>12,874</u>

附註：借貸成本已分別以年率3.050%至7.995% (二零一三年：2.905%至7.995%) 及7.750% (二零一三年：7.750%) 資本化於待出售之發展中物業及投資物業中。

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及董事墊款之財務成本。

8. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)下列項目：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	16,801	15,205
定額退休福利計劃供款	310	303
核數師酬金		
本年	602	494
往年少撥／(多撥)	137	(20)
折舊	2,867	2,604
投資物業產生租金收入的直接成本	15,937	15,729
投資物業未能產生租金收入的直接成本	854	1,053
出售物業、機器及設備虧損	-	2
呆賬撥備撤回	(7)	(14)
	<u>16,801</u>	<u>15,205</u>

9. 所得稅支出

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一三年：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。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本期稅項		
—香港		
本年度稅項	-	189
往年少撥	29	1,955
	<u>29</u>	<u>2,144</u>
—海外		
本年度稅項	-	195
往年少撥／(多撥)	129	(9)
	<u>129</u>	<u>186</u>
	<u>158</u>	<u>2,330</u>
遞延稅項		
本年	1,214	20,364
	<u>1,214</u>	<u>20,364</u>
所得稅支出總額	<u>1,372</u>	<u>22,694</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395,232,000港元(二零一三年：106,286,000港元)，其中為數69,943,000港元之盈餘(二零一三年：虧損35,789,000港元)已於本公司財務報表中處理。

11. 股息

(a) 本年股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中期股息每股5港仙(二零一三年：4.5港仙)	22,991	19,910
擬派發末期股息每股8港仙 (二零一三年：4.5港仙)(附註)	37,220	22,358
	<u>60,211</u>	<u>42,268</u>

二零一四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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
股息：		
現金	818	1,657
以股代息	22,173	18,253
	<u>22,991</u>	<u>19,910</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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
往年財政年度末期股息每股5港仙 (二零一三年：4.5港仙)	<u>22,730</u>	<u>19,551</u>

二零一三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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
股息：		
現金	1,284	1,315
以股代息	<u>21,446</u>	<u>18,236</u>
	<u>22,730</u>	<u>19,551</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	二零一四年 千港元	二零一三年 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>395,232</u>	<u>106,286</u>
股份數目	二零一四年	二零一三年
已發行普通股之加權平均數以計算每股基本盈利	455,235,405	433,562,728
普通股潛在攤薄影響： 認股權證	<u>1,683,816</u>	<u>1,453,806</u>
已發行普通股之加權平均數以計算每股攤薄盈利	<u>456,919,221</u>	<u>435,016,534</u>

13. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬款 從第三者	<u>511</u>	<u>905</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
其他應收賬款				
預付款項及按金	<u>14,787</u>	<u>4,171</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
其他應收賬款	<u>1,053</u>	<u>5,437</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>15,840</u>	<u>9,608</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>16,351</u>	<u>10,513</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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0-30天	462	725
31-60天	21	120
61-90天	16	29
超過90天	12	31
	<u>511</u>	<u>905</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。在二零一四年及二零一三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511,000港元(二零一三年：905,000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任何抵押品。

於報告日，有關其他應收之賬款並無逾期(二零一三年：無)

14. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付貿易賬款				
付予第三者	<u>2,306</u>	<u>4,564</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
其他應付賬款				
租客按金	10,127	10,504	-	-
其他應付賬款及應計費用	<u>17,421</u>	<u>15,291</u>	<u>707</u>	<u>653</u>
	<u>27,548</u>	<u>25,795</u>	<u>707</u>	<u>653</u>
	<u>29,854</u>	<u>30,359</u>	<u>707</u>	<u>653</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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0-30天	2,066	3,980
31-60天	99	—
61-90天	55	—
超過90天	86	584
	<u>2,306</u>	<u>4,564</u>

15. 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。

16. 結算日後事項

在二零一四年八月五日，本集團擬通過公開招標出售一自用的土地及樓宇及投資物業。於報告日，該土地及樓宇及投資物業的公允價值分別約為102,280,000港元和537,920,000港元。

在二零一四年八月二十六日，本集團設立一項二十億港元的中期債券計劃，首四億港元按每份債券的面額95.24%計算，其後，本公司與配售代理可一致協定發行價(按每份債券之面額最多溢價5%或最多折讓5%釐定)。每份債券的面額按年息率5厘計算，到期日為二零二二年八月二十六日。

17. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度的呈列格式。

管理討論及分析

業績

截至二零一四年六月三十日止年度（「本年度」）的營業額為49,763,000港元（截至二零一三年六月三十日止年度：52,763,000港元），較去年減少5.7%，主要由於年內沒有出售物業所致。

在物業租賃方面，本年度的租金收入較二零一三年同期減少1.3%，達47,149,000港元（二零一三年：47,775,000港元）。

本年度的毛利為29,983,000港元，較去年減少5.6%。

其他收入較去年減少29.8%至7,328,000港元，主要來自出售按公允價值計入損益之金融資產獲利、上市證券股息收入、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之公允價值增加2,139,000港元（二零一三年：773,000港元）。投資物業之公允價值增加404,199,000港元（二零一三年：160,364,000港元）。行政費用較去年增加17.3%至31,735,000港元。財務成本較去年增加33.7%至17,210,000港元。

本年度權益持有人應佔權益為395,232,000港元（二零一三年：106,286,000港元）。每股盈利為0.87港元（二零一三年：0.25港元），已攤薄的每股盈利為0.86港元（二零一三年：0.24港元）。

建議派發末期股息每股8港仙（二零一三年：5港仙）。連同中期股息每股5港仙（二零一三年：4.5港仙），截至二零一四年六月三十日止年度共派發股息13港仙。就建議之末期股息，股東可選擇以股代息。

董事會建議發行新的紅利認股權證予股東，基準為每持有50股現有股份可獲配發一份紅利認股權證，持有人可於發行日起計十二個月內以初步認購價每股4.8港元行駛認股權證。

本公司持有人應佔權益

於二零一四年六月三十日，權益持有人應佔本集團之權益總額約為4,705,663,000港元（二零一三年六月三十日：4,282,150,000港元），較二零一三年六月三十日增加423,513,000港元或9.9%。根據二零一四年六月三十日的已發行普通股總數465,248,269股（二零一三年：447,159,923股）計算，權益持有人應佔的每股權益為10.11港元，較二零一三年六月三十日9.58港元增加5.5%。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。

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。

投資上市證券

於二零一四年六月三十日，公允價值為51,975,000港元之投資上市證券已分類為按公允價值計入損益之金融資產。年內，整個投資組合因淨購入1,380,000港元及公允價值獲利2,089,000港元而增加。於二零一四年六月三十日，投資上市證券為本集團現金管理活動的一部份，佔總資產0.7%（二零一三年：0.8%）。

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

於二零一四年六月三十日及二零一三年六月三十日的已發行普通股數目分別為465,248,269股及447,159,923股。

債務及資本與負債比率

於二零一四年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為2,007,008,000港元（二零一三年：1,556,644,000港元）。現金及銀行結存為111,384,000港元（二零一三年：78,187,000港元），借貸淨值為1,895,624,000港元（二零一三年：1,478,457,000港元）。

總債務及股本權益比率為42.7%（二零一三年六月三十日：36.4%）而淨債務與股本權益比率為40.3%（二零一三年六月三十日：34.5%）。

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上升引致銀行貸款增加。

於二零一四年六月三十日，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2,007,008,000港元中，根據貸款合同的還款時間表54.7%、41.8%、3.5%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200,000,000港元利率掉期合約就借貸利率作出對沖。

資產抵押

於二零一四年六月三十日，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3,343,235,000港元（二零一三年：2,918,447,000港元）、1,178,847,000港元（二零一三年：965,897,000港元）、128,750,000港元（二零一三年：111,468,000港元）及33,986,000港元（二零一三年：33,824,000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43,598,000港元，而上年度則為39,643,000港元。本年度之利息支出為港幣17,210,000港元，較去年同期錄得的利息支出12,874,000港元增加33.7%。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3.3%（二零一三年：3.2%），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

於二零一四年六月三十日，本集團共有僱員51人（截至二零一三年六月三十日：50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

年內，政府建議支付雙倍印花稅的豁免期。住宅市場在本年第二季起漸趨活躍。

1. 一號九龍山頂

第二期上蓋工程將於二零一五年完成。第一期及第二期的預售樓花的申請正待審批。銷售推廣在獲得預售證後展開。

2. 趙苑二期

出租率尚算滿意，於二零一四年到期的租約正在商討中。為切合目前市場的需要，其中三個單位已被選擇分拆為六個建築面積較小的單位。

3. 趙苑三期

出租率尚算滿意，於二零一四年到期的租約正在商討中。

4. 卓能廣場

出租率尚算滿意。整座大廈以公開招標形式出售，當收到可以接納的投標價時將會作出公佈。

5. 卓能山莊

紫薇居的翻新工程已告完成，紫棠居翻新設計正在準備中。

6. 新趙苑

第一期之入伙紙已獲批出。第二期的上蓋工程已展開。

中國

中國政府仍繼續調控政策以控制樓市，預計現有的樓房限購規定可能在一些城市有選擇地放鬆。

1. 卓能雅苑，深圳

裝修及園景工程接近完成，預計政府將於短期內發出預售許可證。

2. 卓能•河畔軒，杭州

整個項目的開發建設已基本完成，只有一些小型工程及園林工作仍在進行中。預售證將根據市場情況在適當時候申請。

澳門

經修訂的建築圖則仍有待土地工務局批准。

馬來西亞

第一期名為「Parkview Mansion」，正經營為服務式住宅並獲得滿意的收入。第二期名為「Cecil Central Residence」，地下至五樓停車場平台的結構工程正在進行中。

物業估值

本集團於二零一四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二零一四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2,728,195,000港元及1,634,604,000港元，總數為4,362,799,000港元（二零一三年：投資物業及發展中投資物業分別為2,422,013,000港元及1,506,953,000港元，總數為3,928,966,000港元），公允價值的增加約為404,199,000港元已在本年的收益表中列賬。本集團自用及提供予一位董事作宿舍之土地及大廈分別以公允價值102,280,000港元（二零一三年：91,000,000港元）及26,470,000港元（二零一三年：20,468,000港元）列賬，本年度內公允價值之增加數額17,282,000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。

政策及展望

香港地產市場預期在今年下半年仍見穩定，本集團在中國和海外的投資將會為未來增長帶來支持。

末期股息

董事會現建議派發末期股息每股8港仙(二零一三年：5港仙) 予於二零一四年十一月二十七日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股5港仙(二零一三年：4.5港仙)，本年度合共派發股息每股13港仙(二零一三年：9.5港仙)。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零一四年十二月二十四日派發。

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) 由二零一四年十一月十七日星期一至二零一四年十一月十九日星期三(首尾兩天包括在內)，在上述期間不會登記股份之轉讓，如欲出席二零一四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，須於二零一四年十一月十四日星期五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) 由二零一四年十一月二十五日星期二至二零一四年十一月二十七日星期四(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，須於二零一四年十一月二十四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」)

於截至二零一四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(「標準守則」)，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；及
- (iii) 主席並無在沒有執行董事出席的情況下與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行會議。

審核委員會

截至二零一四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，二零一四年九月二十五日

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