

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)

**截至二零一六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」)截至二零一六年六月三十日止年度之業績。

**業績及股息**

本集團截至二零一六年六月三十日止年度錄得之綜合除稅後盈利為342,363,000港元(二零一五年：237,241,000港元)，較去年增加44.3%。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11港仙(二零一五年：8港仙)予於二零一六年十一月二十四日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股5.5港仙(二零一五年：5.5港仙)，本年度合共派發股息每股16.5港仙(二零一五年：13.5港仙)較去年增加22.2%。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零一六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。

## 發行新紅利認股權證

本公司按照於二零一六年四月一日的股東登記冊，以每持有三十五股現有股份之股東可獲發一份認股權證（「二零一七年四月認股權證」）之基準，在二零一六年四月二十二日，已發行14,148,193份紅利認股權證。二零一七年四月認股權證的持有人可於二零一六年四月二十二日至二零一七年四月二十二日以初步認購價每股4.30港元（可調整）認購股份。在截至二零一六年六月三十日止年度，在行使21,319（二零一五年：無）份二零一七年四月認股權證後，共發行21,319（二零一五年：無）股新股。

## 業務回顧及展望

### 香港物業

香港的經濟繼續見證自去年錄得的溫和增長。外部因素依然存在著若干不確定性。整體住宅市場活動在二零一六年第一季持續較弱，但是，市場活動在第三季轉而變得活躍。數個新項目在第三季內分別推出，並獲得大量超額認購的市場反應，而價格亦再次上升。與此同時，二手市場未見活躍，因為大多數業主有較強的持有能力，不願作出任何讓步出售資產。

本集團主要項目的總述如下：

#### **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。

第一期一共售出14個單位，銷售金額為187,335,000港元及租出19個單位，第二期的建築工程現正進行中，預計將於本年年底完成。

## **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29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1,221平方呎至3,099平方呎。

由於將3個大單位分拆為6個較小單位獲得租客們的正面反應，因此，為迎合市場，第一座另外兩個較大的單位已被選中以分拆為4個較小的單位，新的單位面積由1,221平方呎至1,760平方呎，單位分拆的圖則已獲得屋宇署批准，改建工程已展開，預計將於二零一六年年底完成。

物業的出租率維持在70%。

## **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。

第一座其中三個單位已被選擇分拆為六個建築面積較小的單位以迎合市場需求，新的單位面積由606平方呎至1,535平方呎，單位分拆的圖則已獲得屋宇署批准，由於該3個單位現正有租客使用，待租客交吉後改建工程會隨即展開。

兩座物業出租率為85%，均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。由於兩座物業已完成多年，現正進翻新工程以提升別墅豪華質素。

## 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4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，室外綠化園景及泳池裝修工程正在進行中。

### 第二期

上蓋工程已告完成，總承建商現在進行30號屋的玻璃幕牆工程，預計在二零一六年年底完工。

## 中國物業

年內，深圳的住宅單位供應未能追上需求的步伐，住宅物業的銷售價格迅速上升。

由於來自首次置業的買家和投資者的支持，二手物業市場的交易價格和成交量均告增長。目前政府政策調控收緊的預期不斷增加，住宅物業的價格與往年相比將保持較為平穩的增長。

## 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、一所三層高幼稚園、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）。

整個建築工程已完成，等待政府驗收及發出有關文件及證明（包括規劃及竣工驗收合格證）。物業的銷售活動已於二零一五年十二月十一日正式展開，直至本報告書之日，已售出405個單位，樓面面積共38,048.68平方米（約409,556平方呎），總銷售金額為人民幣1,737,811,046元（約2,020,700,000港元）。在已出售的405個單位中，361個單位已簽署正式買賣合約。

### **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）。

整個項目的建築工程已接近完成，有關部門將於未來數月進行整個項目的驗收，待政府發出規劃及竣工驗收合格證。

### **澳門物業**

在過去兩年連續下降後，澳門博彩業總收入在最近幾個月漸趨穩定。

澳門物業市場目前由用家主導，都為比較保守及尋找更優質的物業。從二零一六年第二季開始，價值在6百萬澳門元以下的物業需求和成交量有所增加。氹仔是眾多用戶最熱門的地區。

## **星光大路一號**

### **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、康樂設施及綠化園林花園。

因應政府部門的意見，建築師最近修改並提交新的建築圖則草案以待審批。

## **馬來西亞物業**

馬來西亞的住宅價格和成交量呈現下降，在不久的近期將持續弱勢。

該項目發展如下：

### **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。

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，其餘單位大部份已告租出。

### **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4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。鑑於經濟環境及市場需求改變，大單位變得昂貴令用家難以負擔以致難以出售，建築師已修改建築圖則將大單位改為細單位，並已提交有關部門審批，新圖則在獲得批准後，單位的面積將由450平方呎至800平方呎，單位總數將由879個大大增加至1,622個。

## 投資香港股票市場

於二零一六年六月三十日，投資證券價值為19,970,000港元(二零一五年六月三十日為22,315,000港元)。年內，已出售的股票證券總額為20,143,000港元而已購入的股票證券總額為23,156,000港元。

## 展望

展望未來，美國聯邦儲備局加息速度較為溫和，在短期內，通脹預期仍將維持低位。香港的一手住宅市場預計在餘下的二零一六年仍維持活躍，由於預計將有資金由中國大陸流入，豪宅物業的需求預計將會上升。

在中國，為抵消經濟放緩的壓力，中國人民銀行多次調整貨幣政策以注入流動資金入市。一線和一些較強的二線城市出現大量的物業投資活動，在房地產市場引發了上升勢頭。根據最新的統計數字，一些大城市的住宅價格已連續13個月上升。

## 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，二零一六年九月二十八日

## 業績

本集團截至二零一六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

截至二零一六年六月三十日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	4	45,806	52,473
直接成本		(20,343)	(19,883)
毛利		25,463	32,590
其他收入	6	11,793	14,388
投資物業公允價值之變動		1,213,705	282,922
按公允價值計入損益之金融資產及 負債公允價值的變動		(5,590)	5,281
行政費用		(59,085)	(47,433)
財務成本	7	(29,071)	(30,302)
除稅前溢利	8	1,157,215	257,446
所得稅支出	9	(814,852)	(20,205)
本年度持續經營溢利		<u>342,363</u>	<u>237,241</u>
下列人士應佔本年度溢利：			
本公司持有人		315,348	241,028
非控股權益		27,015	(3,787)
		<u>342,363</u>	<u>237,241</u>
本公司持有人所佔本年度溢利之 每股盈利	11		
基本		<u>0.64港元</u>	<u>0.51港元</u>
攤薄	11	<u>0.64港元</u>	<u>0.51港元</u>



## 綜合財狀況報表

於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		5,549,315	4,043,656
物業、機器及設備		32,834	32,332
其他非流動資產		950	950
其他金融資產		27,955	—
遞延稅項資產		10,610	8,713
		<u>5,621,664</u>	<u>4,085,651</u>
<b>流動資產</b>			
待出售之發展中物業		1,955,440	2,319,988
已落成之待售物業		373,815	373,645
按公允價值計入損益之金融資產		19,970	14,880
應收貿易賬款及其他應收賬款	12	146,726	60,669
稅款回收		415	375
銀行結存及現金		1,032,612	88,464
		<u>3,528,978</u>	<u>2,858,021</u>
分類為持有作出售的出售集團的資產		—	800,968
		<u>3,528,978</u>	<u>3,658,989</u>
<b>流動負債</b>			
銀行透支		3,630	—
應付貿易賬款及其他應付賬款	13	1,597,911	89,635
衍生金融工具		—	308
應付非控股股東款項	14	239,990	239,990
應付關連公司款項	14	1,523	1,067
有息借貸		414,025	1,809,474
應付稅項		863	879
		<u>2,257,942</u>	<u>2,141,353</u>
分類為持有作出售的出售集團的負債		—	326,402
		<u>2,257,942</u>	<u>2,467,755</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>1,271,036</u>	<u>1,191,234</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>6,892,700</u>	<u>5,276,885</u>

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動負債</b>			
有息借貸		<b>652,119</b>	26,404
應付貿易賬款及其他應付賬款	13	<b>10,681</b>	16,557
董事墊款		<b>124,959</b>	117,625
遞延稅項負債		<b>803,931</b>	26,204
		<u><b>1,591,690</b></u>	<u>186,790</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>5,301,010</b></u>	<u>5,090,095</u>
<b>權益</b>			
股本		<b>1,910,644</b>	1,807,547
儲備		<b>3,241,819</b>	3,161,016
本公司持有人應佔權益		<b>5,152,463</b>	4,968,563
非控股權益		<b>148,547</b>	121,532
<b>權益總額</b>		<u><b>5,301,010</b></u>	<u>5,090,095</u>

## 財務報表附註

截至二零一六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。

截至二零一六年六月三十日止年度之財務報表獲董事會於二零一六年九月二十八日批准刊發。

### 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二零一五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」)頒布之經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，用於本集團由二零一五年七月一日或以後開始之會計期間的財務報表。

香港會計準則第19號(修訂本) 界定福利計劃：僱員供款

香港財務報告準則(修訂本) 香港財務報告準則之年度改進(2010-2012循環)

香港財務報告準則(修訂本) 香港財務報告準則之年度改進(2011-2013循環)

除以下所述外，採納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19號(修訂本)：界定福利計劃：僱員供款**

該修訂澄清香港會計準則第19號有關來自員工的供款或第三方的供款，並介紹在實際操作中，這樣的供款是獨立於服務年數可作為降低有關服務期間的服務成本的方法。

該修訂對本集團並沒有影響因本集團沒有營運一界定福利計劃。

## 香港財務報告準則之年度改進(2010-2012及2011-2013 循環)

該修訂中包含該兩個循環的年度改進，修正了一些香港財務報告準則。除了那些與本集團有關外，採納這些修訂對本集團的綜合財務業績或狀況沒有重大影響。

香港會計準則第8號(修訂本)「經營分部」要求在界定報告分部時作出的判斷的披露，當經營分部已經匯總，並明確了可報告分部的總分部資產和實體的資產之間需要對賬若該分部資產已定期報告予主要營運決策者。這些修訂對本集團沒有影響。

香港會計準則第24號(修訂本)「關連人士披露」修訂了「關連人士」的定義，包括向呈報實體提供主要管理人員服務之「管理實體」，需披露已確認的服務費用，以一個單獨的管理金額的披露實體提供的關鍵管理人員服務，並提供了一個放寬，不需要披露通過管理實體支付主要管理人員的補償的組成部分。這些修訂不會對本集團的關連人士披露有任何影響，因為本集團沒有向一個單獨的管理實體提供的關鍵管理人員服務支付服務費。

## 已頒布但仍未生效之香港財務報告準則

在授權本綜合財務報表當日，若干已頒布但仍未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則，沒有被本集團提早採納。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之年度改進(2012 – 2014 循環) <sup>(1)</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	主動披露 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第7號(修訂本)	主動披露 <sup>(2)</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	未實現虧損之遞延稅項資產的確認 <sup>(2)</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	可接受的折舊和攤銷方法的澄清 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第27號(修訂本)	個別財務報表權益法 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第9號(2014)	金融工具 <sup>(3)</sup>
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28號(修訂本)	投資實體：綜合例外的運用 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>(4)</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶合同的收入 <sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>(2)</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>(3)</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>(4)</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

董事預期所有有關的新訂及經修訂香港財務報告準則，本集團之會計政策將在該準則生效後的首個期間採納。新訂及經修訂香港財務報告準則預期對本集團的會計政策影響如下。其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的財務報表並無重大影響。

### **香港會計準則第7號(修訂本) 主動披露**

香港會計準則第7號修訂本要求實體提供信息披露，使財務報表的使用者評估融資活動，包括現金流量和非現金變動兩個變動而產生的負債的變化。

實體應當披露(在必要的範圍內)因融資活動而產生的負債變化，包括融資現金流量的變動、從獲得或失去子公司或其他業務控制的變化、外匯匯率變動的效果、公允價值改變及其他變化。融資活動產生的負債是負債，而現金流量或未來現金流量將在綜合現金流量表分類為由融資產生的現金流量。

新的披露要求因融資活動而產生的負債在綜合財務狀況表中提供期初及期末的對賬，而因融資活動帶來負債的變動將獨立於其他資產及負債的變動。香港會計準則第7號(修訂本)由二零一七年一月一日或以後年度期間開始生效。

本集團管理層認為，在未來採納香港會計準則第7號(修訂本)對本集團的業績和財務狀況不會產生重大影響。

### **香港財務報告準則第16號 – 租賃**

香港財務報告準則第16號租約施加控制模式來鑑定租賃，是否存在由用戶控制的識別資產的基礎上租賃和服務合同區分。

香港財務報告準則第16號引入了單一承租人的會計模式，並要求承租人確認全部租賃期超過12個月的資產和負債，除非有關的資產已是低價值的。承租人需確認當租賃安排開始時的資產使用權及租賃負債。初始計量資產使用權是基於租賃負債，並按任何預付租賃款項、租賃獎勵、初始直接費用和承租人因拆除、清除或恢復有關資產和／或工地支出之成本作出調整。隨後，資產使用權按照香港會計準則第16號的要求和減值，如有的話，根據香港會計準則第36號折舊。租賃負債與其他金融負債類似，採用實際利率法入賬。

出租人的會計要求沒有實質性的改變和租賃為經營租賃或融資租賃的分類被保留。香港財務報告準則第16號取代了以前的香港會計準則第17號租賃及相關的詮釋。香港財務報告準則第16號由二零一九年一月一日起生效，實體被允許在該日期前採納香港財務報告準則第16號，唯當它也適用於香港財務報告準則第15號與客戶的合同的收入。

在二零一六年六月三十日，本集團管理層預期，某些租賃承諾需在財務信息中被確認為資產使用權和租賃負債。

### 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。

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、土地及樓宇及包括在分類為持有作出售的出售集團的資產其賬面值於二零一六年六月三十日分別為5,549,315,000港元、28,000,000港元及0港元（二零一五年：分別為4,043,656,000港元、28,100,000港元及785,000,000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於二零一六年六月三十日的賬面值為1,955,440,000港元（二零一五年：2,319,988,000港元）。待出售之發展中物業在截至二零一六年六月三十日止之年度內已下調至可變現淨值並無減值虧損的確認（二零一五年：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，因應市場狀況的改變，可能下調至可變現淨值。已落成物業於二零一六年六月三十日的賬面金額為373,815,000港元(二零一五年：373,645,000港元)。在截至二零一六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(二零一五年：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為遞延稅項，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。在二零一六年六月三十日，投資物業公允價值變動的遞延稅項負債為803,867,000 港元(二零一五年：25,887,000港元)已在本集團截至二零一六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37,267,000港元(二零一五年：30,637,000港元)已在本集團於二零一六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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
租金總收入	43,625	49,231
物業管理收入	2,181	3,242
	<u>45,806</u>	<u>52,473</u>

## 5. 分部資料

本公司董事(為主要營運決策人)區分本集團之三項產品及服務線為營運分部。

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。

二零一六年

	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	-	43,625	2,181	-	45,806
由其他分部	-	2,395	18,775	-	21,170
應報告分部收入	<u>-</u>	<u>46,020</u>	<u>20,956</u>	<u>-</u>	<u>66,976</u>
應報告分報(虧損)/溢利	<u>(2,901)</u>	<u>1,238,167</u>	<u>968</u>	<u>(3,665)</u>	<u>1,232,569</u>
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	70	1,288	369	-	1,727
利息收入	412	1,210	-	-	1,622
利息支出	-	40,281	-	-	40,281
所得稅支出	11,713	803,061	-	-	814,774
投資物業公允價值增加	-	1,213,705	-	-	1,213,705
出售集團的資產出售獲利 按公允價值計入損益之 金融資產公允價值減少	-	7,669	-	-	7,669
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,590</u>	<u>5,590</u>
應報告分部資產	<u>3,248,879</u>	<u>4,804,706</u>	<u>3,616</u>	<u>19,970</u>	<u>8,077,171</u>
應報告分部負債	<u>1,557,839</u>	<u>287,281</u>	<u>241</u>	<u>-</u>	<u>1,845,361</u>
年內非流動分部資產 (金融工具除外)增加	<u>24</u>	<u>54,155</u>	<u>1,191</u>	<u>-</u>	<u>55,370</u>



二零一五年

	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	–	49,231	3,242	–	52,473
由其他分部	–	5,581	21,819	–	27,400
	<u>–</u>	<u>54,812</u>	<u>25,061</u>	<u>–</u>	<u>79,873</u>
應報告分部收入	<u>–</u>	<u>54,812</u>	<u>25,061</u>	<u>–</u>	<u>79,873</u>
應報告分報(虧損)/溢利	<u>(1,227)</u>	<u>310,166</u>	<u>2,962</u>	<u>18,901</u>	<u>330,802</u>
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	89	3,286	237	–	3,612
利息收入	43	102	–	–	145
利息支出	–	29,027	–	–	29,027
所得稅(計入)/支出	(2,001)	22,206	–	–	20,205
投資物業公允價值增加	–	282,922	–	–	282,922
按公允價值計入損益之 金融資產公允價值增加	–	–	–	5,281	5,281
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>5,281</u>	<u>5,281</u>
應報告分部資產	<u>2,748,848</u>	<u>4,053,586</u>	<u>551</u>	<u>14,880</u>	<u>6,817,865</u>
應報告分部負債	<u>52,497</u>	<u>293,496</u>	<u>88</u>	<u>308</u>	<u>346,389</u>
年內非流動分部資產 (金融工具除外)增加	<u>88</u>	<u>108,969</u>	<u>54</u>	<u>–</u>	<u>109,111</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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應報告分部收入	66,976	79,873
分部間收入對銷	(21,170)	(27,400)
集團收入	<u>45,806</u>	<u>52,473</u>
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應報告分部溢利	1,232,569	330,802
未分配公司收入	10,259	768
未分配公司支出	(56,542)	(43,822)
財務成本	(29,071)	(30,302)
集團除稅前溢利	<u>1,157,215</u>	<u>257,446</u>
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應報告分部資產	8,077,171	6,817,865
稅項收回	415	375
其他公司資產	1,062,446	116,719
遞延稅項資產	10,610	8,713
分類為持有作出售的出售集團的資產	–	800,968
集團總資產	<u>9,150,642</u>	<u>7,744,640</u>
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應報告分部負債	1,845,361	346,389
應繳稅項	863	879
其他公司負債	1,199,477	1,954,671
遞延稅項負債	803,931	26,204
分類為持有作出售的出售集團的負債	–	326,402
集團總負債	<u>3,849,632</u>	<u>2,654,545</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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港(定居地)	44,549	50,376	4,090,876	2,648,196
澳門	-	-	204	1,033,705
馬來西亞	1,257	2,097	343,851	394,751
中華人民共和國(「中國」)	-	-	1,148,168	286
	<u>45,806</u>	<u>52,473</u>	<u>5,583,099</u>	<u>4,076,938</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。

## 6. 其他收入，淨額

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
上市股本投資股息收入	746	873
出售分類為持有作出售的出售集團的資產獲利(附註)	7,669	-
出售按公允價值計入損益之金融資產獲利	1,179	12,747
衍生金融投資獲利	308	-
利息收入	1,622	145
雜項收入	269	623
	<u>11,793</u>	<u>14,388</u>

附註：年內，本集團已出售Westfountain Co. Limited及成康投資有限公司(統稱為「出售集團」)。出售集團進一步的出售資料已載於本公司於二零一五年六月十五日、二零一五年七月二十八日及二零一五年十月三十日發出的通告及本公司於二零一五年九月二十五日刊發的通函中。出售已於二零一五年十月三十日完成，詳情如下：

(a)	收取代價	二零一六年 千港元
	已收取現金代價	<u>787,557</u>
(b)	出售集團資產淨值出售	二零一六年 千港元
	投資物業	654,490
	物業、機器及設備	130,510
	貿易應收賬款及其他應收賬款	999
	銀行結存及現金	257
	其他應付賬款	(4,021)
	欠集團款項	(457,165)
	遞延稅項負債	(7,284)
		<u>317,786</u>
(c)	出售集團的出售獲利淨額	二零一六年 千港元
	已收取現金代價	787,557
	出售集團的資產淨值	(317,786)
	欠集團款項	(457,165)
	出售引致的支出	(4,937)
		<u>7,669</u>
(d)	出售集團因出售產生的現金流入淨額	二零一六年 千港元
	已收取現金代價	787,557
	出售銀行結存及現金	(257)
	出售引致的支出	(4,937)
	因出售產生的現金流入淨額	<u>782,363</u>

## 7. 財務成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息費用：		
銀行貸款及透支	55,206	73,947
董事墊款	8,335	4,292
其他應付賬款(附註13)	2,496	3,114
債券	760	123
其他借貸成本	7,711	6,815
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	74,508	88,291
減：利息資本化在		
—發展中待售物業(附註)	(42,957)	(54,529)
—投資物業(附註)	(2,480)	(3,460)
	<hr/>	<hr/>
	<b>29,071</b>	<b>30,302</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：借貸成本已分別以年利率1.069%至7.995%（二零一五年：3.060%至7.995%）及8%（二零一五年：8%）資本化於待出售之發展中物業及投資物業中。

## 8. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除下列項目：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營運租賃支出—土地及樓宇	1,953	—
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	18,707	17,932
定額退休福利計劃供款	608	646
	<hr/>	<hr/>
	19,315	18,578
	<hr/>	<hr/>
核數師酬金		
本年	715	631
往年少撥	8	7
	<hr/>	<hr/>
	723	638
	<hr/>	<hr/>
折舊	1,727	3,612
投資物業產生租金收入的直接成本	10,986	13,138
投資物業未能產生租金收入的直接成本	3,813	3,198
贖回持有直至到期之債券虧損	—	77
物業、機器及設備撇賬	—	55
匯兌虧損	197	134
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 9. 所得稅支出

由於本集團截至二零一六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。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>本期稅項</b>		
— 海外		
本年	78	—
往年少撥	—	4
	<u>78</u>	<u>4</u>
<b>遞延稅項</b>		
本年	814,774	20,201
	<u>814,774</u>	<u>20,201</u>
<b>所得稅支出總額</b>	<b><u>814,852</u></b>	<b><u>20,205</u></b>

稅項支出之對賬及按適用稅率的會計溢利：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利	<b><u>1,157,215</u></b>	<b><u>257,446</u></b>
按香港利得稅稅率16.5%計算 (二零一五年：16.5%)之稅項	190,940	42,479
不可扣減支出之稅務影響	26,215	10,753
毋須課稅收益之稅務影響	(220,289)	(37,165)
海外稅率差別之稅務影響	795,165	(4,610)
未被確認的未使用稅務虧損之稅務影響	24,718	1,578
往年少撥	—	4
使用未確認的稅務虧損之稅務影響	(1,897)	(1,757)
因更改稅率遞延稅項負債的確認	—	8,900
其他	—	23
	<u>814,852</u>	<u>20,205</u>
<b>所得稅支出</b>	<b><u>814,852</u></b>	<b><u>20,205</u></b>

## 10. 股息

### (a) 本年股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
中期股息每股普通股5.5港仙(二零一五年：5.5港仙)	27,235	26,069
擬派發末期股息每股普通股11港仙 (二零一五年：8港仙)(附註)	55,146	38,347
	<u>82,381</u>	<u>64,416</u>

二零一六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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
股息：		
現金	1,140	1,106
以股代息	26,095	24,963
	<u>27,235</u>	<u>26,069</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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
往年財政年度末期股息每股8港仙 (二零一五年：5港仙)	38,998	37,244

二零一五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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
股息：		
現金	1,189	1,089
以股代息	37,809	36,155
	<u>38,998</u>	<u>37,244</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

	二零一六年 千港元	二零一五年 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	<b>315,348</b>	241,028

### 股份數目

	二零一六年	二零一五年
已發行普通股之加權平均數以計算每股基本盈利	<b>489,526,462</b>	470,756,704
普通股潛在攤薄影響： 認股權證	<b>1,153,293</b>	1,728,408
已發行普通股之加權平均數以計算每股攤薄盈利	<b>490,679,755</b>	472,485,112

## 12. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收貿易賬款 從第三者	<b>1,164</b>	1,138
其他應收賬款		
預繳費用及公共費用按金	<b>15,830</b>	11,731
預付其他稅項	<b>101,346</b>	–
預付佣金費用	<b>21,525</b>	–
其他應收賬款	<b>6,861</b>	1,192
由第三者替本集團持有之銷售按金	–	46,608
	<b>145,562</b>	59,531
	<b>146,726</b>	60,669

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
0-30天	703	586
31-60天	358	183
61-90天	11	88
超過90天	92	281
	<u>1,164</u>	<u>1,138</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。在二零一六年及二零一五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1,164,000港元(二零一五年：1,138,000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(二零一五年：無)。

### 13. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款		
付予第三者	<u>4</u>	<u>235</u>
<b>其他應付賬款</b>		
已收銷售按金	1,553,934	46,608
租客按金	7,293	7,199
其他應付賬款及應計費用	<u>36,680</u>	<u>35,593</u>
	<u>1,597,907</u>	<u>89,400</u>
	<u>1,597,911</u>	<u>89,635</u>
<b>非流動負債</b>		
其他應付款項		
其他應付款項	<u>10,681</u>	<u>16,557</u>

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
0-30天	4	164
31-60天	-	25
61-90天	-	25
超過90天	-	21
	<u>4</u>	<u>235</u>

其他應付款項包括在流動及非流動負債部份的額外釐印費分別為6,971,000港元及10,681,000港元(二零一五年：6,623,000港元及16,577,000港元)，釐印費之有效年率為12%(二零一五年：12%)而利息支出2,496,000港元(二零一五年：3,114,000港元)已被確認。

#### 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。

## 管理討論及分析

### 業績

截至二零一六年六月三十日止年度（「本年度」）的營業額為45,806,000港元（截至二零一五年六月三十日止年度：52,473,000港元），較去年同期減少12.7%，主要由於出售卓能廣場後租金及物業管理收入減少所致，但部分已被年內其他投資物業及待出售物業租金收入增加所抵銷。

在物業租賃方面，本年度的租金收入較二零一五年同期減少11.4%，達43,625,000港元（二零一五年：49,231,000港元）。

本年度的毛利為25,463,000港元，較去年同期下跌21.9%。

其他收入較去年減少18.0%至11,793,000港元，本年度的其他收入主要來自出售一項投資物業、股息收入、出售按公允價值計入損益之金融資產獲利及利息收入。按公允價值計入損益之金融資產公允價值減少5,590,000港元（二零一五年：5,281,000港元）。投資物業公允價值增加1,213,705,000港元（二零一五年：282,922,000港元）。該增加是由於管理層改變決定，將一部份位於深圳的物業由持有作出售改變為長期投資。行政開支較去年同期增加24.6%至59,085,000港元。財務成本較去年同期減少4.1%至29,071,000港元，減少主要由於年內利息及借款下降引致。所得稅增加至814,852,000港元（二零一五年：20,205,000港元）主要是由於深圳物業公允價值增加引致的遞延稅項。

本年度本公司權益持有人應佔權益為315,348,000港元（二零一五年：241,028,000港元）。每股基本盈利為0.64港元（二零一五年：0.51港元），已攤薄的每股盈利為0.64港元（二零一五年：0.51港元）。

建議派發末期股息每股11港仙（二零一五年：8港仙）。連同中期股息每股5.5港仙（二零一五年：5.5港仙），截至二零一六年六月三十日止年度共派發股息16.5港仙（二零一五年：13.5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

於二零一六年六月三十日，權益持有人應佔本集團之權益總額約為5,152,463,000港元(二零一五年六月三十日：4,968,563,000港元)，較二零一五年六月三十日增加183,900,000港元或3.7%。根據二零一六年六月三十日的已發行普通股總數501,276,582股(二零一五年：479,324,448股)計算，權益持有人應佔的每股權益為10.28港元，較二零一五年六月三十日10.37港元下跌0.9%。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

於二零一六年六月三十日，投資上市證券的公允價值為19,970,000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購入3,245,000港元及公允價值虧損5,590,000港元而減少。投資上市證券於二零一六年六月三十日佔總資產的0.3%(二零一五年：0.3%)，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

於二零一六年六月三十日及二零一五年六月三十日的已發行普通股數目分別為501,276,582股及479,324,448股。

## 債務及資本與負債比率

於二零一六年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為1,194,733,000港元(二零一五年：2,268,503,000港元)。現金及銀行結存為1,032,612,000港元(二零一五年：95,858,000港元)，借貸淨值為162,121,000港元(二零一五年：2,172,645,000港元)。

總債務及股本權益比率為23.2%(二零一五年六月三十日：45.7%)而淨債務與股本權益比率為3.1%(二零一五年六月三十日：43.7%)。

總債務及淨債務與股本的比率下降主要由於年內銀行貸款減少及出售持有作出售的出售集團的資產及出售香港及深圳待售物業導致銀行結存及現金增加。

於二零一六年六月三十日，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1,194,733,000港元中，根據貸款合同的還款時間表35%、0%、64%及1%分別須於一年內、一至兩年內、兩至五年內及五年後償還。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

於二零一六年六月三十日，本集團投資物業、待售物業、土地及樓宇、按公允價值計入損益之金融資產及持有作出售的資產其賬面值分別為2,924,121,000港元(二零一五年：2,376,100,000港元)、403,834,000港元(二零一五年：1,316,558,000港元)、28,000,000港元(二零一五年：28,100,000港元)、7,246,000港元(二零一五年：10,269,000港元)及0港元(二零一五年：785,000,000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45,437,000港元，而上年度則為57,989,000港元。本年度之利息支出為29,071,000港元，較去年同期錄得的利息支出30,302,000港元下減少4.1%。利息開支的減少主要由於年內借貸減少及發展項目資本化利息減少所引致。於回顧年度內之平均利率為3.7%(二零一五年：3.7%)，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48人(截至二零一五年六月三十日：48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

香港的經濟繼續見證自去年錄得的溫和增長。外部因素依然存在著若干不確定性。整體住宅市場活動在2016年第一季持續較弱，但是，市場活動在第三季轉而變得活躍。數個新項目在第三季內分別推出，並獲得大量超額認購的市場反應，而價格亦再次上升。與此同時，二手市場未見活躍，因為大多數業主有較強的持有能力，不願作出任何讓步出售資產。

### 1. 壹號九龍山頂

第一期49個單位已由二零一五年二月起開始發售，直至報告日，一共售出14個單位，銷售金額為187,300,000港元及租出19個單位以獲取租金收入，第二期的建築工程現正進行中，預計將於本年底完成。

### 2. 趙苑二期

另外兩個較大的單位已被選中分拆為4個較小的單位以符合現時的租務市場，分拆單位的改建工程已預計將於二零一六年年底完成。出租率尚算滿意，於二零一六年下半年到期的租約續期正在商討中。

### 3. 趙苑三期

三個單位已被選擇分拆為六個建築面積較小的單位，單位分拆的工程待租客交吉後改建工程會隨即展開。出租率尚算滿意，於二零一六年下半年到期的租約續期正在商討中。

### 4. 卓能山莊

翻新工程正在進行中。

### 5. 新趙苑

第二期之上蓋工程預計將於二零一六年年底完成。

## 中國

年內，深圳的住宅單位供應未能追上需求的步伐，住宅物業的銷售價格迅速上升。

由於來自首次置業的買家和投資者的支持，二手物業市場的交易價格和成交量均告增長。目前政府政策調控收緊的預期不斷增加，住宅物業的價格與往年相比將保持較為平穩的增長。

## 1. 卓能雅苑，深圳

整個建築工程已完成，等待政府驗收及發出有關文件及證明（包括規劃及竣工驗收合格證）。547個單位的預售證已獲發出，並已於二零一五年十二月展開銷售活動，直至本報告書之日，超過400個單位已售出，總銷售金額為人民幣1,700,000,000元。

## 2. 卓能·河畔軒，杭州

整個項目的建築工程已接近完成，有關部門將於未來數月進行整個項目的驗收，待政府發出規劃及竣工驗收合格證。

## 澳門

建築師最近修改並提交新的建築圖則草案以待審批。

## 馬來西亞

第一期「Parkview」未出售的單位正經營為服務式住宅並獲得滿意的收入。第二期名為「Cecil Central Residence」，地下至五樓停車場平台的結構工程已告完成。建築圖則將修改以減少單位的面積以符合現時市況。

## 物業估值

本集團於二零一六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二零一六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3,770,531,000港元及1,778,784,000港元，總數為5,549,315,000港元（二零一五年：投資物業及發展中投資物業分別為2,826,840,000港元及1,871,306,000港元，總數為4,698,146,000港元），公允價值的增加約為1,213,705,000港元已在本年度的收益表中列賬。本集團自用及提供予一位董事作宿舍之土地及樓宇分別以公允價值0港元（二零一五年：130,510,000港元）及28,000,000港元（二零一五年：28,100,000港元）列賬，本年度內公允價值之增加數額462,000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

展望未來，美國聯邦儲備局加息速度較為溫和，在短期內，通脹預期仍將維持低位。香港的一手住宅市場預計在餘下的二零一六年仍維持活躍，由於預計將有資金由中國大陸流入，豪宅物業的需求預計將會上升。

在中國，為抵消經濟放緩的壓力，中國人民銀行多次調整貨幣政策以注入流動資金入市。一線和一些較強的二線城市出現大量的物業投資活動，在房地產市場引發了上升勢頭。根據最新的統計數字，一些大城市的住宅價格已連續13個月上升。

## 末期股息

董事會現建議派發末期股息每股11港仙（二零一五年：8港仙）予於二零一六年十一月二十四日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股5.5港仙（二零一五年：5.5港仙），本年度合共派發股息每股16.5港仙（二零一五年：13.5港仙）。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零一六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) 由二零一六年十一月十日星期四至二零一六年十一月十六日星期三（首尾兩天包括在內），在上述期間不會登記股份之轉讓，如欲出席二零一六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，須於二零一六年十一月九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) 由二零一六年十一月二十二日星期二至二零一六年十一月二十四日星期四（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，須於二零一六年十一月二十一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」)

於截至二零一六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。
- (iii) 主席沒有在沒有執行董事出席的情況下與非執行董事舉行會議。
- (iv) 審計委員會主席因病沒有出席於二零一五年十一月二十五日舉行之股東週年大會。

## 審核委員會

截至二零一六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，二零一六年九月二十八日

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