

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)

**截至二零一七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」)截至二零一七年六月三十日止年度之業績。

**業績及股息**

本集團截至二零一七年六月三十日止年度錄得之綜合除稅後盈利為449,353,000港元(二零一六年：342,363,000港元)，較去年增加31.3%。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13.5港仙(二零一六年：11港仙)予於二零一七年十一月三十日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股6.5港仙(二零一六年：5.5港仙)，本年度合共派發股息每股20港仙(二零一六年：16.5港仙)較去年增加21.2%。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零一七年十二月二十七日派發。

## 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。

## 認股權證屆滿

認股權證(認股權證代號：1457) (「二零一七年四月認股權證」) 已於二零一七年四月二十一日屆滿。共有13,975,530份認股權證已被行使，佔已發行的認股權證總額98.78%，並已發行13,975,530股股份。餘下未被行使之172,663份認股權證已於二零一七年四月二十一日屆滿。

## 發行新紅利認股權證

本公司按照於二零一七年六月十四日的股東登記冊，以每持有二十七股現有股份之股東可獲發一份認股權證(認股權證代號：1590) (「二零一八年六月認股權證」) 之基準，在二零一七年六月二十一日，已發行19,676,096份二零一八年六月認股權證。二零一八年六月認股權證的持有人可於二零一七年六月二十一日至二零一八年六月二十一日以初步認購價每股4.40港元(可調整)認購股份。在截至二零一七年六月三十日止年度，尚無認股權證被行使。

## 業務回顧及展望

### 香港物業

住宅物業的銷售於二零一七年開始好轉。發展商願意為潛在買家提供更多優惠，因而提升市場情緒。在租賃方面，新學年開始前的旺季，市場繼續保持強勁增長，也錄得一些破紀錄的成交。

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，建築師已將第一期及第二期關鍵日期延長至二零一七年十二月三十一日，並已通知所有買家及有關政府部門，由於總承建商有困難導致工地的工人停工，總承建商已於二零一七年五月三十一日辭職，本集團已聘請了新的總承建商於二零一七年七月一日接替其工作，預期第二期的入伙紙將於未來數月可獲發出。

**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。

將第一座兩個較大單位分拆為四個較小單位的工程已完成並已租出，物業的出租率維持在100%。

**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。總樓面面積由760平方呎至3,800平方呎。

物業的出租率為93%為本集團提供滿意的租金收入。分拆第一座其中三個單位為六個面積較小單位的工程仍未展開，以待現有租約屆滿。

**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。由於物業已完成多年，現正進行翻新裝修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。

**第一期及第二期**

第一期的入伙紙已獲發出，第二期上蓋工程已告完成，總承建商因為表現差已在二零一七年五月三十一日辭職，已聘請新的總承建商於二零一七年七月一日起接替其工作。

## 中國物業

政府在二零一六年實施的限購將延續至二零一八年。然而，由於許多置業人士對房地產市場頗有信心，相信仍有上升空間，樓市在一線城市仍繼續維持少量升幅。新增住宅單位數量穩定，而新增住宅用地在二零一七年有所增加。

### 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）。

所有有關批文及證明（包括規劃及竣工驗收合格證）已獲發出。餘下單位的銷售及出租將於單位裝修後恢復進行，商業部份的租賃現正進行中。

### 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）。

建築工程已完成，有關部門驗收的工作正在進行中。

## 澳門物業

澳門的住宅市場於二零一七年開始活躍。參考財務部的統計數字，成交量及物業價格分別上升百分之四十及百分之十五。在二零一七年五月五日，政府針對非首次置業買家及非澳門居民收緊按揭成數10%至20%，目的是冷卻過熱市場。

## **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9,067平方米(97,597平方呎)，批准可售建築樓面總面積為約155,714平方米(1,676,000平方呎)包括住宅部份74,229平方米(799,001平方呎)、商業部份13,338平方米(143,570平方呎)、酒店部份38,225平方米(411,454平方呎)及停車場部份29,920平方米(322,059平方呎)。項目包括5座多層大廈提供878個住宅單位、一幢酒店、大型商業購物心及1,031個停車位。住宅單位面積由32平方米(344平方呎)至217平方米(2,336平方呎)，並提供游泳池、會所、康樂設施及綠化園林花園。

工程計劃草案(ante projecto)已獲政府批准，我們的澳門律師已就向澳門政府提出新土地合約的申請及而我們的顧問團隊已就有關土地溢價金及土地租賃條款展開磋商。詳細建築及結構圖則(projecto de obra)已開始製訂，地盤平整工程及爆石的設計及方法即將向政府提交。

## **馬來西亞物業**

馬來西亞經濟在二零一七年第一季略有回升，主要由私人開支增加所致。勞動力市場保持穩定，失業率為3.5%。馬來西亞國家銀行繼續保持貸款利率不變，保持經濟活動的寬鬆和支持國內需求。在回顧期間，吉隆坡的豪宅市場較不活躍，因為潛在買家和投資者繼續抱著「等待觀望」的態度。

該項目以分期方式進行發展。

### **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，其餘單位部份已租出。

## **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。已修改建築圖則以將大單位改為細單位，並已提交有關部門審批，年內，建築師已就新圖則多次與政府部門進行磋商。

## **投資股票及債券市場**

於二零一七年六月三十日，投資香港證券價值為15,143,000港元，(二零一六年六月三十日為19,970,000港元)。年內，已出售的股票證券總額為11,289,000港元，而已購入的股票證券總額為零港元。在債券市場的總投資為132,755,000港元，已出售的債券總額為112,387,000港元，而已購入的債券總額為10,335,000港元。

## **展望**

美國聯邦儲備局在七月份議決保持利率不變，預計在今年餘下的時間將保持穩定。香港的新私人樓宇供應量在未來三到四年內將會達到新高峰，但由於市場需求強勁，雖有這些新供應，物業市場仍能保持審慎樂觀。

除住宅外，香港寫字樓供應短缺，售價及租金將繼續上升，中資及有關公司來港開辦營業陸續增加。

本集團在香港境外之投資預期均會有良好成績。

## **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，二零一七年九月二十六日

## 業績

本集團截至二零一七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

截至二零一七年六月三十日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	4	<b>1,682,786</b>	45,806
直接成本		<b>(432,394)</b>	(20,343)
<b>毛利</b>		<b>1,250,392</b>	25,463
其他收入	6	<b>17,115</b>	11,793
投資物業公允價值之變動		<b>74,213</b>	1,213,705
按公允價值計入損益之金融資產及 負債公允價值的變動		<b>4,253</b>	(5,590)
行政費用		<b>(125,712)</b>	(59,085)
財務成本	7	<b>(22,963)</b>	(29,071)
<b>除稅前溢利</b>	8	<b>1,197,298</b>	1,157,215
所得稅支出	9	<b>(747,945)</b>	(814,852)
<b>本年度持續經營溢利</b>		<b>449,353</b>	342,363
下列人士應佔本年度溢利：			
本公司持有人		<b>440,660</b>	315,348
非控股權益		<b>8,693</b>	27,015
		<b>449,353</b>	342,363
本公司持有人所佔本年度溢利之 每股盈利			
基本	11	<b>0.86港元</b>	0.64港元
攤薄	11	<b>0.85港元</b>	0.64港元

## 綜合財狀況報表

於二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>5,644,854</b>	5,549,315
物業、機器及設備		<b>31,199</b>	32,834
其他非流動資產		<b>950</b>	950
其他金融資產		<b>132,755</b>	27,955
遞延稅項資產		<b>11,732</b>	10,610
		<b>5,821,490</b>	5,621,664
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		<b>1,422,132</b>	1,955,440
已落成之待售物業		<b>671,441</b>	373,815
按公允價值計入損益之金融資產		<b>15,143</b>	19,970
應收貿易賬款及其他應收賬款	12	<b>30,221</b>	146,726
稅款回收		<b>68</b>	415
銀行結存及現金		<b>913,706</b>	1,032,612
		<b>3,052,711</b>	3,528,978
<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	<b>363,488</b>	1,597,911
應付非控股股東款項		<b>239,990</b>	239,990
應付關連公司款項		<b>1,468</b>	1,523
有息借貸		<b>489,791</b>	414,025
應付稅項		<b>420,818</b>	863
		<b>1,515,555</b>	2,257,942
<b>流動資產淨額</b>		<b>1,537,156</b>	1,271,036
<b>總資產減流動負債</b>		<b>7,358,646</b>	6,892,700

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動負債</b>			
有息借貸		<b>654,690</b>	652,119
應付貿易賬款及其他應付賬款	13	<b>3,970</b>	10,681
董事墊款		<b>175,636</b>	124,959
遞延稅項負債		<b>758,646</b>	803,931
		<u><b>1,592,942</b></u>	<u>1,591,690</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>5,765,704</b></u>	<u>5,301,010</u>
<b>權益</b>			
股本		<b>2,050,018</b>	1,910,644
儲備		<b>3,558,446</b>	3,241,819
本公司持有人應佔權益		<b>5,608,464</b>	5,152,463
非控股權益		<b>157,240</b>	148,547
<b>權益總額</b>		<u><b>5,765,704</b></u>	<u>5,301,010</u>

## 財務報表附註

截至二零一七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。

截至二零一七年六月三十日止年度之財務報表獲董事會於二零一七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

經修訂香港財務報告準則適用於由二零一六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」),適用於本集團由二零一六年七月一日或以後開始之會計期間之綜合財務報表。

香港會計準則第1號(修訂本)	主動披露
香港財務報告準則第10號及第12號及 香港會計準則第28號(2011)修訂本	投資實體:合併豁免的應用
香港會計準則第16號及第38號(修訂本)	澄清可接受的折舊和攤銷方法
香港會計準則第27號(2011)(修訂本)	獨立財務報表中的權益法
香港財務報告準則之年度改進(2012–2014循環)	年度改善項目

本年度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。

## 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，下列新訂及經修訂之香港財務報告準則與本集團有關，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9號	金融工具 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶合約收入 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號與客戶合同收入的澄清 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>(3)</sup>
香港會計準則第7號(修訂本)	主動披露 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	確認未實現損失的遞延所得稅資產 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉移 <sup>(2)</sup>
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 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則之年度 改進2014–2016循環	若干香港財務報告準則修訂本 <sup>(1)(2)</sup>

(1) 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

(2) 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

(3) 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，所有相關新訂及經修訂之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之香港財務報告準則的資料如下。其他新訂及經修訂之香港財務報告準則預計不會對本集團的合併財務報表產生重大影響。

### 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號對金融資產，金融負債，一般對沖會計和金融資產減值準備的分類和計量提出新要求。

關於金融資產的減值，香港財務報告準則第9號要求採用預期的信用損失模式，而不是根據香港會計準則第39號所發生的信用損失模式。預期的信貸損失模式要求一個實體計算預期的信貸損失和預期信貸每個報告日變動的損失，以反映自初步確認以來信用風險的變化。換句話說，在信用損失被確認之前不再需要發生信用事件。

根據於二零一七年六月三十日本集團之金融工具及風險管理政策，將來香港財務報告準則第九號可能對本集團金融資產的分類和計量有重大影響。預期的信用損失模式可能會導致早期提供與本集團以攤餘成本計量的金融資產相關的信用損失。但是，在詳細審查完成之前，提供合理的估計是不切實際的。

## 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，為實體用於與客戶簽訂的合約收入進行會計確定單一綜合模式。香港財務報告準則第15號將取代目前的收入確認指引，包括香港會計準則第18號「收入」，香港會計準則第11號「建造合約」及有關的釋義生效。

香港財務報告準則第15號的核心原則是，一個實體應該確認收入來描述承諾的貨物或服務轉移給客戶，其數額反映了該實體期望有權為這些貨物或服務交換的代價。具體來說，該標準介紹了收入確認的五步法：

- 步驟1：確定與客戶的合同
- 步驟2：確定合同中的履約義務
- 步驟3：確定交易價格
- 步驟4：將交易價格分配到合同中的履約義務
- 步驟5：當(作為)實體滿足履約義務時，確認收入

根據香港財務報告準則第15號，當實體履行義務(或作為履行義務)得到滿足時，即將特定履行義務所涉及的貨物或服務的「控制權」轉移給客戶時，實體將確認收入。香港財務報告準則第15號增加了更多的規定性指引來處理具體情況。此外，香港財務報告準則第15號要求廣泛披露。

在二零一六年，香港會計師公會就香港財務報告準則第15號向履行義務，本金和代理人的考慮以及許可證申請指導方面頒布了澄清。

## 香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號應用控制模式來確定租賃，根據確定資產是否存在受客戶控制的以區分租賃和服務合同。

香港財務報告準則第16號引入單一承租人的會計模式，並要求承租人認定所有租賃期限超過12個月的資產和負債，除非相關的資產價值低。承租人需確認當租賃安排開始時的資產使用權及和租賃負債。使用權資產的初始計量是根據租賃負債，並按任何預付租賃款項，收到租賃獎勵、初始直接費用預計和承租人因拆除、清除或恢復有關資產中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號的規定進行折舊，並按照香港會計準則第36號的規定進行減值(如有的話)。租賃負債與其他金融負債，採用實際利率法入帳。

出租人會計要求未發生重大變更，租賃為經營租賃或融資租賃的分類會被保留。香港財務會計準則第16號取代了以前的租賃香港會計準則第17號租約及相關的詮釋。香港財務報告準則第16號自二零一九年一月一日起生效。實體被允許在該日期前應用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號與客戶合約的收入。

本集團管理層預期某些租賃承諾將被要求在財務信息中確認為資產使用權和租賃負債。

### 香港會計準則第7號披露計劃的修訂

香港會計準則第7號的修訂要求實體提供披露，使財務報表用戶能夠評估融資活動產生的負債變動，包括現金流量變動和非現金變動所產生的變化。

實體應當披露(在必要的範圍內)融資活動產生的負債變動情況，包括融資現金流量變動，取得或失去控制子公司或其他業務所產生的變化，匯率變動的影響，公允價值變動和其他變化。融資活動產生的負債為現金流量或將來現金流量歸屬於合併現金流量表的現金流量，作為融資活動現金流量的負債。

新披露要求是提供融資活動產生的負債財務狀況綜合報表中期初餘額和期末餘額之間的對賬情況，並從其他資產和負債變動中分別披露。香港會計準則第7號的修訂在二零一七年一月一日或之後的年度期間生效。

本集團之管理層認為，今後對香港會計準則第七號修訂的適用不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

### 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：

#### 物業公允價值評估

公允價值的最佳證據為相似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) 類似物業在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二零一七年六月三十日分別為5,644,854,000港元及27,324,000港元(二零一六年：分別為5,549,315,000港元及28,000,000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二零一七年六月三十日的賬面值為1,422,132,000港元(二零一六年：1,955,440,000港元)。待出售之發展中物業在截至二零一七年六月三十日止之年度內並無減值虧損的確認(二零一六年：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。已落成物業於二零一七年六月三十日的賬面金額為671,441,000港元(二零一六年：373,815,000港元)。在截至二零一七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(二零一六年：無)。

#### **收入確認**

當本集團已將擁有權的重大風險和回報轉移給買方，需要審查交易的情況，才確認出售持有待售物業的收入。在大多數情況下，擁有權風險和回報的轉移與當事人向購買者發放相應財產時與買方的衡平法利益掛鉤的日期相符。

本集團董事認為，此類結算提供足夠的證據表明買方承諾履行銀行貸款的合同義務。另外，根據過去的經驗，買家的抵押貸款設施的違約導致銀行擔保被要求很少。此外，本集團在擔保期內買方違約抵押的情況下的信用風險很低。因此，董事認為，物業擁有權相關的重大風險和回報已在物業交付給買方後轉交給買方。

#### 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的稅率作出撥備。在中國的物業，稅項以投資物業公允價值的變動及物業銷售收益確認稅務支出，而在出售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。在二零一七年六月三十日，投資物業公允價值變動的遞延稅項負債為758,646,000港元（二零一六年：803,867,000港元）已在本集團截至二零一七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38,818,000港元（二零一六年：37,267,000港元）已在本集團於二零一七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

集團之主要業務在合併財務報表附註1內披露。

於本年度內，來自本集團主要業務並已確認之收入如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
物業銷售	1,638,797	—
租金總收入	42,166	43,625
物業管理收入	1,823	2,181
	<u>1,682,786</u>	<u>45,806</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。

### 二零一七年

	物業出售 千港元	物業租金 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	1,638,797	42,166	1,823	-	1,682,786
由其他分部	-	840	17,820	-	18,660
應報告分部收入	<u>1,638,797</u>	<u>43,006</u>	<u>19,643</u>	<u>-</u>	<u>1,701,446</u>
應報告分報溢利	<u>1,225,470</u>	<u>96,717</u>	<u>565</u>	<u>7,330</u>	<u>1,330,082</u>
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	60	1,291	502	-	1,853
利息收入	7,535	5,467	2	-	13,004
利息支出	-	22,228	-	-	22,228
所得稅支出／(收入)	783,494	(35,549)	-	-	747,945
投資物業公允價值增加	-	74,213	-	-	74,213
按公允價值計入損益之 金融資產公允價值增加	-	-	-	4,253	4,253
應報告分部資產	<u>2,895,267</u>	<u>4,977,441</u>	<u>3,319</u>	<u>15,143</u>	<u>7,891,170</u>
應報告分部負債	<u>323,722</u>	<u>284,098</u>	<u>448</u>	<u>-</u>	<u>608,268</u>
年內非流動分部資產 (金融工具除外)增加	<u>37,338</u>	<u>31,202</u>	<u>104</u>	<u>-</u>	<u>68,644</u>

二零一六年

	物業出售 千港元	物業租金 千港元	物業管理 千港元	其他 千港元	總額 千港元
<b>收入</b>					
外來客戶收益	-	43,625	2,181	-	45,806
由其他分部	-	2,395	18,775	-	21,170
	<u>-</u>	<u>46,020</u>	<u>20,956</u>	<u>-</u>	<u>66,976</u>
<b>應報告分部收入</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>46,020</u></b>	<b><u>20,956</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>66,976</u></b>
<b>應報告分報(虧損)/溢利</b>	<b><u>(2,901)</u></b>	<b><u>1,238,167</u></b>	<b><u>968</u></b>	<b><u>(3,665)</u></b>	<b><u>1,232,569</u></b>
<b>其他資料：</b>					
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
出售出售集團的資產獲利	-	7,669	-	-	7,669
按公允價值計入損益之 金融資產公允價值減少	-	-	-	5,590	5,590
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,590</u>	<u>5,590</u>
<b>應報告分部資產</b>	<b><u>3,248,879</u></b>	<b><u>4,804,706</u></b>	<b><u>3,616</u></b>	<b><u>19,970</u></b>	<b><u>8,077,171</u></b>
<b>應報告分部負債</b>	<b><u>1,557,839</u></b>	<b><u>287,281</u></b>	<b><u>241</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1,845,361</u></b>
<b>年內非流動分部資產 (金融工具除外)增加</b>	<b><u>24</u></b>	<b><u>54,155</u></b>	<b><u>1,191</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>55,370</u></b>

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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應報告分部收入	1,701,446	66,976
分部間收入對銷	<u>(18,660)</u>	<u>(21,170)</u>
集團收入	<u><b>1,682,786</b></u>	<u><b>45,806</b></u>
應報告分部溢利	1,330,082	1,232,569
未分配公司收入	14,037	10,259
未分配公司支出	(123,858)	(56,542)
財務成本	<u>(22,963)</u>	<u>(29,071)</u>
集團除稅前溢利	<u><b>1,197,298</b></u>	<u><b>1,157,215</b></u>
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應報告分部資產	7,891,170	8,077,171
稅項收回	68	415
其他公司資產	971,231	1,062,446
遞延稅項資產	<u>11,732</u>	<u>10,610</u>
集團總資產	<u><b>8,874,201</b></u>	<u><b>9,150,642</b></u>
應報告分部負債	608,268	1,845,361
應繳稅項	420,818	863
其他公司負債	1,320,765	1,199,477
遞延稅項負債	<u>758,646</u>	<u>803,931</u>
集團總負債	<u><b>3,108,497</b></u>	<u><b>3,849,632</b></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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港（定居地）	43,089	44,549	4,154,872	4,090,876
中華人民共和國（「中國」）	1,638,847	–	178	204
澳門	–	–	1,197,829	1,148,168
馬來西亞	850	1,257	324,124	343,851
	<u>1,682,786</u>	<u>45,806</u>	<u>5,677,003</u>	<u>5,583,099</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

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
上市股本投資股息收入	559	746
出售分類為持有作出售的出售 集團的淨資產獲利	–	7,669
出售按公允價值計入損益之金融資產獲利	2,208	1,179
出售按持有直至到期投資獲利	311	–
衍生金融投資出售獲利	–	308
利息收入	13,004	1,622
雜項收入	1,033	269
	<u>17,115</u>	<u>11,793</u>

## 7. 財務成本

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
利息費用：		
銀行貸款及透支	20,285	55,206
董事墊款	11,032	8,335
其他應付賬款(附註13)	1,734	2,496
債券	600	760
其他借貸成本	3,358	7,711
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	37,009	74,508
減：利息資本化在		
—發展中待售物業(附註)	(14,046)	(42,957)
—投資物業(附註)	—	(2,480)
	<hr/>	<hr/>
	<b>22,963</b>	<b>29,071</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註： 借貸成本已分別以年利率1.084%至1.939% (二零一六年：1.069%至7.995%) 及無 (二零一六年：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／(計入)下列項目：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
營運租賃支出—土地及樓宇	4,525	1,953
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	22,336	18,707
定額退休福利計劃供款	873	608
	<hr/>	<hr/>
	<b>23,209</b>	<b>19,315</b>
	<hr/>	<hr/>
核數師酬金		
本年	722	715
往年少撥	10	8
	<hr/>	<hr/>
	<b>732</b>	<b>723</b>
	<hr/>	<hr/>
折舊	1,853	1,727
投資物業產生租金收入的直接成本	12,790	10,986
投資物業未能產生租金收入的直接成本	1,128	3,813
匯兌虧損	5,124	197
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 9. 所得稅支出

由於本集團截至二零一七年六月三十日止年度沒有香港應課稅溢利，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。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>本期稅項</b>		
—海外		
中國企業所得稅	163,285	78
中國土地增值稅	616,907	—
	<u>780,192</u>	<u>78</u>
<b>遞延稅項</b>		
本年	(32,247)	814,774
<b>所得稅支出總額</b>	<u><u>747,945</u></u>	<u><u>814,852</u></u>

稅項支出之對賬及按適用稅率的會計溢利：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除稅前溢利	<u><u>1,197,298</u></u>	<u><u>1,157,215</u></u>
按香港利得稅稅率16.5%計算 (二零一六年：16.5%)之稅項	197,554	190,940
不可扣減支出之稅務影響	40,268	26,215
毋須課稅收益之稅務影響	(15,766)	(220,289)
海外稅率差別之稅務影響	(93,992)	795,165
未被確認稅務虧損之稅務影響	3,691	24,718
未被確認的未使用稅務虧損之稅務影響	(717)	(1,897)
中國土地增值稅	616,907	—
<b>所得稅支出</b>	<u><u>747,945</u></u>	<u><u>814,852</u></u>

## 10. 股息

### (a) 本年股息

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
中期股息每股普通股6.5港仙 (二零一六年：5.5港仙)	34,044	27,235
擬派發末期股息每股普通股13.5港仙 (二零一六年：11港仙) (附註)	<u>71,726</u>	<u>55,146</u>
	<u><b>105,770</b></u>	<u><b>82,381</b></u>

二零一七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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
股息：		
現金	2,794	1,140
以股代息	<u>31,250</u>	<u>26,095</u>
	<u><b>34,044</b></u>	<u><b>27,235</b></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

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
往年財政年度末期股息每股11港仙 (二零一六年：8港仙)	<u>56,392</u>	<u>38,998</u>

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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
股息：		
現金	8,271	1,189
以股代息	<u>48,121</u>	<u>37,809</u>
	<u><b>56,392</b></u>	<u><b>38,998</b></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

	二零一七年 千港元	二零一六年 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>440,660</u>	<u>315,348</u>

### 股份數目

	二零一七年	二零一六年
已發行普通股之加權平均數以計算 每股基本盈利	514,948,160	489,526,462
普通股潛在攤薄影響： 認股權證	<u>1,472,981</u>	<u>1,153,293</u>
已發行普通股之加權平均數以計算 每股攤薄盈利	<u>516,421,141</u>	<u>490,679,755</u>

## 12. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收貿易賬款 從第三者	<u>1,421</u>	<u>1,164</u>
其他應收賬款		
預繳費用及公共費用按金	16,173	15,830
預付其他稅項	2,329	101,346
預付佣金費用	-	21,525
其他應收賬款	<u>10,298</u>	<u>6,861</u>
	<u>28,800</u>	<u>145,562</u>
	<u>30,221</u>	<u>146,726</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，本集團會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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
0-30天	532	703
31-60天	168	358
61-90天	238	11
超過90天	483	92
	<u>1,421</u>	<u>1,164</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。在二零一七年及二零一六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1,421,000港元(二零一六年：1,164,000港元)在報告日已過期但本集團沒有撥備，此應收賬款是一些多元化的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及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(二零一六年：無)。

### 13. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款		
付予第三者	<u>-</u>	<u>4</u>
<b>其他應付賬款</b>		
已收銷售按金	218,732	1,553,934
租客按金	7,378	7,293
其他應付賬款及應計費用	<u>137,378</u>	<u>36,680</u>
	<u>363,488</u>	<u>1,597,907</u>
	<u>363,488</u>	<u>1,597,911</u>
<b>非流動負債</b>		
其他應付款項		
其他應付款項	<u>3,970</u>	<u>10,681</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。

在二零一七年八月，根據中國法院的判決，已撥備102,843,000港元作為賠償買家之用，並已包括在二零一七年六月三十日之其他應付賬款中。

根據發票日期，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
0-30天	-	4

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7,263,000港元及3,970,000港元(二零一六年：6,971,000港元及10,681,000港元)，其有效年率為12%(二零一六年：12%)而利息支出1,734,000港元(二零一六年：2,496,000港元)已被確認(附註7)。

#### 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

### 財務回顧

#### 業績摘要

截至二零一七年六月三十日止年度（「本年度」）的營業額為1,682,786,000港元（截至二零一六年六月三十日止年度：45,806,000港元），較去年同期增加3,573.7%，主要由於實現已出售深圳360個單位確認本年度收入1,638,797,000港元。

在物業租賃方面，本年度的租金收入較二零一六年同期減少3.3%，達42,166,000港元（二零一六年：43,625,000港元）。

本年度的毛利為1,250,392,000港元，較去年同期上升4,810.6%。

其他收入較去年增加45.1%至17,115,000港元，本年度的其他收入主要來自出售按公允價值計入損益之金融資產及負債之收益及利息收入。按公允價值計入損益之金融資產公允價值增加4,253,000港元（二零一六年：公允價值減少5,590,000港元）。投資物業公允價值增加74,213,000港元（二零一六年：1,213,705,000港元）。行政開支較去年同期增加112.8%至125,712,000港元。財務成本較去年同期減少21.0%至22,963,000港元，減少主要由於年內息率下降所致。所得稅減少至747,945,000港元（二零一六年：814,852,000港元）主要是由於本年度出售深圳物業的中國稅項。

本年度本公司權益持有人應佔權益為440,660,000港元（二零一六年：315,348,000港元）。每股基本盈利為0.86港元（二零一六年：0.64港元），已攤薄的每股盈利為0.85港元（二零一六年：0.64港元）。

建議派發末期股息每股13.5港仙（二零一六年：11港仙）。連同中期股息每股6.5港仙（二零一六年：5.5港仙），截至二零一七年六月三十日止年度共派發股息20港仙（二零一六年：16.5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

於二零一七年六月三十日，權益持有人應佔本集團之權益總額約為5,608,464,000港元(二零一六年六月三十日：5,152,463,000港元)，較二零一六年六月三十日增加456,001,000港元或8.9%。根據二零一七年六月三十日的已發行普通股總數531,254,617股(二零一六年：501,276,582股)計算，權益持有人應佔的每股權益為10.56港元，較二零一六年六月三十日10.28港元增加2.7%。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

於二零一七年六月三十日，投資上市證券的公允價值為15,143,000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售9,080,000港元及公允價值獲利4,253,000港元而減少。投資上市證券於二零一七年六月三十日佔總資產的0.2%(二零一六年：0.3%)，成為本集團現金管理活動的一部份。

### 股本權益

於二零一七年六月三十日及二零一六年六月三十日的已發行普通股數目分別為531,254,617股及501,276,582股。

### 債務及資本與負債比率

於二零一七年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為1,320,117,000港元(二零一六年：1,194,733,000港元)。現金及銀行結存為913,706,000港元(二零一六年：1,032,612,000港元)，借貸淨值為406,411,000港元(二零一六年：162,121,000港元)。

總債務及股本權益比率為23.5%(二零一六年六月三十日：23.2%)而淨債務與股本權益比率為7.2%(二零一六年六月三十日：3.1%)。

總債務及淨債務與股本的比率增加主要由於年內銀行貸款增加及現金及銀行結存減少，主要由於年內增加其他金融資產的投資。

於二零一七年六月三十日，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1,320,117,000港元中，根據貸款合同的還款時間表50%、49%、0%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

於二零一七年六月三十日，本集團投資物業、待售物業、土地及樓宇及按公允價值計入損益之金融資產其賬面值分別為2,714,974,000港元（二零一六年：2,924,121,000港元）、424,797,000港元（二零一六年：403,834,000港元）、27,324,000港元（二零一六年：28,000,000港元）及8,279,000港元（二零一六年：7,246,000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14,046,000港元，而上年度則為45,437,000港元。本年度之利息支出為22,963,000港元，較去年同期錄得的利息支出29,071,000港元下減少21.0%。利息開支的減少主要由於本年度銀行貸款利息及其他借貸成本減少引致。於回顧年度內之平均利率為2.53%（二零一六年：3.71%），乃以總利息支出除以平均借貸總額得出。

### 物業估值

本集團於二零一七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二零一七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4,106,840,000港元及1,538,014,000港元，總數為5,644,854,000港元（二零一六年：投資物業及發展中投資物業分別為3,770,531,000港元及1,778,784,000港元，總數為5,549,315,000港元），公允價值的增加約為74,213,000港元已在本年度的收益表中列賬。本集團提供予一位董事作宿舍之土地及樓宇公允價值27,324,000港元（二零一六年：28,000,000港元）列賬，本年度內公允價值之減少數額676,000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，同時輔以積極管理及有效的內部監控，以保障本集團的最佳利益。

## 酬金政策及購股權計劃

於二零一七年六月三十日，本集團共有僱員50人（截至二零一六年六月三十日：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。

## 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。

## 環保政策和遵守

我們的環保政策是符合所有與我們運作相關的環保法例。

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**

在此期間，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**

住宅物業的銷售於二零一七年開始好轉。發展商願意為潛在買家提供更多優惠，因而提升市場情緒。在租賃方面，新學年開始前的旺季，市場繼續保持強勁增長，也錄得一些破紀錄的成交。

#### **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187,000,000港元，此外，已租出20個單位以獲取租金收入，第二期的建築工程現正進行中，預計未來數月完成。

#### **2. 趙苑二期**

兩個較大的單位已被選中以分拆為4個較小的單位以符合現時的租務市場已完成。出租率尚算滿意，於二零一七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，單位分拆的工程有待租客交吉後展開。出租率尚算滿意，於二零一七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

第二期之上蓋工程正在進行中。

### 中國

政府在二零一六年實施的限購令將延續至二零一八年。然而，由於許多置業人士對房地產市場頗有信心，相信仍有上升空間，樓市在一線城市仍繼續維持少量升幅。新增住宅單位數量穩定，而新增住宅用地在二零一七年有所增加。

#### 1. 卓能雅苑，深圳

所有有關批文及證明(包括規劃及竣工驗收合格證)已獲發出。出售360個單位已實現收入1,600,000,000港元，餘下單位及商業部份的銷售及租賃正進行中。

#### 2. 卓能·河畔軒，杭州

整個項目的建築工程已完成，有關部門的驗收正在進行中，以待政府發出規劃及竣工驗收合格證。

### 澳門

工程計劃草案(ante projecto)已獲政府批准，已向澳門政府提出新土地合約的申請及土地溢價金展開磋商。詳細建築及結構圖則(projecto de obra)已開始製訂。

### 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。已呈交修改建築圖則以減少單位的面積以符合現時市況。

## 政策及展望

美國聯邦儲備局在七月份議決保持利率不變，預計在今年餘下的時間將保持穩定。香港的新私人樓宇供應量在未來三到四年內將會達到新高峰，但由於市場需求強勁，雖有這些新供應，物業價格仍能保持審慎樂觀。

除住宅外，香港寫字樓供應短缺，售價及租金將繼續上升，中資及有關公司來港開辦營業陸續增加。

本集團在香港境外之投資預期均會有良好表現。

## 末期股息

董事會現建議派發末期股息每股13.5港仙（二零一六年：11港仙）予於二零一七年十一月三十日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股6.5港仙（二零一六年：5.5港仙），本年度合共派發股息每股20港仙（二零一六年：16.5港仙）。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零一七年十二月二十七日派發。

## 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) 由二零一七年十一月十六日星期四至二零一七年十一月二十二日星期三（首尾兩天包括在內），在上述期間不會登記股份之轉讓，如欲出席二零一七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，須於二零一七年十一月十五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) 由二零一七年十一月二十八日星期二至二零一七年十一月三十日星期四（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，須於二零一七年十一月二十七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，本公司或其附屬公司並無贖回、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」)

於截至二零一七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；及
- (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

截至二零一七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，而本集團綜合財務報表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

本公司截至二零一七年六月三十日及二零一六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二零一六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二零一七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二零一七年六月三十日和二零一六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，二零一七年九月二十六日

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