

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)

截至二零二零年六月三十日止年度

業績報告

主席報告書

本人向股東提呈卓能(集團)有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司，統稱「本集團」
截至二零二零年六月三十日止年度之業績。

業績及股息

本集團截至二零二零年六月三十日止年度錄得之綜合除稅後盈利為33,007,000港
元(二零一九年：601,653,000港元)，較去年減少94.5%。業績已詳列於綜合損益
表中。

董事會現建議派發末期股息每股5.0港仙(二零一九年：15.0港仙)予於二零二零年
十一月二十五日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股7.5港仙(二
零一九年：7.5港仙)，本年度合共派發股息每股12.5港仙(二零一九年：22.5港仙)
較去年減少44.4%。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零二零年十二月二十八日派發。

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公佈。

業務回顧及展望

香港物業

新冠肺炎的爆發，世界各國政府／中央銀行採取的舒困措施的成效已經削弱。大多數研究機構認為，保就業計劃只能延遲問題公司的爆煲式增長，並不會真正解決問題。信用諮詢顧問機構預計，香港的破產率將可能提高超過35%。

新冠肺炎的爆發對香港的酒店、零售、食品及飲料、娛樂場所、航空公司和其他與旅遊相關的產業產生了重大影響。

商舖與商業大廈的需求持續受壓，許多香港公司採用在家工作的方式，導致部份公司選擇位於中央商務區以外的較小辦公室辦公。

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，單位實用面積由約1,075平方呎至2,095平方呎。十一個單位已售出而餘下單位大部份已租出，第一期及第二期的入伙紙已全部發出。

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1,497平方呎至2,329平方呎，會所提供康樂設施及游泳池。

整個物業的滿意紙申請已提交審批。

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，餘下的可租售總建築樓面面積約為50,000平方呎。住宅單位面積約由1,200平方呎至3,000平方呎。

租用率維持在85%。

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。可售樓面總建築面積為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。

兩座樓宇的入住率達95%，為本集團帶來良好的租金收入。

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。兩座別墅的翻新裝修已告完成，鑒於現時市況，仍在市場中推廣。

5. 新趙苑，長洲西堤路33號

住宅項目劃分為兩期，可售總樓面建築面積為約58,000平方呎。

第一期包括19座兩層高的住宅別墅已獲發出入伙紙，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。

第一期所有別墅已全部租出。

中國物業

深圳

卓能雅苑

深圳龍華

深圳地產市道尚算保持活躍，截至本報告發佈之日，共售出783個單位，銷售交易總額為人民幣38.13億元。

杭州

杭州市政府對在允許購房之前與子女一起住在城市的父母實行三年居住規則。這些措施被認為可以避免9月至10月在中國年度房屋銷售的旺季之前的過度投機。

卓能·河畔軒

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419,613平方呎），已批准建築面積為122,483平方米（約1,318,407平方呎）。已興建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完成。消防、供電、管道和排水的檢查已經通過，現已向政府申請規劃驗收。我們已向主要承建商廣廈建設集團有限責任公司就深圳及杭州項目的建造工程延誤展開法律訴訟要求賠償。

澳門物業

隨著澳門和中國的國家健康碼獲得互認之後，人們被允許在城市之間自由移動，而無需隔離。房地產市場活動最近因此可維持較為平穩。

星光大路一號

路環石排灣

我方已向土地工務及運輸局提交了更改土地用途的土地契約申請，與新任政府保持緊密溝通。

馬來西亞物業

在新冠肺炎爆發之後，馬來西亞的經濟受到了國外和國內採取的控制措施的連鎖反應的嚴重影響。

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，大部份單位經已由Parkview的聯營公司售出。餘下27個未出售的單位現正營運為一服務式住宅，新冠肺炎爆發後，吉隆坡酒店和短期住宿的需求已大大減少。

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。修訂計劃已入則有待審批。

永久票據及債券及股票市場

於二零二零年六月三十日，在永久票據及債券市場的總投資為190,704,000港元，年內已購入的永久票據及債券總額為31,593,000港元而已出售的永久票據及債券總額為3,996,000港元。於二零二零年六月三十日，投資香港股票證券的市值為31,168,000港元。年內已出售的股票證券總額為6,115,000港元而已購入的股票證券總額為38,638,000港元。

展望

國際間，中美貿易戰在美國大選後希望有所改善。香港儘管仍有一些小規模的宣傳／示威活動，但二零二零年七月一日在香港實施的《國家安全法》已恢復了秩序與和平。

希望對抗新冠肺炎的疫苗能在未來幾個月內試驗成功，中國、海外和香港的經濟有機會逐步恢復並在不久的將來再次恢復正常運行。

董事及員工

我們感謝董事和員工在這一年中的貢獻。由於在中國的發展運營，我們的員工團隊成員人數增幅較大。

承董事會命
趙世曾
執行主席

香港，二零二零年九月二十九日

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。

業績

本集團截至二零二零年六月三十日止年度已審核綜合收益表詳列如下：

綜合損益表

截至二零二零年六月三十日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	4	552,880	201,541
直接成本		<u>(182,284)</u>	<u>(55,335)</u>
毛利		370,596	146,206
其他收入	6	55,995	37,944
投資物業公允價值之變動		5,840	683,397
按公允價值計入損益之金融資產 公允價值的變動		(9,294)	(558)
行政費用		(109,321)	(68,854)
財務成本	7	<u>(36,382)</u>	<u>(30,004)</u>
除稅前溢利	8	277,434	768,131
所得稅支出	9	<u>(244,427)</u>	<u>(166,478)</u>
本年度持續經營溢利		<u><u>33,007</u></u>	<u><u>601,653</u></u>
下列人士應佔本年度溢利／(虧損)：			
本公司持有人		47,696	572,899
非控股權益		<u>(14,689)</u>	<u>28,754</u>
		<u><u>33,007</u></u>	<u><u>601,653</u></u>
本公司持有人所佔本年度溢利之每股盈利			
基本	11	<u><u>0.08港元</u></u>	<u><u>0.99港元</u></u>
攤薄	11	<u><u>0.08港元</u></u>	<u><u>0.99港元</u></u>

綜合財務狀況報表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		7,084,875	7,659,411
物業、機器及設備		42,365	39,124
其他非流動資產		950	950
其他金融資產		184,232	171,922
遞延稅項資產		16,290	14,780
		7,328,712	7,886,187
流動資產			
發展中待售物業		1,496,021	1,496,668
已落成之待售物業		511,224	445,141
其他金融資產		6,472	1,626
按公允價值計入損益之金融資產		458,046	250,217
應收貿易賬款及其他應收賬款	12	30,333	45,799
銀行結存及現金		1,236,667	595,454
		3,738,763	2,834,905
流動負債			
其他應付賬款	13	151,611	191,268
合約負債	14	436,470	306,600
應付非控股股東款項	16	239,990	239,990
應付關連公司款項	16	1,547	1,381
有息借貸		1,261,920	1,163,687
租賃負債	15	2,627	—
應付稅項		989,395	529,342
		3,083,560	2,432,268
流動資產淨額		655,203	402,637
總資產減流動負債		7,983,915	8,288,824

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動負債			
有息借貸		10,351	10,108
董事墊款		170,182	159,182
租賃負債	15	1,004	–
遞延稅項負債		1,070,462	1,289,825
		<u>1,251,999</u>	<u>1,459,115</u>
資產淨值		<u>6,731,916</u>	<u>6,829,709</u>
權益			
股本		2,441,551	2,326,486
儲備		4,114,072	4,312,241
		<u>6,555,623</u>	<u>6,638,727</u>
本公司持有人應佔權益		6,555,623	6,638,727
非控股權益		176,293	190,982
		<u>6,731,916</u>	<u>6,829,709</u>
權益總額		<u>6,731,916</u>	<u>6,829,709</u>

財務報表附註

截至二零二零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，本公司之註冊辦事處為香港灣仔港灣道18號中環廣場49樓4901室及主要營業地址為香港。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。

截至二零二零年六月三十日止年度之財務報表獲董事會於二零二零年九月二十九日批准刊發。

2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則

新訂及經修訂香港財務報告準則適用於由二零一九年七月一日或以後開始之會計期間

在本年度內，本集團首次應用香港會計師公會頒布的以下新訂及經修訂香港財務報告準則，該等新訂及經修訂香港財務報告準則與本集團的營運有關，並適用於本集團於二零一九年七月一日或以後開始之會計期間：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第9號(修訂本)	帶有負補償的預付款特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間出售或提供資產
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋報告23	所得稅處理的不確定性

除以上所述外，本年度採納新訂及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。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及三項詮釋（香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋4「釐定安排是否包含租賃」，香港（準則詮釋委員會）－詮釋15「經營租賃優惠」及香港（準則詮釋委員會）－詮釋27「評估涉及租賃法律形式的交易的實質內容」）。香港財務報告準則第16號已使用經修訂追溯方法應用，採納香港財務報告準則第16號的累計影響於權益確認為對本期間未分配利潤期初結餘的調整。先前期間尚未重述。

對於首次應用之日已存在的合同，本集團選擇採用香港會計準則第17號和香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋4的租賃定義，並且未將香港財務報告準則第16號應用於以前未根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋4所界定的租賃。

作為承租人

本集團已選擇不將初始直接成本計入首次應用香港財務報告準則第16號之日（即二零一九年七月一日）時已存在的經營租賃的使用權資產中。本集團計量使用權自租賃開始之日起就一直採用香港財務報告準則第16號的資產（不包括在首次應用香港財務報告準則第16號時使用相關的增量借款利率進行折現）。

本集團並未對首次使用之日的使用權資產進行減值審查，而是依據其歷史評估來確定緊接在首次應用香港財務報告準則第16號之日前租賃是否繁重。

過渡期間，對於先前記為剩餘租賃期少於12個月的經營租賃的租賃，本集團已採用可選豁免，以不確認使用權資產，而是將剩餘租賃期內的直線法租賃費用。

過渡至香港財務報告準則第16號時，適用於根據香港財務報告準則第16號確認的租賃負債的加權平均增量借款利率為3.45%。

以下是二零一九年六月三十日的總經營租賃承諾與二零一九年七月一日確認的租賃負債的對賬：

	千港元
於二零一九年六月三十日披露的經營租賃承諾總額	6,572
認可豁免：	
— 剩餘租賃期少於12個月的租賃	<u>(8)</u>
折現前的經營租賃負債	6,564
以二零一九年七月一日的增量借款利率進行折現	<u>(268)</u>
於二零一九年七月一日根據香港財務報告準則第16號確認的租賃負債總額	<u><u>6,296</u></u>
分類為：	
流動租賃負債	2,677
非流動租賃負債	<u>3,619</u>
	<u><u>6,296</u></u>

下表總結了過渡至香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年七月一日的合併財務狀況表的影響：

	千港元
使用權資產增加(已包括在物業、機器及設備)	6,160
流動租賃負債增加	2,677
非流動租賃負債增加	3,619
保留溢利減少	<u>(136)</u>

作為出租人

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團毋須就本集團為出租人的租賃作出過渡調整，而是根據香港財務報告準則第16號入賬。

已頒佈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，下列新訂及經修訂的香港財務報告準則與本集團有關，已頒佈但仍未生效，本集團並沒有提早採納。

香港財務報告準則第16號(修訂本)	2019新形冠狀病毒相關租金寬減 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的出售或 提供資產 ⁶
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ⁷
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架參考 ⁴
香港財務報告準則第9號、香港會計準則 第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ¹
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號(修訂本)	重大性的定義 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為即期或非即期 ⁵
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備—擬定用途前的所得款項 ⁴
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約—履行合約的成本 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年 週期之年度改進 ⁴

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 生效日期未曾決定

⁷ 對於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的第一個年度期間開始或之後的企業合併和資產收購的生效

董事預期，所有相關新訂及經修訂的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的香港財務報告準則的資料如下。其他新訂及經修訂的香港財務報告準則預計不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

3. 重大會計估計及判斷

估計和判斷會不斷評估，並基於歷史經驗和其他因素，包括對未來事件的預期，這些預期被認為是合理的情況。本集團就未來作出估計及假設。所得會計估算的結果，顧名思義，很少會等於相關的實際結果。估計和有重大風險導致對賬面價值進行重大調整的假設下一個財政年度內的資產和負債討論如下：

物業公允價值評估

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。投資物業及土地及樓宇其賬面值於二零二零年六月三十日分別為7,084,875,000港元及36,400,000港元（二零一九年：分別為7,659,411,000港元及36,400,000港元）。

發展中之待售物業及已落成物業撥備

在確定是否應向本集團的發展中之待售物業作出撥備，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。如果發展中之待售物業的實際市場價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。發展中之待售物業於二零二零年六月三十日的賬面值為1,496,021,000港元（二零一九年：1,496,668,000港元）。發展中之待售物業在截至二零二零年六月三十日止之年度內並無減值虧損的確認（二零一九年：無）。

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市場價值因市場狀況變動而低於預期，則可能導致重大減值虧損撥備。已落成物業於二零二零年六月三十日的賬面金額為511,224,000港元(二零一九年：445,141,000港元)。在截至二零二零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(二零一九年：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。在二零二零年六月三十日，投資物業公允價值變動的遞延稅項負債為1,070,462,000港元(二零一九年：1,289,825,000 港元)已在本集團截至二零二零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43,551,000港元(二零一九年：41,969,000港元)已在本集團於二零二零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賬項附註第1項內披露。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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
物業銷售	474,911	139,951
物業租賃	63,453	55,975
物業管理	14,516	5,615
	<u>552,880</u>	<u>201,541</u>

與客戶簽訂合同的收入分解

本集團從以下主要產品線和地域市場按一個特定的時間點轉移商品和服務獲得收入：

分部 區域市場	截至二零二零年六月三十日止年度			總額 千港元
	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	物業管理 千港元	
中國	474,911	14,664	11,192	500,767
香港	–	47,571	3,324	50,895
馬來西亞	–	1,218	–	1,218
	<u>474,911</u>	<u>63,453</u>	<u>14,516</u>	<u>552,880</u>
根據香港財務報告準則第15號 來自外來客戶確認收入的 時間				
在某個時間點	474,911	–	14,516	489,427
收入不在香港財務報告準則 第15號的範圍內	–	63,453	–	63,453
	<u>474,911</u>	<u>63,453</u>	<u>14,516</u>	<u>552,880</u>

	截至二零一九年六月三十日止年度			總額 千港元
	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	物業管理 千港元	
分部				
區域市場				
中國	138,521	9,445	3,964	151,930
香港	1,430	44,828	1,651	47,909
馬來西亞	—	1,702	—	1,702
	<u>139,951</u>	<u>55,975</u>	<u>5,615</u>	<u>201,541</u>
根據香港財務報告準則第15號				
來自外來客戶確認收入的				
時間				
在某個時間點	139,951	—	5,615	145,566
收入不在香港財務報告準則 第15號的範圍內	—	55,975	—	55,975
	<u>139,951</u>	<u>55,975</u>	<u>5,615</u>	<u>201,541</u>

5. 分部資料

本公司董事(為主要營運決策人)區分本集團之可報告分部。該等可報告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。

二零二零年

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	物業管理 千港元	其他 千港元	總額 千港元
收入					
來自外來客戶	474,911	63,453	14,516	-	552,880
分部間收益	-	840	20,259	-	21,099
可報告分部收入	<u>474,911</u>	<u>64,293</u>	<u>34,775</u>	<u>-</u>	<u>573,979</u>
可報告分報溢利/(虧損)	<u>319,787</u>	<u>66,032</u>	<u>2,028</u>	<u>(8,055)</u>	<u>379,792</u>
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	53	1,263	123	-	1,439
使用權資產折舊	-	-	2,624	-	2,624
利息收入	29	15,151	22,121	565	37,866
利息支出	-	30,605	-	-	30,605
所得稅(計入)/支出	304,456	(60,029)	-	-	244,427
投資物業公允價值增加	-	5,840	-	-	5,840
按公允價值計入損益之金融資產 公允價值減少	-	-	-	9,294	9,294
可報告分部資產	<u>2,810,517</u>	<u>6,310,669</u>	<u>7,232</u>	<u>458,046</u>	<u>9,586,464</u>
可報告分部負債	<u>559,591</u>	<u>262,835</u>	<u>5,395</u>	<u>5,428</u>	<u>833,249</u>
年內非流動分部資產(金融工具及 遞延稅項除外)增加	<u>146</u>	<u>12,457</u>	<u>6,213</u>	<u>-</u>	<u>18,816</u>

二零一九年

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	物業管理 千港元	其他 千港元	總額 千港元
收入					
來自外來客戶	139,951	55,975	5,615	–	201,541
分部間收益	<u>2,458</u>	<u>840</u>	<u>24,329</u>	<u>–</u>	<u>27,627</u>
可報告分部收入	<u>142,409</u>	<u>56,815</u>	<u>29,944</u>	<u>–</u>	<u>229,168</u>
可報告分報(虧損)/溢利	<u>104,324</u>	<u>718,760</u>	<u>4,652</u>	<u>(282)</u>	<u>827,454</u>
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	110	1,475	282	–	1,867
利息收入	13,895	12,065	15	–	25,975
利息支出	–	28,887	–	–	28,887
所得稅支出	78,616	87,862	–	–	166,478
投資物業公允價值增加	–	683,397	–	–	683,397
按公允價值計入損益之金融資產 公允價值增加	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>558</u>	<u>558</u>
可報告分部資產	<u>3,005,264</u>	<u>6,884,204</u>	<u>2,554</u>	<u>7,938</u>	<u>9,899,960</u>
可報告分部負債	<u>326,945</u>	<u>262,515</u>	<u>1,328</u>	<u>–</u>	<u>590,788</u>
年內非流動分部資產(金融工具及 遞延稅項除外)增加	<u>138</u>	<u>93,690</u>	<u>25</u>	<u>–</u>	<u>93,853</u>

本集團之可報告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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
可報告分部收入	573,979	229,168
分部間收入對銷	(21,099)	(27,627)
集團收入	<u>552,880</u>	<u>201,541</u>
可報告分部溢利	379,792	827,454
未分配公司收入	39,145	37,668
未分配公司支出	(105,121)	(66,987)
財務成本	(36,382)	(30,004)
集團除稅前溢利	<u>277,434</u>	<u>768,131</u>
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
可報告分部資產	9,586,464	9,899,960
銀行結存及現金	1,236,667	595,454
其他公司資產	228,054	210,898
遞延稅項資產	16,290	14,780
集團總資產	<u>11,067,475</u>	<u>10,721,092</u>
可報告分部負債	833,249	590,788
應繳稅項	989,395	529,342
有息借貸	1,261,920	1,163,687
其他公司負債	180,533	317,741
遞延稅項負債	1,070,462	1,289,825
集團總負債	<u>4,335,559</u>	<u>3,891,383</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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港(定居地)	50,895	47,909	3,482,806	3,372,341
中華人民共和國(「中國」)	500,767	151,930	2,005,894	2,621,789
澳門	-	-	1,302,983	1,363,671
馬來西亞	1,218	1,702	336,507	341,684
	<u>552,880</u>	<u>201,541</u>	<u>7,128,190</u>	<u>7,699,485</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(金融工具和遞延稅項資產除外)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。

本集團年內收入與單一外部客戶的交易收入不會達10%或以上。

6. 其他收入，淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
上市股本投資股息收入	632	227
出售按公允價值計入損益之金融資產獲利	607	49
出售投資物業獲利	15,611	11,105
利息收入	37,866	25,975
雜項收入	1,279	588
	<u>55,995</u>	<u>37,944</u>

7. 財務成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息費用：		
銀行貸款及透支	36,441	31,113
董事墊款	9,971	10,709
其他應付賬款	–	140
債券	768	750
其他借貸成本	8,820	5,941
租賃負債的財務費用	175	–
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	56,175	48,653
減：利息資本化在		
– 發展中待售物業(附註)	(19,793)	(18,649)
	<hr/>	<hr/>
	36,382	30,004
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：借貸成本已分別以年利率1.800%至3.404%（二零一九年：1.931%至3.325%）資本化於發展中待售物業中。

8. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除下列項目：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	24,554	24,162
定額退休福利計劃供款	584	752
	<hr/>	<hr/>
	25,138	24,914
	<hr/>	<hr/>
核數師酬金		
本年	709	758
物業、機器及設備折舊	1,439	1,867
使用權資產折舊	2,624	–
投資物業產生租金收入的直接成本	10,504	12,576
投資物業未能產生租金收入的直接成本	1,368	2,184
匯兌虧損	12,457	9,193
營運租賃費用—樓宇	–	4,241
租賃費用		
於首次應用香港財務報告準則第16號時的短期租賃及 剩餘租賃期少於12個月的租賃	328	–
贖回按公允價值計入其他全面收益之金融資產虧損	1,247	–
出售物業、機器及設備虧損	3	–
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 所得稅支出

由於本集團於過往年度結餘抵銷稅務虧損後於截至二零二零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。

根據新法律和實施條例，中國子公司的稅率為25%（2019年：25%）。

土地增值稅的撥備根據相關的中國稅收法律法規的規定估算。土地增值稅是以升值的累進率範圍提供的，並扣除了某些允許的金額。

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。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本期稅項		
— 海外		
中國企業所得稅	127,714	7,154
土地增值稅	178,535	59,053
	<u>306,249</u>	<u>66,207</u>
遞延稅項		
本年	<u>(61,822)</u>	<u>100,271</u>
所得稅支出總額	<u><u>244,427</u></u>	<u><u>166,478</u></u>

10. 股息

(a) 本年股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
中期股息每股普通股7.5 港仙 (二零一九年：7.5港仙)	46,565	43,891
擬派發末期股息每股普通股5.0港仙 (二零一九：15.0港仙) (附註)	31,981	89,345
	<u>78,546</u>	<u>133,236</u>

二零二零年及二零一九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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
股息：		
現金	7,197	5,335
以股代息	39,368	38,556
	<u>46,565</u>	<u>43,891</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。

(i) 已於年內批准及支付的往年財政年度股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
往年財政年度末期股息每股15.0港仙 (二零一九年：15.0港仙)	89,345	85,457

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
股息：		
現金	13,648	18,796
以股代息	75,697	66,661
	<u>89,345</u>	<u>85,457</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

	二零二零年 千港元	二零一九年 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>47,696</u>	<u>572,899</u>

股份數目

	二零二零年	二零一九年
已發行普通股之加權平均數以計算每股基本盈利	<u>611,721,455</u>	<u>579,295,232</u>

二零二零年和二零一九年沒有潛在普通股，二零二零年六月三十日和二零一九年六月三十日已攤薄盈利及基本每股盈利相同。

12. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收貿易賬款 從第三者	<u>1,704</u>	<u>1,123</u>
其他應收賬款		
預繳費用	5,943	5,511
預付佣金	6,398	6,243
公共費用按金	2,676	2,726
預付其他稅項	–	4,879
其他按金	693	13,469
其他應收賬款	<u>12,919</u>	<u>11,848</u>
	<u>28,629</u>	<u>44,676</u>
	<u>30,333</u>	<u>45,799</u>

本集團的貿易應收款項為拖欠的租金及管理費。本集團維持信貸政策，以盡量減低與貿易應收款項相關的任何信貸風險。截至報告期末，根據借方通知單或發票日期對貿易應收款項（包括在貿易及其他應收款項中）的賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0-30天	1,009	998
31-60天	333	98
61-90天	125	11
超過90天	<u>237</u>	<u>16</u>
	<u>1,704</u>	<u>1,123</u>

應收貿易賬款在出示發票時已到期。

本集團並無重大信貸集中風險，並已持有足夠租金按金以應付潛在信貸風險。

其他應收款包括支付給建築商的押金，以進行本集團投資物業和發展中物業的建造工程。已付定金的信用風險被認為較低，因此對預期信用損失的影響被認為是不重大的。

13. 其他應付賬款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租客按金	9,638	8,656
其他應付賬款及應計費用	<u>141,973</u>	<u>182,612</u>
	<u>151,611</u>	<u>191,268</u>

其他應付賬款的賬面價值被認為是其公允價值的合理估算。

其他應付賬款及應計費用主要包括其他應付稅項，包括就在中國出售物業的投資物業及在中國出售物業的公允價值變動撥備114,546,000港元(二零一九年：158,401,000港元)。

14. 合約負債

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
提前收取物業銷售引致的合約負債	<u>436,470</u>	<u>306,600</u>

合約負債指分配至履約責任的交易價格總額，截至報告期末尚未達成。本集團預期，分配至未履行履約責任的交易價將於本集團向客戶轉讓商品或服務時確認為收入。

於二零二零年六月三十日，本集團的合約負債約為436,470,000港元(二零一九年：306,600,000港元)及預計將於一年內確認為收入。作為實際權宜之計，該金額無需考慮重大融資成分的影響。

合約負債在年初之結餘為約105,739,000港元(二零一九年：無)已於年內確認為收入。

由於所有合約之有效期限均少於一年，在香港財務報告準則第15號准許的情況下，無須披露交易價格分配到未完成合約之金額。

15. 租賃負債

下表顯示了本集團租賃負債的剩餘合同到期日：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
最低租賃付款總額：		
一年內到期	2,711	—
在第二至第五年到期	1,012	—
	<u>3,723</u>	<u>—</u>
租賃負債的未來財務費用	(92)	—
	<u>3,631</u>	<u>—</u>
最低租賃付款額的現值：		
一年內到期	2,627	—
第二至第五年內到期	1,004	—
	<u>3,631</u>	<u>—</u>
減：一年內到期的部分計入流動負債	(2,627)	—
	<u>1,004</u>	<u>—</u>
一年後到期的部分計入非流動負債		
	<u>1,004</u>	<u>—</u>

本集團已初步採用經修訂的追溯法應用香港財務報告準則第16號，並於2019年7月1日調整期初餘額以確認與先前根據香港會計準則第17號歸類為經營租賃的租賃有關的租賃負債。二零一九年六月三十日的比較信息未重述。過渡至香港財務報告準則第16號的詳情載於附註2。

本集團認為於租賃開始日期將不會行使任何延期選擇權或終止選擇權。所有租約均用於辦公室、倉庫和停車位。租期為一年至三年。

截至二零二零年六月三十日止年度，租賃的現金流出總額約為3,168,000港元。

租賃活動的詳細信息

於二零一九年七月一日及二零二零年六月三十日，本集團已簽訂辦公室、一倉庫及一停車位的租賃合同。

使用權資產 類型	財務報表項目 包含在其中的 使用權資產	租賃數目	剩餘租賃期 範圍	詳情
辦公室	物業、機器及設備	1	十七個月	需每月繳付固定租金
倉庫	物業、機器及設備	1	一個月	需每月繳付固定租金
停車位	短期租賃	1	一個月	需每月繳付固定租金
辦公室	短期租賃	2	四至七個月	需每月繳付固定租金

16. 應付一關連公司／非控股股東款項

該款項為無抵押、免息及無固定還款期，其賬面值與公允價值相若。

本公司董事亦為關連公司的實益擁有人。

管理討論及分析

財務回顧

業績摘要

截至二零二零年六月三十日止年度（「本年度」）的營業額為552,880,000港元（截至二零一九年六月三十日止年度：201,541,000港元），較去年同期增加174.3%，主要由於年內出售深圳物業增加收入474,911,000港元。

在物業租賃方面，本年度的租金收入較二零一九年同期增加13.4%，達63,453,000港元（二零一九年：55,975,000港元）。

本年度的毛利為370,596,000港元，較去年同期增加153.5%。

其他收入較去年增加47.6%至55,995,000港元，本年度的其他收入主要來自股息收入、利息收入、出售按公允價值計入損益之金融資產獲利及出售投資物業獲利。按公允價值計入損益之金融資產公允價值減少9,294,000港元（二零一九年：558,000港元）。投資物業公允價值增加5,840,000港元（二零一九年：683,397,000港元）。行政開支較去年同期增加58.8%至109,321,000港元。財務成本較去年同期增加21.3%至36,382,000港元，增加主要由於年內利率上升所引致。所得稅增加至244,427,000港元（二零一九年：166,478,000港元）主要是由於年內出售深圳物業引致的土地增值稅及利得稅所致。

本年度本公司權益持有人應佔權益為47,696,000港元（二零一九年：572,899,000港元）。每股基本盈利為0.08港元（二零一九年：0.99港元），已攤薄的每股盈利為0.08港元（二零一九年：0.99港元）。

建議派發末期股息每股5.0港仙（二零一九年：15.0港仙）。連同中期股息每股7.5港仙（二零一九年：7.5港仙），截至二零一九年六月三十日止年度共派發股息12.5港仙（二零一九年：22.5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

於二零二零年六月三十日，權益持有人應佔本集團之權益總額約為6,555,623,000港元(二零一九年六月三十日：6,638,727,000港元)，較二零一九年六月三十日減少83,104,000港元或1.3%。根據二零二零年六月三十日的已發行普通股總數639,613,567股(二零一九年：595,634,100股)計算，權益持有人應佔的每股權益為10.25港元，較二零一九年六月三十日11.15港元下跌8.1%。本公司權益持有人應佔的每股權益下跌主要由於年內普通股數目增加所引致。

除現有項目及年報中所披露者外，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及其他全面收益之金融資產

於二零二零年六月三十日，投資於上市證券、永久票據及債券與結構性存款的公允價值分別為31,168,000港元，190,704,000港元及426,878,000港元，已分別被分類為按公允價值計入損益與按公允價值計入其他全面收益中。於本年度，投資組合增加，包括購入上市證券淨額32,523,000港元、上市證券公允價值虧損9,294,000港元，以及購入永久票據淨額27,597,000港元、永久票據及債券公允價值虧損8,142,000港元。截至二零二零年六月三十日，金融資產投資佔總資產的5.9%(2019年：4.0%)，是集團現金管理活動的一部分。

股本權益

於二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日的已發行普通股數目分別為639,613,567股及595,634,100股。

債務及資本與負債比率

於二零二零年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為1,442,453,000港元(二零一九年：1,332,977,000港元)。現金及銀行結存為1,236,667,000港元(二零一九年：595,454,000港元)，借貸淨值為205,786,000港元(二零一九年：737,523,000港元)。

總債務及股本權益比率為22.0%(二零一九年六月三十日：20.1%)而淨債務與股本權益比率為3.1%(二零一九六月三十日：11.1%)。

總債務與股本的比率增加及淨債務與股本的比率減少主要由於年內銀行貸款增加及因年內出售物業引致現金及銀行結存上升。

於二零二零年六月三十日，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1,442,453,000港元中，根據貸款合同的預定還款的即時還款條款87.5%、11.8%及0.7%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。

資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團投資物業、待售物業及土地及樓宇其賬面值分別為2,972,900,000港元（二零一九年：2,205,600,000港元）、1,539,000港元（二零一九年：1,539,000港元）及36,400,000港元（二零一九年：36,400,000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19,793,000港元，而上年度則為18,649,000港元。本年度之利息支出為36,382,000港元，較去年同期錄得的利息支出30,004,000港元增加21.3%。利息開支增加主要由於本年度銀行貸款利息及其他借貸成本增加引致。於回顧年度內之平均利率為3.4%（二零一九年：3.2%），乃以總利息支出除以平均借貸總額得出。

物業估值

本集團於二零二零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二零一九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5,428,781,000港元及1,656,094,000港元，總數為7,084,875,000港元（二零一九年：投資物業及發展中投資物業分別為5,937,518,000港元及1,721,893,000港元，總數為7,659,411,000港元），公允價值的增加約為5,840,000港元已在本年度的損益表中列賬。本集團提供予一位董事作宿舍之土地及樓宇公允價值36,400,000港元（二零一九年：36,400,000港元）列賬，本年度內公允價值沒有變動。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、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。

酬金政策及購股權計劃

於二零二零年六月三十日，本集團共有僱員82人（截至二零一九年六月三十日：95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。

環境政策和遵守

我們的環境政策是符合所有與我們運作相關的環境法例。

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

年內，我們沒有發現任何重大事件影響我們與員工的關係。

業務回顧

香港物業

新冠肺炎的爆發，世界各國政府／中央銀行採取的紓困措施的成效已經削弱。大多數研究機構認為，保就業計劃只能延遲問題公司的爆煲式增長，並不會真正解決問題。信用諮詢顧問機構預計，香港的破產率將可能提高超過35%。

新冠肺炎的爆發對香港的酒店、零售、食品及飲料、娛樂場所、航空公司和其他與旅遊相關的產業產生了重大影響。

商舖與商業大廈的需求持續受壓，許多香港公司採用在家工作的方式，導致部份公司選擇位於中央商務區以外的較小辦公室辦公。

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

第一期及第二期的入伙紙已全部獲得發出。整個物業的滿意紙申請已提交審批。

2. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號

三座的租用率為85%為本集團提供良好的租金收入。

3. 趙苑三期，薄扶林域多利道216號

兩座物業的出租率為95%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

兩座別墅的翻新裝修已告完成並在推廣中。

5. 新趙苑，長洲西堤路33號

第一期的建築工程已完成並已獲發出入伙紙，所有別墅已全部租出。整體改善工作和第二期的建設正在進行中。

中國物業

卓能雅苑

深圳龍華

深圳地產市道尚算保持活躍，截至本報告發布之日，共售出783個單位，銷售交易總額為人民幣38.13億元。

卓能•河畔軒

杭州市餘杭區

整個項目的建築工程已完成。消防、供電、管道和排水的檢查已經通過，現已向政府申請規劃驗收。我們已向主要承建商廣廈建設集團有限責任公司就深圳及杭州項目的建造工程延誤展開法律訴訟要求賠償。

澳門物業

隨著澳門和中國的國家健康碼獲得互認之後，人們被允許在城市之間自由移動，而無需隔離。房地產市場活動最近因此可維持較為平穩。

星光大路一號

路環石排灣

我方已向土地工務及運輸局提交了更改土地用途的土地契約申請，與新任政府保持緊密溝通。

馬來西亞物業

在新冠肺炎爆發之後，馬來西亞的經濟受到了國外和國內採取的控制措施的連鎖反應的嚴重影響。

第一期「Parkview」

吉隆坡第57段第1359號地段

第一期27個單位現正營運為一服務式住宅，新冠肺炎爆發後，吉隆坡酒店和短期住宿的需求已大大減少。

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。修訂計劃已入則有待審批。

展望

國際間，中美貿易戰在美國大選後希望有所改善。香港儘管仍有一些小規模的宣傳／示威活動，但自二零二零年七月一日在香港實施的《國家安全法》已恢復了秩序與和平。

希望對抗新冠肺炎的疫苗能在未來幾個月內試驗成功，中國、海外和香港的經濟有機會逐步恢復並在不久的將來再次恢復正常運行。

末期股息

董事會現建議派發末期股息每股5.0港仙(二零一九年：15.0港仙)予於二零二零年十一月二十五日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股7.5港仙(二零一九年：7.5港仙)，本年度合共派發股息每股12.5港仙(二零一九：22.5港仙)。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零二零年十二月二十八日派發。

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) 由二零二零年十一月十一日星期三至二零二零年十一月十七日星期二(首尾兩天包括在內)，在上述期間不會登記股份之轉讓，如欲出席二零二零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，須於二零二零年十一月十日星期二下午四時三十分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) 由二零二零年十一月二十三日星期一至二零二零年十一月二十五日星期三(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，須於二零二零年十一月二十日星期五下午四時三十分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」)

於截至二零二零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

截至二零二零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。

公司條例第436條規定的資料

本公司截至二零二零年六月三十日及二零一九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二零一九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二零二零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二零二零年六月三十日和二零一九六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，二零二零年九月二十九日

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。