

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)

**截至二零二一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」)截至二零二一年六月三十日止年度之業績。

### 業績及股息

本集團截至二零二一年六月三十日止年度錄得之綜合除稅後盈利為149,516,000港元(二零二零年：33,007,000港元)，較去年增加353.0%。業績已詳列於綜合損益表中。

由於未來較大不明朗因素，董事會現建議派發末期股息每股3.0港仙(二零二零年：5.0港仙)予於二零二一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2.0港仙(二零二零年：7.5港仙)，本年度合共派發股息每股5.0港仙(二零二零年：12.5港仙)較去年減少60%。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零二一年十二月十三日派發。

## 業務回顧及展望

### 香港物業

香港的經濟在中國穩固回升的支持下，在二零二一年逐步從低迷中發力。雖然疫情仍然持續，在缺乏跨境游客和中美政治風險都將繼續帶來阻力，但在2月份啟動的疫苗接種計劃，已經實現了達60%以上的人口接種疫苗。

政府發放消費券已成功有效振興消費行業，但因未來前景尚未明朗，長遠來說尚待觀察。香港大型房地產發展商已表達支持政府以協助解決香港的住房問題的意願，這可能會緩解房地產價值的持續大幅上漲。

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獲得發出。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。

#### **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，住宅單位實用面積約由876平方呎至3,099平方呎。期內，第三座3B單位以五千二百八十萬港元售出。

二期的租用率維持在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。可租售樓面總建築面積為97,000平方呎（實用面積約為68,973平方呎）。第一座提供9個住宅單位及第二座提供32個住宅單位。單位建築面積由760平方呎至3,800平方呎（實用面積由586平方呎至2,555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。

#### **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（實用面積由1,106平方呎至2,070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（實用面積由1,564平方呎至9,260平方呎）。康樂設施包括游泳池及園景花園。

第一期超過90%別墅已租出。

### **中國物業**

「雙循環」之內銷與外銷發展戰略有所支撐，二零二一年的金融沖激規模將較二零二零年有所減少，穩定的貨幣和財政政策仍將一路繼續。與去全球化及與美國相關的挑戰仍然存在，但最近簽署的區域全面經濟夥伴關係將在促進「開放」政策方面發揮關鍵作用。中國恆大集團（股票代號：03333）的債務危機出現，現金流量壓力，對中國地產及銀行業之影響備受關注。相信中央政府最終會採取適當措施來緩解這個問題。

### **深圳**

深圳在市經濟和人口持續增長的帶領下，深圳優質房地產市場在當下和長遠的前景仍保持穩定。預計這將推動大灣區核心城市的強勁需求。

### **卓能雅苑**

#### **深圳龍華**

截至本報告發布之日，共售出809個單位，銷售交易頗為滿意。

## 杭州

第19屆亞運會將於二零二二年九月在杭州舉行，目前，已完成42個比賽場館的建設，並正進行功能測試。

體育場館和運動員選手村的興建帶動了當地經濟的發展，而亞運會賽事的舉辦將帶動二零二二年旅遊業的增長。

### 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，目前正申請規劃建築驗收。

## 澳門物業

澳門經濟自二零二零年第四季度起逐步回穩。儘管變種病毒Delta曾於8月初出現，但澳門政府迅速採取的措施阻止了病毒的廣泛傳播。

目前六個賭博牌照即將到期。澳門政府正就新賭博牌照的簽發尋求公眾諮詢。

### 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，與政府部門保持緊密溝通。

## 馬來西亞物業

新冠肺炎大爆發和在二零二零年之前已疲弱的市場環境，使房地產市場受較大打擊。政府推出的有條件人民行動控制令對經濟造成嚴重的影響。

根據研究，有部份馬來西亞人希望在二零二一年底之前購買房屋。與此同時，政府推出了房地產收益稅(RPGT)豁免，這很可能略會鼓勵買家投資房產。

## **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的合作伙伴售出。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。

## **投資債券及股票市場**

於二零二一年六月三十日，在債券市場的總投資為161,211,000港元，年內已售出的債券總額為17,815,000港元而已購入的債券總額為3,882,000港元。目前持有恆大債券已作出適當之撥備。

於二零二一年六月三十日，投資香港證券的市值為32,101,000港元。年內已出售的股票證券總額為2,241,000港元而沒有購入股票證券。

## **展望**

未來一年本港與海外經濟頗不明朗。回港易與來港易計劃於今年九月中旬推出。該計劃的名額為每天2,000名訪客。香港、中國和澳門之間正常跨境活動有一個良好開端，希望旅遊業將逐漸受益。

政府已宣布將疫苗接種計劃延長至今年十一月。在接種人群較多的情況下，跨境活動的恢復有希望會逐步開放。

## 董事及員工

我們感謝董事和員工在這一年中的貢獻。我們深圳的員工團隊成員人數有所增加。

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，二零二一年九月二十八日

## 業績

本集團截至二零二一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

截至二零二一年六月三十日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	4	<b>994,589</b>	552,880
直接成本		<b>(263,095)</b>	(182,284)
<b>毛利</b>		<b>731,494</b>	370,596
其他收入	6	<b>80,124</b>	55,995
投資物業公允價值之變動 按公允價值計入損益之 金融資產公允價值的變動		<b>(99,460)</b>	5,840
按公允價值計入其他全面收益之 金融資產的預期信用損失	7	<b>(14,000)</b>	–
行政費用		<b>(126,910)</b>	(109,321)
財務成本	8	<b>(21,385)</b>	(36,382)
<b>除稅前溢利</b>	9	<b>553,037</b>	277,434
所得稅支出	10	<b>(403,521)</b>	(244,427)
<b>本年度持續經營溢利</b>		<b>149,516</b>	33,007
下列人士應佔本年度溢利／(虧損)：			
本公司持有人		<b>148,700</b>	47,696
非控股權益		<b>816</b>	(14,689)
		<b>149,516</b>	33,007
<b>本公司持有人所佔本年度溢利之每股盈利</b>			
基本	12	<b>0.23港元</b>	0.08港元
攤薄	12	<b>0.23港元</b>	0.08港元

## 綜合財狀況報表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>6,655,700</b>	7,084,875
物業、機器及設備		<b>45,636</b>	42,365
其他非流動資產		<b>950</b>	950
其他金融資產		<b>157,728</b>	184,232
遞延稅項資產		<b>17,614</b>	16,290
		<b>6,877,628</b>	7,328,712
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		<b>1,567,653</b>	1,496,021
已落成之待售物業		<b>395,988</b>	511,224
其他金融資產		<b>3,483</b>	6,472
按公允價值計入損益之金融資產		<b>32,101</b>	458,046
應收貿易賬款及其他應收賬款	13	<b>30,821</b>	30,333
銀行結存及現金		<b>1,988,157</b>	1,236,667
		<b>4,018,203</b>	3,738,763
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款	14	<b>132,074</b>	151,611
合約負債	16	<b>156,181</b>	436,470
應付非控股股東款項	15	<b>239,990</b>	239,990
應付關連公司款項	15	<b>1,489</b>	1,547
有息借貸		<b>865,920</b>	1,261,920
租賃負債	17	<b>2,273</b>	2,627
應付稅項		<b>1,388,115</b>	989,395
		<b>2,786,042</b>	3,083,560
<b>流動資產淨額</b>		<b>1,232,161</b>	655,203
<b>總資產減流動負債</b>		<b>8,109,789</b>	7,983,915



	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動負債</b>			
有息借貸		10,613	10,351
董事墊款		112,632	170,182
租賃負債	17	4,952	1,004
遞延稅項負債		930,853	1,070,462
		<u>1,059,050</u>	<u>1,251,999</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>7,050,739</b></u>	<u><b>6,731,916</b></u>
<b>權益</b>			
股本		2,468,985	2,441,551
儲備		4,404,645	4,114,072
本公司持有人應佔權益		6,873,630	6,555,623
非控股權益		177,109	176,293
<b>權益總額</b>		<u><b>7,050,739</b></u>	<u><b>6,731,916</b></u>

## 財務報表附註

截至二零二一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4901室及主要營業地點為香港。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。

截至二零二一年六月三十日止年度之財務報表獲董事會於二零二一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自二零二零年七月一日開始之會計期間

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，並適用於本集團於二零二零年七月一日或以後開始之會計期間：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務定義
香港財務報告準則第9號(修訂本)、 香港會計準則第39號(修訂本)及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與新冠肺炎相關的租金優惠
香港會計準則第1號(修訂本)及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大性的定義

除以上所述外，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。

*香港會計準則第1號(修訂本)及香港會計準則第8號「重大性的定義」*

該修訂澄清了重大性的定義，並指出：「如果省略、遺漏或掩蓋信息會影響通用財務報表的主要使用者基於這些財務報表所提供有關特定報告實體的財務信息的決定，則該信息是重要的」。重要性取決於信息的性質或大小，或兩者兼而有之。

該修訂也：

- 在考慮重要性時引入掩蓋信息的概念，並提供一些可能導致掩蓋重大信息的情況的示例；
- 澄清重要性評估將需要考量通過在重要性定義中將閾值「可能影響」替換為「可能合理影響」來合理地預期主要用戶在做出經濟決策時受到的影響；及
- 澄清重要性評估將需要考慮提供給通用財務報表主要用戶的信息（即現有和潛在的投資者、貸款方和其他依賴通用財務報表獲取其所需大部分財務信息的債權人）。

本公司董事預期這些修訂的應用不會對本集團的簡明綜合中期財務報表產生影響。

## 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，下列新訂及經修訂的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17號	保險合同及相關修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的參考 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第9號(修訂本)、 香港會計準則第39號(修訂本)、 香港財務報告準則第7號(修訂本)、 香港財務報告準則第4號(修訂本)及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號(修訂本)及 及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業之間的資 產出售或出資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日之後與新冠肺炎相關的租金 優惠 <sup>6</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋 第5號(2020)的相關修訂 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)及 香港財務報告準則實踐聲明第2號	會計政策披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估算的披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產和負債相關的遞延 稅項 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	財產、廠房和設備—未達到預期用途的收益 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重的合同—履行合同的成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則年度改進2018–2020 <sup>2</sup>
會計指引第5號(修訂本)	共同控制組合的合併會計 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 生效日期未曾決定

<sup>5</sup> 對於收購日期為二零二二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／共同控制合併的生效

<sup>6</sup> 於二零二一年四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。

### 修訂香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號「會計政策的披露」

香港會計準則第1號的修訂要求實體在其財務報表中披露重要會計政策信息而非重要會計政策。這些修訂還就如何識別重大政策信息提供了一些指導，並提供了一些會計政策信息何時可能具有重大意義的示例。

在二零二一年三月，香港會計師公會頒佈了香港財務報告準則實務聲明第2號「作出重要性判斷」，為實體在根據香港財務報告準則編制通用財務報表時如何做出重要性判斷提供非強制性指導。香港財務報告準則實務聲明第2號隨後進行了修訂，以提供有關如何將重要性概念應用於會計政策披露的指引和範例。

香港會計準則第1號的修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並採用未來適用法。允許提前申請。除合併財務報表中會計政策的披露外，可能需要修改以配合上述合併財務報表。

### 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。

#### 3.1 估計不確定性

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。投資物業及土地及樓宇其賬面值於二零二一年六月三十日分別為6,655,700,000港元及36,200,000港元（二零二零年：分別為7,084,875,000港元及36,400,000港元）。

### *發展中之待售物業及已落成之待售物業撥備*

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二零二一年六月三十日的賬面值為1,567,653,000港元(二零二零年：1,496,021,000港元)。發展中之待售物業在截至二零二一年六月三十日止之年度內並無減值虧損的確認(二零二零年：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。已落成物業於二零二一年六月三十日的賬面金額為395,988,000港元(二零二零年：511,224,000港元)。在截至二零二一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(二零二零年：無)。

## **3.2 重大會計估計**

### *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。在二零二一年六月三十日，投資物業公允價值變動的遞延稅項負債為930,853,000港元(二零二零年：1,070,462,000港元)已在本集團截至二零二一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44,975,000港元(二零二零年：43,551,000港元)已在本集團於二零二一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賬項附註第1項內披露。於本年度內，來自本集團主要業務並已確認之收入如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業銷售	922,640	474,911
物業租賃	55,179	63,453
物業管理	16,770	14,516
	<u>994,589</u>	<u>552,880</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的時間和地點轉移商品和服務獲得收入：

	截至二零二一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	922,640	5,438	8,434	936,512
香港	–	49,112	8,336	57,448
馬來西亞	–	629	–	629
	<u>922,640</u>	<u>55,179</u>	<u>16,770</u>	<u>994,589</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	922,640	–	16,770	939,410
收入不在香港財務報告準則 第15號的範圍內	–	55,179	–	55,179
	<u>922,640</u>	<u>55,179</u>	<u>16,770</u>	<u>994,589</u>



	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	
<b>分部</b>				
<b>區域市場</b>				
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>
<b>根據香港財務報告準則第15號</b>				
<b>來自外來客戶確認收入的</b>				
<b>時間</b>				
在某個時間點	474,911	–	14,516	489,427
收入不在香港財務報告準則	–	63,453	–	63,453
第15號的範圍內	<u>474,911</u>	<u>63,453</u>	<u>14,516</u>	<u>552,880</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。

### 二零二一年

	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					
外來客戶收益	922,640	55,179	16,770	-	994,589
由其他分部	-	840	26,119	-	26,959
應報告分部收入	<u>922,640</u>	<u>56,019</u>	<u>42,889</u>	<u>-</u>	<u>1,021,548</u>
應報告分報溢利	<u>549,879</u>	<u>54,567</u>	<u>4,630</u>	<u>5,760</u>	<u>614,836</u>
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	25	448	95	-	568
使用權資產折舊	-	728	2,499	-	3,227
利息收入	30,775	14,393	40	-	45,208
利息支出	-	24,161	-	-	24,161
所得稅支出	402,985	536	-	-	403,521
投資物業公允價值減少	-	99,460	-	-	99,460
按公允價值計入損益之 金融資產公允價值減少	-	-	-	3,174	3,174
應報告分部資產	<u>2,757,259</u>	<u>5,891,068</u>	<u>11,070</u>	<u>32,101</u>	<u>8,691,498</u>
應報告分部負債	<u>258,517</u>	<u>263,487</u>	<u>9,658</u>	<u>5,298</u>	<u>536,960</u>
年內非流動分部資產(金融工具及 遞延稅項除外)增加	<u>189</u>	<u>14</u>	<u>3,610</u>	<u>-</u>	<u>3,813</u>

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					
外來客戶收益	474,911	63,453	14,516	–	552,880
由其他分部	–	840	20,259	–	21,099
應報告分部收入	<u>474,911</u>	<u>64,293</u>	<u>34,775</u>	<u>–</u>	<u>573,979</u>
應報告分報溢利／(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
應報告分部資產	<u>2,810,517</u>	<u>6,310,669</u>	<u>7,232</u>	<u>458,046</u>	<u>9,586,464</u>
應報告分部負債	<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>

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
可報告分部收入	1,021,548	573,979
分部間收入對銷	(26,959)	(21,099)
集團收入	<u>994,589</u>	<u>552,880</u>
可報告分部溢利	614,836	379,792
未分配公司收入	61,378	39,145
未分配公司支出	(101,792)	(105,121)
財務成本	(21,385)	(36,382)
集團除稅前溢利	<u>553,037</u>	<u>277,434</u>
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
可報告分部資產	8,691,498	9,586,464
銀行結存及現金	1,988,157	1,236,667
其他公司資產	198,562	228,054
遞延稅項資產	17,614	16,290
集團總資產	<u>10,895,831</u>	<u>11,067,475</u>
可報告分部負債	536,960	833,249
應繳稅項	1,388,115	989,395
有息借貸	865,920	1,261,920
其他公司負債	123,244	180,533
遞延稅項負債	930,853	1,070,462
集團總負債	<u>3,845,092</u>	<u>4,335,559</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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港(定居地)	57,448	50,895	3,293,568	3,482,806
中國	936,512	500,767	1,747,112	2,005,894
澳門	-	-	1,306,312	1,302,983
馬來西亞	629	1,218	355,294	336,507
	<u>994,589</u>	<u>552,880</u>	<u>6,702,286</u>	<u>7,128,190</u>

客戶的地理位置基於提供服務或交付貨物的位置。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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
上市股本投資股息收入	2,123	632
出售按公允價值計入損益之金融資產獲利	463	607
出售投資物業獲利	16,429	15,611
利息收入	45,208	37,866
匯兌溢利淨額	12,021	-
政府補助	749	-
雜項收入	3,131	1,279
	<u>80,124</u>	<u>55,995</u>

截至二零二一年六月三十日止年度，本集團從香港政府設立的防疫抗疫基金下的保就業計劃中獲得約749,000港元的資金支持。這筆資金的目的是為企業提供財政支持，以留住否則會被裁員的員工。根據補貼條款，本集團在補貼期內不得裁員，並將所有資金用於支付僱員工資。

## 7. 按公允價值計入其他全面收益中之金融資產的預期信用損失

截至二零二一年六月三十日止年度，本集團投資的上市債券未支付利息。在二零二一年六月三十日，該投資總額約為3,303,000港元。董事認為，該債權證的信用質量顯著惡化。因此，確認減值虧損3,000,000港元。

此外，本財政年度若干總金額約為18,185,000港元的債權證的信用評級被下調。董事個別評估在二零二一年六月三十日該等上市債權證的信貸質素，並認為該等債權證的信貸質素已顯著惡化。因此，確認減值虧損11,000,000港元。

## 8. 財務成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息費用：		
銀行貸款及透支	14,218	36,441
董事墊款	7,015	9,971
債券	787	768
其他借貸成本	7,834	8,820
租賃負債的財務費用	85	175
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	29,939	56,175
減：利息資本化在		
—發展中待售物業(附註)	(8,554)	(19,793)
	<hr/>	<hr/>
	<b>21,385</b>	<b>36,382</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：借貸成本已分別以年利率1.009%至1.526%（二零二零年：1.800%至3.404%）資本化於物業持有作銷售中。

## 9. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)下列項目：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	26,253	24,554
定額退休福利計劃供款(附註(a)及(b))	603	584
	<u>26,856</u>	<u>25,138</u>
核數師酬金		
本年	736	709
物業、機器及設備折舊	568	711
使用權資產折舊	3,227	3,352
投資物業產生租金收入的直接成本	14,019	10,504
投資物業未能產生租金收入的直接成本	2,786	1,368
匯兌虧損	-	12,457
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 租賃期少於12個月的租賃	491	328
贖回按公允價值計入其他全面收益之金融資產獲利/(虧損)	(26)	1,247
出售物業、機器及設備虧損	-	3
	<u>-</u>	<u>3</u>

附註：

- (a) 在二零二一年及二零二零年六月三十日，根據強積金計劃，在沒收賬戶中本集團約有21,000 港元。截至二零二一年及二零二零年六月三十日止年度，本集團並無動用沒收賬戶中的任何金額來減少現有供款水平。
- (b) 由於新冠肺炎的影響，中國政府由二零二零年二月至二零二零年十二月起頒布了包括社會保險減免在內的多項政策，以加快恢復經濟活動，從而減免了截至二零二一年六月三十日止年度的計劃供款的部分退休金供款。

## 10. 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二零二一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，中國附屬公司的稅率為25%（二零二零年：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。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>本期稅項</b>		
— 海外		
中國企業所得稅	142,178	127,714
中國土地增值稅	232,091	178,535
	<u>374,269</u>	<u>306,249</u>
<b>遞延稅項</b>		
本年	<u>29,252</u>	<u>(61,822)</u>
<b>所得稅支出總額</b>	<u><u>403,521</u></u>	<u><u>244,427</u></u>



## 11. 股息

### (a) 本年股息

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
中期股息每股普通股2.0港仙(二零二零年：7.5港仙)	13,054	46,565
擬派發末期股息每股普通股3.0港仙 (二零二零年：5.0港仙)(附註)	19,580	31,981
	<u>32,634</u>	<u>78,546</u>

二零二零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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
股息：		
現金	13,054	7,197
以股代息	-	39,368
	<u>13,054</u>	<u>46,565</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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
往年財政年度末期股息每股普通股5.0港仙 (二零一九年：15.0港仙)	<b>31,981</b>	89,345

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
股息：		
現金	4,547	13,648
以股代息	<b>27,434</b>	75,697
	<b>31,981</b>	89,345

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

	二零二一年 千港元	二零二零年 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>148,700</b>	47,696

股份數目

	二零二一年	二零二零年
已發行普通股之加權平均數以計算每股基本盈利	<b>646,234,648</b>	611,721,455

二零二一年和二零二零年沒有潛在通普通股，二零二一年六月三十日和二零二零年六月三十日已攤薄盈利及基本每股盈利相同。

### 13. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收貿易賬款		
從第三者	<u>1,035</u>	<u>1,704</u>
其他應收賬款		
預繳費用	6,607	5,943
取得合約之成本	6,223	6,398
公共費用按金	7,962	7,487
其他按金	693	693
其他應收賬款	<u>8,301</u>	<u>8,108</u>
	<u>29,786</u>	<u>28,629</u>
	<u><u>30,821</u></u>	<u><u>30,333</u></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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0-30天	621	1,009
31-60天	113	333
61-90天	64	125
超過90天	<u>237</u>	<u>237</u>
	<u><u>1,035</u></u>	<u><u>1,704</u></u>

應收貿易賬款在出示發票時已到期。

本集團並無重大集中的信貸風險，且持有足夠的租金按金以彌補潛在的信貸風險。

取得合約的成本主要是因獲得預售房地產合約而產生的增量成本，基本主要是銷售佣金。本集團已將金額資本化，並在確認相關收入時攤銷。本年度已在損益中確認420,000港元（二零二零年：115,000港元）。

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在建物業的建造工程。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。

#### 14. 其他應付賬款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
租客按金	9,123	9,638
其他應付賬款及應計費用	<u>122,951</u>	<u>141,973</u>
	<u><b>132,074</b></u>	<u><b>151,611</b></u>

其他應付款的賬面價值被認為是其公允價值的合理近似值。

其他應付款項及應計費用主要是出售中國物業，總額93,557,000港元（二零二零年：114,546,000港元）已包括在其他應付稅項中。

#### 15. 應付一間關連公司／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。

#### 16. 合約負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
提前收取引致的合約負債	<u><b>156,181</b></u>	<u><b>436,470</b></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。

於二零二一年六月三十日，本集團的合約負債約為一年內預收的約156,181,000港元（二零二零年：436,470,000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269,002,000港元（二零二零年：105,739,000港元）已於年內確認為收入。

由於根據香港財務報告準則第15號的規定，所有原本為期不超過一年的合約均未披露分配給這些未滿足合約的交易價格。

## 17. 租賃負債

下表顯示了本集團租賃負債的剩餘合同到期日：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
最低租賃付款總額：		
一年內到期	2,330	2,711
在第二至第五年到期	5,009	1,012
	<u>7,339</u>	<u>3,723</u>
租賃負債的未來財務費用	(114)	(92)
租賃負債的現值	<u>7,225</u>	<u>3,631</u>
最低租賃付款額的現值：		
一年內到期	2,273	2,627
在第二年至第五年到期	4,952	1,004
	<u>7,225</u>	<u>3,631</u>
減：一年內到期的部分計入流動負債	(2,273)	(2,627)
一年後到期的部分計入非流動負債	<u>4,952</u>	<u>1,004</u>

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。所有租賃均用於辦公室、倉庫和停車位，租期為一年至三年。

截至二零二一年六月三十日止年度，租賃的現金流出總額約為3,202,000港元（二零二零年：3,168,000港元）。

### 租賃活動的詳細信息

於二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日，本集團已簽訂辦公室和倉庫租賃合同。

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 (二零二零年：1)	20個月 (二零二零年： 17個月)	需每月繳付固定款項
倉庫	物業、機器及設備	1 (二零二零年：1)	7個月 (二零二零年： 1個月)	需每月繳付固定款項
停車位	短期租賃	1 (二零二零年：1)	1個月 (二零二零年： 1個月)	需每月繳付固定款項
辦公室	短期租賃	2 (二零二零年：2)	4-7個月 (二零二零年： 4-7個月)	需每月繳付固定款項

## 管理討論及分析

### 財務回顧

#### 業績摘要

截至二零二一年六月三十日止年度（「本年度」）的營業額為994,589,000港元（截至二零二零年六月三十日止年度：552,880,000港元），較去年同期增加79.9%，主要由於年內出售深圳物業增加收入922,640,000港元。

在物業租賃方面，本年度的租金收入較二零二零年同期減少13.0%，達55,179,000港元（二零二零年：63,453,000港元）。

本年度的毛利為731,494,000港元，較去年同期增加97.4%。

其他收入較去年增加43.1%至80,124,000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、出售投資物業獲利及匯兌獲利淨額。按公允價值計入損益之金融資產公允價值增加3,174,000港元（二零二零年：增加9,294,000港元）。投資物業公允價值減少99,460,000港元（二零二零年：增加5,840,000港元）。按公允價值計入其他全面收益之金融資產的預期信用損失為14,000,000港元，與兩家公司因拖欠付息或信用評級下調而發行的債券有關。行政開支較去年同期增加16.1%至126,910,000港元。財務成本較去年同期減少41.2%至21,385,000港元，減少主要由於(1)年內利率下降；及(2)償還若干銀行及其他貸款之綜合效應所引致。所得稅增加至403,521,000港元（二零二零年：244,427,000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148,700,000港元（二零二零年：47,696,000港元）。每股基本盈利為0.23港元（二零二零年：0.08港元），已攤薄的每股盈利為0.23港元（二零二零年：0.08港元）。

建議派發末期股息每股3.0港仙（二零二零年：5.0港仙）。連同中期股息每股2.0港仙（二零二零年：7.5港仙），截至二零二零年六月三十日止年度共派發股息5.0港仙（二零二零年：12.5港仙）。

### 本公司持有人應佔權益

於二零二一年六月三十日，權益持有人應佔本集團之權益總額約為6,873,630,000港元(二零二零年六月三十日：6,555,623,000港元)，較二零二零年六月三十日增加318,007,000港元或4.9%。根據二零二一年六月三十日的已發行普通股總數652,676,781股(二零二零年：639,613,567股)計算，權益持有人應佔的每股權益為10.53港元，較二零二零年六月三十日10.25港元上升2.7%。本公司權益持有人應佔的每股權益上升主要由於年內出售物業引致銀行銀存增加。

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之金融資產

於二零二一年六月三十日，投資上市證券及永久票據和及債券的公允價值分別為32,101,000港元及161,211,000港元，已分類為按公允價值計入損益之金融資產及按公允價值計入其他全面收益之金融資產。年內，整個投資組合因淨出售14,560,000港元，上市證券公允價值獲利3,174,000港元，永久票據和債券公允價值虧損1,560,000及債券的預期減值虧損14,000,000港元而有所減少。投資上市證券於二零二一年六月三十日佔總資產的1.8%(二零二零年：5.9%)，成為本集團現金管理活動的一部份。

金融資產中包括18,185,000港元的債券，固定到期日介乎二零二二年三月二十三日至二零二五年六月二十八日，票面年利率介乎8.25%至10.5%。由於信用評級被下調，在年結日至公告日市場價格大幅下跌。此外，本集團亦持有另一筆金額為3,303,000港元的債券，固定到期日為二零二八年一月三十一日、票面年利率為6.5%的債券，該債券拖欠利息支付，且截至年末及直至公告日期。本集團已就上述撥備14,000,000港元。

### 股本權益

於二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日的已發行普通股數目分別為652,676,781股及639,613,567股。

## 債務及資本與負債比率

於二零二一年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為989,165,000港元（二零二零年：1,442,453,000港元）。現金及銀行結存為1,988,157,000港元（二零二零年：1,236,667,000港元），現金及銀行結存淨額998,992,000港元（二零二零年：借貸淨值為205,786,000港元）。

總債務及股本權益比率為14.4%（二零二零年六月三十日：22.0%）而現金及銀行結存淨額與股本權益比率為14.5%（二零二零年六月三十日：淨債務與股本權益比率為3.1%）。

總債務與股本的比率減少及由淨債務與股本的比率轉變為現金及銀行結存淨額與股本的比率為主要由於年內銀行貸款減少及因出售物業引致現金及銀行結存上升。

於二零二一年六月三十日，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989,165,000港元中，根據貸款合同的還款時間表88.7%及11.3%分別須於一年內及一至兩年內償還。本集團的銀行及其他借貸利率主要參照香港銀行同業拆息。

## 資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團投資物業、待售物業及土地及樓宇其賬面值分別為3,179,059,000港元（二零二零年：2,972,900,000港元）、1,539,000港元（二零二零年：1,539,000港元）及36,200,000港元（二零二零年：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8,554,000港元，而上年度則為19,793,000港元。本年度之利息支出為21,385,000港元，較去年同期錄得的利息支出36,382,000港元減少41.2%。利息開支減少主要由於(1)本年度銀行貸款利息下跌及其他借貸成本減少；及(2)償還若干銀行及其他貸款的綜合效應所引致。於回顧年度內之平均利率為1.8%（二零二零年：3.4%），乃以總利息支出除以平均借貸總額得出。



## 物業估值

本集團於二零二一年六月三十日的投資物業及若干物業、機器及設備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二零二一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4,977,459,000港元及1,678,241,000港元，總數為6,655,700,000港元(二零二零年：投資物業及發展中投資物業分別為5,428,781,000港元及1,656,094,000港元，總數為7,084,875,000港元)，公允價值的減少約為99,460,000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36,200,000港元(二零二零年：36,400,000港元)列賬，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

於二零二一年六月三十日，本集團共有僱員78人(截至二零二零年六月三十日：82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，我們不知道影響我們與員工關係的重大事件。

## 業務回顧及展望

請參閱主席報告書。

## 末期股息

董事會現建議派發末期股息每股3.0港仙(二零二零年：5.0港仙) 予於二零二一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2.0港仙(二零二零年：7.5港仙)，本年度合共派發股息每股5.0港仙(二零二零年：12.5港仙)。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零二一年十二月十三日派發。

## 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) 由二零二一年十一月十一日星期四至二零二一年十一月十七日星期三(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三下午四時半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) 由二零二一年十一月二十三日星期二至二零二一年十一月二十五日星期四(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，須於二零二零年十一月二十二日星期一下午四時半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」)

於截至二零二一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附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

截至二零二一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

本公司截至二零二一年六月三十日及二零二零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二零二零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二零二一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二零二一年六月三十日和二零二零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，二零二一年九月二十八日

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