

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)

**截至二零二四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」）截至二零二四年六月三十日止年度之業績。

業績及股息

本集團截至二零二四年六月三十日止年度錄得之綜合盈利為171,004,000港元，去年二零二三年為53,040,000港元，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4.00港仙（二零二三年：3.00港仙）予於二零二四年十一月二十八日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股2.25港仙（二零二三年：1.75港仙），本年度合共派發股息每股6.25港仙（二零二三年：4.75港仙）較去年增加32%。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零二四年十二月十二日派發。

業務回顧及展望

香港物業

儘管政府取消了房地產的稅務辣招措施，但房價仍未能復甦。這是由於利率、購買力不足以及較大量未售出的庫存造成。

相較之下，在本地需求和海外頂尖人才的支持下，住宅租賃市場略有升幅。預計大型住宅租金和豪宅租金將保持較為樂觀。

美國聯邦儲備局已減息0.5厘，料年內再減的機會很大，我們希望這有助於穩定住宅價格。

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。第二期包括會所、29個停車位及五幢三層高的花園別墅，別墅實用面積約由 1,497 平方呎至 2,329 平方呎，會所提供康樂設施及游泳池。

該項目的滿意紙已於二零二四年一月二十六日發出。部分買家已於二零二四年三月完成買賣。

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。

二期的租用率維持在60%。

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61%。

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。我們現正計劃以公開招標方式出售這兩座物業。

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，實用面積約31,266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。

第一期別墅已出租達40%。

中國物業

二零二四年五月，中國宣布了一系列提振房地產市場的措施，包括降低最低首付比例、建立保障性房屋再貸款機制以及承諾交付爛尾樓。針對購屋者的多樣化需求，各城市採取了具體措施。

在最新舉措中，上海當局宣布了九項具體措施，包括放寬非上海居民和離婚夫婦購房限制、允許有兩個及以上孩子的家庭購買額外住房、降低個人最低首付比例等。房地產市場對這些措施反應正面。

除上海外，北京、天津、杭州、西安、成都等城市也調整了房地產政策，推出了放寬限購、商品房以舊換新等措施。

這些國家和地方的措施呼應了四月三十日召開的中共中央政治局會議，要求研究減少房屋庫存、提高新增房屋品質的政策。

深圳

深圳是四個一線城市宣布放寬購屋限制的措施之一，這些措施包括將首付比例從50%降低至35%以及抵押貸款利率。

卓能雅苑

深圳龍華

銷售活動仍在持續。截至目前，已累計銷售793伙，銷售額達3,872,000,000元人民幣。

杭州

杭州也在二零二四年五月取消了新建房屋限購。在新政策下，不再審核本市內購買新房的資格，在杭州購買住房的非城市戶主可申請「戶口」，即常住戶口，可用於享受基本福利以及中國的公共服務。

根據新政策，在所購買的城市地區沒有房屋或只有一套在售房屋的個人，在為新房申請較低的抵押貸款時，可以符合首次購房者的資格。

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）。已興建多座多層大廈提供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大致完成，目前規劃驗收已獲批准，但建築驗收及房產證分層產權證仍未完成。

澳門物業

澳門政府推動實施「1+4」經濟適度多元策略，發布《澳門特別行政區經濟適度多元發展規劃（2024-2028年）》。政府持續改善民生，加速城市基礎建設，提升整體治理品質與水準。

星光大路一號

路環石排灣

土地工務局已於二零二四年一月下旬發出提案，同意我們所申請的土地用途變更，但標有「A2」和「B2」的土地除外。我們當地的律師已於二零二四年三月向土地工務局提出異議，但政府要求我們重新提交開發提案。

土地工務局已於二零二四年八月十四日至八月二十八日期間開展意見收集活動，就我們位於石排灣的土地的詳細城市規劃收集公眾意見。目前，尚未有任何消息公佈。

馬來西亞物業

由於高利率的影響，全球經濟增長較弱，但仍受到馬來西亞彈性勞動市場的支持。

失業率仍維持在疫情大流行前的低水平。隨著二零二四年第二季勞動年齡人口的勞動參與率進一步上升，勞動力供應持續增加。

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，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。

目前，服務式住宅的入住率為60%，並且正在進行物業升級以提高入住率。我們將推出一個網站(www.martego.com.my)，讓旅客以更方便的方式預訂我們的服務式住宅。聘請了新的租賃代理來推廣租賃活動。

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1,708,648平方呎。

投資債券、股票及基金

於二零二四年六月三十日，在債券市場的總投資為49,876,000港元，年內已贖回的債券總額為2,290,000港元，沒有購入及出售債券。

於二零二四年六月三十日，投資香港證券的市值為54,263,000港元。年內，沒有購入及出售證券。

於二零二四年六月三十日，投資基金資產為2,953,000港元。年內，已購入總額達3,000,000港元。

展望

二零二四年第二季度，香港經濟持續錄得溫和增長。

展望未來，今年剩餘時間經濟應會繼續成長，但地緣政治緊張局勢以及全球經濟前景因素可能在不同方面帶來不確定性。

在入境旅遊和私人消費方面，中央政府的多項措施利好香港。政府大力提振市場氣氛和改善就業收入會提供支持，但旅客和居民消費模式的變化以及港元相對強勢可能會繼續帶來挑戰。

董事及員工

我們很高興歡迎李頌熹先生於二零二四年六月十七日加入我們公司擔任獨立非執行董事。

我們對各董事和員工在年內緊守崗位所作的貢獻深表謝意。

承董事會命
趙世曾
執行主席

香港，二零二四年九月二十五日

於公佈日期，本公司執行董事為趙世曾博士(主席)、趙式芝女士(副主席)、趙式浩先生及何秀芬女士；非執行董事為李鼎堯先生；獨立非執行董事為林家威先生、孫大豪先生及李頌熹先生。

業績

本集團截至二零二四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

截至二零二四年六月三十日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	5	188,042	45,156
直接成本		<u>(81,246)</u>	<u>(17,404)</u>
毛利		106,796	27,752
其他收入	7	22,132	15,949
投資物業公允價值之變動	6	(154,070)	145,091
按公允價值計入損益之金融資產公允價值的變動	6	6,000	2,353
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		(4,975)	(14,210)
行政費用		(56,570)	(69,637)
財務成本	8	<u>(53,831)</u>	<u>(18,105)</u>
除稅前(虧損)/溢利	9	(134,518)	89,193
所得稅回撥/(支出)	10	<u>305,522</u>	<u>(36,153)</u>
本年度持續經營溢利		<u><u>171,004</u></u>	<u><u>53,040</u></u>
下列人士應佔本年度溢利：			
本公司持有人		171,678	21,202
非控股權益		<u>(674)</u>	<u>31,838</u>
		<u><u>171,004</u></u>	<u><u>53,040</u></u>
本公司持有人所佔本年度溢利之每股盈利			
基本	12	<u><u>0.26港元</u></u>	<u><u>0.03港元</u></u>
攤薄	12	<u><u>0.26港元</u></u>	<u><u>0.03港元</u></u>

綜合財狀況報表

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		5,365,067	6,870,006
物業、機器及設備		190,569	44,240
其他非流動資產		950	950
其他金融資產		49,248	65,472
遞延稅項資產		15,001	17,813
		<u>5,620,835</u>	<u>6,998,481</u>
流動資產			
發展中待售物業		1,394,106	1,540,561
已落成之待售物業		1,586,016	359,440
其他金融資產		628	3,642
按公允價值計入損益之金融資產		57,216	48,216
應收貿易賬款及其他應收賬款	13	21,095	27,248
銀行結存及現金		881,792	323,525
		<u>3,940,853</u>	<u>2,302,632</u>
流動負債			
其他應付賬款	14	146,092	152,768
合約負債		12,785	138,682
應付非控股股東款項	15	239,990	239,990
應付關連公司款項	15	4,645	1,627
有息借貸		1,131,508	233,733
董事墊款		211,617	172,716
租賃負債		1,290	2,167
應付稅項		215,495	20,090
		<u>1,963,422</u>	<u>961,773</u>
流動資產淨額		<u>1,977,431</u>	<u>1,340,859</u>
總資產減流動負債		<u>7,598,266</u>	<u>8,339,340</u>

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動負債		
有息借貸	-	630,000
租賃負債	744	789
遞延稅項負債	704,926	926,091
	<u>705,670</u>	<u>1,556,880</u>
資產淨值	<u>6,892,596</u>	<u>6,782,460</u>
權益		
股本	2,468,985	2,468,985
儲備	4,215,383	4,104,573
	<u>6,684,368</u>	<u>6,573,558</u>
本公司持有人應佔權益	6,684,368	6,573,558
非控股權益	208,228	208,902
	<u>6,892,596</u>	<u>6,782,460</u>
權益總額	<u>6,892,596</u>	<u>6,782,460</u>

財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

1. 一般資料

卓能(集團)有限公司(「本公司」)乃一間在香港註冊成立之有限責任公司，本公司之註冊地址已披露於本年報組織資料中，主要營業地為香港及中華人民共和國(「中國」)。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。

截至二零二四年六月三十日止年度之財務報表獲董事會於二零二四年九月二十四日批准刊發。

2. 編制基準

年度綜合財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，此統稱已包括所有適用個別之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋及香港普遍採用之會計原則而編製。

本綜合財務報表亦符合適用之香港公司條例之規定，亦同時符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則適用之披露規定。

編製綜合財務報表時乘用主要會計政策已於所有呈報年度貫徹應用。採納新訂或經修訂之香港財務報告準則及其對本集團財務狀況之影響(如有)已於附註3中披露。

綜合財務報表按照歷史成本基準編製，惟下列以公允價值列賬者除外：

- 投資物業；
- 按公允價值計入損益之金融資產；
- 按公允價值計入其他全面收益之金融資產；及
- 土地及樓宇分類在物業、機器及設備

2. 編制基準(續)

應注意於編製綜合財務報表時涉及會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對目前事件及行動之最佳認知及判斷作出，惟實際結果最終或會與該等估計有所出入。涉及較高度判斷或較為複雜之範疇，或假設及估計對財務報表而言屬重大之範疇已於附註4披露。

於二零二四年六月三十日，本集團須於十二個月內償還的計息借款為1,131,508,000港元，而本集團的銀行結餘及現金為881,792,000港元。董事已評估自報告日期起十二個月現金流量預測中使用的相關現有資料及主要假設(更多詳情請參閱附註4)，並考慮利用本集團可獲得的剩餘銀行融資約465,103,000港元。此外，雖然若干現有銀行融資將於2024年11月到期，但董事認為，本集團擁有良好的往績記錄及與銀行的良好關係，且本集團將能夠在到期時更新現有銀行融資或獲得其他額外借款融資如有必要。本集團目前正在辦理銀行貸款續約手續。

因此，董事認為，考慮到目前可用的借貸融資以及成功更新銀行融資的可能性以及本集團的內部財務資源，本集團有足夠的營運資金來履行其到期財務責任。董事認為，不存在可能對本集團持續經營能力產生重大疑問的重大不確定性。因此，綜合財務報表是在持續經營的基礎上編製的。

若本集團無法持續經營業務，則必須在綜合財務報表中進行調整，將資產價值減記至其可變現淨值，並為可能產生的任何進一步負債做好準備，以及將非流動資產和非流動負債分別重分類為流動資產和流動負債。該等調整的影響並未反映在綜合財務報表上。

3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則及會計政策變動

新訂及經修訂香港財務報告準則適用於自二零二三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以下的新訂及經修訂香港財務報告準則，該等經修訂香港財務報告準則適用於本集團於二零二三年七月一日或以後開始之會計期間：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂
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(修訂本)	會計政策的揭露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單筆交易產生的資產和負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—第二支柱示範規則

3. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則及會計政策變動 (續)

新訂及經修訂香港財務報告準則適用於自二零二三年七月一日開始之會計期間 (續)

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。

已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則

於該等綜合財務報表授權日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，且本集團尚未事先採納。

香港財務報告準則第10號(修訂本)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出售或出資資產 ⁵
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租中的租賃責任 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	流動負債或非流動負債的分類以及對香港詮釋第5號的相關修訂 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	有契約的非流動負債 ¹
香港會計準則第7號(修訂本)及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 ¹
香港會計準則第21號(修訂本)及香港財務報告準則第1號(修訂本)	缺乏可互換性 ²
香港會計準則第7號(修訂本)及香港財務報告準則第9號(修訂本)及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類與計量修訂 ³
香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 ⁴
香港財務報告準則第19號	沒有公共責任的子公司：披露 ⁴
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表的呈列—包含按需還款條款的定期貸款的借款人分類 ⁴

¹ 二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 生效日期未曾決定

董事預計，所有修訂將在生效日期或之後開始的會計期間在本集團會計政策中採用。預計會對本集團會計政策產生影響的新訂及經修訂香港財務報告準則的資料如下。其他新訂及經修訂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. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則及會計政策變動 (續)

已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第1號(修訂本)「流動負債或非流動負債的分類」(「2020年修訂」)及香港詮釋第5號(修訂本)的相關修訂及香港會計準則第1號(修訂本)「附契約的非流動負債」修訂(「2022年修訂」)

該修正案提供了進一步指導，以澄清如何將債務和其他負債分類為流動或非流動，概述如下：

- 它澄清，如果實體有權(而不是修正案之前規定的無條件權利)將負債的結算從報告日期起至少推遲十二個月，則負債為非流動負債。這項權利必須在報告日期存在，無論貸方是在當日還是在以後測試合規性；
- 對報告期間後事件的任何預期不會影響報告日對負債分類的評估；及
- 「和解」被新定義為向交易對方轉移，從而導致責任消滅。轉讓可以是現金、其他經濟資源(例如商品或服務)或實體本身的權益工具。因此，如果交易對手轉換選擇權依據香港會計準則第32號《金融工具：列報》(「香港會計準則第32號」)分類為負債，則透過行使轉換選擇權轉讓權益工具構成流動或非流動負債的結算負債的分類。該定義的一個例外是，如果交易對手轉換選擇權根據香港會計準則第32號被分類為權益，則通過行使轉換選擇權而轉讓權益工具並不構成負債的清償，並且在確定該負債是流動負債還是流動負債時將被忽略。

2022年修訂在2022年發佈，修訂澄清只有實體必須在報告日期或之前遵守的貸款安排產生的負債契約(即使該契約僅在報告日期之後評估)才會影響該負債的分類：當前或非當前。報告日後須遵守的承諾不會影響報告日的此類分類。

此外，2022年修訂要求實體在貸款協議產生的負債被歸類為非流動負債且實體延遲結算的權利取決於十二個月內遵守未來契約的情況下提供額外揭露。

2022年修訂也將2020年修訂的生效日期推遲至2024年1月1日或之後開始的年度報告期，其中兩項修正案將作為一攬子適用並追溯適用。允許提前申請。

根據截至目前為止完成的評估，本集團已識別出以下可能受到修訂影響的負債：

3. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則及會計政策變動 (續)

已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第1號(修訂本)「流動負債或非流動負債的分類」(「2020年修訂」)及香港詮釋第5號(修訂本)的相關修訂及香港會計準則第1號(修訂本)「附契約的非流動負債」修訂(「2022年修訂」)(續)

(a) 依循環貸款安排提領的銀行貸款

於2024年6月30日，根據一年期循環貸款融資提取的銀行貸款499,000,000港元被分類為流動負債，因其將於2024年7月及11月到期。已在到期日達到資產淨值及銀行借款與淨值比率的情況下，有權將貸款展期一年。根據2020年修訂和2022年修訂，自2024年6月30日起，該貸款將被歸類為非流動貸款，因為報告日期之後履行的契約不會影響負債的流動或非流動分類，因此根據循環貸款安排，集團有權在報告日期後至少十二個月展期貸款並推遲償還貸款。

HKFRS 18「財務報表中的呈列和揭露」

2024年7月，香港會計師公會發布了香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列和披露」，該準則對2027年1月1日或之後開始的年度報告期生效。為財務報表使用者提供有關實體財務狀況的更透明和可比較的資訊。它將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」，但沿用該香港財務報告準則會計準則的許多要求並保持不變。此外，還提出了三組新要求，涉及合併損益表的結構、管理層定義的績效指標以及財務資訊的匯總和分解。

雖然香港財務報告準則第18號不會改變確認標準或計量基準，但它可能對財務報表(特別是綜合損益表)中的列報資訊產生重大影響。本集團目前正在評估任何影響以及資料準備情況，然後制定更詳細的實施計劃。

香港會計師公會關於廢除強積金 — 長期服務(「MPF-LSP」)抵銷機制的會計影響的新指引

在2022年6月，香港特別行政區政府(「政府」)刊憲《2022年香港就業及退休計畫法例(對沖安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)，該條例將於2025年5月1日生效(「過渡日期」)。《修訂條例》廢除自過渡日期起使用雇主強制性強積金供款所產生的累算權益來抵銷僱員服務的長期服務金(「廢除」)。此外，過渡日期之前的最後一個月的工資用於計算過渡日期之前就業期間的LSP部分。

於2023年7月1日之前，本集團應用香港會計準則第19號—僱員福利(「香港會計準則第19號」)(「香港會計準則第19號」)第93(b)段中的簡便實務處理方法，將可抵銷的強積金福利視為僱員供款進行會計處理，以減少提供相關服務期間的當期服務成本。

3. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則及會計政策變動 (續)

已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則 (續)

香港會計師公會關於廢除強積金 — 長期服務 (「MPF-LSP」) 抵銷機制的會計影響的新指引 (續)

在2023年7月，香港會計師公會發布了《香港廢除MPF-LSP抵銷機制的會計影響》(「《指引》」)，為MPF-LSP抵銷機制的會計處理以及廢除MPF-LSP所產生的影響提供了指引。

為了更好地反映取消抵銷機制的實質內容，集團已應用上述香港會計師公會指引，並更改了與LSP負債相關的會計政策，這應會導致2022年6月對LSP負債進行追趕性損益調整。該日期的服務成本，以及對當前服務成本、利息支出的影響，以及截至年度剩餘時間精算假設變化帶來的重新計量影響，並對LSP負債的比較賬面金額進行相應調整。但由於追趕損益調整金額並不重大，本集團未重述綜合務報表的比較數據。

取消抵銷機制並未對本集團截至2023年6月30日止年度的損益以及本集團及本公司於2023年6月30日的財務狀況產生重大影響。此會計政策變更對2022年7月1日期初權益沒有影響。對截至2023年和2024年6月30日的綜合財務狀況表和公司級財務狀況表也沒有產生重大影響。

4. 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。

4.1 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，在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二零二四年六月三十日分別為5,365,067,000港元及186,254,000港元（二零二三年：分別為6,870,006,000港元及38,866,000港元）。

4. 重大會計估計及判斷 (續)

4.1 估計不確定性 (續)

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二零二四年六月三十日的賬面值為1,394,106,000港元(二零二三年：1,540,561,000港元)。發展中之待售物業在截至二零二四年六月三十日止之年度內並無減值虧損的確認(二零二三年：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。已落成物業於二零二四年六月三十日的賬面金額為1,586,016,000港元(二零二三年：359,440,000港元)。在截至二零二三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(二零二三年：無)。

4. 重大會計估計及判斷 (續)

4.2 重大會計估計

編製綜合財務報表的持續經營基礎

綜合財務報表是在持續經營的基礎上編製的。持續經營基準的適當性是在考慮了有關本集團未來的所有相關可用資訊後評估的，包括建議措施以及自 2024 年 6 月 30 日起未來十二個月的現金流量預測。價格和銀行融資更新的不確定性。董事已審查相關現有資訊以及報告日期後十二個月現金流量預測中使用的關鍵假設，並得出結論，採用持續經營基準編制截至2024年6月30日止年度的綜合財務報表仍然是正確的。

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。

4. 重大會計估計及判斷 (續)

4.2 重大會計估計 (續)

所得稅的會計處理 (續)

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。最終的稅務結果可能與最初記錄的金額不同，這些差異將影響與當地稅務機關最終確定此類稅款期間的所得稅費用和稅款撥備。在二零二四年六月三十日，投資物業公允價值變動的遞延稅項負債為704,926,000港元(二零二三年：926,091,000港元)已在本集團截至二零二四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42,678,000港元(二零二三年：45,349,000港元)已在本集團於二零二四年六月三十日的綜合財務狀況報表中確認。遞延稅項資產的實現主要依靠是否有足夠未來利潤或未來存在的臨時稅務差異。倘若產生的實際未來利潤較預期少，重大的遞延稅項資產需作回撥，此回撥將會在該期間的損益中確認。

5. 收入

本集團之主要業務在綜合財務報表賬項附註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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
物業銷售	155,629	—
物業租賃	31,794	40,997
物業管理	619	4,159
	<u>188,042</u>	<u>45,156</u>

5. 收入 (續)

與客戶簽訂合同的收入分解

本集團從以下主要產品線和區域市場轉移商品和服務獲得收入：

	截至二零二四年六月三十日止年度			
	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	物業管理 千港元	總額 千港元
分部				
區域市場				
中國	53,654	–	–	53,654
香港	101,975	31,032	619	133,626
馬來西亞	–	762	–	762
	<u>155,629</u>	<u>31,794</u>	<u>619</u>	<u>188,042</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	155,629	–	–	155,629
隨著時間的推移	–	–	619	619
收入不在香港財務報告準則 第15號的範圍內	–	31,794	–	31,794
	<u>155,629</u>	<u>31,794</u>	<u>619</u>	<u>188,042</u>
	截至二零二三年六月三十日止年度			
	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	物業管理 千港元	總額 千港元
分部				
區域市場				
中國	–	3,154	2,836	5,990
香港	–	37,031	1,323	38,354
馬來西亞	–	812	–	812
	<u>–</u>	<u>40,997</u>	<u>4,159</u>	<u>45,156</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 隨著時間的推移	–	–	4,159	4,159
收入不在香港財務報告準則 第15號的範圍內	–	40,997	–	40,997
	<u>–</u>	<u>40,997</u>	<u>4,159</u>	<u>45,156</u>

6. 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。

二零二四年

	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	155,629	31,794	619	-	188,042
分部間收益	-	840	49,252	-	50,092
應報告分部收入	<u>155,629</u>	<u>32,634</u>	<u>49,871</u>	<u>-</u>	<u>238,134</u>
應報告分報溢利/(虧損)	<u>71,231</u>	<u>(156,436)</u>	<u>5,747</u>	<u>22,589</u>	<u>(56,869)</u>
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	27	462	130	-	619
使用權資產折舊	-	777	2,394	-	3,171
所得稅(回撥)/支出	(325,405)	20,284	-	-	(305,121)
投資物業公允價值減少	-	(154,070)	-	-	154,070
按公允價值計入損益之金融 資產公允價值增加	-	-	-	(6,000)	(6,000)
應報告分部資產	<u>3,779,612</u>	<u>4,584,165</u>	<u>3,847</u>	<u>57,216</u>	<u>8,424,840</u>
應報告分部負債	<u>133,724</u>	<u>262,555</u>	<u>4,802</u>	<u>6,157</u>	<u>405,546</u>
年內非流動分部資產(金融 工具及遞延稅項除外)增加	<u>29</u>	<u>7,620</u>	<u>1,663</u>	<u>-</u>	<u>9,312</u>

6. 分部資料(續)

二零二三年

	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	–	40,997	4,159	–	45,156
由其他分部	–	840	23,074	–	23,914
應報告分部收入	–	41,837	27,233	–	69,070
應報告分報(虧損)/溢利	(9,937)	140,100	194	3,527	133,884
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	12	491	84	–	587
使用權資產折舊	–	737	2,272	–	3,009
所得稅支出	33,062	2,352	–	–	36,014
投資物業公允價值增加	–	(145,091)	–	–	(145,091)
按公允價值計入損益之金融 資產公允價值增加	–	–	–	(2,353)	(2,353)
應報告分部資產	2,700,275	6,094,605	7,749	48,216	8,850,845
應報告分部負債	252,184	272,839	5,089	5,911	536,023
年內非流動分部資產(金融 工具及遞延稅項除外)增加	124	9,542	272	–	9,938

6. 分部資料 (續)

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
可報告分部收入	238,134	69,070
分部間收入對銷	<u>(50,092)</u>	<u>(23,914)</u>
集團收入	<u>188,042</u>	<u>45,156</u>
可報告分部溢利	(56,869)	133,884
未分配公司收入	17,698	13,022
未分配公司支出	(41,516)	(39,608)
財務成本	<u>(53,831)</u>	<u>(18,105)</u>
集團除稅前溢利	<u>(134,518)</u>	<u>89,193</u>
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
可報告分部資產	8,424,840	8,850,845
銀行結存及現金	881,792	323,525
其他公司資產	240,055	108,930
遞延稅項資產	<u>15,001</u>	<u>17,813</u>
集團總資產	<u>9,561,688</u>	<u>9,301,113</u>
可報告分部負債	405,546	536,023
應繳稅項	215,495	20,090
有息借貸	1,131,508	863,733
其他公司負債	211,617	172,716
遞延稅項負債	<u>707,926</u>	<u>926,091</u>
集團總負債	<u>2,669,092</u>	<u>2,518,653</u>

6. 分部資料 (續)

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港(定居地)	133,626	38,354	3,250,960	3,327,054
中國	53,654	5,990	453,328	1,747,187
澳門	–	–	1,448,441	1,445,126
馬來西亞	762	812	403,857	395,829
	<u>188,042</u>	<u>45,156</u>	<u>5,556,586</u>	<u>6,915,196</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及中國。

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。

7. 其他收入，淨額

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
上市股本投資股息收入	4,425	2,927
利息收入	15,829	11,531
政府補助(附註)	–	601
雜項收入	1,878	890
	<u>22,132</u>	<u>15,949</u>

附註：

截至二零二三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432,000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。

8. 財務成本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
利息費用：		
銀行貸款及透支	38,577	26,845
董事墊款	13,043	9,985
債券	–	129
其他借貸成本	2,163	2,197
租賃負債的財務費用	48	44
	<u>53,831</u>	<u>39,200</u>
總借貸成本	53,831	39,200
減：利息資本化在		
— 發展中待售物業(附註)	–	(21,095)
	<u>53,831</u>	<u>18,105</u>

附註： 截至二零二三年六月三十日止年度，借貸成本已分別以年利率2.021%至3.948%資本化於發展中待售物業中。

9. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利經扣除下列項目：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	23,571	24,385
定額退休福利計劃供款(附註(a))	713	776
	<u>24,284</u>	<u>25,161</u>
核數師酬金		
本年	838	722
庫存物業之成本確認為支出	52,532	–
物業、機器及設備折舊	619	587
使用權資產折舊	3,171	3,009
投資物業產生租金收入的直接成本	15,431	14,081
投資物業未能產生租金收入的直接成本	184	987
匯兌虧損淨額	534	17,747
租賃費用		
短期租賃	143	185
贖回按公允價值計入其他全面收益之金融資產虧損	–	2,830
出售投資物業虧損	5,949	–
	<u>5,949</u>	<u>–</u>

附註：

- (a) 於二零二四年及二零二三年六月三十日，本集團根據強積金計劃在沒收的賬戶中的款項約為21,000港元。截至二零二四年及二零二三年六月三十日年度內，本集團沒有使用沒收的供款來降低現有供款水平。

10. 所得稅(回撥)／支出

由於本集團各公司於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度在香港並無應課稅溢利，或應課稅溢利已抵銷往年結轉的稅項虧損，故並無於綜合財務報表中提供香港利得稅。

根據新法律和實施條例，中國子公司的稅率為25%（二零二三年：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。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本期稅項		
中國企業所得稅		
— 本年度費用	7,484	6
— 過往年度超額撥備	(353,163)	—
	<u>(345,679)</u>	<u>6</u>
中國土地增值稅	55,244	17,890
預扣稅	<u>20,436</u>	<u>—</u>
	<u>(269,999)</u>	<u>17,896</u>
遞延稅項		
本年度	<u>(35,523)</u>	<u>18,257</u>
所得稅(回撥)／支出總額	<u><u>(305,522)</u></u>	<u><u>36,153</u></u>

11. 股息

(a) 本年股息

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
中期股息每股普通股2.25港仙(二零二三年：1.75港仙)	14,685	11,421
擬派發末期股息每股普通股4.00港仙 (二零二三年：3.00港仙)(附註)	26,107	19,580
	<u>40,792</u>	<u>31,001</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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
往年財政年度末期股息每股普通股3.00港仙 (二零二二年：2.00港仙)	19,580	13,054

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
股息：		
現金	19,580	13,054

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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本年度之持有人應佔溢利以計算每股基本及已攤薄盈利	<u>171,678</u>	<u>21,202</u>

股份數目

	二零二四年	二零二三年
已發行普通股之加權平均數以計算每股基本盈利	<u>652,676,781</u>	<u>652,676,781</u>

二零二四年和二零二三年沒有潛在普通股，二零二四年六月三十日和二零二三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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收貿易賬款 從第三者	<u>4,197</u>	<u>2,437</u>
其他應收賬款		
預繳費用	6,527	6,969
取得合約之成本	-	6,773
公共費用按金	2,669	2,440
其他按金	1,213	693
其他應收賬款	<u>6,489</u>	<u>7,936</u>
	<u>16,898</u>	<u>24,811</u>
	<u>21,095</u>	<u>27,248</u>

13. 應收貿易賬款及其他應收賬款 (續)

本集團的貿易應收賬款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賬款相關的任何信貸風險。截至報告日，根據借方通知單或發票日期對貿易應收賬款(包括在貿易及其他應收款項中)的賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0-30天	826	1,552
31-60天	56	136
61-90天	27	159
超過90天	<u>3,288</u>	<u>590</u>
	<u><u>4,197</u></u>	<u><u>2,437</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，並持有足夠的租金按金以應對潛在的信貸風險。

取得合約成本主要指因取得預售房產合約產生的增量成本，主要是銷售佣金。本集團已將該金額資本化，並在確認相關收入時進行攤銷。6,773,000港元已於本年度損益中確認。

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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
租客按金	6,227	8,637
其他應付賬款及應計費用	<u>139,865</u>	<u>144,131</u>
	<u>146,092</u>	<u>152,768</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。

其他應付賬款及應計費用主要是出售中國物業，總額93,557,000港元（二零二三年：93,557,000港元）已包括在其他應付稅項中。

於二零二三年六月三十日，補償損失撥備11,000,000港元已在其他應付賬款及應計費用中確認，並已於年內全數繳付。

15. 應付關連公司／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

截至二零二四年六月三十日止年度（「本年度」）的營業額為188,042,000港元（二零二三年：45,156,000港元），較去年同期增加316.4%。主要由於本年度深圳及香港銷售物業增加155,629,000港元。

在物業租賃方面，本年度的租金收入較二零二三年同期減少22.4%，與二零二三年同期相比，租金收入為31,794,000港元（二零二三年：40,997,000港元）。

本年度的毛利為106,796,000港元，去年同期毛利為27,752,000港元。其他收入較去年增加38.8%至22,132,000港元，本年度的其他收入主要來自股息收入及利息收入。按公允價值計入損益之金融資產公允價值增加6,000,000港元（二零二三年：2,353,000港元）。投資物業公允價值減少154,070,000港元（二零二三年：增加145,091,000港元）。按公允價值計入其他全面收益之金融資產之預期信用虧損為4,975,000港元（二零二三年：14,210,000港元）與債券拖欠利息支付及信用評級下調有關。行政開支較去年同期減少18.8%至56,570,000港元。財務成本較去年同期增加197.3%至53,831,000港元，增加主要由於年內並無利息資本化於發展中待售物業中。

本年度本公司權益持有人應佔盈利為171,678,000港元（二零二三年：盈利21,202,000港元）。每股基本盈利為0.26港元（二零二三年：0.03港元），已攤薄的每股盈利為0.26港元（二零二三年：0.03港元）。

建議派發末期股息每股4.00港仙（二零二三年：3.00港仙）。連同中期股息每股2.25港仙（二零二三年：1.75港仙），截至二零二四年六月三十日止年度共派發股息6.25港仙（二零二三年：4.75港仙）。

本公司持有人應佔權益

於二零二四年六月三十日，權益持有人應佔本集團之權益總額約為6,684,368,000港元（二零二三年六月三十日：6,573,558,000港元），較二零二三年六月三十日增加110,810,000港元或1.7%。根據二零二四年六月三十日的已發行普通股總數652,676,781股（二零二三年：652,676,781股）計算，權益持有人應佔的每股權益為10.24港元，較二零二三年六月三十日10.07港元增加1.7%。

除現有項目及年報中所披露者外，本集團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

在二零二四年六月三十日，投資上市證券、基金及永久票據及債券的公允價值分別為54,263,000港元、2,953,000港元及49,876,000港元，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，上市證券投資組合因公允價值獲利益5,953,000港元(二零二三年：2,353,000港元)。就基金投資而言，本年度內共購買了3,000,000港元(二零二三年：零)，公允值虧損為47,000港元(二零二三年：零)。就永久票據及債券而言，總額2,290,000港元(二零二三年：88,583,000港元)已被贖回，預期信用虧損4,975,000港元(二零二三年：14,210,000港元)已作撥備。在二零二四年六月三十日，金融資產投資佔總資產的1.1%(二零二三年：1.3%)，構成本集團現金管理活動的一部分。

股本權益

於二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日的已發行普通股數目分別為652,676,781股及652,676,781股。

債務及資本與負債比率

於二零二四年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為1,343,125,000港元(二零二三年：1,036,449,000港元)。現金及銀行結存為881,792,000港元(二零二三年：323,525,000港元)，而債務淨額為461,333,000港元(二零二三年：712,924,000港元)。

總債務及股本權益比率為20.1%(二零二三年：15.8%)而債務淨額與股本權益比率為6.9%(二零二三年：10.8%)。總債務與股本的比率增加主要由於年內銀行及其他借貸增加，至於淨債務與股本的比率減少主要由於年內銀行結存增加。

於二零二四年六月三十日，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1,343,125,000港元(二零二三年：1,036,449,000港元)中，根據貸款合同的預定還款時間表可要求即時還款條款，100%需於一年內(二零二三年：39.2%及60.8%分別須於一年內及一至二年內)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

於二零二四年六月三十日，本集團投資物業及土地及樓宇賬面值分別為2,546,738,000港元(二零二三年：2,737,895,000港元)、及186,254,000港元(二零二三年：38,866,000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。本年度沒有資本化之利息(二零二三年：資本化之利息為21,095,000 港元)，本年度之利息支出為53,831,000港元，較去年同期錄得的利息支出18,105,000港元增加197.3%。利息開支增加主要由於本年度銀行貸款利率上升及其他借貸成本增加的綜合影響所引致。於回顧年度內之平均利率為4.5% (二零二三年：1.8%)，乃以總利息支出除以平均借貸總額得出。

物業估值

本集團於二零二四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二零二四年財務報表中使用其估值。本集團的投資物業及發展中投資物業估值分別為3,512,769,000港元及1,852,298,000港元，總數為5,365,067,000港元(二零二三年：投資物業及發展中投資物業分別為5,012,375,000港元及1,857,631,000港元，總數為6,870,006,000港元)，公允價值減少約為154,070,000港元(二零二三年：公允價值增加145,091,000港元已計入本年度損益表中利潤)已支出在本年度損益表中。本集團提供予董事作宿舍之土地及樓宇公允價值186,254,000港元(二零二三年：38,866,000港元)列賬，公允價值增加593,000港元(二零二三年：2,763,000港元)已在年度物業重估儲備中列賬。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

於二零二四年六月三十日，本集團共有僱員47人(截至二零二三年六月三十日：54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环境法例。

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

香港物業

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。

該項目的滿意紙已於二零二四年一月二十六日發出。部分買家已於二零二四年三月完成買賣。

2. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號

二期的租用率維持在60%。

3. 趙苑三期，薄扶林域多利道216號

兩座樓宇的入住率達61%。

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。我們現正計劃以公開招標方式出售這兩座物業。

5. 新趙苑，長洲西堤路33號

住宅項目劃分為兩期。

第一期別墅已出租達40%。

中國物業

深圳

卓能雅苑

深圳龍華

銷售活動仍在持續。截至目前，已累計銷售793伙，銷售額達3,872,000,000萬元人民幣。

杭州

卓能·河畔軒

杭州餘杭區

整個項目的建築工程已大致完成，目前規劃驗收已獲批准，但建築驗收及房產證分層產權證仍未完成。

澳門物業

星光大路一號

路環石排灣

土地工務局已於二零二四年一月下旬發出提案，同意我們所申請的土地用途變更，但標有「A2」和「B2」的土地除外。我們當地的律師已於二零二四年三月向土地工務局提出異議，但政府要求我們重新提交開發提案。

土地工務局已於二零二四年八月十四日至八月二十八日期間開展意見收集活動，就我們位於石排灣的土地的詳細城市規劃收集公眾意見。目前，尚未有任何消息公佈。

馬來西亞物業

第一期「Parkview」

吉隆坡第57段第1359號地段

目前，服務式住宅的入住率為60%，並且正在進行物業升級以提高入住率。我們將推出一個網站(www.martego.com.my)，讓旅客以更方便的方式預訂我們的服務式住宅。聘請了新的租賃代理來推廣租賃活動。

第二期「Cecil Central Residence」

吉隆坡第57段第11385號及第11386號地段

主裙樓已完工至第五層。

展望

二零二四年第二季度，香港經濟持續錄得溫和增長。

展望未來，今年剩餘時間經濟應會繼續成長，但地緣政治緊張局勢以及全球經濟前景因素可能在不同方面帶來不確定性。

在入境旅遊和私人消費方面，中央政府的多項措施利好香港。政府大力提振市場氣氛和改善就業收入會提供支持，但旅客和居民消費模式的變化以及港元相對強勢可能會繼續帶來挑戰。

末期股息

董事會現建議派發末期股息每股4.00港仙(二零二三年：3.00港仙)予於二零二四年十一月二十八日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股2.25港仙(二零二三年：1.75港仙)，本年度合共派發股息每股6.25港仙(二零二三年：4.75港仙)。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零二四年十二月十二日派發。

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) 由二零二四年十一月十四日星期四至二零二四年十一月二十日星期三(首尾兩天包括在內)，在上述期間不會登記股份之轉讓，如欲出席二零二四年度股東週年大會及投票，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零二四年十一月十三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) 由二零二四年十一月二十六日星期二至二零二四年十一月二十八日星期四(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，須於二零二四年十一月二十五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」)

於截至二零二四年六月三十日止年度之整段期間，本公司已採納有關董事及相關僱員進行證券交易之標準守則(「證券守則」)，其條款不寬鬆於上市規則附錄C3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之情況外，本公司已遵守上市規則附錄C1之企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文。

審核委員會

截至二零二四年六月三十日止年度之業績經已由本公司審計委員會審閱，而本集團綜合賬項經已由本公司核數師致同（香港）會計師事務所有限公司作出審核並發出無修改意見。

審計師的工作範圍

本集團截至二零二四年六月三十日止年度業績初步公告的數字已獲本集團核數師致同香港有限公司（「核數師」）同意，與本集團綜合財務草案所載金額一致。審計師的工作乃根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》、《香港審閱業務準則》或《香港鑑證業務準則》，審計師在這方面所做的工作不構成鑑證業務。

公司條例第436條規定的資料

本公司截至二零二四年六月三十日及二零二三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二零二三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二零二四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二零二四年六月三十日和二零二三年六月三十日止兩個年度的財務報表發表報告，該等報告並無修改意見；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，二零二四年九月二十五日

於公佈日期，本公司執行董事為趙世曾博士(主席)、趙式芝女士(副主席)、趙式浩先生及何秀芬女士；非執行董事為李鼎堯先生；獨立非執行董事為林家威先生、孫大豪先生及李頌熹先生。