

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)

截至二零二五年六月三十日止年度業績報告

主席報告書

本人代表全體董事，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」）截至二零二五年六月三十日止年度之業績（「本年度」）。

業績及股息

本集團截至二零二五年六月三十日止年度錄得之綜合除稅後虧損為1,144,071,000港元，較二零二四年：除稅後盈利為171,004,000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2.00港仙（二零二四年：4.00港仙）予於二零二五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（二零二四年：2.25港仙），本年度合共派發股息每股4.25港仙（二零二四年：6.25港仙）較去年減少32%。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零二五年十二月十五日派發。

業務回顧及展望

於回顧年度，香港房地產市道，尤其是住宅市場，出現了令人鼓舞的復甦跡象。香港住宅銷售量創下四年新高，預計2025年住宅交易量將成長13%達到6.4萬套，總交易金額也呈現穩健成長。這一積極勢頭受到多種因素的支持，其中包括降低房屋印花稅等政策舉措，以及隨著房價出現上漲跡象而改善的市場情緒。

住宅租賃市場也表現出韌性，連續七個月實現增長，官方指數達到195.6，接近二零一九年九月的水平。這一復甦趨勢，加上對美國聯邦儲備局可能降息的預期，推動市場前景更加樂觀。

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。

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。

該項目現時作出租用途，出租率達50%，我們計劃在2026年初將這項目推向市場銷售，重點推介是經過全新裝修的特色單位。

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90%。

4. 卓能山莊，山頂施勳道30號

該項目包含兩棟豪華住宅別墅。本年度，紫薇居已透過招標方式公開發售。雖然我們收到了一些有誠意的建議，但最終由於價格未能達到我們的預期，因此，未來幾個月我們將繼續協同推進這兩棟別墅的資產增值策略。

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）。康樂設施設包括游泳池及園景花園。

第一期超過20%的別墅已出租。

中國物業

在2024年下半年，中央政府推出了一系列穩定房地產市場的扶持措施。主要措施包括：放寬多個一、二線城市的購房限制、降低首套房和二套房首付的比例、降低抵押貸款利率以及鼓勵銀行為房地產開發商提供融資支援。地方政府也被賦予更大的彈性，可以根據自身市場狀況調整政策，進而製定針對具體城市需求的刺激措施。

展望未來，儘管整體房地產市場仍面臨持續挑戰，但我們認為，深圳和杭州憑藉其持久的經濟基本和戰略重要性，將擁有相對有利的市場定位。儘管如此，市場復甦可能是一個取決於政策的漸進過程。集團將保持審慎的策略，隨時準備抓住這些關鍵市場中出現的機會。同時，我們也時刻關注潛在的挑戰，包括持續的經濟不確定性以及進一步穩定市場措施的必要性。集團將繼續密切關注市場發展，並相應地調整策略，以抓住這些關鍵市場的機會。

深圳

深圳作為中國核心一線城市之一，房地產市場表現出顯著的韌性，這得益於其強勁的經濟基本面及其在粵港澳大灣區的戰略地位。隨著地方支持措施的實施，包括優化住房公積金政策和推出人才引進計劃，平均住宅價格已趨於穩定。成交量略有回升，尤其是在中高端市場。

卓能雅苑

深圳龍華

銷售活動年內仍在持續。截至目前，已累計銷售835伙，累計銷售額達4,092,000,000元人民幣。

杭州

由於數位經濟的蓬勃發展吸引著來自全國各地的年輕人才，以及長三角一體化的外溢效應，杭州的住宅市場表現出高漲的市場情緒。近期政策調整對杭州房地產市場反應特別積極，一、二級市場成交量均有所提升。去年亞運會的成功舉辦進一步提升了杭州的基礎設施和國際形象，促進了持續的住房需求。

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）。

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，預計將於2026年內完成。

澳門物業

澳門特區政府的總體目標是推動經濟適度多元發展，改善民生，提升治理水平，並融入國家發展大局。特區政府將持續實施「1+4」適度多元發展策略，加大力度，加速橫琴粵澳深度合作區建設。

星光大路一號

路環石排灣

新的開發提案「計劃草案」已於二零二五年八月中向土地工務局提交，我們當地的提交建築師將密切監察計劃審批過程的進度。

馬來西亞物業

在強勁的國內需求推動下，馬來西亞經濟在二零二五年第二季實現了4.4%的增長。在積極的勞動力市場狀況和收入相關政策措施（包括上調最低工資和公務員薪資）的帶動下，家庭支出增加。值得注意的是，在新舊專案落地的帶動下，私人和公共投資均錄得更強勁的增長。

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。

目前，我們服務式住宅的入住率為95%，並且正在進行物業升級以提高入住率。

第二期「Cecil Central Residence」

吉隆坡第57段第11385號及第11386號地段

該項目目前由4棟住宅公寓大樓組成，總批准建築面積為1,708,648平方英尺。我們已收到幾家馬來西亞發展商的建議，有意收購或合作開發該項目。由於價格尚未令人滿意，我們將繼續與其他發展商洽談出售或合資開發該項目的可能性。

投資債券及股票市場

於二零二五年六月三十日，在債券市場的總投資為23,238,000港元，年內沒有已贖回的債券，已出售債券總額為57,969,000港元。

年內，所有香港證券的投資已出售總額為12,836,000港元。

展望

儘管全球經濟環境充滿挑戰，貨幣緊縮和通貨膨脹壓力依然存在，但香港房地產市場依然展現出卓越的韌性。一手樓市尤其強勁。鑑於房價預計將上漲3-5%，我們保持謹慎樂觀的預期，同時仍密切關注整體經濟情勢。美國財政政策的潛在變化及其對貿易關係和通貨膨脹的影響，可能為我們的市場帶來挑戰和機會。

為因應這些市場情勢，我們將繼續採取審慎的發展策略，同時密切關注市場復甦階段可能出現的機會。我們將繼續專注於提供滿足市場需求的優質物業，同時保持營運效率和財務穩定。

董事及員工

本人謹向董事會各位成員、我們敬業的管理團隊以及全體員工致以誠摯的謝意，感謝他們在過去一年中始終不渝的奉獻和辛勤的付出。他們的共同努力，繼續鞏固了我們的市場地位，並為股東創造可持續的價值。

承董事會命
趙世曾
執行主席

香港，二零二五年九月二十三日

於公佈日期，本公司執行董事為趙世曾博士(主席)、趙式芝博士(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

本集團截至二零二五年六月三十日止年度已審核綜合損益表詳列如下：

綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	5	168,516	188,042
直接成本		(125,870)	(81,246)
毛利		42,646	106,796
其他收入	7	21,697	22,132
投資物業公允價值之變動	6	(914,881)	(154,070)
按公允價值計入損益之金融資產公允價值的變動	6	12,838	6,000
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)
行政費用		(289,646)	(56,570)
財務成本	8	(53,855)	(53,831)
除稅前虧損	9	(1,180,201)	(134,518)
所得稅回撥	10	37,130	305,522
本年度持續經營(虧損)/溢利		<u>(1,144,071)</u>	<u>171,004</u>
下列人士應佔本年度(虧損)/溢利：			
本公司持有人		(989,199)	171,678
非控股權益		<u>(154,872)</u>	<u>(674)</u>
		<u>(1,144,071)</u>	<u>171,004</u>
本公司持有人所佔本年度(虧損)/溢利之每股(虧損)/盈利			
基本	12	<u>(1.52)港元</u>	<u>0.26 港元</u>
攤薄	12	<u>(1.52)港元</u>	<u>0.26 港元</u>

綜合財務狀況報表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		3,682,520	5,365,067
物業、機器及設備		187,465	190,569
其他非流動資產		950	950
其他金融資產		23,238	49,248
遞延稅項資產		15,001	15,001
		<u>3,909,174</u>	<u>5,620,835</u>
流動資產			
發展中待售物業		2,076,838	1,394,106
已落成之待售物業		1,513,738	1,586,016
其他金融資產		–	628
按公允價值計入損益之金融資產		2,955	57,216
應收貿易賬款及其他應收賬款	13	21,436	21,095
已抵押定期存款		4,036	–
銀行結存及現金		834,506	881,792
		<u>4,453,509</u>	<u>3,940,853</u>
流動負債			
其他應付賬款	14	144,672	146,092
合約負債		38,803	12,785
應付非控股股東款項	15	239,990	239,990
應付關連公司款項	15	4,911	4,645
有息借貸		543,520	1,131,508
董事墊款		250,134	211,617
租賃負債		2,229	1,290
長期服務金支付責任		570	–
應付稅項		192,260	215,495
		<u>1,417,089</u>	<u>1,963,422</u>
流動資產淨額		<u>3,036,420</u>	<u>1,977,431</u>
總資產減流動負債		<u>6,945,594</u>	<u>7,598,266</u>

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動負債		
有息借貸	480,000	—
租賃負債	1,533	744
遞延稅項負債	639,183	704,926
長期服務金支付責任	113	—
	<u>1,120,829</u>	<u>705,670</u>
資產淨值	<u>5,824,765</u>	<u>6,892,596</u>
權益		
股本	2,468,985	2,468,985
儲備	<u>3,302,424</u>	<u>4,215,383</u>
本公司持有人應佔權益	5,771,409	6,684,368
非控股權益	<u>53,356</u>	<u>208,228</u>
權益總額	<u>5,824,765</u>	<u>6,892,596</u>

財務報表附註

截至二零二五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，而主要營業地點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。

截至二零二五年六月三十日止年度之財務報表獲董事會於二零二五年九月二十三日批准刊發。

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，此統稱已包括所有適用個別之香港財務報告會計準則、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秉用主要會計政策概述於下文。除另有註明者外，此等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會計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

有關計量基準於下列會計政策詳述。

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。涉及較高程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。

3. 採用新訂或經修訂香港財務報告會計準則

經修訂香港財務報告會計準則適用於自二零二四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經修訂香港財務報告會計準則，該等經修訂香港財務報告準則與本集團的營運有關，並適用於本集團於二零二四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	售後回租中的租賃責任
香港會計準則第1號(修訂本)	負債的流動和非流動分類以及香港解釋第5號 (2020年)的相關修訂
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約的非流動負債
香港會計準則第7號(修訂本)及 財務報告會計準則(修訂本)	供應商融資安排

除以上所述外，本年度採納經修訂的香港財務報告會計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。

3. 採用新訂或經修訂香港財務報告會計準則 (續)

香港會計準則第1號(修訂本)《負債分類為流動或非流動》的修訂(「2020年修訂」)以及香港詮釋第5號(修訂本)的相關修訂和香港會計準則第1號(修訂本)《附契約的非流動負債》的修訂(「2022年修訂」)

這些修訂明確了債務和其他負債的流動或非流動分類，取決於企業是否有權將負債的償還期限自報告日起至少推遲十二個月，且該權利必須在報告日已存在。任何對報告期間後事件的預期均不影響在報告日對負債分類的評估。

企業必須在報告日或之前遵守的貸款安排契約(即使該契約在報告日後才評估)會影響該負債的流動或非流動分類。企業必須在報告日後遵守的契約不影響報告日的分類。

修訂也定義了負債的「償還」，其中包括企業自身權益工具的轉讓。但是，如果根據香港會計準則第32號「金融工具：呈報」，持有人持有的可轉換債券的轉換選擇權被歸類為權益，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，在確定負債是流動還是非流動時，該行為將被忽略。如果持有人的轉換選擇權被歸類為負債，則在決定可轉換債券的流動／非流動分類時必須考慮該轉換選擇權。

該等修訂可追溯應用。

根據本集團於二零二四年七月一日的未償還負債，應用該修訂不會導致本集團負債的重新分類。

3. 採用新訂或經修訂香港財務報告會計準則 (續)

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18號 (修訂本)	財務報表的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號 (修訂本)	不承擔公共責任的附屬公司：揭露 ³
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的修訂 ²
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)	參考依賴自然的電力的合約 ²
香港會計準則第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的資產出 售或註入 ⁴
香港會計準則第21號 (修訂本)	缺乏可交換性 ¹
香港財務報告會計準則 (修訂本)	香港財務報告會計準則第112卷年度改進 ²
香港詮釋第5號 (修訂本)	財務報表的呈列－以貸款人對包含按需即時還 款條款的定期貸款的分類 ³

¹ 適用於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間

² 適用於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間

³ 適用於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間

⁴ 生效日期尚未確定

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會計準則 (續)

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列與披露」(「香港財務報告準則第18號」)

香港財務報告準則第18號「財務報表的列報與揭露」(「香港財務報告準則第18號」) 及其對香港詮釋第5號的相關修訂

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」(「香港會計準則第1號」)。該準則沿襲了香港會計準則第1號中的許多現有要求，但僅作了有限的修改，並將部分香港會計準則第1號的要求移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估算變更及誤差」和香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。

香港財務報告準則第18號不會影響財務報表項目的確認及計量，但會影響其列報。該準則引入了三項主要新要求，包括：

- 在綜合損益中，報告新定義的小計項目(即「營業溢利」和「融資及所得稅前溢利」)，並根據報告主體的主要業務活動，將項目分為五個新定義的類別(即「營運」、「投資」、「融資」、「所得稅」和「終止經營」)；
- 在財務報表的單獨附註中1披露管理階層定義的績效指標(「MPM」)；以及
- 加強財務報表中資訊總和分解的指導。

此外，香港會計準則第7號「現金流量表」也做了一些範圍較窄的修訂，包括：

- 以「營運溢利或虧損」作為採用間接法列報經營現金流量的起點；以及
- 取消了將利息和股利現金流歸類為營業活動的選項。

此外，其他幾項準則也做出了相應的修訂。

香港財務報告準則第18號及其它香港財務報告會計準則的修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並須追溯應用，並附帶具體的過渡條款。

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；
- (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；及
- (v) 為完成開發項目而支出的成本，以反映已完成開發項目的質量，前提是該等物業將按照集團最新的開發計劃進行開發和完成。

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二零二五年六月三十日分別為3,682,520,000港元及180,660,000港元（二零二四年：分別為5,365,067,000港元及186,254,000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二零二五年六月三十日的賬面值為2,076,838,000港元(二零二四年：1,394,106,000港元)。發展中待售物業在截至二零二五年六月三十日止之年度內撥備166,068,000港元(二零二四年：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。已落成物業於二零二五年六月三十日的賬面金額為1,513,738,000港元(二零二四年：1,586,016,000港元)。在截至二零二五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(二零二四年：無)。

4.2 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。

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。在二零二五年六月三十日，物業公允價值變動的遞延稅項負債為639,183,000港元(2024年：704,926,000港元)已在本集團截至二零二五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(二零二四年：42,678,000港元)已在本集團於二零二五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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
物業銷售	135,484	155,629
物業租賃	32,992	31,794
物業管理	40	619
	<u>168,516</u>	<u>188,042</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：

截至二零二五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	135,484	861	–	136,345
香港	–	31,116	40	31,156
馬來西亞	–	1,015	–	1,015
	<u>135,484</u>	<u>32,992</u>	<u>40</u>	<u>168,516</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	135,484	–	–	135,484
隨著時間的推移	–	–	40	40
收入不在香港財務報告準則第15號的範圍內	<u>–</u>	<u>32,992</u>	<u>–</u>	<u>32,992</u>
	<u>135,484</u>	<u>32,992</u>	<u>40</u>	<u>168,516</u>
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	<u>–</u>	<u>31,794</u>	<u>–</u>	<u>31,794</u>
	<u>155,629</u>	<u>31,794</u>	<u>619</u>	<u>188,042</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已詳述於附註2.21。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。

二零二五年

	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	135,484	32,992	40	–	168,516
分部間收益	–	840	16,074	–	16,914
應報告分部收入	<u>135,484</u>	<u>33,832</u>	<u>16,114</u>	<u>–</u>	<u>185,430</u>
應報告分報(虧損)/溢利	<u>(175,286)</u>	<u>(905,055)</u>	<u>1,082</u>	<u>(23,629)</u>	<u>(1,102,888)</u>
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	120	4,164	1	–	4,285
使用權資產折舊	–	–	2,712	–	2,712
所得稅計入	(35,336)	(1,794)	–	–	(37,130)
投資物業公允價值減少	–	914,881	–	–	914,881
按公允價值計入損益之金融資產公允價值增加	–	–	–	(12,838)	(12,838)
出售按公允價值計入全面收益之金融資產虧損	–	–	–	39,627	39,627
發展中待售物業撥備	<u>166,068</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>166,068</u>
應報告分部資產	<u>3,605,374</u>	<u>3,689,260</u>	<u>5,841</u>	<u>2,955</u>	<u>73,034,300</u>
應報告分部負債	<u>160,078</u>	<u>262,599</u>	<u>7,196</u>	<u>2,265</u>	<u>432,138</u>
年內非流動分部資產(金融工具及遞延稅項除外)					
增加	<u>202</u>	<u>5,352</u>	<u>243</u>	<u>–</u>	<u>5,797</u>

6. 分部資料 (續)

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	<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 (計入) / 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	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(6,000)</u>	<u>(6,000)</u>
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>132,033</u>	<u>262,555</u>	<u>4,801</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)

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
可報告分部收入	185,430	238,134
分部間收入對銷	(16,914)	(50,092)
集團收入	<u>168,516</u>	<u>188,042</u>
可報告分部虧損	(1,102,888)	(56,869)
未分配公司收入	18,548	17,698
未分配公司支出	(43,006)	(41,516)
財務成本	(53,855)	(53,831)
集團除稅前虧損	<u>(1,181,201)</u>	<u>(134,518)</u>
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
可報告分部資產	7,303,430	8,424,840
銀行結存及現金	834,506	881,792
其他公司資產	209,746	240,055
遞延稅項資產	<u>15,001</u>	<u>15,001</u>
集團總資產	<u>8,362,683</u>	<u>9,561,688</u>
可報告分部負債	432,138	405,546
應繳稅項	192,240	215,495
有息借貸	1,023,520	1,131,508
其他公司負債	250,817	211,617
遞延稅項負債	<u>639,183</u>	<u>704,926</u>
集團總負債	<u>2,537,918</u>	<u>2,669,092</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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港 (定居地)	31,156	133,626	3,000,200	3,250,960
中國	136,345	53,654	453,302	453,328
澳門	—	—	—	1,448,441
馬來西亞	1,015	762	417,433	403,857
	168,516	188,042	3,870,935	5,556,586

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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
上市股本投資股息收入	3,149	4,425
利息收入	18,032	15,829
雜項收入	516	1,878
	21,697	22,132

8. 財務成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
利息費用：		
銀行貸款及透支	37,978	38,577
董事墊款	14,756	13,043
其他借貸成本	939	2,163
租賃負債的財務費用	182	48
	<u>53,855</u>	<u>53,831</u>

9. 除稅前虧損

除稅前虧損經扣除下列項目：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	24,909	23,571
定額退休福利計劃供款(附註(a))	721	713
	<u>25,630</u>	<u>24,284</u>
核數師酬金		
本年	912	838
合約利息支出(附註(b))	24,468	5,200
確認為費用的物業存貨成本	86,339	52,532
物業、機器及設備折舊	4,432	1,396
使用權資產折舊	2,566	2,394
投資物業產生租金收入的直接成本	16,568	15,431
投資物業未能產生租金收入的直接成本	188	184
匯兌虧損淨額	4,779	534
租賃費用		
短期租賃	158	143
出售按公允價值計入其他全面收益之金融資產虧損	39,627	—
出售投資物業虧損	—	5,949
發展中待售物業撥備	166,068	—

9. 除稅前虧損(續)

附註：

- (a) 於二零二五年及二零二四年六月三十日，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。截至二零二五年及二零二四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。
- (b) 截至二零二五年六月三十日止年度，本集團作出合約利息支出24,468,000港元(二零二四年：5,200,000港元)。

10. 所得稅計入

由於本集團各公司於截至二零二五年及二零二四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，中國附屬公司的稅率為25%(二零二四年：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。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本期稅項		
中國企業所得稅		
— 年度支出	13,255	7,484
— 過往年度超額撥備(附註(a))	—	(353,163)
	13,255	(345,679)
中國土地增值稅	18,671	55,244
股息預扣稅	—	20,436
	31,926	(269,999)
遞延稅項		
本年度	(69,056)	(35,523)
所得稅支出總額	(37,130)	(305,522)

11. 股息

(a) 本年股息

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
中期股息每股普通股2.25港仙(二零二四年：2.25港仙)	14,685	14,685
擬派發末期股息每股普通股2.0港仙 (二零二四年：4.0港仙)(附註)	13,054	26,107
	<u>27,739</u>	<u>40,792</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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
往年財政年度末期股息每股普通股4.0港仙 (二零二三年：3.0港仙)	26,107	19,580
	<u>26,107</u>	<u>19,580</u>
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
股息：		
現金	26,107	19,580
	<u>26,107</u>	<u>19,580</u>

12. 每股(虧損)／盈利

每股基本及已攤薄(虧損)／盈利乃以下列數據為基準：

盈利

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度之持有人應佔(虧損)／溢利以計算每股基本及 已攤薄盈利	(989,199)	171,678
	<u>(989,199)</u>	<u>171,678</u>

12. 每股(虧損)/盈利(續)

股份數目

	二零二五年	二零二四年
已發行普通股之加權平均數以計算每股基本盈利	652,676,781	652,676,781

二零二五年和二零二四年沒有潛在普通股，二零二五年六月三十日和二零二四年六月三十日已攤薄(虧損)/盈利及基本每股(虧損)/盈利相同。

13. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收貿易賬款 從第三者	3,666	4,197
其他應收賬款		
預繳費用	6,446	6,527
公共費用按金	2,601	2,669
其他按金	1,117	1,213
其他應收賬款	7,606	6,489
	17,770	16,898
	21,436	21,095

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。截至報告期末，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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0-30天	71	826
31-60天	—	56
61-90天	—	27
超過90天	3,595	3,288
	3,666	4,197

13. 應收貿易賬款及其他應收賬款 (續)

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。本年度及上年度均未有在損益中確認金額。

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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
租客按金	7,165	6,227
其他應付賬款及應計費用	<u>137,507</u>	<u>139,865</u>
	<u>144,672</u>	<u>146,092</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（二零二四年：93,557,000港元）已包括在其他應付稅項中。

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

截至二零二五年六月三十日止年度（「本年度」）的營業額為168,516,000港元（二零二四年：188,042,000港元），較去年同期減少10.4%，主要由於本年度香港物業沒有進行銷售。

在物業租賃方面，本年度的租金收入較二零二四年同期增加3.8%，租金收入為32,992,000港元（二零二四年：31,794,000港元）。本年度的毛利為42,646,000港元，去年同期毛利為106,796,000港元。其他收入較去年減少2.0%至21,697,000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12,838,000港元（二零二四年：6,000,000港元）。投資物業公允價值減少914,881,000港元（二零二四年：公允價值減少154,070,000港元）。按公允價值計入其他全面收益之金融資產年內並沒有預期信用虧損（二零二四年：預期信用虧損4,975,000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增加412.0%至289,646,000港元，行政開支增加主要由於發展中待售物業撥備166,068,000港元及年內出售永續票據及債券虧損39,627,000港元所致。財務成本較去年同期減少0.1%至53,855,000港元。

本年度本公司權益持有人應佔虧損為989,199,000港元（二零二四年：盈利171,678,000港元）。每股基本虧損為1.52港元（二零二四年：每股基本盈利為0.26港元），已攤薄的每股虧損為1.52港元（二零二四年：已攤薄的每股盈利0.26港元）。

建議派發末期股息每股2.00港仙（二零二四年：4.00港仙）。連同中期股息每股2.25港仙（二零二四年：2.25港仙），截至二零二五年六月三十日止年度共派發股息4.25港仙（二零二四年：6.25港仙）。

本公司持有人應佔權益

於二零二五年六月三十日，權益持有人應佔本集團之權益總額約為5,771,409,000港元（二零二四年：6,684,368,000港元），較二零二四年六月三十日減少912,959,000港元或13.7%。根據二零二五年六月三十日的已發行普通股總數652,676,781股（二零二四年：652,676,781股）計算，權益持有人應佔的每股權益為8.84港元，較二零二四年六月三十日10.24港元減少13.7%。

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

於二零二五年六月三十日，基金投資及永久票據及債券的公允價值分別為2,955,000港元及23,238,000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，整個投資組合因公允價值增加12,836,000港元（二零二四年：5,953,000港元）而所有上市證券已於年內以市價出售。年內，並無永久票據及債券被贖回（二零二四年：2,290,000港元已獲贖回），及沒有撥備預期信用虧損（二零二四年：預期信用虧損4,975,000港元，年內，永久票據及債券57,969,000港元已出售，投資金融資產於二零二五年六月三十日佔總資產0.3%（二零二四年：1.1%），為本集團現金管理活動的一部份。

股本權益

於二零二五年六月三十日及二零二四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

於二零二五年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為1,273,654,000港元（二零二四年：1,343,125,000港元）。現金及銀行結存為838,542,000港元（二零二四年：881,792,000港元），而債務淨額為435,112,000港元（二零二四年：461,333,000港元）。

總債務及股本權益比率為22.2%（二零二四年：20.1%）而債務淨額與股本權益比率為7.5%（二零二四年：6.9%）。總債務與股本的比率增加主要由於本年度資產淨值減少，至於淨債務與股本的比率上升主要由於本年度資產淨值減少。於二零二五年六月三十日，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1,273,654,000港元（二零二四年：1,343,125,000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，62.3%（二零二四年：100%）及37.7%（二零二四年：無）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

於二零二五年六月三十日，本集團投資物業及土地及樓宇賬面值分別為2,368,955,000港元（二零二四年：2,546,738,000港元）、及180,660,000港元（二零二四年：180,254,000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（二零二四年：無），本年度之利息支出為53,855,000港元，較去年同期錄得的利息支出53,831,000港元相約。於回顧年度內之平均利率為4.1%（二零二四年：4.5%），乃以總利息支出除以平均借貸總額得出。

物業估值

本集團於二零二五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二零二五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3,265,107,000港元及417,413,000港元，總數為3,682,520,000港元（二零二四年：投資物業及發展中投資物業分別為3,512,769,000港元及1,852,298,000港元，總數為5,365,067,000港元），公允價值減少約為914,881,000港元已支出在本年度損益表中（二零二四年：公允價值減少154,070,000港元已支出在損益表中）。本集團提供予董事作宿舍之土地及樓宇公允價值180,660,000港元（二零二四年：186,254,000港元）列賬，公允價值減少1,869,000港元（二零二四年：公允價值增加593,000港元）已在本年度物業重估儲備中列賬。本集團發展中待售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

於二零二五年六月三十日，本集團共有僱員49人（截至二零二四年六月三十日：47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

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

該項目現時作出租用途，出租率達50%，我們計劃在 2026 年初將這項目推向市場銷售，重點推介是經過全新裝修的特色單位。

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90%。

4. 卓能山莊、山頂施勳道30號

本年度，紫薇居已透過招標方式公開發售。雖然我們收到了一些有誠意的建議，但最終由於價格未能達到我們的預期，因此，未來幾個月我們將繼續協同推進這兩棟別墅的資產增值策略。

5. 新趙苑，長洲西堤路33號

第一期超過20%的別墅已出租。

中國物業

深圳

卓能雅苑

深圳龍華

銷售活動年內仍在持續。截至目前，已累計銷售835伙，累計銷售額達4,092,000,000元人民幣。

杭州

卓能•河畔軒

杭州餘杭區

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，預計將於2026年內完成。

澳門物業

星光大路一號

路環石排灣

新的開發提案「計劃草案」已於二零二五年八月中向土地工務局提交，我們當地的提交建築師將密切監察計劃審批過程的進度。

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95%，並且正在進行物業升級以提高入住率。

第二期「Cecil Central Residence」

吉隆坡第57段第11385號及第11386號地段

我們已收到幾家馬來西亞發展商的建議，有意收購或合作開發該項目。由於價格尚未令人滿意，我們將繼續與其他發展商洽談出售或合資開發該項目的可能性。

展望

儘管全球經濟環境充滿挑戰，貨幣緊縮和通貨膨脹壓力依然存在，但香港房地產市場依然展現出卓越的韌性。一手樓市尤其強勁。鑑於房價預計將上漲3-5%，我們保持謹慎樂觀的預期，同時仍密切關注整體經濟情勢。美國財政政策的潛在變化及其對貿易關係和通貨膨脹的影響，可能為我們的市場帶來挑戰和機會。

為因應這些市場情勢，我們將繼續採取審慎的發展策略，同時密切關注市場復甦階段可能出現的機會。我們將繼續專注於提供滿足市場需求的優質物業，同時保持營運效率和財務穩定。

末期股息

董事會現建議派發末期股息每股2.00港仙(二零二四年：4.00港仙)予於二零二五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(二零二四年：2.25港仙)，本年度合共派發股息每股4.25港仙(二零二四年：6.25港仙)。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零二五年十二月十五日派發。

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) 由二零二五年十一月十四日星期五至二零二五年十一月二十日星期四(首尾兩天包括在內)，在上述期間不會登記股份之轉讓，如欲出席二零二五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，須於二零二五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) 由二零二五年十一月二十六日星期三至二零二五年十一月二十八日星期五(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，須於二零二五年十一月二十五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。

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」)

於截至二零二五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

本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄C1所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的條文，惟偏離守則條文C.2.1的部分除外。該守則條文規定主席與行政總裁的角色及職責應有區分，不應由同一人士同時兼任，我們仍在尋找合適人選擔任行政總裁。

審核委員會

截至二零二五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。

核數師的工作範圍

本集團核數師致同香港會計師事務所有限公司（以下簡稱「核數師」）已確認，集團截至二零二五年六月三十日止年度業績初步公告中的數字與集團本年度綜合財務報表草稿中列出的金額一致。核數師就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》、《香港審查準則》或《香港鑑證準則》進行的鑑證工作，因此，核數師未就初步公告作出任何保證。

公司條例第436條規定的資料

本公司截至二零二五年六月三十日及二零二四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二零二四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二零二五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二零二五年六月三十日和二零二四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，二零二五年九月二十三日

於公佈日期，本公司執行董事為趙世曾博士(主席)、趙式芝博士(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。