

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)

**截至二零二三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」)
截至二零二三年六月三十日止年度之業績。

業績及股息

本集團截至二零二三年六月三十日止年度錄得之綜合除稅後盈利為53,040,000港元，
較去年二零二二年：虧損149,232,000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3.00港仙(二零二二年：2.00港仙)予於二零二三
年十一月三十日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股1.75港仙(二
零二二年：1.50港仙)，本年度合共派發股息每股4.75港仙(二零二二年：3.50港仙)
較去年增加35.71%。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零二三年十二月十四日派發。

業務回顧及展望

香港物業

經過幾年的動盪，我們觀察到房地產需求在二零二三年開始有所復甦。儘管全球經濟和未來利率變動仍存在不確定性，中國內地與香港之間分階段重新開放免檢疫旅遊有力提振了當地的商業信心。

一些發展商使用比二手價格更具競爭力的銷售價格來營銷他們的新開發項目，以吸引潛在買家。因此，周邊地區部分業主在二級住宅市場出售時出現虧損。

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。

第一期十一個買家最近有兩個取消買賣合約，餘下九個單位已售出而餘下約50%的單位已租出。

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。

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層高的住宅大廈作出租之用。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60%。

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，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。

第一期超過40%的別墅已出租。

第二期建築已全部完成，現已申請入伙紙。

中國物業

自碧桂園延遲支付利息以來，中國房地產市場再次出現明顯疲軟。此外，8月下旬，中國將1年期貸款優惠利率下調10個基點至3.45%，同時維持5年期貸款優惠利率不變。部份中國房地產發展商再融資情形依然需要解決。

為應對經濟增長動力下滑、支撐房地產市場，近期中國出台了一系列政策，旨在提振購房信心、促進房地產增長：

- 地方政府放寬首次購房者的定義，已付清抵押貸款且名下沒有住房的家庭可被視為首次購房者
- 中國人民銀行召開會議推動金融支持民營企業
- 降低現有抵押貸款利率
- 將出售舊房後一年內購買新房的個人所得稅退稅期限延長至2025年底

上述政策實施後，樓市活動略有活躍，成交量有所增加。

深圳

深圳是放寬首次置業新政策的四個一線城市之一，作為大灣區的心臟地帶，近幾個月房地產需求趨勢相對穩定。

卓能雅苑

深圳龍華

春節後已恢復銷售活動，截至目前共售出9個單位，銷售額達人民幣54,180,000元。

杭州

杭州是一個充滿商業、投資和就業機會的新興一線城市。一些年輕人才開始在杭州創業，因此在人口流動性加大的同時，房地產需求將保持穩定。

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，目前規劃驗收已獲批准。

澳門物業

澳門政府推動非博彩元素投資，提升四大產業，即：

- (一) 高技術製造和科學技術研究；
- (二) 中醫；
- (三) 文化旅遊、會展；
- (四) 現代金融。

這些產業必須相互協調、相互促進、相互支撐，希望能夠形成增長點，最終形成一定的比例，打破以往博彩業單一的局面。

星光大路一號

路環石排灣

本公司已透過澳門當地律師已於二零二一年四月提出土地續約的申請，根據律師的報告，直到現在，土地管理廳仍在制作建議書建議局長向行政長官提請更改本公司土地的用途並同時就批給合同作修改連同批給續期十年。工務局已對本公司土地更改用途一事確認用途與《澳門特別行政區城市總體規劃》所訂定的用途一致。目前仍未收到土地管理廳的確實回覆。

馬來西亞物業

馬來西亞經濟在二零二三年第二季度溫和擴張，主要受到外部需求放緩的影響。在私人消費和投資的支持下，內需仍然是增長的主要動力。與此同時，多年期項目的進展以及政府固定資產的支出大大增加對投資活動的支持。入境旅遊業的持續復甦部分抵消了貨物出口增長放緩的影響。供給方面，服務業和建築業繼續支撐增長。

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，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。

目前服務式公寓的入住率為50%，物業升級以提高入住率正在進行中。

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

於二零二三年六月三十日，在債券市場的總投資為69,114,000港元，年內已贖回的債券總額為88,583,000港元，購入債券總額為18,126,000港元。

於二零二三年六月三十日，投資香港證券的市值為48,216,000港元。年內，已購入的證券總額為1,007,000港元，沒有出售證券。

展望

儘管存在困難和不確定因素，但香港經濟前景相對樂觀。作為一個小型開放經濟體，香港必須做好準備，以適應不斷變化的全球經濟衰退。在保護主義和貿易壁壘不斷抬頭的情況下，政府熱衷於在中國的支持下與亞洲發展中經濟體建立更緊密的商業、貿易和投資關係。

對內，香港面臨全民就業和人才匱乏的問題。政府已出台了新的招聘國外人才或工人的政策，簡化了要求和程序。這項政策的成效尚有待觀察。

董事及員工

我們對各董事和員工在這極為波動的一年中緊守崗位所作的貢獻深表謝意。

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)及何秀芬女士；非執行董事為趙式浩先生及李鼎堯先生；獨立非執行董事為丁午壽先生、林家威先生及孫大豪先生。

承董事會命
趙世曾
執行主席

香港，二零二三年九月二十六日

業績

本集團截至二零二三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

截至二零二三年六月三十日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	4	45,156	56,738
直接成本		<u>(17,404)</u>	<u>(47,993)</u>
毛利		27,752	8,745
其他收入	6	15,949	35,888
投資物業公允價值之變動		145,091	95,036
按公允價值計入損益之金融資產公允價值的變動		2,353	816
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		(14,210)	(4,379)
行政費用		(69,637)	(63,107)
財務成本	7	<u>(18,105)</u>	<u>(15,754)</u>
除稅前溢利	8	89,193	57,245
所得稅支出	9	<u>(36,153)</u>	<u>(206,477)</u>
本年度持續經營溢利／(虧損)		<u>53,040</u>	<u>(149,232)</u>
下列人士應佔本年度溢利／(虧損)：			
本公司持有人		21,202	(149,187)
非控股權益		<u>31,838</u>	<u>(45)</u>
		<u>53,040</u>	<u>(149,232)</u>
本公司持有人所佔本年度溢利／(虧損) 之每股盈利／(虧損)			
基本	11	<u>0.03港元</u>	<u>(0.23)港元</u>
攤薄	11	<u>0.03港元</u>	<u>(0.23)港元</u>

綜合財狀況報表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		6,870,006	6,739,921
物業、機器及設備		44,240	44,537
其他非流動資產		950	950
其他金融資產		65,472	148,408
遞延稅項資產		17,813	17,952
		<u>6,998,481</u>	<u>6,951,768</u>
流動資產			
發展中待售物業		1,540,561	1,562,250
已落成之待售物業		359,440	389,719
其他金融資產		3,642	7,316
按公允價值計入損益之金融資產		48,216	44,856
應收貿易賬款及其他應收賬款	12	27,248	26,346
銀行結存及現金		323,525	367,383
		<u>2,302,632</u>	<u>2,397,870</u>
流動負債			
其他應付賬款	13	152,768	131,095
合約負債		138,682	155,512
應付非控股股東款項	14	239,990	239,990
應付關連公司款項	14	1,627	1,469
有息借貸		233,733	878,627
董事墊款		172,716	143,206
租賃負債		2,167	2,219
應付稅項		20,090	18,411
		<u>961,773</u>	<u>1,570,529</u>
流動資產淨額		<u>1,340,859</u>	<u>827,341</u>
總資產減流動負債		<u>8,339,340</u>	<u>7,779,109</u>

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動負債		
有息借貸	630,000	—
租賃負債	789	2,956
遞延稅項負債	926,091	907,610
	<u>1,556,880</u>	<u>910,566</u>
資產淨值	<u>6,782,460</u>	<u>6,868,543</u>
權益		
股本	2,468,985	2,468,985
儲備	4,104,573	4,222,494
	<u>6,573,558</u>	<u>6,691,479</u>
本公司持有人應佔權益	6,573,558	6,691,479
非控股權益	208,902	177,064
	<u>6,782,460</u>	<u>6,868,543</u>
權益總額	<u>6,782,460</u>	<u>6,868,543</u>

財務報表附註

截至二零二三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，而主要營運地點為香港。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。

截至二零二三年六月三十日止年度之財務報表獲董事會於二零二三年九月二十六日批准刊發。

2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則

經修訂香港財務報告準則適用於自二零二二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，並適用於本集團於二零二二年七月一日或以後開始之會計期間：

香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅改革—第二支柱示範規則
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備—預定用途前的收益
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重的合約—履行合約的成本
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
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的參考
會計指引第5號(修訂本)	共同控制組合的合併會計

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。

2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則(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17號	保險合同及相關修訂 ¹
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的資產出售 或出資 ⁴
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租中的租賃責任 ²
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 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	有契約的非流動負債 ²
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 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	會計政策的披露 ²
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估算的披露 ¹
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所得稅 ¹
香港會計準則第21號(修訂本)	貨幣無法兌換 ³

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 生效日期未曾決定

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。

香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號「供應商財務安排」的修訂

該修正案增加了揭露要求以及現有披露中的「路標」，要求實體提供有關供應商融資安排的定性和定量資訊。該修訂對二零二四年一月一日或之後開始的報告期生效。

此外，修正案還引入了額外的披露要求，以幫助財務報表使用者了解實體因第二支柱示範規則而產生的所得稅風險，該規則在二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

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二零二三年六月三十日分別為6,870,006,000港元及38,866,000港元（二零二二年：分別為6,739,921,000港元及36,840,000港元）。

3. 重大會計估計及判斷 (續)

3.1 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二零二三年六月三十日的賬面值為1,540,561,000港元(二零二二年：1,562,250,000港元)。發展中之待售物業在截至二零二三年六月三十日止之年度內並無減值虧損的確認(二零二二年：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。已落成物業於二零二三年六月三十日的賬面金額為359,440,000港元(二零二二年：389,719,000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(二零二二年：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。

3. 重大會計估計及判斷 (續)

3.2 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。在二零二三年六月三十日，投資物業公允價值變動的遞延稅項負債為926,091,000港元(二零二二年：907,610,000港元)已在本集團截至二零二三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45,349,000港元(二零二二年：45,349,000港元)已在本集團於二零二三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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
物業租賃	40,997	51,009
物業管理	4,159	5,729
	<u>45,156</u>	<u>56,738</u>

4. 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：

分部 區域市場	截至二零二三年六月三十日止年度		
	物業租賃 千港元	物業管理 千港元	總額 千港元
中國	3,154	2,836	5,990
香港	37,031	1,323	38,354
馬來西亞	812	–	812
	<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 在某個時間點	–	4,159	4,159
收入不在香港財務報告準則第15號的範圍內	<u>40,997</u>	<u>–</u>	<u>40,997</u>
	<u><u>40,997</u></u>	<u><u>4,159</u></u>	<u><u>45,156</u></u>
分部 區域市場	截至二零二二年六月三十日止年度		
	物業租賃 千港元	物業管理 千港元	總額 千港元
中國	4,393	4,123	8,516
香港	46,038	1,606	47,644
馬來西亞	578	–	578
	<u>51,009</u>	<u>5,729</u>	<u>56,738</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	–	5,729	5,729
收入不在香港財務報告準則第15號的範圍內	<u>51,009</u>	<u>–</u>	<u>51,009</u>
	<u><u>51,009</u></u>	<u><u>5,729</u></u>	<u><u>56,738</u></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
分部間收益	-	840	23,074	-	23,914
可報告分部收入	-	41,837	27,233	-	69,070
可報告分報(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	33,662	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
可報告分部資產	2,700,275	6,094,605	7,749	48,216	8,850,845
可報告分部負債	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

5. 分部資料(續)

二零二二年

	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	–	51,009	5,729	–	56,738
由其他分部	–	840	26,764	–	27,604
可報告分部收入	–	51,849	32,493	–	84,342
可報告分報(虧損)/溢利	(41,819)	112,247	2,878	925	74,231
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	22	487	62	–	571
使用權資產折舊	–	724	2,198	–	2,922
所得稅支出	205,474	1,003	–	–	206,477
投資物業公允價值增加	–	95,036	–	–	95,036
按公允價值計入損益之 金融資產公允價值增加	–	–	–	816	816
可報告分部資產	2,752,317	5,965,516	8,540	44,856	8,771,229
可報告分部負債	258,490	261,639	7,779	5,333	533,241
年內非流動分部資產 (金融工具及遞延稅項 除外)增加	246	8,188	296	–	8,730

5. 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
可報告分部收入	69,070	84,342
分部間收入對銷	<u>(23,914)</u>	<u>(27,604)</u>
集團收入	<u>45,156</u>	<u>56,738</u>
可報告分部溢利	133,884	74,231
未分配公司收入	13,022	34,937
未分配公司支出	(39,608)	(36,169)
財務成本	<u>(18,105)</u>	<u>(15,754)</u>
集團除稅前溢利	<u>89,193</u>	<u>57,245</u>
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
可報告分部資產	8,850,845	8,771,229
銀行結存及現金	323,525	367,383
其他公司資產	108,930	193,074
遞延稅項資產	<u>17,813</u>	<u>17,952</u>
集團總資產	<u>9,301,113</u>	<u>9,349,638</u>
可報告分部負債	536,023	533,241
應繳稅項	20,090	18,411
有息借貸	863,733	867,731
其他公司負債	172,716	154,102
遞延稅項負債	<u>926,091</u>	<u>907,610</u>
集團總負債	<u>2,518,653</u>	<u>2,481,095</u>

5. 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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港(定居地)	38,354	47,644	3,327,054	3,367,553
中國	5,990	8,516	1,747,187	1,747,112
澳門	–	–	1,445,126	1,306,364
馬來西亞	812	578	395,829	364,379
	45,156	56,738	6,915,196	6,785,408

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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
上市股本投資股息收入	2,927	951
利息收入	11,531	34,357
政府補助(附註)	601	—
雜項收入	890	580
	<u>15,949</u>	<u>35,888</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。

7. 財務成本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
利息費用：		
銀行貸款及透支	26,845	10,817
董事墊款	9,985	7,511
債券	129	808
其他借貸成本	2,197	3,366
租賃負債的財務費用	44	63
	<u>39,200</u>	<u>22,565</u>
總財務成本	39,200	22,565
減：利息資本化在		
—發展中待售物業(附註)	(21,095)	(6,811)
	<u>18,105</u>	<u>15,754</u>

附註： 借貸成本已分別以年利率2.021%至3.948%（二零二二年：0.849%至1.051%）資本化於發展中物業中。

8. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)下列項目：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	24,385	25,893
定額退休福利計劃供款(附註(a))	776	791
	<u>25,161</u>	<u>26,684</u>
核數師酬金		
本年	722	692
物業、機器及設備折舊	587	571
使用權資產折舊	3,009	2,922
投資物業產生租金收入的直接成本	14,081	11,533
投資物業未能產生租金收入的直接成本	987	963
匯兌虧損淨額	17,747	15,446
租賃費用：		
短期租賃	185	195
贖回按公允價值計入其他全面收益之金融 資產虧損／(獲利)	2,830	(245)

附註：

- (a) 於二零二三年及二零二二年六月三十日，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。截至二零二三年及二零二二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。

9. 所得稅支出

由於各集團公司於截至二零二三年及二零二二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%（二零二二年：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。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本期稅項		
中國企業所得稅	6	2,769
中國土地增值稅	17,890	204,046
	<u>17,896</u>	<u>206,815</u>
遞延稅項		
本年度	18,257	(338)
所得稅支出總額	<u>36,153</u>	<u>206,477</u>
稅項支出及按適用稅率的會計溢利之對賬：		
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除稅前溢利	<u>89,193</u>	<u>57,245</u>
按香港利得稅稅率16.5%計算（二零二二年：16.5%）之稅項	14,717	9,445
不可扣減支出之稅務影響	22,663	5,347
毋須課稅收益之稅務影響	(40,021)	(16,522)
海外稅率差別之稅務影響	(5,143)	4,732
未被確認稅務虧損之稅務影響	28,867	1,972
未被確認的未使用稅務虧損之稅務影響	(2,820)	(2,543)
中國土地增值稅	17,890	204,046
所得稅支出	<u>36,153</u>	<u>206,477</u>

10. 股息

(a) 本年股息

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
中期股息每股普通股1.75港仙(二零二二年：1.50港仙)	11,421	9,790
擬派發末期股息每股普通股3.00港仙 (二零二二年：2.00港仙)(附註)	<u>19,580</u>	<u>13,054</u>
	<u>31,001</u>	<u>22,844</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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
往年財政年度末期股息每股普通股2.0港仙 (二零二一年：3.0港仙)	<u>13,054</u>	<u>19,580</u>
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
股息：		
現金	<u>13,054</u>	<u>19,580</u>

11. 每股盈利／(虧損)

每股基本及已攤薄盈利／(虧損)乃以下列數據為基準：

盈利／(虧損)

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度之持有人應佔溢利／(虧損)以計算每股基本及已攤薄盈利／(虧損)	<u>21,202</u>	<u>(149,187)</u>

股份數目

	二零二三年	二零二二年
已發行普通股之加權平均數以計算每股基本盈利／(虧損)	<u>652,676,781</u>	<u>652,676,781</u>

二零二三年和二零二二年沒有潛在普通股，二零二三年六月三十日和二零二二年六月三十日已攤薄盈利／(虧損)及基本每股盈利／(虧損)相同。

12. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收貿易賬款 從第三方	<u>2,437</u>	<u>3,080</u>
其他應收賬款		
預繳費用	6,969	7,302
取得合約之成本	6,773	6,368
公共費用按金	2,440	2,501
其他按金	693	693
其他應收賬款	<u>7,936</u>	<u>6,402</u>
	<u>24,811</u>	<u>23,266</u>
	<u>27,248</u>	<u>26,346</u>

12. 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，以盡量減低與應收貿易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應收貿易賬款 (包括在應收貿易及其他應收賬款中) 的賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0-30天	1,552	2,052
31-60天	136	346
61-90天	159	104
超過90天	590	578
	<u>2,437</u>	<u>3,080</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。

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。

13. 其他應付賬款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
租客按金	8,637	8,950
其他應付賬款及應計費用	<u>144,131</u>	<u>122,145</u>
	<u>152,768</u>	<u>131,095</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（二零二二年：93,557,000港元）已包括在增值稅及其他應付稅項中。

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。

14. 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

截至二零二三年六月三十日止年度（「本年度」）的營業額為45,156,000港元（二零二二年：56,738,000港元），較去年同期減少20.4%，年內，沒有物業成交（二零二二年：無）。

在物業租賃方面，本年度的租金收入較二零二二年同期減少19.6%，達40,997,000港元（二零二二年：51,009,000港元）。

本年度的毛利為27,752,000港元，較去年同期為8,745,000港元。

其他收入較去年減少55.6%至15,949,000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2,353,000港元（二零二二年：816,000港元）。投資物業公允價值增加145,091,000港元（二零二二年：95,036,000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14,210,000港元（二零二二年：4,379,000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10.3%至69,637,000港元。財務成本較去年同期增加14.9%至18,105,000港元，增加主要由於年內利率上升。所得稅支出減少至36,153,000港元（二零二二年：206,477,000港元）主要是由於年內深圳物業沒有成交導致中國土地增值稅減少。

本年度本公司權益持有人應佔盈利為21,202,000港元（二零二二年：虧損149,187,000港元）。每股基本盈利為0.03港元（二零二二年：每股虧損0.23港元），已攤薄的每股盈利為0.03港元（二零二二年：每股虧損0.23港元）。

建議派發末期股息每股3.00港仙（二零二二年：2.0港仙）。連同中期股息每股1.75港仙（二零二二年：1.50港仙），截至二零二三年六月三十日止年度共派發股息4.75港仙（二零二二年：3.5港仙）。

本公司持有人應佔權益

於二零二三年六月三十日，權益持有人應佔本集團之權益總額約為6,573,558,000港元(二零二二年六月三十日：6,691,479,000港元)，較二零二二年六月三十日減少117,921,000港元或1.8%。根據二零二三年六月三十日的已發行普通股總數652,676,781股(二零二二年：652,676,781股)計算，權益持有人應佔的每股權益為10.07港元，較二零二二年六月三十日10.25港元下跌1.8%。

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

於二零二三年六月三十日，投資上市證券和永久票據及債券的公允價值分別為48,216,000港元及69,114,000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，整個投資組合因購入上市證券1,007,000港元(二零二二年：0港元)及公允價值獲利2,353,000港元(二零二二年：816,000港元)而有所增加。至於永久票據及債券，88,583,000港元(二零二二年：2,087,000港元)已獲贖回，及已撥備預期信用虧損14,210,000港元(二零二二年：4,379,000港元)，投資金融資產於二零二三年六月三十日佔總資產1.3%(二零二二年：2.1%)，為本集團現金管理活動的一部份。

股本權益

於二零二三年六月三十日及二零二二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

於二零二三年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為1,036,449,000港元(二零二二年：1,021,833,000港元)。現金及銀行結存為323,525,000港元(二零二二年：367,383,000港元)，而債務淨額為712,924,000港元(二零二二年：654,450,000港元)。

總債務及股本權益比率為15.8%(二零二二年：15.3%)而債務淨額與股本權益比率為10.8%(二零二二年：9.8%)。總債務與股本的比率及淨債務與股本的比率增加主要由於年內銀行結存減少。

於二零二三年六月三十日，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1,036,449,000港元(二零二二年：1,021,833,000港元)中，根據貸款合同的還款時間表39.2%及60.8%分別須於一年內及一至二年內償還(二零二二年：100%須於一年內償還)。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

於二零二三年六月三十日，本集團投資物業、待售物業及土地及樓宇其賬面值分別為2,737,895,000港元（二零二二年：3,274,328,000港元）、0港元（二零二二年：1,539,000港元）及38,866,000港元（二零二二年：36,840,000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21,095,000港元，而上年度則為6,811,000港元。本年度之利息支出為18,105,000港元，較去年同期錄得的利息支出15,754,000港元增加14.9%。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1.8%（二零二二年：1.6%），乃以總利息支出除以平均借貸總額得出。

物業估值

本集團於二零二三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二零二三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5,017,524,000港元及1,852,482,000港元，總數為6,870,006,000港元（二零二二年：投資物業及發展中投資物業分別為5,052,688,000港元及1,687,233,000港元，總數為6,739,921,000港元），公允價值的增加約為145,091,000港元（二零二二年：95,036,000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38,866,000港元（二零二二年：36,840,000港元）列賬，公允價值增加2,763,000港元（二零二二年：1,364,000港元）已在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

於二零二三年六月三十日，本集團共有僱員54人（截至二零二二年六月三十日：75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

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

第一期十一個買家最近有兩個取消買賣合約，餘下九個單位已售出而餘下約50%的單位已租出。

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60%。

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。

5. 新趙苑，長洲西堤路33號

第一期超過40%的別墅已出租。

第二期建築已全部完成，現已申請入伙紙。

中國物業

卓能雅苑

深圳龍華

春節後已恢復銷售活動，截至目前共售出9個單位，銷售額達人民幣54,180,000元。

卓能·河畔軒

杭州餘杭區

整個項目的建築工程已完成，目前規劃驗收已獲批准。

澳門物業

星光大路一號

路環石排灣

本公司已透過澳門當地律師已於二零二一年四月提出土地續約的申請，根據律師的報告，直到現在，土地管理廳仍在制作建議書建議局長向行政長官提請更改本公司土地的用途並同時就批給合同作修改連同批給續期十年。工務局已對本公司土地更改用途一事確認用途與《澳門特別行政區城市總體規劃》所訂定的用途一致。目前仍未收到土地管理廳的確實回覆。

馬來西亞物業

第一期「Parkview」

吉隆坡第57段第1359號地段

目前服務式公寓的入住率為50%，物業升級以提高入住率正在進行中。

第二期「Cecil Central Residence」

吉隆坡第57段第11385號及第11386號地段

主裙樓已完成至5樓。

展望

儘管存在困難和不確定因素，但香港經濟前景相對樂觀。作為一個小型開放經濟體，香港必須做好準備，以適應不斷變化的全球經濟衰退。在保護主義和貿易壁壘不斷抬頭的情況下，政府熱衷於在中國的支持下與亞洲發展中經濟體建立更緊密的商業、貿易和投資關係。

對內，香港面臨全民就業和人才匱乏的問題。政府已出台了新的招聘國外人才或工人的政策，簡化了要求和程序。這項政策的成效尚有待觀察。

末期股息

董事會現建議派發末期股息每股3.00港仙(二零二二年：2.00港仙)予於二零二三年十一月三十日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股1.75港仙(二零二二年：1.50港仙)，本年度合共派發股息每股4.75港仙(二零二二年：3.50港仙)。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零二三年十二月十四日派發。

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) 由二零二三年十一月十六日星期四至二零二三年十一月二十二日星期三(首尾兩天包括在內)，在上述期間不會登記股份之轉讓，如欲出席二零二三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，須於二零二三年十一月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。
- (ii) 由二零二三年十一月二十八日星期二至二零二三年十一月三十日星期四(首尾兩天包括在內)，在上述期間不會登記股份之轉讓，如欲獲取擬派之末期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零二三年十一月二十七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」)

於截至二零二三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

截至二零二三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

本公司截至二零二三年六月三十日及二零二二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二零二二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二零二三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二零二三年六月三十日和二零二二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，二零二三年九月二十六日

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