



# CHEUK NANG (HOLDINGS) LIMITED

## 卓能（集團）有限公司

（於香港註冊成立之有限公司）

截至二零零二年六月三十日止

### 業績報告

#### 主席報告書

##### 業績

本集團截至二零零二年六月三十日止年度錄得之綜合除稅後虧損為港幣18,433,000元（二零零一年：港幣33,519,000元）。業績已詳列於綜合損益計算表中。

董事會不擬派發截至二零零二年六月三十日止之末期股息（二零零一年：無）。

#### 供股

在二零零二年一月期間，本集團以供股方式向現有股東籌集資金約港幣32,329,000元，比例以每持有兩股本公司現有股份可獲發一股供股計算。供股所獲得之淨收入已用作減少本集團之負債。

#### 業務回顧

##### 現有物業

1. 卓能廿一世紀廣場，軒尼詩道250號  
大廈之佔用率維持在約百分之八十五。
2. 卓能山莊，山頂施勳道30號  
三座別墅之其中一座（即紫苑居）已於二零零二年七月出售，其餘兩座別墅（紫棠居及紫薇居）已分別租出並獲得滿意的租金收入。
3. 趙苑一期，薄扶林域多利道200號  
別墅 A1 的租約已於二零零二年七月延續，別墅 A2 亦已租出。
4. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號  
第一座住宅物業之建築工程已完成，並於本年度內獲發入伙紙。第一座其中一個單位（地下A室）已於二零零二年八月完成出售，餘下七個單位之其中五個已租出。第三座之上蓋工程亦即將展開。
5. 卓能中心，尖沙咀山林道9號  
兩層寫字樓物業已於二零零二年六月完成出售，而地下之舖位已於二零零二年八月簽訂了買賣合約，因此，此大廈所有物業已全部售出。
6. 卓濤軒，大嶼山梅窩碼頭路18號A  
在二零零二年八月至九月期間，餘下之五個住宅單位及其中一個舖位已售出，交易將於九月至十二月陸續完成，除了餘下之三個舖位外，整項物業已全部售出。

##### 新購入物業

7. 寶豐台，荃灣汀九寶豐台8號  
上述物業由Power Tripod Limited持有。於二零零二年六月二十九日，本公司通過收購其最終控股公司Red Coat Holdings Limited，已購入該物業。該物業擁有約佔3,716平方米（約39,998平方呎）之註冊地盤面積，而其獲批准之可發展總建築樓面面積為7,804平方米（約84,001平方呎）。

該物業現有之建築物已拆卸，將會重建為一幢21層高並附設一個多層停車場及會所設施之住宅樓宇，地盤平整工程將於短期內開工。

## 業務展望及管理

已於二零零二年七月一日實施的新部長制給予行政長官更大政府架構上的控制權。我們期望新委任的部長們能有更好的表現，以解決現時本港所遇到各方面的困難。

新的部長制度對物業市場其中一個好處是精簡了房屋體制，使其能提供更穩定的規管訊息及控制整體房屋供應量，我們期望政府能於此時看清楚居者有其屋計劃之使命即將完成。我們深信在政府精明的政策下，香港物業市場將可於二零零四年有所改善。

雖然失業率仍然高企，就最近公佈第二季之本地生產總值，顯示出香港出口有所起色，寄望香港每一位市民盡其所能一起令經濟在未來數年逐漸走上康莊大道。

承董事會命  
執行主席  
趙世曾

香港，二零零二年九月二十六日

## 業績

本集團截至二零零二年六月三十日止已審核綜合損益計算表詳列如下：

	附註	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
營業額	2	24,648	20,207
直接成本		<u>(16,856)</u>	<u>(11,675)</u>
毛利		7,792	8,532
行政費用		(8,839)	(11,441)
其他經營收入／(費用)		<u>251</u>	<u>(15,054)</u>
經營虧損	3	(796)	(17,963)
財務成本	4	<u>(17,699)</u>	<u>(15,449)</u>
除稅前虧損		(18,495)	(33,412)
稅項	5	<u>62</u>	<u>(107)</u>
本年度虧損		<u><u>(18,433)</u></u>	<u><u>(33,519)</u></u>
每股虧損 — 基本	6	<u><u>(0.45仙)</u></u>	<u><u>(1.11仙)</u></u>

### 1. 會計政策

於本年度，本集團採納下列由香港會計師公會頒佈之會計實務準則，該等會計實務準則於二零零一年一月一日或以後開始之會計報告期生效：

會計實務準則第9條(經修訂) : 資產負債表日後事項  
會計實務準則第26條：分部報告  
會計實務準則第30條：業務合併  
會計實務準則第31條：資產減值  
會計實務準則第32條：綜合財務報表及於附屬公司投資之會計處理

採納此等新及已修訂之會計實務準則，除對本賬目之呈列及披露外，並無任何影響。

## 2. 營業額及分部資料

(a) 本集團主要業務為物業發展及投資、提供物業管理及有關服務。年內已確認之營業額包括：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
出售物業及物業權益之總收入	11,700	6,600
租金總收入	12,034	12,052
物業管理收入	563	976
利息收入	351	579
	<u>24,648</u>	<u>20,207</u>

## (b) 分部資料

主要報告格式 — 業務分部

本集團分為三個主要業務分部：

- (i) 物業銷售
- (ii) 物業租賃
- (iii) 物業管理

	物業銷售 二零零二年 港幣千元	物業租賃 二零零二年 港幣千元	物業管理 二零零二年 港幣千元	其他 二零零二年 港幣千元	集團 二零零二年 港幣千元
營業額	<u>11,700</u>	<u>12,034</u>	<u>563</u>	<u>351</u>	<u>24,648</u>
分部業績	<u>2,683</u>	<u>4,351</u>	<u>467</u>	<u>291</u>	7,792
未分配業績					<u>(8,588)</u>
營運虧損					(796)
財務成本					<u>(17,699)</u>
除稅前虧損					(18,495)
稅項					<u>62</u>
本年度虧損					<u>(18,433)</u>
分部資產	320,943	1,185,602	269	2,051	1,508,865
共同控制實體投資	—	—	1	—	1
未分配資產					<u>3,913</u>
總資產					<u>1,512,779</u>
分部負債	157,523	190,324	834	1	348,682
未分配負債					<u>232,639</u>
總負債					<u>581,321</u>
資本性支出					
— 分部	149	22,139	—	—	22,288
— 未分配					78
折舊					
— 分部	15	254	—	—	269
— 未分配					293
出售物業撥備	18,841	—	—	—	18,841
投資物業之重估虧損	—	92,051	—	—	92,051

	物業銷售 二零零一年 港幣千元	物業租賃 二零零一年 港幣千元	物業管理 二零零一年 港幣千元	其他 二零零一年 港幣千元	集團 二零零一年 港幣千元
營業額	<u>6,600</u>	<u>12,052</u>	<u>976</u>	<u>579</u>	<u>20,207</u>
分部業績	<u>963</u>	<u>6,887</u>	<u>819</u>	<u>(137)</u>	8,532
未分配業績					<u>(26,495)</u>
營運虧損					(17,963)
財務成本					<u>(15,449)</u>
除稅前虧損					(33,412)
稅項					<u>(107)</u>
本年度虧損					<u>(33,519)</u>
分部資產	178,227	1,289,947	933	2,931	1,472,038
共同控制實體投資	—	—	1	—	1
未分配資產					<u>3,611</u>
總資產					<u>1,475,650</u>
分部負債	96,965	233,937	286	1	331,189
未分配負債					<u>113,653</u>
總負債					<u>444,842</u>
資本性支出					
— 分部	—	25,347	—	—	25,347
— 未分配					421
折舊					
— 分部	—	146	—	—	146
— 未分配					286
投資證券減值撥備 — 未分配					15,541
投資物業之重估虧損	—	52,838	—	—	52,838

次要報告格式 – 地區分部  
地區分部之間並無銷售。

	營業額 二零零二年 港幣千元	分部業績 二零零二年 港幣千元	總資產 二零零二年 港幣千元	資本性支出 二零零二年 港幣千元
香港	23,244	(18,101)	1,341,732	21,840
馬來西亞	1,404	(394)	171,047	526
	<u>24,648</u>	<u>(18,495)</u>	<u>1,512,779</u>	<u>22,366</u>
	營業額 二零零一年 港幣千元	分部業績 二零零一年 港幣千元	總資產 二零零一年 港幣千元	資本性支出 二零零一年 港幣千元
香港	19,416	(33,333)	1,305,408	25,768
馬來西亞	791	(79)	170,242	—
	<u>20,207</u>	<u>(33,412)</u>	<u>1,475,650</u>	<u>25,768</u>
<b>3. 經營虧損</b>			二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
經營虧損已計入及扣除下列賬項				
<u>計入</u>				
出售投資物業溢利			2,683	963
租金總收入由				
— 投資物業			9,928	10,714
— 其他物業			2,106	1,338
收回已報銷之壞賬			79	—
<u>扣除</u>				
核數師酬金			499	643
折舊			562	432
出售其他固定資產虧損			—	5
支出				
— 投資物業			5,586	5,515
— 其他物業			206	117
投資證券減值撥備			—	15,541
壞賬撥備，包括按揭貸款			139	692
退休福利成本			86	99
員工成本(不包括董事酬金)			2,895	2,720
<b>4. 財務成本</b>			二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
銀行貸款及透支利息			13,250	25,363
有關連公司之墊款利息			9,295	8,104
其他附帶借貸成本			920	415
			<u>23,465</u>	<u>33,882</u>
減：撥作發展中物業之借貸成本			(5,766)	(18,433)
於綜合損益計算表中扣除之財務成本			<u>17,699</u>	<u>15,449</u>

## 5. 稅項

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16%計算〔二零零一年：16%〕。

由於本年度並無海外應課稅溢利，因此並無作出海外利得稅撥備。往年，海外溢利之稅項乃根據當年度之估計應課稅溢利以本集團於經營國家之稅率計算。

在綜合損益計算表中之稅項抵免／(支出)包括：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
香港利得稅	(2)	(85)
海外利得稅	—	(62)
往年多撥	64	40
	<u>62</u>	<u>(107)</u>

年度之遞延稅項抵免／(支出)並無為下列作出確認：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
加速折舊免稅額	75	(14)
稅項虧損	2,665	3,690
	<u>2,740</u>	<u>3,676</u>

由於物業重估儲備並無構成遞延稅項的時間差額，故並無計算潛在遞延稅項債務。

## 6. 每股虧損

每股虧損乃按本年度虧損港幣18,433,000元〔二零零一年：港幣33,519,000元〕及於本年度內已發行股份之加權平均數4,100,619,468股〔二零零一年：3,028,399,828股〕而計算。截至二零零二年六月三十日止兩年度之股份數目已根據於二零零二年一月三日生效之供股之紅利成份而作出調整，猶如此項供股已在二零零零年七月一日進行。而截至二零零一年六月三十日止之股份數目已根據於二零零零年十一月八日生效之紅股派發連同供股之紅利成份而作出調整，猶如此項供股及紅股派發已在一九九九年七月一日進行。

## 股息

董事會不擬派發截至二零零二年六月三十日止之末期股息(二零零一年：無)。

## 財務回顧

本集團之負債與資產比率大約為57%(二零零一年：39%)，以銀行貸款、透支及其他借貸除以集團資產淨值計算。銀行貸款、透支及董事通過一關連公司之墊款與集團之財務債項比率分別為57%(二零零一年：72%)及43%(二零零一年：28%)。

於二零零二年六月三十日，本集團大部份之現金及銀行存款、銀行貸款、透支及其他借貸為港幣。

年內，為增強本集團之財政狀況，本公司以每股港幣0.02元之價值發行十六億一千六百萬供股股份。所得的淨收入約港幣三千二百萬元已用作減少本集團負債。

## 員工

截至二零零二年六月三十日止，本集團共僱用18名員工，其薪酬一般是逐年檢討。本集團亦為員工提供其他福利，其中包括年終雙糧及為退休計劃供款。

## 資產抵押

本集團所有投資物業及若干待售物業總賬面值，分別為港幣1,181,592,000元(二零零一年：港幣1,285,971,000元)及港幣316,775,000元(二零零一年：港幣174,872,000元)，已抵押予銀行作為本集團銀行融資港幣544,600,000元(二零零一年：港幣383,232,000元)之抵押，其中港幣303,632,000元(二零零一年：港幣289,108,000元)已被使用。再者，若干附屬公司之股份亦已抵押，予銀行作為上述銀行貸款之部份抵押。

## 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。

## 香港聯合交易所有限公司網站刊登詳細之年度業績

截至二零零二年六月三十日止本公司之詳細年度業績公佈(即包括上市規則附錄16第45(1)至第45(3)段所規定的全部資料)將在適當時間於香港聯合交易所有限公司網站登載。

承董事會命  
公司秘書  
何秀芬

香港，二零零二年九月二十六日

---

## 股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零二年十一月十五日星期四下午三時三十分假座香港灣仔軒尼詩道250號卓能廿一世紀廣場三十五樓舉行股東週年大會，商議下列事項：

- (一) 省覽截至二零零二年六月三十日止年度之賬目及董事會與核數師報告書；
- (二) 選舉董事及釐定其酬金；
- (三) 聘任核數師及釐定其酬金；
- (四) 特別事項考慮及酌情通過下列議案為普通決議案：

### 甲、動議：

- (i) 在下文第(iii)節之限制下，全面及無條件批准本公司董事會於有關期間行使本公司之一切權力，購回本公司股本中之股份；
- (ii) 上文第(i)節所批准之授權，可附加於本公司董事會獲得之其他任何授權，並將授權董事會於有關期間代表本公司進行由本公司以董事會全權決定之每股股份之價格購回本身之股份；
- (iii) 本公司根據上文第(i)節之批准獲授權購回之本公司股份面值總額，將不超過本公司已發行股本面值總額百分之十；
- (iv) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日至下列三者之較早日期止之期間：

- (a) 通過本決議案之後所舉行之第一次股東週年大會結束時，該項授權將失效，除非在該大會通過普通決議案將本決議案之授權續期(不論有無附帶條件)；
- (b) 本公司根據法例而須舉行之下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
- (c) 股東在股東週年大會上以普通決議案撤銷或更改本決議案。

### 乙、動議：

- (i) 根據上文甲項普通決議案授權董事會購回本公司股份，全面及無條件授權董事會於有關期間內可行使本公司一切權力配發本公司新增股份，並可作出或行使此特權力之建議、協議及期權，而該等股份數目與購回股份之數目相同；
- (ii) 上文第(i)節之批准，可附加於本公司董事會所獲得之任何其他授權，並將授權本公司董事會在有關期間作出或授予或須於有關期間以後行使上述權力之有關建議、協議及期權；

(iii) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列三者之較早日期止之期間：

- (a) 通過本決議案之後所舉行之第一次股東週年大會結束時，該項授權將失效，除非在該大會通過普通決議案將本決議案之授權續期（不論有無附帶條件）；
- (b) 本公司根據法例而須舉行之下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
- (c) 股東在股東週年大會上以普通決議案撤銷或更改本決議案。

丙、動議：

- (i) 在下文第(iii)節之限制下，全面及無條件批准本公司根據公司條例第五十七B條於有關期間內配發新增股份，並可作出或發出或須行使此等權力之有關建議、協議及期權；
- (ii) 上文第(i)節之批准可附加於本公司董事會所獲得之任何其他授權，並授權本公司董事會可在有關期間作出或授予或須於有關期間以後行使上述權力之有關建議、協議及期權；
- (iii) 本公司董事會依據上文第(i)節批准而配發或同意有條件或無條件配發之股本面值總額（因配售新股或因行使認股權證之認購權所發行者除外）不得超過本公司之發行股本面值總額百分之二十；及
- (iv) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列三者之較早日期止之期間：

- (a) 通過本決議案之後所舉行之第一次股東週年大會結束時，該項授權將失效，除非在該大會通過普通決議案將本決議案之授權續期（不論有無附帶條件）；
- (b) 本公司根據法例而須舉行之下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
- (c) 股東在股東週年大會上以普通決議案撤銷或更改本決議案。

「配售新股」指本公司董事會於訂定期間向股東名冊內於指定紀錄日期所載之股份持有人按其當時所持有股份比例配售新股之建議（惟本公司董事會可就零碎配額或就香港以外地域之法律或任何認可管制機構或證券交易所之規定而產生之任何限制或責任認為必須或權宜時取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排）。

本公司將由二零零二年十一月八日至二零零一年十一月十五日，首尾兩天包括在內，暫停辦理股票過戶登記手續。

承董事會命  
公司秘書  
何秀芬

香港，二零零二年九月二十六日

附註：

- (一) 凡有資格出席及投票之股東可委派代表出席及投票。代表人不須為本公司之股東。
- (二) 委託代表書連同授權文件必須於開會時間四十八小時前送達本公司。
- (三) 本通告甲項普通決議案目的為尋求股東批准一般授權以購回本公司股份。
- (四) 就本通告乙及丙項普通決議案方面，董事會茲表明現時並無即時計劃發行本公司任何新股。為遵照上市規則，現要求股東批准一般授權。

請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。