



卓能（集團）有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

中期業績報告 截至二零零二年十二月三十一日止六個月

主席報告書

去年，政府推出九項措施以協助香港的地產市場，市場反應至今仍未反映出來。本集團建議政府可考慮下列事項：

1. 停止所有土地補地價磋商為期一年半。
2. 在一年半結束後，規限未來三年之土地供應在五十公頃以內。

業務回顧

出售物業

1. 出售馬來西亞部份發展權，吉隆坡霹靂巷第690, 849, 851 and 1280號，地段第五十七段

本公司之全資附屬公司Martego Sdn Bhd (“MSB”)與Malaysia Land Property Sdn Bhd 之全資附屬公司Forefront Impact Sdn Bhd (“FISB”)達成一份合作同意書(「同意書」)，MSB同意以馬幣一千八百五十萬元(約港幣三千七百萬元)出售在1280地段所建大廈(第一期)餘下樓層之上蓋發展權益，以興建該大廈的餘下樓層至第四十一層作服務式住宅，該同意書有若干先決條件必須於簽署同意書後的六個月內履行，其中包括獲得政府外資委員會(Foreign Investment Committee)批准。當所有先決條件獲得履行後，FISB將接收繼續興建大廈及其環繞的公眾設施。

餘下之土地(約百分之七十)仍然屬於本集團所有將用作未來第二期及第三期之發展。

2. 卓能中心，山林道9號
地下最後一個商舖已售出，因此，整幢大廈已完全售出。
3. 南景花園，香港仔石排灣道80號
一份出售餘下地下商舖的臨時買賣合約已於二零零三年簽訂，將於二零零三年五月完成買賣。

出租物業

4. 卓能廿一世紀廣場，軒尼詩道250號
本大廈質素優良，已獲租客認同，租用率已達至百分之九十五。
5. 趙苑一期及二期，薄扶林域多利道
第一期餘下的兩座別墅已租出。第二期第一座七個單位中的其中六個也已租出，第三座之上蓋工程已於二零零二年十月展開並將於二零零三年中完成。

發展中物業

- 6 寶豐台，荃灣汀九寶豐台8號
地盤平整及道路工程將於本年內開展。
- 7 趙苑三期，薄扶林域多利道216號
地盤平整及道路工程將於年內開展。

展望

雖然香港經濟停滯不前，香港政府作出一些穩定社會之措施及公布解決財政赤字的方案，目前尚未完全見效，但望這些措施在未來數年內能使香港踏上較平穩的道路。

最近，數碼港豪華住宅物業貝沙灣推出市場，銷售反應良好，使薄扶林區之豪宅價格獲得定位，我們將會繼續發展鄰近數碼港的趙苑二期及趙苑三期之建築工程，落成後能使本集團之租金收益大大增加。

承董事會命
執行主席
趙世曾

二零零三年三月二十六日

業績

本公司及其附屬公司(以下統稱為「集團」)經審核委員會審閱之未經審核賬目:

簡明綜合損益計算表

	附註	截至十二月三十一日止 六個月	
		二零零二年 (未經審核) 港幣千元	二零零一年 (未經審核) 港幣千元
營業額	3	80,477	5,685
直接成本		(71,064)	(2,503)
毛利		9,413	3,182
行政及其他經營費用		(4,981)	(4,649)
經營溢利(虧損)		4,432	(1,467)
財務成本	4	(8,072)	(8,391)
除稅前經營虧損	4	(3,640)	(9,858)
稅項	5	—	—
股東應佔虧損		(3,640)	(9,858)
每股虧損			
— 基本	6	(0.075 仙)	(0.305 仙)

簡明綜合資產負債表

		截至 十二月三十一日止 二零零二年 (未經審核) 港幣千元	截至 六月三十日止 二零零二年 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
固定資產		1,186,863	1,185,262
合營項目投資		1	1
投資證券		950	950
按揭貸款		1,302	1,653
待出售之發展中物業		138,849	136,074
		<u>1,327,965</u>	<u>1,323,940</u>
流動資產			
待售物業		117,822	183,523
最終控股公司欠款		—	132
共同控制實體欠款		—	136
稅項預繳		—	290
商業及其他應收賬款	8	3,913	3,212
銀行結存及現金		3,140	1,546
		<u>124,875</u>	<u>188,839</u>
流動負債			
商業及其他應付賬款	9	22,966	24,338
預收按金		—	23,000
銀行貸款及透支			
— 有抵押		—	2,072
— 無抵押		388	31
短期銀行貸款			
— 有抵押		—	118,260
長期銀行貸款之流動部份			
— 有抵押		30,000	3,600
應付稅項		400	417
		<u>53,754</u>	<u>171,718</u>
流動資產淨額		<u>71,121</u>	<u>17,121</u>
總資產減流動負債		<u>1,399,086</u>	<u>1,341,061</u>
股本及儲備			
股本	10	4,849	4,849
儲備		918,521	926,609
股東權益		923,370	931,458
非流動負債			
長期銀行貸款—有抵押		248,100	179,700
有關連公司墊款		227,616	229,903
		<u>1,399,086</u>	<u>1,341,061</u>

簡明綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止 六個月	
		二零零二年 (未經審核) 港幣千元	二零零一年 (未經審核) 港幣千元
業務活動產生(使用)之 現金淨額		34,823	(21,081)
投資活動使用之 現金淨額		(5,767)	(5,785)
融資活動產生(使用)之 現金淨額		(25,747)	24,252
現金及現金等值物之 淨增加(減少)		3,309	(2,614)
七月一日之現金及 現金等值物		(557)	(12,954)
十二月三十一日之 現金及現金等值物	11	2,752	(15,568)

股息

董事會不擬派發截至二零零二年十二月三十一日止六個月之中期股息(二零零一年：無)。

簡明綜合賬項附註

1. 主要會計政策

編制基準

本簡明中期財務報表乃根據由香港會計師公會(「HKSA」)頒布之香港會計實務準則(「SSAP」)第二十五號之「中期財務報告」所編制，此中期財務報表亦已符合上市規則附錄十六之披露要求。

編制簡明中期財務報表時使用之會計政策、計算方法及編制基準與編制本集團截至二零零二年十二月三十一日止之年度財務報表時使用的是一樣，除採納下列由HKSA頒布之新／或經修訂SSAP，該等SSAP於二零零二年一月一日或之後開始之會計年度生效：

SSAP 1 (經修訂)	:	財務報表呈列
SSAP 2 (經修訂)	:	本期淨利潤或虧損、重大錯誤及會計政策變更
SSAP 11 (經修訂)	:	外幣折算
SSAP 15 (經修訂)	:	現金流量表
SSAP 25 (經修訂)	:	中期財務報告
SSAP 33	:	終止業務
SSAP 34	:	僱員福利

採納以上SSAP對此簡明綜合財務報告並無重大影響。

2. 比較數字

包括於中期報告中關於截至二零零二年六月三十日止之財務資料，並不成為本公司於該年度之法定賬項，但是由該年度之賬項產生出來的。

3. 分部資料

	營業額		業績	
	截至十二月三十一日止 六個月		截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零二年 (未經審核) 港幣千元	二零零一年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元	二零零一年 (未經審核) 港幣千元
根據主要活動：				
出售物業收入	71,170	—	4,208	—
物業租金收入	8,453	4,737	4,531	2,234
物業管理收入	719	747	719	747
利息收入	135	201	135	201
	<u>80,477</u>	<u>5,685</u>	<u>9,413</u>	<u>3,182</u>
行政及其他經營費用			<u>(4,981)</u>	<u>(4,649)</u>
經營溢利(虧損)			<u>4,432</u>	<u>(1,467)</u>

4. 除稅前經營虧損

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 (未經審核) 港幣千元	二零零一年 (未經審核) 港幣千元
除稅前經營虧損已扣除下列賬項：		
(a) 其他項目		
折舊	281	215
員工成本	1,275	1,534
退休計劃供款	46	47
出售物業成本	<u>67,142</u>	<u>—</u>
(b) 財務成本		
銀行貸款及透支利息	4,265	7,393
有關連公司墊款利息	8,152	5,112
其他借貸成本	<u>1,990</u>	<u>263</u>
	<u>14,407</u>	<u>12,768</u>
減：撥作發展中物業之借貸成本	<u>(6,335)</u>	<u>(4,377)</u>
於損益計算表中扣除之財務成本	<u>8,072</u>	<u>8,391</u>

5. 稅項

由於截至二零零一年十二月三十一日及二零零二年十二月三十一日止之六個月內本集團並無應評稅利潤，因此並無作出香港利得稅撥備。

6. 每股虧損

每股虧損乃按股東應佔虧損港幣3,640,000元(二零零一年：港幣9,858,000元)及本期間內已發行股份4,849,480,755股(二零零一年：3,232,987,170股)而計算。

攤薄後之每股虧損並無提供因本公司並無任何有攤薄可能之普通股份。

7. 中期股息

董事會不擬派發本期間之中期股息(二零零一年：無)。

8. 貿易及其他應收賬款

本集團維持控制賬項政策以降低有關應收賬款之借貸風險。

包括在貿易及其他應收賬款賬項內之貿易應收賬款，其賬齡分析如下：

	截至 十二月三十一日止 二零零二年 (未經審核) 港幣千元	截至 六月三十日止 二零零二年 (經審核) 港幣千元
少於三十天	227	332
三十一至六十天	79	191
六十一至九十天	32	125
超過九十天	515	83
	<u>853</u>	<u>731</u>

9. 貿易及其他應付賬款

包括在貿易及其他應付賬款賬項內之貿易應付賬款，其賬齡分析如下：

	截至 十二月三十一日止 二零零二年 (未經審核) 港幣千元	截至 六月三十日止 二零零二年 (經審核) 港幣千元
少於三十天	—	14,827
三十一至六十天	—	50
超過九十天	5,282	1,725
	<u>5,282</u>	<u>16,602</u>

10. 股本

	(未經審核) 股份數目	(未經審核) 港幣千元
法定股本		
每股港幣0.001元之普通股		
於二零零二年十二月三十一日		
及二零零二年六月三十日	<u>1,000,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足		
每股港幣0.001元之普通股		
於二零零二年十二月三十一日		
及二零零二年六月三十日	<u>4,849,480,755</u>	<u>4,849</u>

本期間內已發行受股本並無任何變動。

11. 現金及現金等值物分析

	截至 十二月三十一日止 二零零二年 (未經審核) 港幣千元	截至 十二月三十一日止 二零零一年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款及現金	3,140	1,313
銀行透支	(388)	(16,881)
	<u>2,752</u>	<u>(15,568)</u>

12. 資本承擔

	截至 十二月三十一日止 二零零二年 (未經審核) 港幣千元	截至 六月三十日止 二零零二年 (經審核) 港幣千元
發展中物業之資本承擔		
已批准但未簽約	251,200	273,785
已簽約但未撥備	29,267	10,259
	<u>280,467</u>	<u>284,044</u>

13. 或有債務

- (a) 於二零零二年十二月三十一日，一承建商向本公司之附屬公司追討港幣7,004,000元(二零零二年六月三十日：港幣7,004,000元)之附加成本，該成本乃由於該承建商為附屬公司興建物業所致。附屬公司現正就該承建商延遲完成工程及不完善工程提出反索償總數達港幣14,894,000元(二零零二年六月三十日：港幣14,894,000元)。現在正等候以仲裁解決。根據董事之意見，無須就此項索償作出任何撥備。

- (b) 為給予附屬公司獲取港幣470,000,000元(二零零二年六月三十日：港幣524,600,000元)銀行融資，本公司已向銀行作公司擔保。於二零零二年十二月三十一日，此等融資已予運用之數額為港幣278,488,000元(二零零二年六月三十日：港幣303,632,000元)。

資產負債表結算日後事項

於二零零三年三月二十日，本公司已完成供股並集資約港幣26,700,000元，以每股港幣0.011元之價格發行2,424,740,377供股股份予現有合資格的股東，基準為股東以每持有兩股現有股份可獲發一股供股股份。

資產抵押

本集團所有投資物業及若干待售物業總賬面值港幣11,255,093,000(二零零二年六月三十日：港幣1,498,367,000元)已抵押予銀行作為本集團銀行融資港幣445,900,000元(二零零二年六月三十日：港幣544,600,000元)之抵押，其中港幣278,100,000元(二零零二年六月三十日：港幣303,632,000元)於截至資產負債表日已被使用。此外，若干附屬公司之股份已抵押予銀行作為獲得透支的部份抵押品。

購回及註銷股本

截至二零零二年十二月三十一日止六個月期間內本公司或其附屬公司並無贖回、購入或註銷股本。

最佳應用守則

除本公司之獨立非執行董事因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而並無指定任期內，本公司各董事並不知悉任何資料可合理地顯示本公司於年內任何時間未有遵守聯交所上市規則附錄十四之最佳應用守則。

於聯交所網頁登載業績

根據上市規則附錄十六第46(1)至第46(6)段規定之所有資料，將於適當時候在聯交所網頁(<http://www.hkex.com.hk>)登載。

承董事會命
公司秘書
何秀芬

香港，二零零三年三月二十六日

請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。