



# CHEUK NANG (HOLDINGS) LIMITED

## 卓能(集團)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

### 截至二零零三年六月三十日止 業績報告

#### 主席報告書 業績

本集團截至二零零三年六月三十日止年度錄得之綜合除稅後虧損為港幣20,442,000元(二零零二年：港幣18,433,000元)。該虧損主要由於物業減值所引起，而非由經營產生，業績已詳列於綜合收益表中。

董事會不擬派發截至二零零三年六月三十日止之末期股息(二零零二年：無)。

#### 供股

於二零零三年三月，本公司通過發行供股成功集資約港幣2仟6百萬元，發行供股以股東每持有兩股現有股份可獲發一股供股股份為基準。發行供股所帶來之淨收益已作下列用途使用：

- (i) 港幣1仟3百萬元作償還東亞銀行有限公司貸款之部份款項
- (ii) 港幣6百萬元作支付發展項目趙苑二期之建造成本
- (iii) 港幣7百萬元作支付發展項目寶豐台之建造成本

#### 股份合併

在二零零三年六月五日，已通過一份普通決議案批准將本公司股本內已發行及未發行現有每股港幣0.001元之股份，每100股合併為1股每股港幣0.10元之股份，交易單位由每手5,000股合併股份改為每手2,000股合併股份也於該日生效。

## 業務回顧 香港物業

1. 寶豐台，荃灣汀九寶豐台8號  
地盤平整工程已於二零零三年七月展開，預計於本年底完成，地基工程之投標工作已在進行中。
2. 趙苑一期，薄扶林域多利道200號  
所有別墅已完全租出。
3. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號  
第三座之建築工程經已完成，半數單位已經租出，第一座除一個單位以外全部已經租出，第二座之上蓋工程將於來年展開。
4. 趙苑三期，薄扶林域多利道216號  
路面及地盤平整工程經已展開並預期於明年完成，地基及上蓋工程將隨即展開。
5. 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。
6. 卓能山莊，山頂施勳道30號  
所有別墅已完全租出。
7. 其他物業  
位於南景花園之停車場現正租出並收取滿意的租金，地下剩餘舖位的買家未能在二零零三年五月完成交易，因此本集團已沒收其已付的10%按金。現在已收到新的舖位查詢但磋商尚未落實。至於卓濤軒，除了餘下之三個舖位外，整項物業已全部售出。

## 馬來西亞物業

8. 吉隆坡霹靂巷第690, 849, 851 and 1280號  
吉隆坡之市道及經濟已呈現復甦跡象，本公司之全資附屬公司Martego Sdn Bhd (「MSB」) 與Malaysia Land Property Sdn Bhd一同系公司Mayland Parkview Sdn. Bhd. (「MPSB」) 達成一份合作同意書 (「同意書」)。MSB在1280號土地上已興建了一幢樓高十一層之大廈並同意以馬幣一千八百五十萬元 (約港幣三千七百萬元) 出讓興建餘下直至第40層之上蓋發展權益予MPSB。該同意書有若干先決條件其中部份已獲履行。MPSB已於二零零三年七月進行預售其

部份之單位，而且成績令人鼓舞，大部份之單位已成功售出，MPSB即將進行上層之建築工程。

在690、849及851號之土地(佔整個發展約百分之七十)仍然屬於本集團所有將用作未來第二期及第三期之發展、現正出租予一停車場經營者。

## 展望

更緊密經貿關係的安排(「CEPA」)及開放個人來港旅遊措施為本港經濟發展帶來曙光，隨著CEPA的簽訂及港深西部通道建造工程於二零零三年八月展開，香港仍維持作為中國與海外橋樑的重要性。此外，個人來港人數上升而增加酒店、消費品和物業的需求。香港政府現正進行港珠澳大橋的前期工作，當興建大橋之計劃落實後，來往香港、中國及澳門之時間將大大縮短，商業活動相信會更為頻繁而三地將因此合作模式而有所裨益。

承董事會命  
趙世曾  
執行主席

香港，二零零三年九月二十五日

## 業績

卓能(集團)有限公司(「本公司」)董事謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零三年六月三十日止之經審核業績如下：

	附註	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
營業額	2	90,979	24,648
直接成本		<u>(76,357)</u>	<u>(16,856)</u>
毛利		14,622	7,792
其他收入		1,035	251
行政費用		(9,091)	(8,839)
其他經營費用		<u>(14,548)</u>	<u>—</u>
經營虧損		(7,982)	(796)
財務成本	3	<u>(12,326)</u>	<u>(17,699)</u>
除稅前經營虧損	3	(20,308)	(18,495)
稅項	4	<u>(134)</u>	<u>62</u>
本年度虧損		<u><u>(20,442)</u></u>	<u><u>(18,433)</u></u>
			(經重列)
每股虧損－基本	5	<u><u>(39.58)仙</u></u>	<u><u>(50.28)仙</u></u>

## 1. 編製基準

本賬目乃採用香港普遍採納之會計原則（「會計準則」）及符合香港會計師公會（「會計師公會」）所頒佈之會計準則，編製此財務報表的量度基準採用歷史成本常規法並按以下會計政策所述將若干物業以其重估價值作調整。

在現年，本集團已採用由會計師公會所頒佈並已適用於二零零二年一月一日或以後之會計年度生效之下列之會計實務準則（「會計準則」）：

會計準則1（經修訂）	:	財務報表之呈報
會計準則11（經修訂）	:	外幣折算
會計準則15（經修訂）	:	現金流量表
會計準則34	:	員工福利

採用此等新／經修訂會計準則，除若干比較數字之披露作出調整以配合本年度報告形式外，對本集團之財務報告並無重大影響。

## 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：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
出售物業總收入	71,170	11,700
租金總收入	18,091	12,034
物業管理收入	1,466	563
利息收入	252	351
	<u>90,979</u>	<u>24,648</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分部：

	地產出售	地產租金	物業管理	其他	集團
	二零零三年	二零零三年	二零零三年	二零零三年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	<u>71,170</u>	<u>18,091</u>	<u>1,466</u>	<u>252</u>	<u>90,979</u>
分部業績	<u>(12,438)</u>	<u>10,162</u>	<u>1,718</u>	<u>252</u>	<u>(306)</u>
未分配業績					<u>(7,676)</u>
營運虧損					<u>(7,982)</u>
財務成本					<u>(12,326)</u>
除稅前虧損					<u>(20,308)</u>
稅項					<u>(134)</u>
本年度虧損					<u>(20,442)</u>
分部資產	<u>242,257</u>	<u>1,081,765</u>	<u>507</u>	<u>2,389</u>	<u>1,326,918</u>
共同控制					<u>1</u>
實體投資					<u>2,642</u>
未分配資產					<u>1,329,561</u>
總資產					<u>1,329,561</u>
分部負債	<u>106,436</u>	<u>413,607</u>	<u>1,414</u>	<u>1</u>	<u>521,458</u>
未分配負債					<u>4,731</u>
總負債					<u>526,189</u>
資本支出					
－分部	<u>35</u>	<u>20,489</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>20,524</u>
－未分配					<u>370</u>
折舊					
－分部	<u>18</u>	<u>262</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>280</u>
－未分配					<u>326</u>
出售物業撥備	<u>14,548</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,548</u>

	地產出售 二零零二年 港幣千元	地產租金 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					(8,588)
營運虧損					(796)
財務成本					(17,699)
除稅前虧損					(18,495)
稅項					62
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					3,913
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					232,639
總負債					<u>581,321</u>
資本支出					
— 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

次要報告格式—地區分部  
地區分部之間並無銷售。

	營業額 二零零三年 港幣千元	分部業績 二零零三年 港幣千元	總資產 二零零三年 港幣千元	資本支出 二零零三年 港幣千元
香港	89,515	(19,840)	1,174,338	20,373
馬來西亞	1,464	(602)	155,223	521
	<u>90,979</u>	<u>(20,442)</u>	<u>1,329,561</u>	<u>20,894</u>
	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>

### 3. 除稅前經營虧損

#### (a) 財務成本

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
銀行貸款及透支利息	7,709	13,250
有關連公司墊款利息	15,916	9,295
其他借貸成本	1,402	920
總借貸成本	<u>25,027</u>	<u>23,465</u>
減：撥作發展中物業	<u>(12,701)</u>	<u>(5,766)</u>
	<u>12,326</u>	<u>17,699</u>

(b) 其他項目

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
經營溢利已計入及扣除下列賬項：		
計入		
租金總收入由		
— 投資物業，已減去支出 港幣6,840,000元 (二零零二年： 港幣5,586,000元)	8,336	4,342
— 其他物業，已減去支出 港幣1,882,000元 (二零零二年： 港幣206,000元)	1,033	1,900
收回壞賬	85	79
出售投資物業溢利	—	2,683
扣除		
核數師酬金		
— 本年	270	499
— 往年	(24)	—
折舊	606	562
出售物業成本	67,163	9,017
退休福利成本	91	86
員工成本(不包括董事酬金)	2,653	2,895
出售投資物業虧損	6,621	—
出售落成物業撥備*	3,634	—
出售發展中物業撥備*	10,914	—
壞賬撥備(包括按揭貸款)	—	139
* 項目已包括於其他經營費用		

#### 4. 稅項

由於本期間無應評稅利潤，因此並無作出香港利得稅撥備。往年香港利得稅乃根據估計應課稅溢利按稅率16%計算。

本年共同控制實體並無應評稅利潤，因此並無為它作出利得稅撥備(二零零二年：無)。

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

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
香港利得稅	—	(2)
海外利得稅	(134)	—
往年多撥	—	64
	<u>(134)</u>	<u>62</u>

年度之遞延稅項抵免／(支出)並無為下列作出準備：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
稅率改變的影響	1,201	—
稅務津貼比折舊多	(698)	—
折舊比稅務津貼多	1	75
稅項虧損	<u>2,124</u>	<u>2,665</u>
	<u>2,628</u>	<u>2,740</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。

#### 5. 每股虧損

每股虧損乃按本年度之股東應佔虧損港幣20,442,000元(二零零二年：港幣18,433,000元)及於本年度內已發行股份之加權平均數51,647,368股(二零零二年：經重列36,659,538股)而計算，調整乃反映年內之供股及合併股份已發生於早前之報告時間。

## 股息

董事會不擬派發截至二零零三年六月三十日止之末期股息(二零零二年：無)。

## 財務回顧

本集團之負債與資產比率大約為62% (2002：57%)，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58% (二零零二年：57%) 及42% (二零零二年：43%)。

於二零零三年六月三十日，本集團大部份之現金及銀行存款、銀行貸款及其他借貸為港幣。

年內，為增強本集團之財政狀況，本公司以每股港幣0.011元之價值發行二十四億二千五百萬供股股份。所得的淨收入約港幣二千六百萬元已用作減少本集團負債及為趙苑及寶豐台建築項目提供資金。

## 員工

截至二零零三年六月三十日止，本集團共僱用24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。

## 或有債務

- (a) 於二零零三年六月三十日，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：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：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541,000,000元(二零零二年：港幣524,600,000元)銀行融資，本公司及兩間附屬公司已向銀行作公司擔保。於二零零三年六月三十日，此等融資已予運用之數額為港幣288,636,000元(二零零二年：港幣303,632,000元)。

## 資產抵押

於二零零三年六月三十日，本集團以下列作抵押之總銀行借貸為港幣288,636,000元（二零零二年：港幣303,632,000元）：

- (i) 所有本集團的投資物業及若干本集團的待售物業其賬面值分別為港幣1,073,544,000元（二零零二年：港幣1,181,592,000）及港幣238,000,000元（二零零二年：港幣316,775,000）已抵押予銀行。
- (ii) 若干附屬公司所有資產及承諾作流動抵押；
- (iii) 若干附屬公司之股份已抵押予銀行；及
- (iv) 若干物業的出售收益、保險收益、租金收入及因租出而帶來的按金

## 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

截至二零零三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，二零零三年九月二十五日

# 股東週年大會通告

茲通告卓能(集團)有限公司(「本公司」)謹訂於二零零三年十一月十九日星期三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) 省覽截至二零零三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）。

本公司將由二零零三年十一月十三日至二零零三年十一月十九日，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，二零零三年九月二十五日

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香港經濟日報刊登的內容。