



# 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

截至二零零三年十二月三十一日止六個月

### 主席報告書

#### 業績及股息

本人欣然宣佈本集團截至二零零三年十二月三十一日止經審核委員會審閱之未經審核綜合除稅前盈利為港幣14,196,000元（二零零二年：港幣3,640,000元虧損），業績已詳列於綜合收益表中。

董事會擬派發中期股息每股1.5仙（二零零二年：無）予於二零零四年四月三十日股東名冊內登記之股東。

#### 業務回顧

##### 香港物業

二零零三年對於香港的市民來說是充滿挑戰的一年。香港的經濟因非典型肺炎爆發在第二季已沉至谷底，可是，隨著在第三季與中國簽訂更緊密經貿關係的安排及開放個人來港旅遊之措施，加上一直維持的極低利率，部份儲蓄已流往地產及股票市場。豪宅的需求量增加而售價已上升約百分之三十，其餘之物業市場亦同樣上漲，售價上升約百分之十五至百分之二十五。

##### 發展中物業

- 一 寶豐台，荃灣汀九寶豐台八號  
地盤平整工程現正進行中，預計本年年中完成，地基工程合約已經批出，工程將在二零零四年之較後時間展開。
- 二 趙苑二期第二座，薄扶林域多利道192號  
在第一座及第三座落成後，第二座之上蓋建築工程已於二零零四年三月展開。
- 三 趙苑三期，薄扶林域多利道216號  
路面及第一期地盤平整工程已完成，第二期地盤平整、地基及打樁工程合約已批出並展開，預計上蓋工程可於明年初進行。

##### 出租物業

- 一 卓能廿一世紀廣場，軒尼詩道250號  
由於本大廈在同區寫字樓物業中有較高質素，租用率仍然維持在百分之九十五以上。
- 二 卓能山莊，施勳道30號  
餘下之兩座別墅均全部租出。由於本集團欲持有此物業作長期投資，因此於會計賬目中將此物業由「待售物業」重新分類為「投資物業」。
- 三 趙苑一期，薄扶林域多利道200號  
出售A2別墅之正式買賣合約已於二零零四年一月五日簽訂，售價較上一次出售高出百分之二十，並已於二零零四年三月二十二日成交，出售之溢利將於本年的下半年入賬。至於餘下未出售之A1別墅已租出。
- 四 趙苑二期，薄扶林域多利道192號  
第三座之入伙紙已於二零零三年十一月獲發出並已租出所有單位，第一座只剩餘一個空置單位，其他單位均已租出。
- 五 南景花園停車場，石排灣道80號  
約百分之六十的車位已租出並帶來穩定的收入。

##### 海外物業

###### 馬來西亞物業

吉隆坡之物業市場，與香港一樣，因為經濟表現好轉而趨上揚，根據2003/2004的經濟報告預計，馬來西亞來年的增長率約達百分之六。

馬來西亞吉隆坡霹靂道第57地段第690，849，851及1280號

## 第一期工程

本公司之合營公司已於二零零三年七月進行預售其上層部份之單位而百分之九十之上層單位已出售，上層部份之建築工程已於二零零三年十二月展開，有關本公司所佔單位之裝修工程即將開始。

## 第二期工程

本公司現正準備申請新的第二期工程之建築許可證。除不能預計之情況外，本公司之馬來西亞物業將為極佳投資。

## 展望

美國之經濟已見穩定上升而日本之經濟預計國民生產總值有較大的增長。在過去數月，香港所有推出市場的豪華住宅單位獲得出色的銷售成績，加上目前極低的利率，持續下降的失業率及通縮及中央政府的配合，預計此上升的趨勢將能持續。

由於本集團大部份之物業為豪華住宅，此情況對本集團的未來發展將甚有利。

承董事會命  
執行主席  
趙世曾

香港，二零零四年三月二十九日

## 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

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	
	附註	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
營業額			
直接成本	3	13,438 (4,588)	80,477 (71,064)
毛利		8,850	9,413
行政及其他經營費用		(5,182)	(4,981)
經營溢利		3,668	4,432
已完成待售物業撥備回撥		3,634	—
發展中待售物業撥備回撥		10,914	—
財務成本	4	(4,020)	(8,072)
除稅前經營溢利(虧損)	4	14,196	(3,640)
稅項	5	—	—
股東應佔純利(虧損)		14,196	(3,640)
股息	6	1,091	—
每股盈利(虧損)			
—基本	7	19.5仙	(8.4仙)

# 簡明綜合資產負債表

於二零零三年十二月三十一日

	附註	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產		1,196,644	1,077,102
合營項目投資		1	1
投資證券		950	950
按揭貸款		1,161	1,257
待出售之發展中物業		146,900	133,000
		<u>1,345,656</u>	<u>1,212,310</u>
<b>流動資產</b>			
已完成之待售物業		2,506	107,822
貿易及其他應收賬款	8	8,177	7,979
稅項預繳		48	290
銀行結存及現金		1,911	1,160
		<u>12,642</u>	<u>117,251</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及透支 — 有抵押		—	28,536
貿易及其他應付賬款	9	41,928	27,228
應付稅項		—	401
		<u>41,928</u>	<u>56,165</u>
<b>流動(負債)/資產淨額</b>		<u>(29,286)</u>	<u>61,086</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,316,370</u>	<u>1,273,396</u>
財政來源：			
股本	10	7,274	7,274
儲備		811,631	796,098
股東權益		<u>818,905</u>	<u>803,372</u>
非流動負債			
銀行貸款 — 有抵押		315,100	260,100
有關連公司墊款		182,365	209,924
		<u>497,465</u>	<u>470,024</u>
		<u>1,316,370</u>	<u>1,273,396</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零三年十二月三十一日止六個月

	股本 (未經審核) 港幣千元	投資物業 重估儲備 (未經審核) 港幣千元	待售物業 重估儲備 (未經審核) 港幣千元	負商譽 (未經審核) 港幣千元	換算儲備 (未經審核) 港幣千元	特別 股本儲備 (未經審核) 港幣千元	股本溢價 (未經審核) 港幣千元	保留溢利 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
於二零零二年七月一日	4,849	299,686	16,119	240	(71,609)	320,065	105,952	256,156	931,458
出售投資物業時重估儲備撥回	—	5,215	—	—	—	—	—	—	5,215
出售待售物業時重估儲備撥回	—	—	(9,753)	—	—	—	—	—	(9,753)
本期間淨虧損	—	—	—	—	—	—	—	(3,640)	(3,640)
匯兌差額	—	—	—	—	90	—	—	—	90
於二零零二年 十二月三十一日	<u>4,849</u>	<u>304,901</u>	<u>6,366</u>	<u>240</u>	<u>(71,519)</u>	<u>320,065</u>	<u>105,952</u>	<u>252,516</u>	<u>923,370</u>
於二零零三年七月一日	7,274	182,113	—	240	(71,593)	320,065	129,559	235,714	803,372
投資物業之重估盈餘	—	1,367	—	—	—	—	—	—	1,367
本期間淨溢利	—	—	—	—	—	—	—	14,196	14,196
匯兌差額	—	—	—	—	(30)	—	—	—	(30)
於二零零三年十二月三十一日	<u>7,274</u>	<u>183,480</u>	<u>—</u>	<u>240</u>	<u>(71,623)</u>	<u>320,065</u>	<u>129,559</u>	<u>249,910</u>	<u>818,905</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零三年十二月三十一日止六個月

	附註	截至十二月三十一日 止六個月	
		二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
業務活動產生之現金淨額		14,610	34,823
投資活動使用之現金淨額		(12,764)	(5,767)
融資活動使用之現金淨額		(559)	(25,747)
現金及現金等值物之淨增加		1,287	3,309
七月一日之現金及現金等值物		624	(557)
十二月三十一日之現金 及現金等值物	11	<u>1,911</u>	<u>2,752</u>

## 簡明綜合賬項附註

### 1. 主要會計政策

#### 編制基準

本未經審核之簡明中期財務報表乃根據由香港會計師公會(「會計師公會」)所頒布之香港會計實務準則(「會計準則」)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香港聯合交易所有限公司上市規則附錄十六之披露要求。

編制未經審核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二零零三年六月三十日止之年度財務報表時使用的是一樣，除採納下列由會計師公會頒布之新/或經修訂會計準則，該等會計準則於二零零三年一月一日或之後開始之會計年度生效。

實施會計實務準則第12號(經修訂)之主要影響乃與遞延稅項有關。在過往期間，遞延稅項乃按收益表之負債法入賬(即確認因時差而產生之負債，惟倘該等時差預期將不會在可見將來撥回除外)。會計實務準則第12號(經修訂)規定須接納資產負債表負債法，據此，除有限的例外情況外，遞延稅項乃按財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅收益所使用之相應稅基而產生之短暫性差異而予以確認。鑑於會計實務準則第12號(經修訂)並無任何指定過渡性條文，因此新會計政策已追溯應用。採納會計實務準則第12號(經修訂)並無對本集團本期間及以前期間之資產淨值及業績出現任何重大影響。

### 2. 比較數字

包括於中期報告中關於截至二零零三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	
	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
根據主要活動：				
出售物業收入	1,668	71,170	1,333	4,028
物業租金收入	10,897	8,453	6,644	4,531
物業管理收入	720	719	720	719
利息收入	153	135	153	135
	<u>13,438</u>	<u>80,477</u>	<u>8,850</u>	<u>9,413</u>
行政及其他經營費用			(5,182)	(4,981)
經營溢利			<u>3,668</u>	<u>4,432</u>

4. 除稅前經營溢利(虧損)

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
除稅前經營溢利(虧損)已扣除下列賬項：		
(a) 其他項目		
折舊	293	281
員工成本	1,296	1,275
退休計劃供款	42	46
出售物業成本	<u>335</u>	<u>67,142</u>
(b) 財務成本		
銀行貸款及透支利息	2,592	4,265
一關連公司墊款	6,787	8,152
其他借貸成本	<u>—</u>	<u>1,990</u>
減：撥作發展中物業之借貸成本	<u>(5,359)</u>	<u>(6,335)</u>
	<u><u>4,020</u></u>	<u><u>8,072</u></u>

5. 稅項

由於截至二零零三年十二月三十一日止之六個月內本集團之估計應評稅利潤已被往年積存之虧損完全吸收。

6. 股息

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
擬派發中期股息	<u>1,091</u>	<u>—</u>

董事會擬派發截至二零零四年六月三十日止中期股息每股港幣1.5仙予於二零零四年四月三十日股東名冊內已登記之股東。

7. 每股盈利(虧損)

每股盈利乃按股東應佔本期間未經審核溢利港幣14,196,000元(二零零二年：虧損港幣3,640,000元)及本期間內已發行股份72,742,211股(二零零二年：經重列43,354,357股)而計算，調整乃反映於二零零三年三月十八日發行供股及於二零零三年六月五日合併股份尤如已發生於早前之報告時間。

攤薄後之每股盈利(虧損)並無提供因本公司並無任何有攤薄可能之普通股份。

8. 貿易及其他應收賬款

本集團維持控制貸款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：

	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
少於三十天	504	406
三十一至六十天	47	185
六十一至九十天	4	108
超過九十天	<u>11</u>	<u>211</u>
	<u><u>566</u></u>	<u><u>910</u></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：

	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
少於三十天	42	61
三十一至六十天	41	51
六十一至九十天	42	—
超過九十天	<u>6,153</u>	<u>5,645</u>
	<u><u>6,278</u></u>	<u><u>5,757</u></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0.1元之普通股 於二零零三年十二月三十一日 及二零零三年六月三十日	<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足 每股港幣0.1元之普通股 於二零零三年十二月三十一日 及二零零三年六月三十日	<u>72,742,211</u>	<u>7,274</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

	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元
銀行存款及現金	1,911	3,140
銀行透支	—	(388)
	<u>1,911</u>	<u>2,752</u>

## 12. 資本承擔

	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
發展中待售物業之資本承擔：		
已批准但未簽約	231,431	230,145
已簽約但未撥備	20,739	26,725
	<u>252,170</u>	<u>256,870</u>

## 13. 或有債務

- (a) 於二零零三年十二月三十一日，一承建商向本公司之附屬公司追討港幣7,004,000元(二零零三年六月三十日：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位於馬來西亞物業所致。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(二零零三年六月三十日：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541,100,000元(二零零三年六月三十日：港幣541,000,000元)銀行融資，本公司及兩間附屬公司已向銀行作公司擔保。於二零零三年十二月三十一日，此等融資已予運用之數額為港幣315,100,000元(二零零三年六月三十日：港幣288,636,000元)。

## 14. 資產抵押

於二零零三年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為港幣315,100,000元(二零零三年六月三十日：港幣288,636,000元)並以下列作為抵押：

- (i) 所有本集團之投資物業及若干本集團之待售物業其賬面值分別為港幣1,193,294,000元(二零零三年六月三十日：港幣1,073,544,000元)及港幣146,900,000元(二零零三年六月三十日：港幣238,000,000元)作法律押記；
- (ii) 若干附屬公司之所有資產及保證作浮動押記；
- (iii) 若干附屬公司之股票作按揭；及
- (iv) 出售收益、保險收益、租金收入及若干物業因租約所收取之按金。

## 15. 有關連人士交易

以一般商業條款與若干有關連人士進行之交易如下：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
支付予趙世曾建築師有限公司利息(a)	6,787	8,152
支付予趙世曾建築師有限公司利息(b)		
—物業管理費	900	900
—則師及其他專業費用	120	120
出售物業予福輝置業有限公司	—	23,000
	<u>          </u>	<u>          </u>



- (a) 趙世曾建築師有限公司(「CCAL」)為本公司提供無抵押及無指定還款日期之貸款，本公司須付按港元最優惠貸款利率加二厘(二零零三年六月三十日：二厘)計算之利息。截至二零零三年十二月三十一日止，貸款額為港幣182,365,000元(二零零三年六月三十日：港幣209,924,000元)。CCAL確認不會要求本集團償還此墊款直至本集團有償還能力為止。趙世曾先生為CCAL之董事及實益擁有人，而本公司董事鄧永康先生亦為CCAL之董事。
- (b) CCAL依據雙方訂定之條款提供建築及其他有關服務予本集團。

#### 16. 資產負債表結算日後事項

於二零零四年一月五日，若干投資物業以港幣24,500,000元之代價出售予第三者，該買賣已於二零零四年三月二十二日成交。

#### 購回及註銷股本

截至二零零三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。

#### 最佳應用手則

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敘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手則。

#### 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，二零零四年三月二十九日

請同時參閱本公司公布於香港經濟日報刊登的內容。