



CHEUK NANG (HOLDINGS) LIMITED 卓能(集團)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份編號：131)

截至二零零四年六月三十日止 業績報告

主席報告書

本人欣然向股東提呈卓能(集團)有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)截至二零零四年六月三十日止年度之年報。

業績

本集團截至二零零四年六月三十日止年度錄得之綜合除稅後盈利為港幣28,816,000元(二零零三年：虧損港幣20,442,000元)。業績已詳列於綜合收益表中。

董事會現建議派發末期股息每股2.5仙(二零零三年：無)予於二零零四年十一月十九日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股1.5仙(二零零三年：無)，本年度合共派發股息每股4仙(二零零三年：無)。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零零四年十二月十七日派發。

業務回顧

香港物業

- 一、 寶豐台，荃灣汀九寶豐台8號
地盤平整工程已經完成而地基工程現已進行中，基於適合市場所需，各住宅單位已修改為豪華住宅單位，面積增大由926平方呎至2,102平方呎，至於別墅，面積由2,090平方呎至2,777平方呎。
- 二、 趙苑一期，薄扶林域多利道200號
基本上，除了別墅A1之外，所有別墅已售出，別墅A1之租約已完結，翻新工程並經已完成，將於二零零四年十月推出市場。
- 三、 趙苑二期，薄扶林域多利道192號
 - 第一座及第三座已完成，均已獲滿意租用率及租金收入
 - 第二座之建築工程已接近完成階段，預期將於二零零五年初完成
- 四、 趙苑三期，薄扶林域多利道216號
地盤平整工程及部份路面工程已告完成，地基工程現正展開，而上蓋工程將隨後動工，第一座工程將於兩年內完成。
- 五、 卓能廿一世紀廣場，軒尼詩道250號
本大廈之出租率長期維持滿意水平。
- 六、 卓能山莊，山頂施勳道30號
紫苑居已出售，紫棠居已租出，紫薇居之租約已完結而翻新工程已完成，將於二零零四年十月推出市場。
- 七、 其他物業
南景花園除卻停車場以外整幢大廈已出售，而出租停車場也帶來滿意之租金收入，至於卓濤軒，除商舖以外，整項發展已完全出售。

馬來西亞物業

馬來西亞吉隆坡霹靂路第57段第690、849、851及1280段吉隆坡之經濟及地產市道普遍頗為興旺

第一期

整幢物業已興建至第三十一層，本公司之合營公司出售上層部份(即第十二至第四十層)獲得良好的銷售成績，而下層部份仍有本公司持有(即第一至第十一層)之裝飾工程即將長開，並將於本年年底開始進行銷售。

第二期

第二期工程之建築發展許可證申請將於年底提交，根據現有之市場情況，馬來西亞之物業將為極佳投資。

中國物業

本集團計劃擴展業務至中國大陸，現有之宏觀調控政策為投資中國開創致業機會，本集團將會密切留意發展中國房地產業務之良機，現已向深圳有關當局註冊成立一新中國公司「敦文實業(深圳)有限公司」，其辦事處將於本年底開幕。

業務展望及管理

隨著通縮週期完結，香港之失業率已連續數月下降，證明香港之經濟已全面復甦，最近之數據已顯示出地產市道已迅速上升。

二零零四年上半年推出市場之地產物業都獲得滿意之銷售成績，此情況特別反映在豪華住宅之價格上，與一年前相比部份物業上升高達一倍。雖然香港之利率在可見之未來會跟隨美國增加，但歷史上與以往相比，毫無疑問，仍屬較低。對業務發展頗為有利。

由於本集團大部份物業將於未來兩、三年內落成，我們期待到時將獲良好的收成。

於本公佈日期，本公司執行董事為趙世曾博士(主席)、鄧永康先生及何秀芬小姐；獨立非執行董事為洪承禧先生及林家威先生。

承董事會命
趙世曾
執行主席

香港，二零零四年九月二十七日

業績

本集團截至二零零四年六月三十日止已審核綜合收入報表詳列如下：

| | 附註 | 二零零四年 港幣千元 | 二零零三年 港幣千元 |
|-----------|----|---------------|---------------|
| 營業額 | 2 | 50,127 | 90,979 |
| 直接成本 | | (18,538) | (76,357) |
| 毛利 | | 31,589 | 14,622 |
| 其他收入 | | 15,500 | 1,035 |
| 行政費用 | | (9,104) | (9,091) |
| 其他經營費用 | | — | (14,548) |
| 經營盈利(虧損) | | 37,985 | (7,982) |
| 財務成本 | 3 | (8,798) | (12,326) |
| 除稅前盈利(虧損) | 3 | 29,187 | (20,308) |
| 稅項 | 4 | (371) | (134) |
| 本年度盈利(虧損) | | 28,816 | (20,442) |
| 股息 | 6 | 2,910 | — |
| 每股溢利(虧損) | | | |
| — 基本 | 5 | 39.61港仙 | (39.58)港仙 |

1. 採納經修訂的會計實務準則

在現年，本集團已第一次採用由香港會計師公會「會計師公會」頒佈之會計實務準則第十二條(經修訂)「會計準則12」來處理遞延稅項，該會計準則12(經修訂)「入息稅」適用於二零零三年一月一日或以後之會計年度。

根據會計實務準則第十二條(經修訂)，遞延稅項負債乃根據資產及負債用以計算應課稅溢利的稅基值與財務報表之賬面值之所有暫時性差異按負債法作出全面撥備。遞延稅項資產只限於可以抵銷日後應扣減暫時差異及未動用稅務虧損的應課稅溢利數額確認入賬。

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：

| | 二零零四年 港幣千元 | 二零零三年 港幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 出售物業及物業權益之總收入 | 26,168 | 71,170 |
| 租金總收入 | 22,110 | 18,091 |
| 物業管理收入 | 1,550 | 1,466 |
| 利息收入 | 299 | 252 |
| | <u>50,127</u> | <u>90,979</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 二零零四年 港幣千元 | 地產租金 二零零四年 港幣千元 | 物業管理 二零零四年 港幣千元 | 其他 二零零四年 港幣千元 | 集團 二零零四年 港幣千元 |
|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| 營業額 | <u>26,168</u> | <u>22,110</u> | <u>1,550</u> | <u>299</u> | <u>50,127</u> |
| 分部業績 | <u>31,310</u> | <u>14,944</u> | <u>1,489</u> | <u>299</u> | <u>48,042</u> |
| 未分配業績 | | | | | <u>(10,057)</u> |
| 營運盈利 | | | | | <u>37,985</u> |
| 財務成本 | | | | | <u>(8,798)</u> |
| 除稅前盈利 | | | | | <u>29,187</u> |
| 稅項 | | | | | <u>(371)</u> |
| 本年度盈利 | | | | | <u>28,816</u> |
| 分部資產 | <u>152,229</u> | <u>1,621,461</u> | <u>295</u> | <u>2,525</u> | <u>1,776,510</u> |
| 共同控制 實體投資 | — | — | 1 | — | 1 |
| 未分配資產 | | | | | <u>950</u> |
| 總資產 | | | | | <u>1,777,461</u> |
| 分部負債 | <u>75,483</u> | <u>435,056</u> | <u>82</u> | — | <u>510,621</u> |
| 未分配負債 | | | | | <u>18,191</u> |
| 總負債 | | | | | <u>528,812</u> |
| 資本支出 | | | | | |
| — 分部 | — | <u>18,187</u> | — | — | <u>18,187</u> |
| — 未分配 | | | | | <u>68</u> |
| 折舊 | | | | | |
| — 分部 | — | <u>266</u> | — | — | <u>266</u> |
| — 未分配 | | | | | <u>312</u> |
| 回撥出售物業撥備 | <u>(14,548)</u> | — | — | — | <u>(14,548)</u> |

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

次要報告格式－地區分部
地區分部之間並無銷售。

| | 營業額 二零零四年 港幣千元 | 分部業績 二零零四年 港幣千元 | 總資產 二零零四年 港幣千元 | 資本支出 二零零四年 港幣千元 |
|------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 香港 | 48,424 | 28,660 | 1,558,379 | 17,832 |
| 馬來西亞 | 1,703 | 527 | 219,082 | 423 |
| | <u>50,127</u> | <u>29,187</u> | <u>1,777,461</u> | <u>18,373</u> |
| | 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 | (468) | 155,223 | 521 |
| | <u>90,979</u> | <u>(20,308)</u> | <u>1,329,561</u> | <u>20,894</u> |

3. 經營盈利(虧損)

(a) 財務成本

| | 二零零四年 港幣千元 | 二零零三年 港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 銀行貸款及透支利息 | 4,957 | 7,709 |
| 有關連公司墊款利息 | 12,705 | 15,916 |
| 其他借貸成本 | 197 | 1,402 |
| | <u>17,859</u> | <u>25,027</u> |
| 總借貸成本 | 17,859 | 25,027 |
| 減：撥作發展中物業 | (9,061) | (12,701) |
| | <u>8,798</u> | <u>12,326</u> |
| 於綜合收益表中扣除之財務成本 | <u>8,798</u> | <u>12,326</u> |

(b) 其他項目

| | 二零零四年 港幣千元 | 二零零三年 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9,004,000元 (二零零三年：港幣6,840,000元) | 12,840 | 8,336 |
| — 其他物業，已減去支出港幣119,700元 (二零零三年：港幣1,882,000元) | 146 | 1,033 |
| 收回壞賬 | — | 85 |
| 回撥銷售落成物業撥備 | 3,634 | — |
| 回撥待售發展中物業撥備 | 10,914 | — |
| 出售投資物業溢利 | <u>16,549</u> | <u>—</u> |
| 扣除 | | |
| 核數師酬金 | 285 | 246 |
| 折舊 | 578 | 606 |
| 出售物業成本 | 9,330 | 67,163 |
| 退休福利成本 | 83 | 91 |
| 員工成本(不包括董事酬金) | 2,682 | 2,653 |
| 出售投資物業虧損 | — | 6,621 |
| 待售落成物業撥備 | — | 3,634 |
| 待售發展中物業撥備 | — | 10,914 |

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本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。

本年並無應評稅利潤，因此並無為共同控制實體作出利得稅撥備(二零零三年：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。

在綜合收入表中支出／(抵免)的稅額為：

| | 二零零四年 港幣千元 | 二零零三年 港幣千元 |
|------------|-------------------|---------------|
| 本年度稅項 | | |
| 香港利得稅 | — | — |
| 海外利得稅 | 371 | 134 |
| | <u>371</u> | <u>134</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 暫時差異之產生及回撥 | 4,376 | 3,501 |
| 確認稅務虧損之利益 | (4,376) | (3,501) |
| | <u>—</u> | <u>—</u> |
| | 371 | 134 |
| | <u>371</u> | <u>134</u> |

5. 每股溢利(虧損)

每股溢利(虧損)乃按本年度之股東應佔溢利港幣28,816,000元(二零零三年：虧損港幣20,442,000元)及於本年度內已發行股份之加權平均數72,742,211股(二零零三年：51,647,368股)而計算，已根據於二零零三年三月十八日進行之供股及於二零零三年六月五日進行之股份合併而作出調整，猶如此項供股及股份合併已在年初進行。

攤薄後每股溢利(虧損)差別並無列賬因在此兩個資產負債表結算日並無潛可攤薄股份。

6. 股息

| | 二零零四年 港幣千元 | 二零零三年 港幣千元 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| 中期股息每股港幣1.5 仙 (二零零三年：無) | 1,091 | — |
| 末期股息每股港幣2.5仙 (二零零三年：無) | 1,819 | — |
| | <u>2,910</u> | <u>—</u> |

董事會現建議派發末期股息每股2.5仙(二零零三年：無)予於二零零四年十一月十九日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股1.5仙(二零零三年：無)，本年度合共派發股息每股4仙(二零零三年：無)。

財務回顧

本集團之負債與資產比率大約為39%(二零零三年：62%)，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63%(二零零三年：58%)及37%(二零零三年：42%)

截至二零零四年六月三十日，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及馬來西亞林吉特。

員工

截至二零零四年六月三十日止，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、為退休計劃供款及購買保險。

或有債務

- (a) 於二零零四年六月三十日，一承建商向本公司之附屬公司追討港幣7,004,000元(二零零三年：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(二零零三年：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(二零零三年：港幣541,000,000元)銀行融資，本公司已向銀行作公司擔保。於二零零四年六月三十日，此等融資已予運用之數額為港幣301,826,000元(二零零三年：港幣288,636,000元)。

資產抵押

於二零零四年六月三十日，本集團以下列作抵押之總銀行借貸為港幣301,831,000元(二零零三年：港幣288,636,000元)：

- (a) 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1,609,150,000元(二零零三年：港幣1,073,544,000元)及港幣149,662,000元(二零零三年：港幣238,000,000元)已抵押予銀行。
- (b) 若干附屬公司所有資產及承諾作流動抵押；
- (c) 若干附屬公司之股份已抵押予銀行；及
- (d) 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。

最佳應用守則

年內，本公司已依據並遵守香港聯合交易所有限公司上市規則附錄十四之最佳應用守則，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第94條及103條之規定在股東週年常會上輪值告退及重選而並無指定任期除外。

標準守則

於有關會計期間內，本公司已採納上市規則附錄十所列的標準守則，並確定所有董事已遵守其標準。

審核委員會

審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論了審計、內部控制及財務申報事項，包括審閱截至二零零四年六月三十日止年度之經審核財務報告。

董事變更

董事會欣然宣佈，洪承禧先生（「洪先生」）、林家威先生（「林先生」）獲委任為本公司之獨立非執行董事，由二零零四年九月二十七日起生效，梁榮江先生（「梁先生」）獲委任為本公司之獨立非執行董事，由二零零四年九月二十八日起生效。

董事會亦宣佈獨立非執行董事胡永傑先生及謝立忠先生辭任為非執行董事，由二零零四年九月二十七日起生效。

洪先生，現年65歲，現為加柏利投資有限公司之主席及為多間香港、新加坡、英國及新西蘭公司之董事，洪先生亦為多個公共機構之總裁或會員，退休前曾是香港體育發展局之主席達七年之久，他亦是香港旅遊協會委員會委員，亦是香港賽馬會會員。在二零零二年退休前，洪先生是會德豐之董事經理及九倉之行政董事，洪先生在會德豐及九倉工作了34年，任內在不同時段曾直接負責多方面之工作，其中包括地產、運輸、酒店、零售、貨櫃碼頭、貨倉、有線電視、電話及在一九七二年至一九八六年在九倉集團新加坡分公司任職14年之久，由一九九零年起至退休，洪先生領導集團之財務、金融及與投資者關係之業務。

洪先生與本公司之任何董事、高級管理人員或主要或控股股東概無關連，亦沒有持有本公司根據證券及期貨條例第XV部定義之任何股

份權益。

林先生，現年36歲，持有會計及統計學的學士學位及為一合資格會計師，林先生為美國會計師協會會員及香港會計師公會會員（前稱香港會計師公會），林先生有四年會計及審計經驗，亦曾在多間投資銀行工作約十年，林先生現為金利豐財務顧問有限公司之行政董事，主要專注在大中華區股票及與股票有關之融資、合併及收購、接管及財務顧問服務。

林先生與本公司之任何董事、高級管理人員或主要或控股股東概無關連，亦沒有持有本公司根據證券及期貨條例第XV部定義之任何股份權益。

梁先生，現年58歲，為華懋集團公司之董事。擁有逾三十年之財務及地產發展管理經驗。梁先生現為香港上市公司安寧數碼科技有限公司之主席。梁先生為香港地產行政學會資深會員，亦是香港地產建設商會執行委員會成員。

梁先生與本公司之任何董事、高級管理人員或主要或控股股東概無關連，亦沒有持有本公司根據證券及期貨條例第XV部定義之任何股份權益。

洪先生、林先生及梁先生將成為本公司審計委員會委員而林先生更擔當委員會主席。

洪先生、林先生及梁先生與本公司並無訂立服務合約，須根據本公司之組織章程細則，於本公司之股東週年大會上輪席告退及膺選連任。洪先生及梁先生將收取董事酬金每年港幣20,000元，而林先生將收取董事酬金每年港幣48,000元，有關董事酬金由董事會按彼等於本公司之責任和職責釐定。

董事會藉此機會歡迎多謝胡先生及謝先生過去為本集團作出的貢獻，並歡迎洪先生、林先生及梁先生加入本公司出任獨立非執行董事。

香港聯合交易所有限公司網站刊登詳細之年度業績

截至二零零四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(<http://www.hkex.com.hk>)登載。

於本公佈日期，本公司執行董事為趙世曾博士(主席)、鄧永康先生及何秀芬小姐；獨立非執行董事為洪承禧先生及林家威先生。

承董事會命
公司秘書
何秀芬

香港，二零零四年九月二十七日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。