



# CHEUK NANG (HOLDINGS) LIMITED

## 卓能（集團）有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：131)

### 中期業績報告

#### 截至二零零四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二零零四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5,475,000元(二零零三年：港幣14,196,000元)，業績已詳列於綜合收益表中。

董事會擬派發中期股息每股3仙(二零零三年：1.5仙)，與去年比較增加百分之一百。

##### 以股代息

本公司建議登記地址位於香港的股東可以選擇以股代息。以股代息計劃之詳情將容後公布，中期股息將派發予於二零零五年四月二十二日營業時間結束時股東名冊內登記之股東。

##### 業務回顧

###### 香港物業

二零零四年下半年豪宅市場錄得很強的反彈，本港與國內經濟的融合及進展為商人及工業家造就新的財富，投資於本地物業市場。

本集團已簽署一份買賣合約以成交價港幣39,000,000元出售趙苑一期之A1別墅，成交將於二零零五年四月完成，出售之溢利將於本年財政年度的下半年入賬。

###### 發展中物業

- 一 卓能橋景灣，荃灣汀九  
地盤平整工程已經完成，地基工程現正進行中，預料地基工程將於短期內完成，上蓋工程將於本年下半年開展並將於一年內進行預售。
- 二 趙苑二期，薄扶林域多利道192號  
整個趙苑二期之建築工程已告完成，第二座正等待獲發入伙紙。
- 三 趙苑三期，薄扶林域多利道216號  
第二期地盤平整工程及路面之餘下部份正在進行中，第一座單位之建築工程將於本年展開。

###### 出租物業

- 一 卓能廿一世紀廣場，軒尼詩道250號  
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  
紫棠居現正租出，紫薇居待租。
- 三 趙苑二期，薄扶林域多利道192號  
第一座及第三座之所有住宅單位除兩個空置單位外已全部租出。

###### 中國物業

###### 卓能湖景花園

本集團於二零零四年十一月二十六日在深圳房地產土地拍賣中成功投得一塊商住用地，該地位於寶安區龍華街道布龍公路北側，宗地號A819-0128，土地面積為51,323.79平方米(552,449.30平方呎)而可建樓面面積為118,180平方米(1,272,089.50平方呎)，我們已擬定了主要建築規劃圖則等待政府批准。預計可興建商場面積4,800平方米(51,667.20平方呎)及17幢每幢18層每層4伙之住宅物業及一幢三層花園別墅，完成後將提供1,200個住宅單位。

###### 海外物業

###### 馬來西亞物業

###### 趙氏廣場

吉隆坡霹靂道第57地段第690、849、851及1280號

第一期之上層建築權(即第十二層至第四十一層)已根據二零零三年一月二十九日之合作合同出售予 Mayland Parkview Sdn Bhd(「合作伙伴」)，並已交付全部款項，物業已興建至第四十一層而內部裝修工程正在進行中。至於本集團未售部份即第一層至第十一層，示範單位之裝飾工程正進行中，待有關部門批准後將進行銷售。

第二及第三期之工程正在規劃中。

### 董事變更

執行董事鄧永康先生已於二零零五年二月十四日退休而李英傑先生於二零零五年二月十五日獲委任為執行董事，我們藉此機會向鄧先生之長期服務及忠誠、寶貴之貢獻表示感謝，並歡迎李先生加入本集團。

### 展望

我們將會平衡香港、中國及馬來西亞三方面之投資，由於三地市場經濟均有上升之趨勢，我們將繼續在這三地尋找新的投資機會及增加土地儲備。

承董事會命  
執行主席  
趙世曾

香港，二零零五年三月二十三日

### 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

截至二零零四年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	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
營業額	3	49,786	13,438
直接成本		(38,564)	(4,588)
毛利		11,222	8,850
行政及其他經營費用		(3,082)	(5,182)
經營溢利		8,140	3,668
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	(2,665)	(4,020)
除稅前經營溢利	4	5,475	14,196
稅項	5	—	—
股東應佔純利		5,475	14,196
股息	6	4,000	1,091
每股盈利			
— 基本	7	7.5仙	19.5仙

## 簡明綜合資產負債表

截至二零零四年十二月三十一日止

	附註	截至 二零零四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	截至 二零零四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產		1,591,067	1,612,210
合營項目投資		1	1
投資證券		950	950
按揭貸款		869	1,159
待出售之發展中物業		344,337	149,662
		<u>1,937,224</u>	<u>1,763,982</u>
<b>流動資產</b>			
已完成之待售物業		2,506	2,506
貿易及其他應收賬款	8	19,471	2,318
稅項預繳		—	104
銀行結存及現金		8,368	8,551
		<u>30,345</u>	<u>13,479</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及透支—有抵押		301,624	35,306
貿易及其他應付賬款	9	21,327	47,645
應付稅項		761	401
		<u>323,712</u>	<u>83,352</u>
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<u>(293,367)</u>	<u>(69,873)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,643,857</u>	<u>1,694,109</u>
財政來源：			
股本	10	7,274	7,274
保留溢利		1,246,005	1,241,375
<b>股東權益</b>		<u>1,253,279</u>	<u>1,248,649</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款—有抵押		94,198	266,525
有關連公司墊款		296,380	178,935
		<u>390,578</u>	<u>445,460</u>
		<u>1,643,857</u>	<u>1,694,109</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零四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	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
投資物業重估儲備	—	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>240</u>	<u>(71,623)</u>	<u>320,065</u>	<u>129,559</u>	<u>249,910</u>	<u>818,905</u>
於二零零四年七月一日	7,274	599,728	240	(71,656)	320,065	129,559	263,439	1,248,649
出售時重估儲備撥回	—	(2,720)	—	—	—	—	—	(2,720)
本期間淨溢利	—	—	—	—	—	—	3,657	3,657
匯兌差額	—	—	—	3,693	—	—	—	3,693
於二零零四年十二月三十一日	<u>7,274</u>	<u>597,008</u>	<u>240</u>	<u>(67,963)</u>	<u>320,065</u>	<u>129,559</u>	<u>267,096</u>	<u>1,253,279</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零四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	
		二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
業務活動產生之現金(流入)／流出淨額		(8,174)	14,610
投資活動使用之現金淨額		(201,240)	(12,764)
融資活動產生／(使用)之現金淨額		208,717	(559)
現金及現金等值物之淨(減少)／增加		(697)	1,287
七月一日之現金及現金等值物		8,320	624
十二月三十一日之現金及現金等值物	11	7,623	1,911

## 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。

編制未經審核之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二零零四年六月三十日止之年度財務報表時使用的是一樣。

#### 持續經營

本集團倚靠銀行及一關連公司貸款以應付營運及發展物業所需。

有關連公司已確認不會要求本集團償還港幣296,380,000元欠款直至本集團有償還能力為止。

依據本集團於資產負債表結算日後之現有銀行貸款與一間銀行在現有之貸款再融資及不斷與其他銀行商討有關新的貸款，董事會相信本集團有足夠資源以應付其運作及繼續營運，因此，董事會以持續經營製訂此財務報表。

### 2. 比較數字

包括於中期報告中關於截至二零零四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	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
根據主要活動：				
出售物業收入	39,660	1,668	4,264	1,333
物業租金收入	9,758	10,897	6,590	6,644
物業管理收入	147	720	147	720
利息收入	221	153	221	153
	<u>49,786</u>	<u>13,438</u>	<u>11,222</u>	<u>8,850</u>
行政及其他經營費用			(3,082)	(5,182)
經營溢利			<u>8,140</u>	<u>3,668</u>

4. 除稅前經營溢利

除稅前經營溢利已扣除下列賬項：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
(a) 其他項目		
折舊	286	293
員工成本	1,362	1,296
退休計劃供款	47	42
出售物業成本	35,396	335
(b) 財務成本		
銀行貸款及透支利息	2,215	2,592
— 關連公司墊款	8,467	6,787
其他借貸成本	278	—
	10,960	9,379
減：撥作發展中物業之借貸成本	(8,295)	(5,359)
	2,665	4,020

5. 稅項

由於截至二零零四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，因此並無作出香港利得稅撥備。

6. 股息

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
已派發末期股息	1,818	—
擬派發中期股息	2,182	1,091
	4,000	1,091

董事會擬派發截至二零零五年六月三十日止中期股息每股港幣3仙(截至二零零四年六月三十日：每股港幣1.5仙) 予於二零零五年四月二十二日營業時間結束時股東名冊內登記之股東。

7. 每股盈利

每股盈利乃按股東應佔本期間未經審核溢利港幣5,475,000元(二零零三年：港幣14,196,000元)及本期間內已發行股份72,742,211股(二零零三年：72,742,211股)而計算。

攤薄後之每股盈利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：

	於二零零四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
	少於三十天	229
三十一至六十天	39	15
六十一至九十天	37	3
超過九十天	52	56
	357	408

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：

	於二零零四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
	少於三十天	—
三十一至六十天	—	—
六十一至九十天	—	—
超過九十天	5,058	5,188
	5,058	6,025

## 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 於二零零四年十二月三十一日及二零零四年六月三十日	<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 於二零零四年十二月三十一日及二零零四年六月三十日	<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

	於二零零四年 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	8,368	1,911
銀行透支	(745)	—
	<u>7,623</u>	<u>1,911</u>

## 12. 資本承擔

	於二零零四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 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	213,813	181,641
已簽約但未撥備	36,312	34,497
	<u>250,125</u>	<u>216,138</u>

## 13. 或有債務

- (a) 於二零零四年十二月三十一日，一承建商向本公司之附屬公司追討港幣7,004,000元(二零零四年六月三十日：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的物業所致。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(二零零四年六月三十日：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704,210,000元(二零零四年六月三十日：港幣541,000,000元)銀行融資，本公司已向銀行作公司擔保。於二零零四年十二月三十一日，此等融資已予運用之數額為港幣397,800,000元(二零零四年六月三十日：港幣301,826,000元)。

## 14. 資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為港幣395,822,000元(二零零四年六月三十日：港幣301,831,000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1,585,619,000元(二零零四年六月三十日：港幣1,609,150,000元)及港幣152,837,000元(二零零四年六月三十日：港幣149,662,000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	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
支付予趙世曾建築師有限公司利息(a)	8,467	6,787
支付予趙世曾建築師有限公司費用(b)		
— 物業管理費	—	900
— 則師及其他專業費用	—	120
租金收入(c)		
— 欣然有限公司	30	—
— 趙世曾建築師有限公司	705	—
行政費用收入(d)		
— 欣然有限公司	36	—
— 趙世曾建築師有限公司	120	—

(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(二零零四年六月三十日：二厘)計算之利息。截至二零零四年十二月三十一日止，貸款額為港幣296,380,000元(二零零四年六月三十日：港幣178,935,000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。

(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。

(c) 若干物業在雙方同意下已租賃予欣然有限公司及CCAL作為辦公室之用。

(d) 本集團在雙方同意下向欣然有限公司及CCAL收取行政管理費。

#### 16. 資產負債表結算日後事項

在二零零五年二月十四日本集團簽署了一份臨時買賣合約同意以現金港幣39,000,000元出售若干投資物業予獨立第三者，出售利潤約港幣24,350,000元，該買賣將於二零零五年四月二十二日成交。

#### 購回及註銷股本

截至二零零四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。

#### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零五年四月十八日至四月二十二日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在上述期間不會登記股份之轉讓，如欲獲取擬派之中期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零零五年四月十五日下午四時前送交本公司之股份過戶登記處中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

#### 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，二零零五年三月二十三日

於公佈日期，本公司執行董事為趙世曾博士(主席)、李英傑先生及何秀芬女士；獨立非執行董事為洪承禧先生、梁榮江先生及林家威先生。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。