



# 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

#### 截至二零零五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二零零五年十二月三十一日止六個月經審核委員會審閱之未經審核綜合除稅前盈利為港幣97,649,000元(二零零四年：港幣5,475,000元)，業績已詳列於綜合收益表中。

展望未來董事會擬派發中期股息每股港幣四仙半(二零零四年：港幣三仙)，與去年比較增加百分之五十。

#### 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二零零六年四月二十四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

美國聯邦儲備局在二零零五年內共加息了8次，在香港，由二零零五年的第二季起進入加息週期而最優惠利率由二零零四年的5厘增加至二零零五年十二月份的7.75厘至8厘，猶幸樓宇按揭貸款仍維持在5厘左右。另一方面，香港政府已盡力回復本土經濟，加上更緊密經濟合作安排(CEPA)的推行及開放人民幣在香港的市場，對香港經濟及物業市場帶來支持，正反映在西九龍兩塊政府土地在拍賣中獲得非常高的成交價。

以下為部份香港主要物業：

- 一、 卓能橋景灣，荃灣汀九寶豐台8號  
地基工程已於二零零五年十二月完成而上蓋工程已於二零零六年一月展開。
- 二、 趙苑二期，薄扶林域多利道192號  
除卻第三座有兩個空置單位外，趙苑二期之所有單位已租出並收取滿意的租金。
- 三、 趙苑三期，薄扶林域多利道216號  
上蓋工程仍在進行中，預期第一座將於二零零六年末竣工。
- 四、 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。
- 五、 卓能山莊，山頂施勳道30號  
全部均已租出。

##### 澳門物業

二零零五年九月份已公佈，本集團已購入一位於澳門路環石排灣毗鄰金光大道之物業，該項交易已於二零零五年十二月完成，建築圖則已提交澳門有關部門審批，該計劃建議興建的總樓面面積為114,181平方米(約1,229,044平方呎)包括住宅及商業/服務式酒店。計劃將分二期發展。第一期為住宅發展包括4幢高層大廈提供超過400個2房至5房不等的豪華住宅單位，樓面面積為42,979平方米(約462,626平方呎)。第二期之發展將包括賭場及商業/服務式酒店，樓面面積為71,202平方米(約766,418平方呎)。

澳門為一充滿動力發展的城市，就業率升至歷史性高位，當威尼斯人的賭場渡假村及其他酒店將於來年落成後，旅遊及房地產行業將獲更多的裨益。

澳門政府擬定長期計劃以增加土地供應、興建大型運輸系統及重建舊城區，將為地產投資及零售行業提供更多的商機。

在經過多月來的調整後，商業及住宅單位的價格已回落至合理水平，由於市場已消化了加息及其他季節性帶來的影響，成交量已逐步回升，豪華住宅物業將領導市場，而我們有信心在路環的投資將帶來良好的收益。

## 馬來西亞物業

根據馬來西亞中央銀行最近的公佈，馬來西亞經濟在二零零五年第四季有百分之五點二的增長，而二零零五年全年，在強勁的本地需求及出口下，本地生產總值的實質增長為百分之五點三。在強勁的消費及全球性經濟增長帶動下，這趨勢將被進一步推高。

雖然馬來西亞最優惠利率在二零零五年十二月由6厘增加至6.25厘至6.3厘，購買房屋的意欲只受輕微影響。

馬來西亞吉隆坡霹靂路第57段第690、849、851及1280段

### 第一期

此大廈之建築工程將於本年落成，已申請發出發展許可證及入伙紙，本公司尚未出售之部份單位(即1樓至11樓)之裝修工程及市場推廣之預備工作已接近完成，將於本年較後時間推出市場銷售。

### 第二期及第三期

第二及第三期之建築申請仍尚待有關當局的批准。

### 停車場

臨時停車場所獲得的收入頗為滿意。

## 中國物業

在二零零五年十一月十一日及十一月十五日，深圳市國土資源和房產管理局發佈「關於進一步規範本市商品房銷售行為的通告」，此政策一共提出九項新措施以規範市場秩序及打擊非法炒賣行為，此等新措施對本公司在深圳發展影響輕微，但將會規範物業市場之不良運作，因此，我們認為長遠來說此政策仍是正面之措施。

根據深圳市國土資源和房產管理局之公佈，已批准預售之總樓面面積約為二百三十四萬平方米(約二千五百一十九萬平方呎)，而龍崗及寶安區已批准預售之面積佔總面積分別為百分之二十七點七及百分之十七點二，成為市中心以外兩個最大的發展城市。

卓能雅苑(前稱卓能湖景花園)，深圳龍崗龍華鎮

工作圖則(包括機電及結構圖則)已提交有關部門審批，而建築工程的開工申請已於二零零六年三月提交，地盤平整工程經已展開，預期將於二零零六年五月完成，其他建築工程將隨即展開。

承董事會命  
執行主席  
趙世曾

香港，二零零六年三月二十四日

## 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：

### 簡明綜合收益表

截至二零零五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	二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
營業額	3	13,709	49,786
直接成本		(4,665)	(38,564)
毛利		9,044	11,222
其他收入	4	93,483	—
投資物業重估盈利		15,586	—
行政及其他經營費用		(5,688)	(3,082)
財務成本	5b	(10,967)	(2,665)
除稅前經營盈利	5	101,458	5,475
稅項	6	(3,809)	—
股東應佔純利		97,649	5,475
股息	7	14,396	4,000
每股盈利			
— 基本	8	133.0仙	7.5 仙

## 簡明綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,651,812	2,030,420
合營項目投資		1	1
可出售財務資產		950	950
按揭貸款		594	644
待出售之發展中物業		832,277	347,152
		<u>3,485,634</u>	<u>2,379,167</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	9	4,737	6,419
稅項預繳		350	171
銀行結存及現金		12,240	15,082
		<u>19,833</u>	<u>24,178</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	10	97,850	28,781
銀行借貸之流動部份		82,105	32,999
應付稅項		401	401
		<u>180,356</u>	<u>62,181</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(160,523)</u>	<u>(38,003)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,325,111</u>	<u>2,341,164</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款 — 有抵押		1,075,250	325,378
有關連公司墊款		45,185	314,795
董事墊款		286,320	—
遞延稅項		298,223	177,344
		<u>1,704,978</u>	<u>817,517</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,620,133</u>	<u>1,523,647</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	11	7,598	7,318
儲備		1,612,535	1,516,329
<b>股東權益</b>		<u>1,620,133</u>	<u>1,523,647</u>

## 簡明綜合賬項附註

### 1. 主要會計政策

#### 編制基準

規定的簡明財務報告已根據香港會計師公會(「會計師公會」)所頒佈之香港會計準則(「會計準則」)第34號「中期財務報告」所編製，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(「上市規則」)附錄16之披露要求。

此簡明綜合財務報告需與本集團二零零五年年度財務報告一同閱覽。

在編製此簡明綜合財務報告所採用的會計政策及計算方法與截至二零零五年六月三十日止年度財務報告所採用的相同，除本集團因採納於二零零五年一月一日或以後之會計期間生效之全新香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及會計準則(以下統稱「新香港財務報告準則」)後已更改若干會計政策外，此等會計政策更改之詳情已載於賬項附註2。

#### 持續經營

本集團倚靠銀行、一關連公司及一董事貸款以應付營運及發展物業所需。

有關連公司及一董事已確認不會要求本集團償還港幣45,185,000元及港幣286,320,000元欠款直至本集團有償還能力為止。

依據本集團現有之銀行貸款、與一間銀行在現有之貸款再融資及於資產負債表結算日後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. 更改會計政策

本公司已採納了下列由會計師公會頒佈並於二零零五年一月一日或以後之會計期間生效的新/經修訂香港財務報告準則，比較數字已因應有關之要求而修訂，更改會計政策之主要影響概述如下：

### 香港財務報告準則第3號商業合併

在採納香港財務報告準則第3號後，收購中產生之商譽不再撇除，但卻需每年作減值檢討，或作更頻密檢討如因事件發生或環境改變使賬面值可能減少，任何就商譽已確認的減值虧損將不會在隨後的期間還原。

集團佔被收購者的可界定資產、負債及或有負債的公平淨值高於購入附屬公司之成本價的權益(以往被指為「負商譽」)，在重新評估後，在收益表中即時確認。

在以往期間，購入附屬公司時產生的負商譽已在該購入年度在儲備中撇除，並在權益變動表中以負商譽列賬。根據香港財務報告準則第3號有關確認負商譽的過渡安排，本集團將截至二零零五年七月一日的負商譽港幣240,000元以資產調動的方式調往該期間的期初累計盈利，沒有重新陳述比較數字。

### 會計準則第32號及會計準則第39號財務工具

直至二零零五年六月三十日，本集團將在證券上的投資分類為投資證券，並於資產負債表中以成本價減虧損減值列賬。應收賬款及應付賬款在資產負債表中以總資本金及孳生應收及應付利息(如適用)列賬。應收賬款數額中已扣除壞賬。

由二零零五年七月一日起，本集團將投資證券重新分類為可出售財務資產以其公平值列賬，除若干可出售財務資產沒有在市場上的公開價值及未能可靠地量度其公平值則以成本值減虧損減值列賬。應收賬款及應付賬款首先以公平值確認，之後以減去實際利息滾存，除該結餘沒有固定或指定還款條件，以成本列賬。應收賬款數額中已扣除虧損減值。

除資產負債表中所呈列之改變外，採納會計準則第32號及會計準則第39號對本集團之中期財務報告並無重大影響。

### 香港財務報告準則未來改變

在授權此財務報告當日，會計師公會已頒佈一系列未生效的新/經修訂準則及詮釋，本集團並無提早採納這些香港財務報告準則，董事預期採納這些香港財務報告準則對本集團未來業績並無重大影響。

## 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	
	二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
根據主要活動：				
出售物業收入	—	39,660	—	4,264
物業租金收入	12,302	9,758	8,057	6,590
物業管理收入	1,160	147	740	147
利息收入	247	221	247	221
	<u>13,709</u>	<u>49,786</u>	<u>9,044</u>	<u>11,222</u>
其他收入			93,483	—
投資物業重估盈餘			15,586	—
行政及其他經營費用			(5,688)	(3,082)
經營盈利			<u>112,425</u>	<u>8,140</u>

## 4. 其他收入

在二零零五年九月二十二日，本集團通過一全資附屬公司收購港昇(亞洲)有限公司百分之九十九的權益，該公司為一香港成立的公司主要持有一塊位於澳門的有租約土地，被收購者的資產及負債的賬面值在收購日未合併前及已確認數額如下：

	二零零五年(未經審計)	
	賬面值 港幣千元	公平值 港幣千元
有租約土地(附註)	31,972	888,300
有關連公司及控股公司墊款	<u>(32,031)</u>	—
購入資產淨值		<u>888,300</u>
收購代價		800,000
因提早成交所獲折扣		(5,706)
直接成本		523
		<u>794,817</u>
在淨資產公平值高於成本下收購者的權益		<u>93,483</u>

被收購附屬公司對本集團截至二零零五年十二月三十一日止六個月之收購後業績影響輕微，由於被收購附屬公司除持有一塊土地外並無營業，若商業合併已在期初發生，對本集團的收入及盈利或虧損並無影響。

附註：

有租約土地的公平值已參考在土地續期時需付之土地溢價及重估時的遞延稅項負債。

## 5. 除稅前盈利

除稅前經營盈利已扣除下列賬項：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
(a) 其他項目		
折舊	304	286
員工成本	1,293	1,362
退休計劃供款	66	47
出售物業成本	—	35,396
(b) 財務成本		
銀行貸款及透支利息	19,305	2,215
一關連公司墊款	6,948	8,467
其他借貸成本	116	278
	<u>26,369</u>	<u>10,960</u>
減：撥作發展中物業之借貸成本	<u>(15,402)</u>	<u>(8,295)</u>
	<u>10,967</u>	<u>2,665</u>

## 6. 稅項

由於截至二零零五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。

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零五年 (未經審計) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
本年度稅項	—	—
遞延稅項	3,809	—
一暫時差異之產生	—	—
	<u>3,809</u>	<u>—</u>

## 7. 股息

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零五年 (未經審計) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
已付末期股息	10,977	1,818
擬派發之中期股息	3,419	2,182
	<u>14,396</u>	<u>4,000</u>

董事會擬派發截至二零零六年六月三十日止中期股息每股港幣四仙半予於二零零六年四月二十四日股東名冊內登記之股東(二零零五年：每股港幣三仙)。

期內，股東就二零零五年之末期股息獲給予以股代息選擇權。股東接受此選擇權之詳情如下：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零五年 末期 港幣千元	二零零四年 中期 港幣千元
股息：		
現金	1,163	434
以股代息	9,814	1,748
	<u>10,977</u>	<u>2,182</u>

## 8. 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97,649,000元(二零零四年：港幣5,475,000元)及本期間內已發行股份73,407,621股(二零零四年：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。



## 9. 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：

	於二零零五年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零五年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
少於三十天	382	229
三十一至六十天	47	39
六十一至九十天	39	37
超過九十天	327	52
	<u>795</u>	<u>357</u>

## 10. 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：

	於二零零五年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零五年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
少於三十天	112	—
三十一至六十天	44	—
六十一至九十天	42	—
超過九十天	1,176	5,058
	<u>1,374</u>	<u>5,058</u>

## 11. 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 於二零零五年十二月三十一日及二零零五年六月三十日	<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足： 於二零零五年七月一日每股港幣0.1元之普通股 根據以股代息計劃發行股份	<u>73,179,019</u> <u>2,804,180</u>	<u>7,318</u> <u>280</u>
於二零零五年十二月三十一日及二零零五年六月三十日	<u>75,983,199</u>	<u>7,598</u>

在二零零五年十二月十六日，本公司根據以股代息計劃，以港幣3.5元發行和分配每股港幣0.1元之股份，共2,804,180股給予就二零零五年末期股息選擇以股代息之股東。高出於股份面值的溢價數額港幣9,534,212元已資本化在股份溢價賬，此類股份與現有股份地位相同。

## 12. 或有負債

就若干附屬公司獲取港幣1,416,828,000元(二零零五年六月三十日：港幣749,828,000元)銀行融資，本公司及兩間附屬公司已向銀行作出公司擔保。於二零零五年十二月三十一日，此等融資已予運用之數額為港幣1,157,355,000元(二零零五年六月三十日：港幣358,377,000元)。

## 13. 資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為港幣1,157,355,000元(二零零五年六月三十日：港幣358,377,000元)並以下列作為抵押：

- 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2,028,940,000元(二零零五年六月三十日：港幣2,020,540,000元)及港幣166,613,000元(二零零五年六月三十日：港幣155,594,000元)作法律押記；
- 若干附屬公司之所有資產及保證作浮動押記；
- 若干附屬公司之股票作按揭；及
- 出售收益、保險收益、租金收入及若干物業因租約所收按金。

## 購回及註銷股本

截至二零零五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。

## 企業管治

### 企業管治常規守則

期內，除下述外，本公司一直按上市規則新附錄14之原則，遵守企業管治常規守則所載的有關條文，惟下列除外：

- 獨立非執行董事並無指定任期，唯是，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，因此，本公司認為此規定已足夠符合企業管治常規守則有關規定隱藏的目的。

- (ii) 因我們仍在找尋合適人選擔任本公司總裁一職，因此主席及總裁的角色及責任並未分開。
- (iii) 薪酬委員會已於二零零六年三月二十四日成立而其職權範圍亦在當天通過。
- (iv) 審計委員會的職權範圍已於二零零六年三月二十四日獲通過。
- (v) 內部監控程序已於二零零六年三月二十四日獲通過。

#### **審計委員會**

審計委員會成員包括林家威先生、梁榮江先生及洪承禧先生，彼等均為本公司獨立非執行董事，審計委員會跟管理層已審閱本公司所採納之會計原則及慣例，並就審核、內部監控及財務申報事宜進行討論，包括本公司截至二零零五年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績。

#### **薪酬委員會**

薪酬委員會已於二零零六年三月二十四日成立，其職權範圍已依照企業管治常規守則所載的有關條文製訂。薪酬委員會現時之成員包括趙世曾先生(執行主席)及獨立非執行董事梁榮江先生及林家威先生。

#### **董事進行證券交易之標準守則**

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之操守守則。

於向本公司所有董事作出特別諮詢後，彼等於期內一直遵守標準守則所規定之標準。

#### **暫停辦理股份過戶登記**

本公司將於二零零六年四月十八日至四月二十四日(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有之股票，須於二零零六年四月十三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。

#### **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，二零零六年三月二十四日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。