



# 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

截至二零零六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二零零六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後盈利為265,550,000港元（二零零五年：97,649,000港元）。

董事會擬派發中期股息每股5.5港仙（二零零五年：4.5港仙），與去年比較增加百分之22.2。根據現有之已發行股份數目，共派發中期股息11,875,000港元，較去年增加百分之247.3。

#### 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二零零七年四月十八日營業時間結束時股東名冊內登記之股東。

#### 配售、供股及認股權證

本公司於二零零六至二零零七年初在供股、配售股份及發行紅利認股權證在股票市場上集資達626,000,000港元，集資的詳情如下：

#### (I) 配售及追加認購股份

- (i) 欣然有限公司（「欣然」），本公司之主要股東，與Citigroup Global Markets Limited（「Citigroup」）在二零零六年七月二十八日簽署一份配售協議，欣然同意出售而Citigroup同意購入本公司11,000,000股，總代價為44,000,000港元。

同日，欣然與本公司簽署一份認購協議，欣然同意購入而本公司同意分配及發行11,000,000股，總代價為44,000,000港元，發行新股已獲香港聯合交易所有限公司上市委員會批准。

配售股份已於二零零六年八月一日完成而認購股份已於二零零六年八月十一日完成。

- (ii) 欣然與Value Partners Limited（「Value Partners」）在二零零六年十二月四日簽署一份配售協議，欣然同意出售而Value Partners同意購入本公司10,000,000股，總代價為40,000,000港元。

同日，欣然與本公司簽署一份認購協議，欣然同意購入而本公司同意分配及發行10,000,000股，總代價為40,000,000港元，發行新股已獲香港聯合交易所有限公司上市委員會批准。

配售股份已於二零零六年十二月八日完成而認購股份已於二零零六年十二月十五日完成。

- (iii) 欣然、本公司及基金配售代理在二零零七年二月十二日簽署一份配售及認購協議，欣然同意委任配售代理配售現由欣然持有之23,000,000股股份予投資者，總代價為164,450,000港元。隨著配售完成，欣然將認購而本公司將分配及發行23,000,000股股份，總代價為164,450,000港元，發行之新股已獲香港聯合交易所有限公司上市委員會批准。

配售股份已於二零零七年二月十五日完成而認購股份已於二零零七年二月二十六日完成。

## (II) 供股

在二零零六年十一月十四日舉行之特別股東大會上已通過決議案發行供股股份，據此，以每持有一股現有股份可獲發一股供股股份為基準發行87,737,336股供股股份，每一供股股份價值為4港元。供股出現超額認購情況，在扣除有關費用後淨收益達350,000,000港元，供股股份已於二零零六年十二月五日發行予股東。

## (III) 發行紅利認股權證及更新一般授權

在二零零七年二月八日舉行之特別股東大會上已通過決議案，發行紅利認股權證及更新一般授權，據此，於二零零七年二月十二日發行37,175,810份紅利認股權證，初步認購價每股股份5港元，紅利認股權證之行使期可由二零零七年二月十二日起至二零零九年二月十一日下午四時正止。直到現時為止，已行使的認股權證為7,035,460份，佔已發行的認股權證約百分之十九，入賬款項為35,177,300港元。更新一般授權使董事會可發行不超過本公司已發行股份的百分之二十的新股，根據在通過決議案當日的本公司已發行股份，董事會最多可發行的新股數量為37,175,810股，其中23,000,000股已根據在二零零七年二月十二日簽訂的配售及認購協議在二零零七年二月二十六日發行。

## 委任新董事

於二零零六年十二月一日，孫秉樞博士被委任為獨立非執行董事、李鼎堯先生被委任為非執行董事及趙式浩先生被委任為執行董事。

## 業務回顧

### 香港物業

中小型住宅物業銷售在二零零六年下半年由低位回升，當中以一手市場尤為活躍，由於利率穩定及近期的減息競爭，銷售市場之氣氛已呈改善。根據差餉物業估價署最新發表的數字，二零零六年落成的住宅物業有16,280個而二零零七年則只有12,740個，是過去三十五年來最低數字，在這12,740個住宅物業中，大部份為中小型住宅，而豪宅的數目則少於1,500個單位。豪宅市場在二零零六年已有突出表現，海外公司高級外籍僱員對豪宅需求增加，由於新的住宅供應量仍然有限，豪宅之租金及價值在二零零七年將進一步增加。

香港物業發展情況如下：

1. 一號九龍山頂(前稱卓能橋景灣)，荃灣汀九寶豐台8號  
第一期的上蓋工程已完成，現正進行內部工程，預計於二零零七年下半年可獲發出入伙紙。
2. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號  
趙苑二期九成的單位已出租並獲得滿意的租金收入。
3. 趙苑三期，薄扶林域多利道216號  
第一座之建築工程已完成，現正等待發出入伙紙，而出租的市場推廣將隨即展開。第二座之建築工程正進行中。
4. 卓能廿一世紀廣場，軒尼詩道250號  
由二零零七年五月一日起，大廈將易名為「卓能廣場」，其出租率仍維持在九成的水平。
5. 卓能山莊，山頂施動道30號  
已全部租出。
6. 卓濤軒一、三及五號舖，梅窩碼頭路18號A  
商舖現正進行裝修，在裝修完成後將命名為「卓濤坊」，小型商舖及食肆出租的市場推廣現正進行中。

### 澳門物業

隨著永利渡假村及葡京酒店新翼的開幕，澳門的物業市場在二零零六年第三季已有改善。非官方數據顯示澳門的投資移民申請增加帶動售價在200萬澳門元以下的住宅物業需求增強。外籍僱員(包括來自香港及中國的僱員)對住宅的需求也呈增長。

預計澳門之住宅市場將仍持續改善。隨著國際級賭場及酒店相繼於來年開幕，澳門的整體經濟將會受惠，也鞏固澳門作為亞洲拉斯維加斯的地位。

### 路環石排灣

整個發展項目將分為三期：

- (i) 第一期－第一座及第五座
- (ii) 第二期－第二座至第四座
- (iii) 第三期－酒店／服務式住宅

第一期市場推廣仍未展開但在二零零六年十二月已接受預購，第五座超過六成的單位已被買家預購。拆卸、地盤平整及爆石工程現正進行中。已修改的建築圖則已在二零零六年八月提交澳門有關部門審批，正等待批准。隨著新的運輸工務司被委任，我們相信建築圖則的審批時間將會被縮短。

### 中國物業

中國經濟增加使房地產價值上升，但另一方面中國政府缺乏透明度及政策經常的改變使投資者格外審慎。雖然中國政府加強宏觀調控政策對地產市場並無過大影響，中央將會繼續其政策以防止地產市場過熱及確保物業價格維持在合理水平。我們相信政府並無意摧毀地產市場。長遠來說，此國策可為地產市場創造良好及穩定的局面。

卓能雅苑  
深圳龍崗龍華

上蓋工程合約已批出，預計建築工程將於二零零八年完成。

### 馬來西亞物業

為了市區與郊區及已開發與未開發間地區的平均發展，馬來西亞政府將增加資源發展郊區及未開發間地區，因此市中心的土地供應量將有限。馬來西亞股市去年上升3成，2月份的股價更是12年以來的新高，馬來西亞市區樓價現在只有星加坡市區樓價的十分之一，加上馬幣強勢，升值能力高，將有利我們的投資。

### 趙世曾廣場

馬來西亞吉隆坡第57地段第690、849、851及1280號

#### 第一期「Parkview」

地面至十一樓的銷售活動已於二零零六年七月展開而超過六成的單位已被售出。四成單位將留作服務式公寓之用。

#### 第二期及第三期「中央廣場」

第二期及第三期的發展計劃已獲批准而補地價的費用馬幣8,583,000元已獲發出，我們將向有關部門呈交新的建築細則。

#### 娛樂中心及停車場

現有的娛樂中心仍然繼續租出而停車場則由本公司當地員工負責管理，娛樂中心及停車場的租金收入滿意並足夠應付在吉隆坡的所有營運開支。

### 展望與未來政策

隨著過去三年持續的經濟增長，剛發表的2007/08財政預算案顯示香港政府已盡力讓各階層的市民能分享經濟增長的成果。此外，穩定的油價及利率，加上現有的低稅率及簡單的稅制，使香港仍然是外國及國內投資者設立辦事處首選的地方，可以預期二零零七年將有穩定的增長。

隨著完成配售及供股，本集團的財政狀況已顯著改善，我們仍會繼續將投資分散於香港、澳門、中國及馬來西亞以平衡投資風險。

承董事會命  
趙世曾  
執行主席

香港，二零零七年三月二十八日

於公佈日期，董事會成員包括八位董事，其中趙世曾博士、翁峻傑先生、趙式浩先生及何秀芬女士為執行董事；李鼎堯先生為非執行董事，以及梁榮江先生、林家威先生及孫秉樞博士為獨立非執行董事。

## 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

截至二零零六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	
		二零零六 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
營業額	2	<b>30,154</b>	13,709
直接成本		<b>(16,723)</b>	(4,665)
毛利		<b>13,431</b>	9,044
其他收入	3	<b>5,823</b>	93,483
投資物業公允價值之變動		<b>312,114</b>	15,586
行政費用		<b>(9,135)</b>	(5,688)
財務費用	4b	<b>(12,113)</b>	(10,967)
除稅前溢利	4	<b>310,120</b>	101,458
稅項	5	<b>(44,570)</b>	(3,809)
本期溢利		<b>265,550</b>	97,649
應佔溢利:			
本公司股東		<b>265,937</b>	97,649
少數股東權益		<b>(387)</b>	—
本期溢利		<b>265,550</b>	97,649
股息	6	<b>26,790</b>	14,396
每股盈利			
— 基本	7	<b>261仙</b>	128仙

簡明綜合資產負債表  
截至二零零六年十二月三十一日止

	截至 二零零六年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	截至 二零零六年 六月三十日 (經審核) 千港元
	附註	
<b>非流動資產</b>		
投資物業	3,059,687	2,741,572
物業、機器及設備	2,961	2,869
合營項目投資	1	1
按揭貸款	538	577
待出售之發展中物業	870,231	781,900
其他非流動資產	950	950
	<u>3,934,368</u>	<u>3,527,869</u>
<b>流動資產</b>		
按公允價值列賬及在收益賬 處理的金融資產	576	461
已落成之待售物業	89,865	97,103
應收貿易賬款及其他應收賬款	5,875	4,953
稅項預繳	531	58
銀行結存及現金	28,147	4,812
	<u>124,994</u>	<u>107,387</u>
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款及其他應付賬款	112,962	95,960
董事墊款之流動部份	—	230,000
有息借貸之流動部份	359,900	200,954
稅項	2,388	2,205
	<u>475,250</u>	<u>529,119</u>
<b>流動負債淨值</b>	<b>(350,256)</b>	<b>(421,732)</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>3,584,112</b>	<b>3,106,137</b>
<b>非流動負債</b>		
長期有息借貸	758,350	983,500
有關連公司墊款	12,000	64,871
董事墊款	133,056	105,961
遞延稅項	343,460	302,915
	<u>1,246,866</u>	<u>1,457,247</u>
<b>資產淨值</b>	<b>2,337,246</b>	<b>1,648,890</b>

	附註	截至 二零零六年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	截至 二零零六年 六月三十日 (經審核) 千港元
股本及儲備			
股本	10	18,588	7,674
儲備		<b>2,318,480</b>	1,641,216
本公司股東應佔權益		<b>2,337,068</b>	1,648,890
少數股東權益		<b>178</b>	—
股東權益總額		<b>2,337,246</b>	1,648,890

## 附註

### 1. 主要會計政策

#### 編制基準

規定的簡明綜合中期財務報表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。

此簡明綜合中期財務報表與本集團截至二零零六年六月三十日止年度財務報告採納相同的會計政策及編制基準。

#### 持續經營

本公司以銀行、一間有關連公司及為本公司主要股東之董事之融資支付營運所需。

有關連公司及董事已確認將不會要求本集團償還欠款，直至本集團有能力償還為止。

根據本集團現有的銀行貸款、董事及有關連公司墊款，董事認為本集團將會有足夠資源應付營運所需，故將繼續以持續經營方式營運。因此，董事乃按持續經營基準編製財務報表。

## 2. 分部資料

	營業額		經營溢利	
	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	
	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
出售物業	11,894	—	68	—
物業出租	16,577	12,302	11,814	8,057
物業管理	1,122	1,160	988	740
其他	561	247	561	247
	<u>30,154</u>	<u>13,709</u>	<u>13,431</u>	<u>9,044</u>
其他收入			5,823	93,483
投資物業公允價值 之變動			312,114	15,586
未分配之支出			(9,135)	(5,688)
經營溢利			<u>322,233</u>	<u>112,425</u>

## 3. 其他收入

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零六年 (未經審計) 千港元	二零零五年 (未經審計) 千港元
出售附屬公司部份權益收益	4,849	—
出售按公允價值列賬及在收益賬處理的 金融資產淨收益	25	—
按公允價值列賬及在收益賬處理的 金融資產公允價值改變	114	—
收回已支銷的壞賬	63	—
本集團於公允淨值中之權益超出 收購成本之部份	—	93,483
其他收入	772	—
	<u>5,823</u>	<u>93,483</u>

附註：

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99%的權益，該公司為一塊位於澳門的土地的登記及實益擁有人，收購現金代價為800,000,000港元。



於收購當日業務的可界定資產及負債之公允價值及其賬面值已根據香港財務報告準則在合併前即時釐定：

	賬面值 千港元	公允值 千港元
土地租約溢價	31,972	1,050,000
其他應付賬款及應計費用	(32,031)	(44,000)
遞延稅項負債	—	(117,700)
<b>購入淨資產</b>	<b>(59)</b>	<b>888,300</b>
代價		
已付現金		800,000
提早繳付代價折扣		(5,706)
直接產生成本		523
		<b>794,817</b>
本集團於公允淨值中之權益超出 收購成本之部份		<b>93,483</b>

#### 4. 除稅前溢利

經扣除下列項目後：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零六年 (未經審計) 千港元	二零零五年 (未經審計) 千港元
(a) 其他項目		
折舊	279	304
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、人工及其他福利	2,897	1,293
退休計劃供款	89	66
出售物業成本	11,826	—
(b) 財務成本		
銀行貸款及投資利息須於五年內全數償還	22,522	19,305
有關連公司墊款利息	1,584	6,948
董事墊款之利息	13,883	—
其他借貸費用	139	116
總借貸費用	38,128	26,369
減：撥作發展中物業之借貸費用	(26,015)	(15,402)
	<b>12,113</b>	<b>10,967</b>

#### 5. 稅項

由於截至二零零六年十二月三十一日止之六個月內本集團並無應評稅利潤，因此並無作出香港利得稅撥備。

於海外營運所得之利得稅撥備乃根據本期間之估計應課稅溢利按各公司法權區適用之稅率及根據現行法例、詮釋及慣例而計算。

在簡明綜合收益表中支出的稅額為：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零六年 (未經審計) 千港元	二零零五年 (未經審計) 千港元
本期稅項	—	—
遞延稅項		
— 暫時差異之產生	<b>44,570</b>	3,809
	<b>44,570</b>	<b>3,809</b>

## 6. 股息

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零六年 (未經審計) 千港元	二零零五年 (未經審計) 千港元
已付末期股息每股17港仙 (二零零五年十二月三十一日：15港仙)	<b>14,915</b>	10,977
擬派發之中期股息每股5.5港仙 (二零零五年十二月三十一日：4.5港仙)	<b>11,875</b>	3,419
	<b>26,790</b>	<b>14,396</b>

期內，二零零六年之末期股息提供以股代息供股東選擇，此選擇已獲股東接受如下：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
股息：		
現金	<b>13,297</b>	1,163
以股代息	<b>1,618</b>	9,814
	<b>14,915</b>	<b>10,977</b>

附註：董事會於結算日後建議派發二零零七年度中期股息每股5.5港仙，總數約11,875,000港元，擬派之股息並未在簡明資產負債表內確認為應付股息，但會在截至二零零七年六月三十日止年度之保留溢利中反映。

## 7. 每股盈利

每股盈利乃按本公司股東應佔本期間溢利淨額265,937,000港元(二零零五年：97,649,000港元)及本期間內已發行股份的加權平均數102,072,470股(二零零五年：76,343,926股)而計算。在計算截至二零零五年十二月三十一日止期間之基本每股盈利時已使用已發行股份的加權平均數予以調整，以反映供股的效果尤如供股已於二零零五年七月一日完成。

因兩個有關期間並無已發行具潛在攤薄作用之普通股，故未有呈列攤薄後之每股盈利。

## 8. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	於二零零六年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零六年 六月三十日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款	461	563
預付款項、按金及其他應收賬款	5,414	4,390
	<u>5,875</u>	<u>4,953</u>

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。包括在應收貿易賬款(已扣除呆壞賬的減值淨額)，其賬齡分析如下：

	於二零零六年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零六年 六月三十日 (經審核) 千港元
少於三十天	175	324
三十一至六十天	123	101
六十一至九十天	36	21
超過九十天	127	117
	<u>461</u>	<u>563</u>

## 9. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於二零零六年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零六年 六月三十日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款	1,382	1,356
應計費用及其他應付賬款	111,580	94,604
	<u>112,962</u>	<u>95,960</u>

應付貿易賬款其賬齡分析如下：

	於二零零六年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零六年 六月三十日 (經審核) 千港元
少於三十天	117	95
三十一至六十天	47	44
六十一至九十天	41	41
超過九十天	1,177	1,176
	<u>1,382</u>	<u>1,356</u>

## 或有負債

為給予附屬公司獲取1,951,978,000港元(二零零六年六月三十日：1,777,537,000港元)銀行融資，本公司及兩間附屬公司已向銀行作出公司擔保。於二零零六年十二月三十一日，此等融資已予運用之數額為1,118,250,000港元(二零零六年六月三十日：1,184,454,000港元)。

## 資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團以下列作抵押之總銀行借貸為1,118,250,000港元（二零零六年六月三十日：1,184,454,000港元）：

- (i) 本集團的若干投資物業及若干本集團的待售物業其賬面值分別為3,051,187,000港元（二零零六年六月三十日：2,734,572,000港元）及947,589,000港元（二零零六年六月三十日：655,562,000港元）已抵押予銀行；
- (ii) 若干附屬公司之所有資產及承諾作流動抵押；
- (iii) 若干附屬公司之股票已抵押予銀行；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。

## 結算日後事項

- (a) 於二零零七年一月八日，董事會建議向股東派發紅利認股權證，按二零零七年二月八日每持有5股現有股份可獲發一份2009認股證之基準派發予合資格股東。2009認股權證乃根據由本公司以平邊契據方式簽立之文據制定及發行，並賦予其持有人以初步認購價5港元（可予調整）認購總數37,175,810股新股份。

派發紅利認股權證已在二零零七年二月八日在特別股東大會上獲得通過，紅利認股權證之詳情已刊載於二零零七年二月九日發出之招股書中。

- (b) 根據本公司、欣然有限公司（「欣然」）與Kim Eng Securities (Hong Kong) Limited（「配售代理」）在二零零七年二月十二日簽署的配售及認購協議，配售代理同意配售由欣然持有之23,000,000股本公司股份，配售價為每股7.15港元。此外，本公司同意以每股7.15港元之認購價分配及發行23,000,000股本公司股份予欣然。

認購股份已於二零零七年二月二十六日完成，並以每股7.15港元的代價發行及分配23,000,000股每股0.1港元之股份予欣然。淨收益已用於償還本集團的銀行貸款，此類股份與現有股份享有同等權益。

- (c) 於二零零七年三月二十七日，本公司一全資附屬公司在地政署的土地公開拍賣中購入一幅位於香港的土地，代價為96,500,000港元。

## 購回及註銷股本

截至二零零六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：

- (i) 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。

### **審計委員會**

審計委員會成員包括林家威先生、梁榮江先生及孫秉樞博士，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，包括本公司截至二零零六年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績。

### **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**

本公司將於二零零七年四月十六日至四月十八日（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，須於二零零七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，二零零七年三月二十八日

於公佈日期，董事會成員包括八位董事，其中趙世曾博士、翁峻傑先生、趙式浩先生及何秀芬女士為執行董事；李鼎堯先生為非執行董事，以及梁榮江先生、林家威先生及孫秉樞博士為獨立非執行董事。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。