

卓能(集團)有限公司

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六個月止經審核委員會審閱之未經審核綜合除稅後盈利為港幣265,550,000(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16,580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