



**CHEUK NANG (HOLDINGS) LIMITED**  
**卓能(集團)有限公司**  
(Incorporated in Hong Kong with limited liability)  
(Stock Code: 131)

截至二零零七年六月三十日止年度  
業績報告

**業績**

本集團截至二零零七年六月三十日止年度已審核綜合收益表詳列如下：

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>營業額</b>	4	<b>94,138</b>	29,889
直接成本		<u>(73,267)</u>	<u>(11,178)</u>
毛利		<b>20,871</b>	18,711
其他收入	6	<b>111,001</b>	94,290
投資物業公允價值之變動		<b>463,545</b>	55,567
行政費用		<b>(16,949)</b>	(10,940)
財務費用	7	<u><b>(22,567)</b></u>	<u>(26,660)</u>
<b>除稅前溢利</b>	8	<b>555,901</b>	130,968
所得稅支出	9	<u><b>(71,973)</b></u>	<u>(10,000)</u>
<b>本年度溢利</b>		<u><b>483,928</b></u>	<u>120,968</u>
<b>應佔溢利:</b>			
本公司權益持有人		<b>473,758</b>	120,968
少數股東權益		<u><b>10,170</b></u>	<u>-</u>
<b>本年度溢利</b>		<u><b>483,928</b></u>	<u>120,968</u>
<b>股息</b>	10	<u><b>53,304</b></u>	<u>18,335</u>
<b>每股盈利</b>			
基本	11	<b>3.06 港元</b>	1.53 港元
攤薄		<u><b>3.01 港元</b></u>	<u>不適用</u>

本集團於二零零七年六月三十日止已審核綜合資產負債表詳列如下：

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		3,307,455	2,709,478
物業、機器及設備		2,830	2,869
合營項目投資		-	1
可供出售金融資產		-	-
按揭貸款		501	577
其他非流動資產		950	950
		<u>3,311,736</u>	<u>2,713,875</u>
<b>流動資產</b>			
待出售之發展中物業		914,235	752,830
已落成之待售物業		47,336	97,103
按公允價值列賬及在收益賬處理的金融資產		2,932	461
應收貿易賬款及其他應收賬款	12	6,857	4,953
稅項預繳		637	58
銀行結存及現金		61,565	4,812
		<u>1,033,562</u>	<u>860,217</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付賬款	13	293,948	34,796
董事墊款之流動部份		-	230,000
有息借貸之流動部份		143,573	200,954
稅項		6,236	2,205
		<u>443,757</u>	<u>467,955</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>589,805</u>	<u>392,262</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,901,541</u>	<u>3,106,137</u>
<b>非流動負債</b>			
有息借貸之非流動部份		563,711	983,500
董事墊款之非流動部份		92,759	105,961
有關連公司墊款		67,000	64,871
遞延稅項負債		371,121	302,915
		<u>1,094,591</u>	<u>1,457,247</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>2,806,950</u></u>	<u><u>1,648,890</u></u>

## 股本及儲備

已發行股本	21,785	7,674
儲備	2,724,555	1,641,216
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>	<b>2,746,340</b>	<b>1,648,890</b>
<b>少數股東權益</b>	<b>60,610</b>	<b>-</b>
<b>權益總額</b>	<b>2,806,950</b>	<b>1,648,890</b>

## 財務報表附註

### 1. 一般資料

本財務報表根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則，已包括所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋及香港公認的會計原則編製。財務報表亦包括香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所規定適用披露資料。

### 編製基準

編製財務報表時所用主要會計概述於下文。除另有註明者外，此等政策已於所有呈報年度貫徹應用。

編製財務報表時以成本值作為衡量標準，除投資物業及按公允價值列賬及在收益賬處理的金融資產乃以公允價值計量外。

## 2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

### 2.1 於二零零六年一月一日生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

由二零零六年七月一日起，本集團已採納與其業務有關之新訂或經修訂香港財務報告準則，包括下列新訂、經修訂及已重新命名香港財務報告準則：

香港會計準則第21號 (修訂本)	於海外業務之淨投資
香港會計準則第39號 (修訂本)	選擇以公平值入賬
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號 (修訂本)	財務擔保合約
香港財務報告準則 - 詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃

採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則不會令本集團會計政策出現重大變動，亦不會對本集團本年及往年之財務報表構成重大財務影響。

### 2.2 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效之香港財務報告準則。本公司董事預期此等香港財務報告準則不會對本集團財務報表構成重大財務影響。

香港會計準則第1號 (修訂本)	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具 - 披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>4</sup>
香港會計準則第23號	借貸成本(經修訂) <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第11號	集團及庫存股份交易 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第12號	服務特許權安排 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第14號	香港會計準則第19號 - 固定收益資產的限制、 最低資金要求及兩者的互動關係 <sup>5</sup>

附註:

- 1 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

### 3. 重大會計評估及判斷

本集團根據過往經驗及其他因素不斷評估及判斷，包括在相信屬合理之情況下對未來事件的期望。

#### 投資物業評估

投資物業的估值須要管理層投入若干假設及與估值有關連之因素來釐定，本集團於每年均採用獨立估值師依據以上假設對投資物業進行估值，而該等假設亦於估值前獲得估值師同意。

#### 遞延稅項

於二零零七年六月三十日，一項有關稅務虧損的遞延稅項資產11,709,000港元已在本集團的綜合資產負債表中確認。遞延稅項資產的實現主要依靠是否有足夠未來利潤或未來存在的臨時稅務差異。倘若產生的實際未來利潤較預期少，重大的遞延稅項資產需作回撥，此回撥將會在該期間的綜合收益表中確認。

### 4. 營業額

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
出售已落成待售物業	58,279	-
租金總收入	32,405	27,224
物業管理收入	2,240	2,341
利息收入	1,214	324
	<u>94,138</u>	<u>29,889</u>

### 5. 分部資料

分部資料以本集團之業務及地區分部呈列。由於業務分部資料較切合本集團的內部財務報告，因此被選為主要報告形式。

若干分部資料之比較數字已重新分類以符合本年之報告形式。

## 主要報告形式 – 按業務分部

本集團以下列主要業務分部組成:

### 二零零七年

	地產出售 千港元	地產租金 千港元	物業管理 千港元	未分配 千港元	分部沖銷 千港元	本集團 千港元
<b>營業額</b>						
外來客戶收益	58,279	32,405	2,240	1,214	-	94,138
分部間之收益	-	2,331	13,245	80,138	(95,714)	-
<b>分部營業額</b>	<b>58,279</b>	<b>34,736</b>	<b>15,485</b>	<b>81,352</b>	<b>(95,714)</b>	<b>94,138</b>
<b>分部業績</b>	<b>(2,756)</b>	<b>483,748</b>	<b>1,886</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>482,878</b>
未分配營運收入及支出						95,590
財務費用						(22,567)
<b>除稅前溢利</b>						<b>555,901</b>
所得稅支出						(71,973)
<b>本年度溢利</b>						<b>483,928</b>
<b>資產</b>						
分部資產	992,555	3,338,814	323			4,331,692
未分配資產						13,606
總資產						<b>4,345,298</b>
<b>負債</b>						
分部負債	16,021	983,684	78			999,783
未分配負債						538,565
總負債						<b>1,538,348</b>
<b>其他資料</b>						
年內資本開支	-	135,149	-			135,149
年內折舊	-	746	-			746
投資物業公允價值之變動	-	463,545	-			463,545

二零零六年

	地產出售 千港元	地產租金 千港元	物業管理 千港元	未分配 千港元	分部沖銷 千港元	本集團 千港元
<b>營業額</b>						
外來客戶收益	-	27,224	2,341	324	-	29,889
分部間之收益	-	1,926	10,897	69,677	(82,500)	-
<b>分部營業額</b>	-	29,150	13,238	70,001	(82,500)	29,889
<b>分部業績</b>	-	71,615	2,081	-	-	73,696
未分配營運收入及支出						83,932
財務費用						(26,660)
<b>除稅前溢利</b>						130,968
所得稅支出						(10,000)
<b>本年度溢利</b>						120,968
<b>資產</b>						
分部資產	881,258	2,687,239	294			3,568,791
共同控制實體投資						1
未分配資產						5,300
總資產						3,574,092
<b>負債</b>						
分部負債	213,282	1,125,884	87			1,339,253
未分配負債						585,949
總負債						1,925,202
<b>其他資料</b>						
年內資本開支	-	42,349	-			42,349
年內折舊	-	671	-			671
投資物業公允價值之變動	-	55,567	-			55,567

次要報告形式 – 按地區分部

二零零七年

	外來客戶收益 千港元	分部資產 千港元	資本開支 千港元
香港	33,734	2,517,228	110,205
澳門	-	1,299,692	18,155
馬來西亞	60,293	227,244	6,713
中華人民共和國(「中國」)	111	287,528	76
	<b>94,138</b>	<b>4,331,692</b>	<b>135,149</b>

二零零六年

	外來客戶收益 千港元	分部資產 千港元	資本開支 千港元
香港	27,760	2,122,774	22,470
澳門	-	1,030,030	19,837
馬來西亞	2,129	192,968	42
中國	-	223,019	-
	<b>29,889</b>	<b>3,568,791</b>	<b>42,349</b>

6. 其他收入

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本集團於公允淨值中之權益超出收購成本之部份	-	93,483
出售一間附屬公司部份權益之溢利(附註)	<b>109,278</b>	-
雜項收入	<b>1,723</b>	807
	<b>111,001</b>	<b>94,290</b>

附註：

截至二零零七年六月三十日止年內，本集團出售其附屬公司 Ace Cosmos Finance Limited 27.58%的權益，總現金代價(在扣除開支後)為159,718,000港元，錄得出售一間附屬公司部份權益賺取收益約109,278,000港元。



## 7. 財務費用

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息費用在：		
銀行貸款及透支須於五年內全數償還	55,582	47,289
有關連公司墊款	3,506	7,916
董事墊款	20,386	17,853
其他借貸費用	2,875	1,151
	<hr/>	<hr/>
總借貸費用	82,349	74,209
減：撥作投資物業及待出售發展中之物業的借貸費用 (附註)	(59,782)	(47,549)
	<hr/>	<hr/>
	<b>22,567</b>	<b>26,660</b>

附註：借貸費用已以年率 4.58% 至 9.8% (二零零六年：4.4% - 9.8%)資本化。

## 8. 除稅前溢利

除稅前溢利經計入及扣除下列項目：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>計入</b>		
收回壞賬	154	99
兌換收益淨額	-	72
	<hr/>	<hr/>
<b>扣除</b>		
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	6,696	4,687
定額退休福利計劃供款	190	140
核數師酬金		
本年度	370	165
往年少撥	181	160
折舊	746	671
投資物業產生租金收入的直接成本	11,223	10,970
投資物業未能產生租金收入的直接成本	3	85
	<hr/>	<hr/>

## 9. 所得稅支出

由於本集團年內有稅務虧損，因此並無作出香港利得稅撥備。海外營運所得之利得稅撥備乃根據年內之估計應課稅溢利按各公司法權適用之稅率及根據現行法例、詮釋及慣例而計算。

在綜合收益表中支出的稅額為：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本年度稅項 - 本年		
香港	4,003	-
海外	-	2,129
	<u>4,003</u>	<u>2,129</u>
往年多撥海外利得稅	(236)	-
	<u>3,767</u>	<u>2,129</u>
本年度遞延稅項	68,206	7,871
所得稅支出總額	<u>71,973</u>	<u>10,000</u>

稅項支出之對賬及按適用稅率的會計溢利：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利	<u>555,901</u>	<u>130,968</u>
按香港利得稅稅率 17.5% 計算 (二零零六年: 17.5%)之稅項	97,282	22,919
不可扣減支出之稅務影響	7,863	4,242
毋須課稅收益之稅務影響	(28,238)	(12,378)
海外稅率差別之稅務影響	(5,703)	(4,953)
未確認稅務虧損之稅務影響	1,170	1,328
使用以往未被確認稅務虧損之稅務影響	(407)	(650)
未確認臨時差異之稅務影響	631	(501)
確認往年未確認之遞延稅項資產	295	-
往年多撥	(236)	-
其他	(684)	(7)
所得稅支出	<u>71,973</u>	<u>10,000</u>

## 10. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
中期股息每股5.5港仙 (二零零六年: 4.5港仙)	11,875	3,420
擬派發末期股息每股19港仙 (二零零六年: 17港仙) (附註)	41,429	14,915
	<b>53,304</b>	<b>18,335</b>

年內，二零零六年之末期股息及二零零七年之中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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
股息:		
現金	15,812	1,567
以股代息	10,978	12,830
	<b>26,790</b>	<b>14,397</b>

附註:

董事會於結算日後建議派發二零零七年度末期股息每股19港仙(二零零六年: 17港仙)，總數約 41,429,000港元(二零零六年: 14,915,000港元)。擬派發之股息並未在財務報表內確認為應付股息，但會在截至二零零八年六月三十日止年度之保留溢利中反映。

## 11. 每股盈利

每股基本及已攤薄盈利乃以下列數據為基準：

盈利	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本年度之權益持有人應佔溢利以計算每股基本及已攤薄盈利	<b>473,758</b>	<b>120,968</b>

## 股份數目

	二零零七年	二零零六年 (重列)
已發行普通股之加權平均數以計算每股基本盈利 (附註)	154,596,998	79,236,375
普通股潛在攤薄影響:		
認股權證	<u>2,747,506</u>	<u>不適用</u>
已發行普通股之加權平均數以計算每股攤薄盈利	<u>157,344,504</u>	<u>不適用</u>

### 附註:

已發行普通股之加權平均數以計算截至二零零六年六月三十日止年度之每股基本盈利已調整以反映年內發行供股股份及配售之紅利元素。

因於二零零六年之結算日並無已發行具潛在攤薄作用之普通股，故未有呈列截至二零零六年六月三十日止年度每股之已攤薄盈利。

## 12. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	附註	本集團	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收貿易賬款	(a)	<u>436</u>	<u>563</u>
其他應收賬款			
預付款項及按金		4,981	2,127
其他應收賬款		<u>1,440</u>	<u>2,263</u>
		<u>6,421</u>	<u>4,390</u>
		<u>6,857</u>	<u>4,953</u>

### (a) 應收貿易賬款

本集團之應收貿易賬款包括租金收入、物業管理收入及按揭貸款之流動部份。

於結算日，應收貿易賬款（已扣除呆壞賬減值虧損）之賬齡分析如下：

	<b>本集團</b>	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
少於 30 天	298	324
31 - 60 天	36	101
61 - 90 天	22	21
超過90 天	80	117
	<u>436</u>	<u>563</u>

### 13. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	<i>附註</i>	<b>本集團</b>	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>應付貿易賬款</b>	(a)	<u>1,081</u>	<u>1,356</u>
<b>其他應付賬款</b>			
租客按金		8,786	8,827
其他應付賬款及應計費用		44,091	24,613
應付少數股東款項	(b)	<u>239,990</u>	<u>-</u>
		<u>292,867</u>	<u>33,440</u>
		<u>293,948</u>	<u>34,796</u>

#### (a) 應付貿易賬款

於結算日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	<b>本集團</b>	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
少於 30 天	164	95
31 - 60 天	41	44
61 - 90 天	41	41
超過 90 天	835	1,176
	<u>1,081</u>	<u>1,356</u>

**(b) 應付少數股東款項**

該款項為無抵押、免息及無固定還款期。

**財務回顧**

本集團之負債與資產比率大約為 31% (二零零六年： 96%)，以銀行貸款、透支及其他借貸除以本集團資產淨值計算。銀行貸款、透支及董事及一關連公司之墊款與本集團之財務債項比率分別為 82% (二零零六年： 75%) 及 18 % (二零零六年： 25%)。

於二零零七年六月三十日，本集團大部份之現金及銀行存款及其他借貸為馬來西亞林吉特、人民幣及港幣。

**員工**

於二零零七年六月三十日，本集團共僱用 47 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，其中包括年終雙糧及為退休計劃供款。

**資產抵押**

於結算日，本集團以下列作抵押之總銀行借貸為707,284,000港元 (二零零六年: 1,184,454,000港元)：

- (a) 本集團的若干投資物業及本集團若干的待售物業其賬面值分別為3,238,675,000港元(二零零六年: 2,702,478,000港元)及821,324,000港元(二零零六年: 626,492,000港元)。
- (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。

## **董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）**

於截至二零零七年六月三十日止年度之整段期間，本公司已採納有關董事及相關僱員進行證券交易之標準守則（「證券守則」），其條款不寬鬆於上市規則附錄10標準守則所載標準規定。本公司亦已向全體董事作出具體查詢，本公司並不知悉任何未符合標準守則所載之買賣標準規定及其有關董事進行證券交易之操守守則之事宜。

## **遵守企業管治常規守則**

本公司於截至二零零七年六月三十日止年度一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載企業管治常規守則所有守則條文。

## **暫停辦理股份過戶登記**

本公司將於二零零七年十一月七日至十一月十三日（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，如欲獲取擬派之末期股息及出席二零零七年度股東週年大會，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零零七年十一月六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。

## **於聯交所網站發表詳盡全年業績**

上市規則附錄16第45(1)至45(8)段規定所有資料將於適當時候在聯交所網站及本公司網站<http://www.cheuknang.com>發表。

承董事會命

公司秘書

**何秀芬**

香港，二零零七年十月四日

於本公佈日期，本公司董事會共有八位董事，分別為執行董事為趙世曾先生(主席)、翁峻傑先生、趙式浩先生及何秀芬女士；非執行董事為李鼎堯先生；獨立非執行董事為孫秉樞博士、梁榮江先生及林家威先生。