



CHEUK NANG (HOLDINGS) LIMITED

卓能(集團)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股票代號：131)

截至二零零七年十二月三十一日止六個月

中期業績

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

截至二零零七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	
		二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
營業額	2	40,464	30,154
直接成本		(26,764)	(16,723)
毛利		13,700	13,431
其他收入	3	28,599	5,823
投資物業公允價值之變動		359,236	312,114
行政費用		(11,294)	(9,135)
財務費用	4b	(15,891)	(12,113)
除稅前溢利	4	374,350	310,120
稅項	5	(63,188)	(44,570)
本期溢利		311,162	265,550
應佔溢利：			
本公司權益持有人		302,999	265,937
少數股東權益		8,163	(387)
本期溢利		311,162	265,550
股息	6	56,931	26,790
每股盈利	7		
基本		1.38港元	2.56港元
攤薄		1.31港元	不適用

簡明綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零七年 六月三十日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		3,716,000	3,307,455
物業、機器及設備		8,373	2,830
按揭貸款		241	501
其他非流動資產		950	950
		<u>3,725,564</u>	<u>3,311,736</u>
流動資產			
待出售之發展中物業		988,913	914,235
已落成之待售物業		32,282	47,336
按公允價值列賬及在收益賬處理 的金融資產		219,167	2,932
應收貿易賬款及其他應收賬款	8	9,168	6,857
稅項預繳		2,398	637
銀行結存及現金		115,532	61,565
		<u>1,367,460</u>	<u>1,033,562</u>
流動負債			
銀行透支		10,856	-
應付貿易賬款及其他應付賬款	9	298,498	293,948
有息借貸之流動部份		149,908	143,573
稅項		6,164	6,236
		<u>465,426</u>	<u>443,757</u>
流動資產淨值		<u>902,034</u>	<u>589,805</u>
總資產減流動負債		<u>4,627,598</u>	<u>3,901,541</u>
非流動負債			
有息借貸之非流動部份		858,023	563,711
董事墊款		166,182	92,759
有關連公司墊款		40,000	67,000
遞延稅項負債		432,879	371,121
		<u>1,497,084</u>	<u>1,094,591</u>
資產淨值		<u>3,130,514</u>	<u>2,806,950</u>
股本及儲備			
股本	10	22,369	21,785
儲備		3,039,372	2,724,555
本公司權益持有人應佔權益		<u>3,061,741</u>	<u>2,746,340</u>
少數股東權益		68,773	60,610
權益總額		<u>3,130,514</u>	<u>2,806,950</u>

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(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及符合香港聯合交易所有限公司上市規則(「上市規則」)附錄16之披露要求而編製。

本簡明綜合中期財務報表乃應用與截至二零零七年六月三十日止年度的本集團年度財務報表所採納之相同會計政策及編制基準而編制，惟預期將於二零零八年財務報表所反映之會計政策之變動除外。會計政策改變之詳情如下：

會計政策改變

會計師公會已頒佈數項最新及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，其包括個別香港財務報告準則，香港會計準則及詮釋)，適用於二零零七年七月一日或以後開始之會計期間如下：

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
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 ²
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 ³

¹ 於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零零六年十一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效

採用新香港財務報告準則對本期或過往會計期間之本集團業績及財務狀況其無重大影響，因此，並無作出前期調整。本集團並無提前採用以下已頒佈但尚未生效之新頒佈及經修訂準則或詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈報格式 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
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 ²
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 ³
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號一固定收益資產的限制、最低資金要求及兩者的互動關係 ²

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零零七年七月一日或以後開始之年度期間生效

本公司董事預計，採納該等準則或詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

2. 分部資料

本集團主要業務活動之營業額及經營溢利分析如下：

	營業額		經營溢利	
	截至十二月三十一日		截至十二月三十一日	
	止六個月		止六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
出售物業	21,845	11,894	1,284	68
物業出租	17,266	16,577	11,194	11,814
物業管理	1,213	1,122	1,082	988
其他	140	561	140	561
	40,464	30,154	13,700	13,431
其他收入			28,599	5,823
投資物業公允價值之變動			359,236	312,114
未分配之經營收入及支出			(11,294)	(9,135)
經營溢利			390,241	322,233

3. 其他收入

	截至十二月三十一日	
	止六個月	
	二零零七年 (未經審計)	二零零六年 (未經審計)
	千港元	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	541	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	26,432	114
收回已支銷的壞賬	275	63
股息收入	1,173	-
其他收入	178	772
	28,599	5,823

4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除以下各項：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零七年 (未經審計) 千港元	二零零六年 (未經審計) 千港元
(a) 其他項目		
折舊	647	279
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、人工及其他福利	2,916	2,897
退休計劃供款	116	89
出售物業成本	20,562	11,826
	<u>27,231</u>	<u>15,091</u>
(b) 財務成本		
銀行貸款及透支利息須於五年內全數償還	18,888	22,522
有關連公司墊款利息	2,216	1,584
董事墊款之利息	5,657	13,883
其他借貸費用	805	139
	<u>27,566</u>	<u>38,128</u>
總借貸費用	27,566	38,128
減：撥作投資物業及待出售之 發展中物業之借貸費用	(11,675)	(26,015)
	<u>15,891</u>	<u>12,113</u>

5. 稅項

香港利得稅已按本期間之估計應課稅溢利以稅率17.5%作出撥備。於海外營運所得之利得稅撥備乃根據本期間本集團之估計應課稅溢利按當地適用之稅率而計算。

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	
	二零零七年 (未經審計) 千港元	二零零六年 (未經審計) 千港元
本期稅項	1,548	—
遞延稅項		
暫時差異之產生	61,640	44,570
	<u>63,188</u>	<u>44,570</u>

6. 股息

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零七年 (未經審計) 千港元	二零零六年 (未經審計) 千港元
已付末期股息每股19港仙 (二零零六年：17港仙)	41,555	14,915
擬派發之中期股息每股6港仙 (二零零六年：5.5港仙)	15,376	11,875
	<u>56,931</u>	<u>26,790</u>

期內，二零零七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	
	二零零七年 (未經審計) 千港元	二零零六年 (未經審計) 千港元
股息：		
現金	11,729	13,297
以股代息	29,826	1,618
	<u>41,555</u>	<u>14,915</u>

董事會於結算日後建議派發二零零八年度中期股息每股6港仙(二零零七年：5.5港仙)，總數為15,376,000港元(二零零七年：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，但會在截至二零零八年六月三十日之保留溢利中反映。

7. 每股盈利

本期間每股盈利之計算乃按以下數據：

盈利

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
本公司權益持有人應佔權益以計算基本及 攤薄的每股盈利	302,999	265,937

數份數目

	於二零零七年 十二月三十一日 (未經審核)	於二零零六年 十二月三十一日 (未經審核) (經重列)
	普通股股份之加權平均數以計算基本的 每股盈利(附註)	220,348,127
具潛在攤薄作用之普通股： 認股權證	10,783,650	不適用
普通股股份之加權平均數以計算攤薄 的每股盈利	231,131,777	不適用

附註： 在計算截至二零零六年十二月三十一日止期度之基本每股盈利時已使發行股份的加權平均數予以調整，以反映於結算日後供股的紅利因素。

因於二零零六年之結算日並無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十二月三十一日止期度攤薄後之每股盈利。

8. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	於二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零七年 六月三十日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款	720	436
預付款項、按金及其他應收賬款	8,448	6,421
	<u>9,168</u>	<u>6,857</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：

	於二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零七年 六月三十日 (經審核) 千港元
少於三十天	397	298
三十一至六十天	115	36
六十一至九十天	39	22
超過九十天	169	80
	<u>720</u>	<u>436</u>

9. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零七年 六月三十日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款	940	1,081
應計費用及其他應付賬款	297,558	292,867
	<u>298,498</u>	<u>293,948</u>

應付貿易賬款其賬齡分析如下：

	於二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零七年 六月三十日 (經審核) 千港元
少於三十天	41	164
三十一至六十天	41	41
六十一至九十天	41	41
超過九十天	817	835
	<u>940</u>	<u>1,081</u>

10. 股本

	法定股本		已發行及繳足	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
於二零零七年七月一日 每股0.1港元之普通股	10,000,000,000	1,000,000	217,845,565	21,785
因以股代息計劃而發行 股份 (附註1)	-	-	4,970,944	497
因行駛認股權證而發行 股份 (附註2)	-	-	866,771	87
於二零零七年十二月三十一日	<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>223,683,280</u>	<u>22,369</u>

附註：

- 於二零零七年十二月十日，本公司根據於二零零七年十一月十四日公佈之以股代息計劃，以6港元之價格發行及分配每股面值0.1港元之普通股，共4,970,944股給予就二零零七年末期股息選擇以股代息之股東。高出於股份面值的溢價總額29,329,000港元已資本化在股份溢價賬，此類股份與現有股份享有同等權益。
- 2(a) 於二零零七年二月八日，本公司通過決議案批准每持有5股現有股份之股東可獲發1份認股權證（「2009認股權證」）。於二零零七年二月十二日，本公司發行37,175,810份2009認股權證。2009認股權證的持有人可於二零零七年二月十二日至二零零九年二月十一日以初步認購價每股5港元（可調整）認購股份。隨着發行2008認股權證後，認購價已在二零零七年三月二十八日調整為每股4.98港元。期內，在行駛518,950份2009認股權證後，共發行518,950股每股面值0.1港元之新股。於二零零七年十二月三十一日，共有29,593,714份2009認股權證尚未被行駛。

- 2(b) 在二零零七年三月二十八日，本公司通過決議案批准每持有22股現有股份之股東可獲發1份認股權證（「2008認股權證」）。於二零零七年四月三十日，本公司發行9,814,296份2008認股權證。2008認股權證的持有人可於二零零七年四月三十日至二零零八年四月三十日以初步認購價每股5.5港元（可調整）認購股份。期內，在行駛347,821份2008認股權證後，共發行347,821股每股面值0.1港元之新股。於二零零七年十二月三十一日，共有9,435,172份2008認股權證尚未被行駛。

11. 資本承擔

	於二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零七年 六月三十日 (經審核) 千港元
發展中物業之資本承擔並未在簡明綜合 中期財務報表撥備如下：		
已批准但未簽約	814,146	128,299
已簽約但未撥備	350,100	457,770
	<u>1,164,246</u>	<u>586,069</u>

12. 資產抵押

於結算日，本集團以下列作抵押之總銀行透支及借貸為1,018,787,000港元(二零零七年六月三十日：707,284,000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2,959,188,000港元(二零零七年六月三十日：3,238,675,000港元)及624,965,000港元(二零零七年六月三十日：821,324,000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。

13. 與有關連人士之重大交易

以一般商業條款與若干有關連人士進行之交易如下：

	附註	截至十二月三十一日 止六個月	
		二零零七年 (未經審計) 千港元	二零零六年 (未經審計) 千港元
薪金及其他短期僱員福利支付了			
主要管理人員，包括已付之董事酬金		2,089	1,409
利息付予趙世曾建築師有限公司(「CCAL」)	a	2,216	1,584
利息付予趙世曾博士	b	5,657	13,883
支付予CCAL			
則師及其他專業費用	c	3,644	12,749
租金收入	d		
欣然有限公司(「欣然」)		30	30
CCAL		453	453
行政費用收入	e		
欣然		36	36
CCAL		120	120
向趙世曾博士購入一全資附屬公司		17,163	—
向趙世曾博士支付債權轉讓之代價		22,642	—

- (a) 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1.8%（二零零六年：1.8%）計算之利息。於二零零七年十二月三十一日止，CCAL給予本集團之貸總額達40,000,000港元（二零零七年六月三十日：67,000,000港元）。CCAL已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。趙世曾博士為CCAL之董事及實益擁有人。
- (b) 趙世曾博士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1.8%（二零零六年：1.8%）計算之利息。於二零零七年十二月三十一日止，趙博士給予本集團之貸總額達166,182,000港元（二零零七年六月三十日：92,759,000港元）。趙博士已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。
- (c) 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。
- (d) 依據雙方訂定之條款，若干物業已租予欣然及CCAL作辦公室之用。
- (e) 依據雙方訂定之條款，本集團為欣然及CCAL提供行政服務並收取費用。

14. 結算日後事項

於二零零八年一月十一日，董事會建議向股東發行供股股份，按二零零八年一月三十一日每持有7股現有股份可獲一股供股股份之基準配發予合資格股東，每一供股股份價值為5.6港元。供股股份於二零零八年三月發行予股東，供股詳情已載於二零零八年二月四日的招股書中。

購回及註銷股本

截至二零零七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

董事會相信，優質企業管治對提升本集團效率及表現以及保障股東權益尤為重要。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，包括本公司截至二零零七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。

中期股息

董事會擬派發中期股息每股6港仙(二零零六年：5.5港仙)，較去年增加9.1%。根據現有之已發行股份數目，共派發中期股息15,376,000港元，較去年增加29.5%。

股東將可選擇以股代息。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零八年四月十一日至四月十七日(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，須於二零零八年四月十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。

承董事會命
趙世曾
執行主席

香港，二零零八年三月二十七日

於本公佈日期，本公司董事會包括四名執行董事趙世曾博士(主席)、趙式浩先生、翁峻傑先生及何秀芬女士；一名非執行董事李鼎堯先生；及三名獨立非執行董事孫秉樞博士、梁榮江先生及林家威先生。