



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)

截至二零零八年六月三十日止年度

業績報告

業績

卓能(集團)有限公司(「本公司」)董事會欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年六月三十日止年度的經審核綜合收益表以及本集團於二零零八年六月三十日的綜合資產負債表，連同比較數字如下(有關資料已獲本公司審計委員會審閱)：

綜合收益表

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	4	67,273	94,138
直接成本		<u>(35,949)</u>	<u>(73,267)</u>
毛利		31,324	20,871
其他收入	6	18,941	111,001
投資物業公允價值之變動		440,254	463,545
物業、機器及設備公允價值之變動		30,080	-
按公允價值計入損益之金融資產 公允價值之變動		<u>(47,274)</u>	-
行政費用		(29,416)	(16,949)
財務費用	7	<u>(21,904)</u>	<u>(22,567)</u>
除稅前溢利	8	422,005	555,901
所得稅支出	9	<u>(52,347)</u>	<u>(71,973)</u>
本年度溢利		<u><u>369,658</u></u>	<u><u>483,928</u></u>
應佔溢利：			
本公司權益持有人		362,084	473,758
少數股東權益		<u>7,574</u>	<u>10,170</u>
本年度溢利		<u><u>369,658</u></u>	<u><u>483,928</u></u>
股息	10	<u><u>23,748</u></u>	<u><u>53,304</u></u>
每股盈利	11		
基本		<u><u>1.54港元</u></u>	<u><u>3.04港元</u></u>
攤薄		<u><u>1.49港元</u></u>	<u><u>2.99港元</u></u>

綜合資產負債表

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		3,795,753	3,307,455
物業、機器及設備		90,125	2,830
可供出售金融資產		-	-
按揭貸款		305	501
其他非流動資產		950	950
		<u>3,887,133</u>	<u>3,311,736</u>
流動資產			
待出售之發展中物業		746,741	914,235
已落成之待售物業		352,614	47,336
按公允價值計入損益之金融資產	12	219,811	2,932
應收貿易賬款及其他應收賬款	13	38,645	6,125
應收最終控股公司款項	15	600	600
應收關連公司款項	15	132	132
稅項預繳		2,152	637
銀行結存及現金		106,256	61,565
		<u>1,466,951</u>	<u>1,033,562</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	14	57,884	53,958
應付少數股東款項	15	239,990	239,990
有息借貸之流動部份		188,574	143,573
稅項		7,389	6,236
		<u>493,837</u>	<u>443,757</u>
流動資產淨額		<u>973,114</u>	<u>589,805</u>
總資產減流動負債		<u>4,860,247</u>	<u>3,901,541</u>
非流動負債			
有息借貸之非流動部份		925,000	563,711
董事墊款		70,797	92,759
一關連公司墊款		11,000	67,000
遞延稅項負債		422,004	371,121
		<u>1,428,801</u>	<u>1,094,591</u>
資產淨值		<u>3,431,446</u>	<u>2,806,950</u>
權益			
股本		26,413	21,785
儲備		3,336,849	2,724,555
本公司權益持有人應佔權益		<u>3,363,262</u>	<u>2,746,340</u>
少數股東權益		68,184	60,610
權益總額		<u>3,431,446</u>	<u>2,806,950</u>

賬項附註

1. 一般資料

卓能(集團)有限公司(「本公司」)乃一間在香港註冊成立之有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要業務活動為物業發展和投資與提供物業管理及其有關服務。

財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，此統稱已包括所有適用個別之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港普遍採用之會計原則及香港公司條例之規定而編製，本財務報表亦同時符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

編製基準

除另有註明者外，編製財務報表時乘用主要會計政策已於所有呈報年度貫徹應用。

財務報表按照歷史成本基準編製，惟投資物業，按公允價值計入損益的金融資產及列於物業、機器及設備的土地及樓宇以公允價值為計量基準。

應注意於編製財務報表時涉及會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對目前事件及行動之最佳認知及判斷作出，惟實際結果最終或會與該等估計有所出入。涉及較高程度判斷或較為複雜之範疇，或假設及估計對財務報表而言屬重大之範疇已於附註3披露。

2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則

2.1 於本年內生效之準則及詮釋

在本財政年度，本集團已採用所有適用於二零零七年七月一日或以後開始之會計期間與本集團及本公司有關之新訂或經修訂香港財務報告準則。採用此新訂或經修訂香港財務報告準則對本年及往年本集團及本公司所呈報之數據並無重大影響。可是，在採用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」及香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈報」後，一些資料披露增加如下：

在採用香港財務報告準則第7號後，本財務報表較之前香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」所要求的資料已包括擴展披露本集團及本公司之金融工具之重要性，及該類工具之性質及風險程度。此披露已應用在整個年報內。

香港會計準則第1號之修訂提出增加披露本集團及本公司之宗旨、政策及管理資金的過程。此類新披露已載於年報內。

香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號(修訂本)兩者皆對本財務報表的分類、確認及已確認數額的量子並無重大影響。

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。本公司董事現正評估該等香港財務報告準則之影響，但未能確定會否對本集團及本公司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 ¹
香港會計準則第23號(修訂本)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及個別財務報表 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具 — 披露 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份付款 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	商業合併 ²
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 ³
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 ⁴
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 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建築協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁵

附註：

- ¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ³ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁵ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

3. 重大會計估計及判斷

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。

本集團對未來作出估計及假設。估計結果按定義很少與實際結果相符。該估計及假設對資產及負債於下一財政年度之賬面值引致重大調整的風險如下：

投資物業及物業、機器及設備之評估

投資物業與土地及樓宇的估值分類為物業、機器及設備，以公允值模式加上須要管理層投入若干假設及與估值有關連之因素來釐定，本集團於每年均由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

於二零零八年六月三十日，一項有關稅務虧損的遞延稅項資產19,493,000港元(二零零七年：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資產負債表中確認。

4. 營業額

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
出售已落成待售物業	25,213	58,279
租金總收入	39,245	32,405
物業管理收入	2,120	2,240
利息收入	695	1,214
	<hr/>	<hr/>
	67,273	94,138
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

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：

二零零八年

	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
營業額						
外來客戶收益	25,213	39,245	2,120	695	-	67,273
分部間之收益	-	2,466	15,806	53,140	(71,412)	-
分部營業額	25,213	41,711	17,926	53,835	(71,412)	62,273
分部業績	2,572	500,123	1,873	-	-	504,568
未分配營運 收入及支出						(60,659)
財務費用						(21,904)
除稅前溢利						422,005
所得稅支出						(52,347)
本年度溢利						369,658
資產						
分部資產	1,131,082	3,803,211	447			4,934,740
未分配資產						419,344
總資產						5,354,084
負債						
分部負債	17,539	278,826	87			296,452
未分配負債						1,626,186
總負債						1,922,638
其他資料						
年內資本開支	-	56,344	-	-		56,344
年內折舊	-	1,975	-	1,080		3,055
投資物業公允價值之變動	-	440,254	-	-		440,254
物業、機器及設備 公允價值之變動	-	-	-	30,080		30,080

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
營業額						
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)	–
分部營業額	58,279	34,736	15,485	81,352	(95,714)	94,138
分部業績	(2,756)	483,748	1,886	–	–	482,878
未分配營運 收入及支出						95,590
財務費用						(22,567)
除稅前溢利						555,901
所得稅支出						(71,973)
本年度溢利						483,928
資產						
分部資產	992,555	3,338,814	323			4,331,692
未分配資產						13,606
總資產						4,345,298
負債						
分部負債	16,021	983,684	78			999,783
未分配負債						538,565
總負債						1,538,348
其他資料						
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

次要報告形式 – 按地區分部

二零零八年

	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	39,081	2,980,588	41,291
澳門	–	1,351,314	4,232
馬來西亞	27,693	268,714	10,819
中華人民共和國(「中國」)	499	334,124	2
	<u>67,273</u>	<u>4,934,740</u>	<u>56,344</u>

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
中國	111	287,528	76
	<u>94,138</u>	<u>4,331,692</u>	<u>135,149</u>

6. 其他收入

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
證券投資股息收入	5,703	–
出售按公允價值計入損益之金融資產獲利	10,989	218
出售投資物業獲利	1,496	–
出售一間附屬公司部份權益之溢利(附註)	–	109,278
雜項收入	753	1,505
	<u>18,941</u>	<u>111,001</u>

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

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息費用在財務負債：		
銀行貸款及透支須於五年內全數償還	37,730	55,582
有關連公司墊款	2,804	3,506
董事墊款	9,106	20,386
其他借貸費用	623	2,875
	<u>50,263</u>	<u>82,349</u>
總借貸費用	50,263	82,349
減：撥作發展中物業的借貸費用(附註)	(28,359)	(59,782)
	<u>(28,359)</u>	<u>(59,782)</u>
不按公允價值計入損益之財務負債總利息費用	<u>21,904</u>	<u>22,567</u>

附註：發展中物業的借貸費用已以年率2.29%至6.07%（二零零七年：4.58% – 9.8%）資本化。

8. 除稅前溢利

除稅前溢利經(計入)／扣除下列項目：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收回壞賬	(300)	(154)
已售物業之成本	22,642	61,035
按公允價值計入損益之金融資產公允價值之變動 [#]	47,274	(286)
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	9,255	6,696
定額退休福利計劃供款	219	190
核數師酬金		
本年度	438	370
往年少撥	–	181
折舊*	3,043	746
投資物業產生租金收入的直接成本	9,306	11,223
投資物業未能產生租金收入的直接成本	150	3
匯兌虧損淨額	7,166	511

* 折舊支出3,043,000港元(二零零七年：746,000港元)已在行政費用中支出。

[#] 按公允價值計入損益之金融資產之未變現盈利為零港元(二零零七年：286,000港元)已計入雜項收入內。

9. 所得稅支出

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零零七年：17.5%) 撥備。海外溢利之稅項乃根據年內之估計應課稅溢利按本集團經營業務國家現行稅率計算。

在綜合收益表中支出的稅額為：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度本期稅項		
香港	2,985	4,003
海外	435	—
	<u>3,420</u>	<u>4,003</u>
往年多撥海外利得稅	(174)	(236)
	<u>3,246</u>	<u>3,767</u>
本年度遞延稅項	49,101	68,206
	<u>52,347</u>	<u>71,973</u>

按適用稅率的稅項支出及會計溢利之對賬：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利	<u>422,005</u>	<u>555,901</u>
按香港利得稅稅率16.5%計算 (二零零七年：17.5%) 之稅項	69,631	97,282
不可扣減支出之稅務影響	9,535	7,863
毋須課稅收益之稅務影響	(21,313)	(28,238)
海外稅率差別之稅務影響	4,959	(5,703)
未確認稅務虧損之稅務影響	1,677	1,170
使用以往未被確認稅務虧損之稅務影響	(10,653)	(407)
未確認臨時差異之稅務影響	452	631
確認往年未確認之遞延稅項資產	1,295	295
稅率改變之稅務影響	(3,488)	—
往年多撥	(174)	(236)
其他	426	(684)
	<u>52,347</u>	<u>71,973</u>

10. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
中期股息每股6港仙(二零零七年：5.5港仙)	15,698	11,875
擬派發末期股息每股3港仙(二零零七年：19港仙)(附註)	7,924	41,429
二零零七年度末期股息調整	126	-
	<u>23,748</u>	<u>53,304</u>

年內，二零零七年之末期股息及二零零八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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
股息：		
現金	16,054	15,812
以股代息	41,199	10,978
	<u>57,253</u>	<u>26,790</u>

附註：

董事會於結算日後建議派發二零零八年度末期股息每股3港仙(二零零七年：19港仙)，總數約7,924,000港元(二零零七年：41,429,000港元)。擬派之股息並未在財務報表內確認為應付股息，但會在截至二零零九年六月三十日止年度之保留溢利中反映。

二零零八年度末期股息總數乃以於二零零八年十月十日已發行股份為基準。

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

	二零零八年 千港元	二零零七年 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	<u>362,084</u>	<u>473,758</u>

股份數目

	二零零八年	二零零七年 (已重列)
已發行普通股之加權平均數以計算每股基本盈利	235,622,961	155,895,613
普通股潛在攤薄影響：		
認股權證	6,610,184	2,734,581
已發行普通股之加權平均數以計算每股攤薄盈利	<u>242,233,145</u>	<u>158,630,194</u>

附註：

已發行普通股之加權平均數已計算截至二零零七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之紅利元素。

12. 按公允值計入損益之金融資產

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持作買賣		
於香港上市證券投資	<u>219,811</u>	<u>2,932</u>

13. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收貿易賬款		
從第三者	<u>2,558</u>	<u>436</u>
其他應收賬款		
預付款項及按金	34,460	4,981
其他應收賬款	<u>1,627</u>	<u>708</u>
	<u>36,087</u>	<u>5,689</u>
	<u>38,645</u>	<u>6,125</u>

包括於預付款項及按金31,008,000港元(二零零七年：無)為於中國購入土地使用權所支付的按金。

本集團之應收貿易賬款包括租金收入、物業管理收入。在接受新客戶前，本集團已進行信貸調查以評估客戶之信貸質素，租客需繳付按金。

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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
少於30天	714	298
31-60天	44	36
61-90天	10	22
超過90天	1,790	80
	<u>2,558</u>	<u>436</u>

所有本集團之貿易及其他應收賬款已就是否有減值虧損徵兆作檢討。已包括於本集團應收貿易款項為2,558,000港元(二零零七年：436,000港元)於報告日期已過期，本集團並未為此作撥備因其良好信貸質素未有重大改變且並最近無債務延遲紀錄，因此認為該款項應可收回，除租客繳付按金外，本集團對此類貸款並無持有任何抵押物品。

在二零零七年及二零零八年兩個年度，並無通過撥備賬項確認應收賬款減值虧損。

14. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付貿易賬款 付予第三者	<u>1,104</u>	<u>1,081</u>
其他應付賬款		
租客按金	8,093	8,786
其他應付賬款及應計費用	<u>48,687</u>	<u>44,091</u>
	<u>56,780</u>	<u>52,877</u>
	<u>57,884</u>	<u>53,958</u>

於結算日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
少於30天	559	164
31-60天	67	41
61-90天	43	41
超過90天	435	835
	<u>1,104</u>	<u>1,081</u>

15. 應收／應付最終控股公司／有關連公司／少數股東款項

該款項為無抵押、免息及無固定還款期。款項賬面值與其公允價值相若。

管理層討論及分析

業績

截至二零零八年六月三十日止年度（「本年度」）的營業額為67,273,000港元（截至二零零七年六月三十日止年度：94,138,000港元），較去年同期減少28.5%，主要與出售馬來西亞物業營業額減少，但香港投資物業租金收入增加可彌補部分減少的收入。在物業租賃方面，本年度的租金收入較二零零七年同期增加21.1%，達39,245,000港元（二零零七年：32,405,000港元）。

本年度的毛利為31,324,000港元，較去年同期增加50.1%。

其他收入較去年同期減少82.9%至18,941,000港元，收入主要來自出售上市證券獲利及上市證券股息收入，投資物業的重估盈餘較去年同期減少5.0%至440,254,000港元。行政開支較去年同期增加73.6%至29,416,000港元。財務費用較去年同期減少2.9%至21,904,000港元。本年度上市證券公允價值調整虧損為47,274,000港元。

本年度權益持有人應佔權益為362,084,000港元，而去年同期為473,758,000港元。每股盈利為1.54港元（二零零七年：3.04港元），攤薄每股盈利為1.49港元（二零零七年：2.99港元）。

截至二零零七年六月三十日止年度的末期股息每股為19港仙(截至二零零六年六月三十日止年度的末期股息：每股17港仙)及截至二零零七年十二月三十一日止半年的中期股息為每股6港仙(截至二零零六年十二月三十一日止半年：每股5.5港仙)已於本年度派付。本公司向股東提供以股代息選擇以收取截至二零零七年六月三十日末期股息及截至二零零七年十二月三十一日中期股息。

本公司董事會建議派發末期股息每股3港仙(二零零七年：19仙)。連同中期股息每股6港仙(二零零六年十二月三十一日：5.5港仙)，本年度合共派發股息每股9港仙(二零零七年：24.5港仙)，股息派出率為5.8%(二零零七年：8.1%)。

本公司權益持有人應佔權益

二零零八年六月三十日，權益持有人應佔本集團之總資產淨值約為3,363,262,000港元(二零零七年六月三十日：2,746,340,000港元)，較二零零七年六月三十日增加616,922,000港元或22.5%。根據二零零八年六月三十日的已發行普通股總數264,131,642股(二零零七年：217,845,565股)計算，權益持有人應佔的每股資產淨值為12.73港元，較二零零七年六月三十日12.61港元增加1.0%。每股資產淨值增加主要與年內本集團投資物業公允價值增加有關。

總資產淨值包括物業的公允價值變動獲利的遞延稅項負債433,385,000港元。若撇除遞延稅項負債，權益持有人應佔的總資產淨值為3,796,647,000港元或每股14.37港元。

於年內，本集團購入中國杭州土地及買賣投資證券，除現有項目及年報所披露者外，本集團沒並無重大投資或購買資本資產的未來計劃。

投資證券

於二零零八年六月三十日，投資證券價值為219,811,000港元。年內，整個投資組合之淨購入增加為264,153,000港元，公允價值虧損為47,274,000港元。投資證券於二零零八年六月三十日之價值219,811,000港元佔總資產的4.1%(二零零七年六月三十日：0.1%)，成為本集團現金管理活動的一部份。

風險管理

本集團設有足夠風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各種風險，同時輔以積極管理、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

股本權益

於二零零八年六月三十日及二零零七年六月三十日的已發行普通股數目分別為264,131,642股及217,845,565股。

債務及資本與負債比率

於二零零八年六月三十日，本集團的銀行及其他有息借貸為1,195,371,000港元（二零零七年六月三十日：867,043,000港元）。現金及銀行結存為106,256,000港元（二零零七年六月三十日：61,565,000港元），借貸淨值為港幣1,089,115,000港元（二零零七年六月三十日：805,478,000港元）。總債務及股本權益比率為34.8%（二零零七年六月三十日：30.9%）而淨債務與股本權益比率為31.7%（二零零七年六月三十日：28.7%）。

總債務及淨債務與股本權益比率之減少主要由於年內進行發行供股股份及配售股份導致貸款減少引致。

於結算日，本集團的銀行及其他借貸分別以港幣97.2%及人民幣2.8%計值。於本集團的銀行及其他借貸總額1,195,371,000港元中，15.8%、42.8%、39.7%及1.7%須分別於一年內、一至兩年內、兩至五年內及五年以上償還。本集團的銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息及中國人民銀行法定貸款利率。於年底並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零零八年六月三十日，本集團投資物業、待售物業、物業、廠房及機器賬面值分別為2,664,063,000港元（二零零七年六月三十日：3,238,675,000港元）、692,449,000港元（二零零七年六月三十日：821,324,000港元）及83,000,000港元（二零零七年六月三十日：無）已作抵押令本集團獲得一般銀行貸款。

財務及利息支出

財務費用包括銀行及其他貸款、安排、信貸及承擔費用支出。本年度資本化之利息為28,359,000港元，而上年度則為59,782,000港元。本年度之利息支出為港幣21,904,000港元，較去年同期錄得的利息支出22,567,000港元減少2.9%。利息開支的減少主要由於年內利率下調。於回顧年度內之平均利率為4.87%（二零零七年：5.88%），乃以總利息支出除以平均借貸總額得出。

酬金政策及購股權計劃

於回顧年度內，本集團共有僱員53人(截至二零零七年六月三十日: 47人)。僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金、雙糧以及按市況及個人表現釐定之年終花紅。執行董事繼續檢討僱員工作表現，並於需要時給予獎勵及靈活處理，鼓勵員工在工作上更加投入和有更好表現。本年度並無採納購股權計劃。

香港

由於通貨膨脹，二零零七年及二零零八年第一季之地產市道呈顯著增長尤其是本集團的主要業務豪華住宅。一號九龍山頂第一期之市場推廣活動將在獲得預售證後展開。預計以現時氣氛將獲得良好的利潤。趙苑三期第一座已落成並已全部租出，第二座之發展亦已展開。長洲「新趙苑」的探土工作已完成，屋宇署已批准建築圖則，土地平整工程將在本年年末展開。

澳門

位於路環石排灣的發展項目於結算日仍在圖則審批階段。

中國

本集團位於深圳龍華的發展項目「卓能雅苑」上蓋工程已展開，此外，於年內，本集團在杭州一個公開競價中成功購入一塊位於杭州市餘杭區的土地。

馬來西亞

第二期「中央廣場」之建築圖則已被批准，結構及建築圖則細則正有待批出。

物業估值

本集團於二零零七年六月三十日的投資物業已由專業估值師廖敬棠測計師行有限公司及Henry Butcher Malaysia Sdn. Bhd.負責重估並於製訂二零零八年財務報表中使用其估值。本集團的投資物業及發展中投資物業估值分別為2,050,963,000港元及1,744,790,000港元，總數為3,795,753,000港元(二零零七年：投資物業及發展中投資物業分別為1,426,280,000港元及1,881,175,000港元，總數為3,307,455,000港元)，公允價值的增加約440,254,000港元已在本年的收益表中列賬。本集團待售發展中物業以成本值減減值虧損(如有)在財務報表中列賬。

政策及展望

環球經濟前境由二零零八年九月下旬開始呈現極不穩定之局面，預期將延續至二零零九年，經濟體系正面對由全球性的信貸環境造成的持續不明朗之形勢，長遠來說，中國由於內部增長，前景仍是比較穩定。本集團在香港、中國、馬來西亞及澳門四地分散投資風險以應付世界性的經濟挑戰。

本集團將面對非常艱難的一年，但長遠來說前景仍將是良好的。

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」)

於截至二零零八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

本公司於截至二零零八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，惟以下偏離事項除外：

1. 守則條文A.4.1

根據守則A.4.1條文，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉，然而，全體獨立非執行董事，均無指定任期，而須根據本公司之公司組織章程大綱及細則條文於本公司之股東週年大會上輪流退任及接受重新選舉。本公司認為已採取足夠措施，確保本公司之企業管治，常規不比守則所訂者寬鬆。

2. 守則條文A.2.1

根據守則A.2.1條文，主席及行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任，主席及行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

本公司現時未能符合上市規則有關主席及行政總裁職責分離之規定。我們現正通過不同渠道找尋適合人選擔任行政總裁，希望於下一財政年度可符合要求。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零八年十一月十日至十一月十四日(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，須於二零零八年十一月七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.hk> 發表。

承董事會命
公司秘書
何秀芬

香港，二零零八年十月十日

於本公佈日，本公司執行董事為趙世曾博士(主席)、趙式浩先生、翁峻傑先生及何秀芬女士；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。