

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零零九年六月三十日止年度 業績報告

主席報告書

本人謹向股東提呈卓能(集團)有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)截至二零零九年六月三十日止年度之業績。

業績及股息

本集團截至二零零九年六月三十日止年度錄得之綜合除稅後虧損為504,642,000港元(二零零八年：溢利369,658,000港元)。業績已詳列於綜合收益表中。該虧損主要來自本集團投資物業之估值下跌。

董事會不建議派發末期股息。

紅利認股權證

於二零零九年五月四日已發行45,175,665份紅利認股權證，初步認購價每股股份0.75港元(「二零一零年認股權證」)，二零一零年認股權證之行使期由二零零九年五月四日起至二零一零年五月四日下午四時止。該認股權證已於香港聯合交易所上市，股份代號436，已於二零零九年五月六日起開始買賣。已發行予股東之二零一零年認股權證其價值已獲重大利潤。

直至目前為止，共有1,169,430份二零一零年認股權證已被行使，約佔已發行的認股權證總額2.59%，款項877,000港元經已入賬。

建議發行紅利認股權證

董事會建議發行新的紅利認股權證予現有股東，以每持有十股現有股份可獲分配一份紅利認股權證，每一份紅利認股權證之持有人可於發行日起計12個月內以初步認購價每股股份1.60港元認購股份。在獲得股東通過及聯交所批准後，建議發行的紅利認股權證將於二零零九年十一月二十三日發出。

業務回顧及展望

香港物業

香港之豪宅市場在二零零九年第二季起開始增長，但年內，物業價格與租金卻大相逕庭。住宅物業在成交量及價格在中國大陸的新投資者、歷史性的低利率、投資活動的反彈、銀行的高流動資金及持續的經濟增長帶動下上升。雖然豪宅的租金仍然較弱，但已於二零零九年下半年回穩。

本集團主要項目的描述如下：

1. 一號九龍山頂，荃灣汀九寶豐臺8號

第一期

預售證仍然有待批出。我們與區域地政署高級人員已多次商討有關樹木的砍伐及其他有關問題，基本上已達成共識，我們預期問題將於短期內獲得解決。

第二期

屋宇署已批准了建築圖則及發出了地盤平整工程的開工紙，現正待區域地政署批准及發出樹木砍伐同意書，預期工程可望即將開展。

2. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號

80%的住宅單位已租出。在二零零八年新做及重訂之租約其租金略為下調，但在近三個月來已見回穩，建議建設由西環到香港仔的港鐵線可改善區內交通，物業價格及租金仍有上升空間。

3. 趙苑三期，薄扶林域多利道216號

第一座約75%的住宅單位已租出，第二座的打樁工程已在九月完成，上蓋工程已經批出，預計樁帽工程需時約三個月，之後上蓋工程隨即展開，預計所有建築工程將於18個月內完成。

4. 卓能廣場，軒尼詩道250號

大廈之目前仍維持80%出租率，租金頗為滿意。

5. 卓能山莊，山頂施勳道30號

紫棠居現正出租，紫薇居正空置及進行裝修工程，工程約在兩個月內完成，租務部將隨即進行市場推廣工作。

6. 新趙苑，長洲水坑丈量約份地段第1848號

地盤平整及地基工程預計將於二零零九年末完成，上蓋工程招標文件正在準備中，預計將於來年展開工程。

中國物業

在二零零九年初市場信心已見上升，年內交投頗見活躍，在信心增加的情況下，發展商在第二季相繼推出新樓盤，在深圳，已獲發出預售證的物業已增加42%，其中寶安及龍崗區已佔了新供應量的70%，在未來有限的供應下，一手及二手市場的成交量及價格可見上升。

卓能雅苑

深圳龍崗龍華鎮

與總承建商廣東省八建集團有限公司的訴訟仍在進行中，深圳寶安區人民法院委任的獨立物料測量師已完成評估報告，我們已向法院提交了對報告的意見，預計物料測量師將儘快完成最後之意見，法院可在未來三個月就報告作出裁決。在深圳地鐵4號線龍華站及新的龍華火車站落成後，將對住宅市場及本集團的物業帶來裨益。

杭州市餘杭區

本集團仍與杭州政府商討有關地價支付的新方案及完工日期，目前尚未達成協議，但商討繼續在友好的氣氛下進行。

澳門物業

隨著澳門政府於二零零八年十一月公佈一系列措施包括提供四厘按揭利息補貼計劃及提供按揭擔保，澳門之物業市場漸趨活躍，尤其是二手市場，二零零九年第二季的營業額及成交量是第一季的一倍。

港珠澳大橋的興建已展開，在落成後將對澳門的經濟、地產市場及旅遊業頗有裨益。

路環石排灣

澳門政府最近公佈了對石排灣的城市規劃，將興建一個可容納6萬人口的大型住宅及商業社區，此規劃將對石排灣的未來帶來正面訊息。

建築圖則(ante projecto de obra)已提交政府正等待回覆，我們定期與政府官員開會及接觸詢問有關對已提交的圖則的意見。街道準線圖(綠線圖)的有效期限申請已由澳門的建築師向有關部門提出。

馬來西亞物業

在全球性不穩定的期間，馬來西亞基本上成功地維持了基本的穩定，馬來西亞進取地實施了措施促進國內需求，是達到平衡增長的驅動力。隨著利率的減低後，零售借貸費用也到了歷史性新低。預計在下半年地產市場可達平穩。

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」

服務式公寓由本集團負責管理經營，出租率頗為滿意。空置土地現正用作臨時停車場及娛樂中心，入息穩定。

第二期至第五期「中央廣場」

發展草圖及建築圖則(結構及工程細則)已獲有關部門批出，地基工程之招標文件已接近完成將於下月進行招標。

投資香港股票市場

由二零零七年八月開始，本集團購入香港股票，於二零零九年六月三十日，投資證券價值為152,167,000港元。直至二零零九年九月二十九日，投資證券價值約51,425,000港元已出售，投資證券在二零零九年九月二十九日餘值為120,476,000港元。

展望

隨著國際金融市場的改善及中國的持續增長，香港的經濟在今年第三季度已呈穩定，主要是受惠於所有國家及時聯合推出果斷的措施以對付金融海嘯所帶來之巨大影響。

雖然年二零零九年到二零一零年可能是本港金融及地產已走出下滑之環境，很多先進國家仍有衰退的情況，全球性經濟預期是只能達到略為溫和。本集團下年度業務應較去年有所起色，如無不可預見的情況發生，預期本集團在下一財政年度將有較好的業績及轉虧為盈。

董事

於公佈日期，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。

承董事會命
趙世曾
執行主席

香港，二零零九年九月三十日

業績

本集團截至二零零九年六月三十日止年度已審核綜合收益表詳列如下，並附列二零零八年之比較數字：

綜合收益表

截至二零零九年六月三十日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	4	46,949	67,273
直接成本		(12,217)	(35,949)
毛利		34,732	31,324
其他收入	6	24,751	18,941
投資物業公允價值之變動		(479,043)	440,254
物業、機器及設備公允價值之變動		(3,306)	30,080
按公允價值列賬及在收益賬處理的金融資產 公允價值之變動		(31,565)	(47,274)
行政費用		(23,092)	(29,416)
其他營運費用		(73,183)	—
財務費用	7	(15,752)	(21,904)
除稅前(虧損)/溢利	8	(566,458)	422,005
所得稅回撥/(支出)	9	61,816	(52,347)
本年度(虧損)/溢利		<u>(504,642)</u>	<u>369,658</u>
應佔：			
本公司權益持有人		(448,392)	362,084
少數股東權益		(56,250)	7,574
本年度(虧損)/溢利		<u>(504,642)</u>	<u>369,658</u>
股息	10	—	23,748
每股(虧損)/盈利	11		
基本		(1.67港元)	1.54港元
已攤分		不適用	1.49港元

綜合資產負債表

於二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		3,309,209	3,795,753
物業、機器及設備		83,494	90,125
可供出售金融資產		—	—
按揭貸款		126	305
其他非流動資產		950	950
		<u>3,393,779</u>	<u>3,887,133</u>
流動資產			
待出售之發展中物業		798,297	746,741
已落成之待售物業		347,878	352,614
按公允價值計入損益之金融資產		152,167	219,811
應收貿易賬款及其他應收賬款	12	15,151	38,645
應收最終控股公司款項	14	132	600
應收關連公司款項	14	900	132
稅項預繳		263	2,152
銀行結存及現金		35,922	106,256
		<u>1,350,710</u>	<u>1,466,951</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	13	62,988	57,884
應付少數股東款項	14	239,990	239,990
有息借貸之流動部份		536,000	188,574
稅項		3,541	7,389
		<u>842,519</u>	<u>493,837</u>
流動資產淨額		<u>508,191</u>	<u>973,114</u>
總資產減流動負債		<u>3,901,970</u>	<u>4,860,247</u>
非流動負債			
有息借貸之非流動部份		582,000	925,000
董事墊款		71,477	70,797
一關連公司墊款		—	11,000
遞延稅項負債		355,289	422,004
		<u>1,008,766</u>	<u>1,428,801</u>
資產淨值		<u>2,893,204</u>	<u>3,431,446</u>
權益			
股本		27,151	26,413
儲備		2,854,119	3,336,849
本公司權益持有人應佔權益		<u>2,881,270</u>	<u>3,363,262</u>
少數股東權益		11,934	68,184
權益總額		<u>2,893,204</u>	<u>3,431,446</u>

財務報表附註

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。

編製基準

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。

除另有註明者外，編製財務報表時採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列賬除外。

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。

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，本集團已首次採用所有由香港會計師公會頒佈及適用於二零零八年七月一日或以後開始之會計期間與本集團有關之新訂或經修訂香港財務報告準則及詮釋（統稱「新香港財務報告準則」）。

採用新香港財務報告準則對本年及往年本集團所呈報之數據並無重大影響。因此，不需要對以往期間作出調整。

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新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(經修訂)	聯營公司之權益 ²
香港會計準則第31號(經修訂)	合營公司之權益 ²
香港會計準則第32號(經修訂)， 香港會計準則第39號(經修訂)及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	清盤產生之可沽售金融工具及責任 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ²
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採用香港財務報告準則 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免 ⁵
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資 成本 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款－歸屬條件及取消 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款－集團現金結算以股份為 基礎的付款的交易 ⁸
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具披露之改進 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) －詮釋報告2(修訂本)	合營團體的股份 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋報告15	房地產建築協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋報告16	海外業務之淨投資對沖 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋報告17	向擁有人分派非現金資產 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋報告18	來自客戶之資產轉讓 ⁴
各項	香港財務報告準則之改進 ⁶
各項	香港財務報告準則2009之改進 ⁷

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 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零零九年七月一日或之後收到客戶轉來之資產生效
- 5 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效(香港財務報告準則內另有所指除外)
- 7 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效(香港財務報告準則內另有所指除外)
- 8 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效(惟受制於香港財務報告準則第2號內之過渡期需求)

董事預期所有已宣佈之修訂將在生效日期以後採納於本集團之會計政策中。

在此等新準則及詮釋當中，香港會計報告準則第1號(經修訂)「財務報表呈列」預計將大大改變本集團財務報表之呈報格式。該修訂影響在擁有人改變權益的呈報格式及引入「全面收益表」。本集團可選擇呈報該收入及支出的項目及其他明細收入的成份在一附有小計的全面收益表中，或是分開兩份單獨報表(單獨收益表後接全面收益表)。該修訂不會影響本集團之財務狀況或業績，但需提供更多的披露。

再者，香港財務報告準則第8號經營分部可能導致更多新的或修改披露，本公司董事現正按香港財務報告準則第8號之定義確認可報告的分部。

本公司董事現正評估其他新的及經修訂的香港財務報告準則在初期採納後之影響，但董事已作初步的結論認為在初期採納此等香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況不構成重大影響。

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、機器及設備公允價值評估

投資物業與土地及樓宇的估值分類為物業、機器及設備，以公允價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

於二零零九年六月三十日，一項有關稅務虧損的遞延稅項資產26,691,000港元(二零零八年：19,493,000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. 收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
出售已落成待售物業	-	25,213
租金總收入	43,683	39,245
物業管理收入	2,232	2,120
利息收入	1,034	695
	<u>46,949</u>	<u>67,273</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。

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：

二零零九年

	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
收入						
外來客戶收入	-	43,683	2,232	1,034	-	46,949
分部間之收入	-	2,466	17,508	38,086	(58,060)	-
分部營業額	-	46,149	19,740	39,120	(58,060)	46,949
分部業績	-	(447,548)	1,986	-	-	(445,562)
未分配營運收入 及支出						(105,144)
財務費用						(15,752)
除稅前虧損						(566,458)
所得稅回撥						61,816
本年度虧損						(504,642)
資產						
分部資產	1,155,529	3,315,399	231			4,471,159
未分配資產						273,330
總資產						4,744,489
負債						
分部負債	46,496	255,088	85			301,669
未分配負債						1,549,616
總負債						1,851,285
其他資料						
年內資本開支	-	31,390	-	-		31,390
年內折舊	-	1,961	-	1,694		3,655
投資物業公允價值 之減少	-	479,043	-	-		479,043
物業、機器及設備 公允價值之減少	-	-	-	3,306		3,306

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
收入						
外來客戶收入	25,213	39,245	2,120	695	–	62,273
分部間之收入	–	2,466	15,806	53,140	(71,412)	–
分部營業額	<u>25,213</u>	<u>41,711</u>	<u>17,926</u>	<u>53,835</u>	<u>(71,412)</u>	<u>62,273</u>
分部業績	<u>2,572</u>	<u>500,123</u>	<u>1,873</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>504,568</u>
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						<u>369,658</u>
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						<u>5,354,084</u>
負債						
分部負債	17,539	278,826	87			296,452
未分配負債						1,626,186
總負債						<u>1,922,638</u>
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 之增加	–	440,254	–	–		440,254
物業、機器及設備 公允價值之增加	–	–	–	30,080		<u>30,080</u>

次要報告形式－按地區分部

二零零九年

	外來客戶收入 千港元	分部資產 千港元	資本開支 千港元
香港	44,221	2,996,452	13,543
澳門	–	1,138,923	7,945
馬來西亞	2,673	249,095	9,894
中華人民共和國(「中國」)	55	360,019	8
	<u>46,949</u>	<u>4,744,489</u>	<u>31,390</u>

二零零八年

	外來客戶收入 千港元	分部資產 千港元	資本開支 千港元
香港	39,081	3,389,144	41,291
澳門	–	1,350,933	4,232
馬來西亞	27,693	279,883	10,819
中國	499	334,124	2
	<u>67,273</u>	<u>5,354,084</u>	<u>56,344</u>

6. 其他收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
股份投資股息收入	4,020	5,703
出售按公允價值計入損益的金融資產獲利	3,450	10,989
出售投資物業獲利	–	1,496
匯兌獲利淨額	10,951	–
雜項收入	6,330	753
	<u>24,751</u>	<u>18,941</u>

7. 財務費用

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息費用：		
銀行貸款及透支須於五年內全數償還	25,586	37,730
有關連公司墊款	533	2,804
董事墊款	4,733	9,106
其他借貸費用	284	623
	<hr/>	<hr/>
總借貸費用	31,136	50,263
減：撥作投資物業及待售發展中物業的借貸費用(附註)	(15,384)	(28,359)
	<hr/>	<hr/>
	15,752	21,904
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：借貸費用已以年率0.88%至9.07%（二零零八年：2.29% – 6.07%）資本化。

8. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利經(計入)/扣除下列項目：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收回壞賬	(22)	(300)
出售物業成本	-	22,642
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	8,272	9,255
定額退休福利計劃供款	214	219
核數師酬金	492	438
折舊	3,640	3,043
投資物業產生租金收入的直接成本	8,818	9,306
投資物業未能產生租金收入的直接成本	63	150
匯兌(獲利)/虧損淨額	(10,951)	7,166
其他應收款項之減值虧損*	31,761	-
延遲付款費用撥備*	41,422	-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

* 已包括於其他營運費用

9. 所得稅(回撥)／支出

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零零八年:16.5%)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。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度本期稅項		
—香港		
本年度稅項	3,162	2,985
往年少撥	721	—
	<u>3,883</u>	<u>2,985</u>
—海外		
本年度稅項	—	435
往年多撥	(12)	(174)
	<u>(12)</u>	<u>261</u>
	<u>3,871</u>	<u>3,246</u>
遞延稅項		
本年	(65,687)	49,101
所得稅(回撥)／支出總額	<u><u>(61,816)</u></u>	<u><u>52,347</u></u>

稅項(回撥)／支出之對賬及按適用稅率的會計(虧損)／溢利：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前(虧損)／溢利	(566,458)	422,005
按香港利得稅稅率16.5%計算(二零零八年：16.5%)之稅項	(93,466)	69,631
不可扣減支出之稅務影響	18,348	9,535
毋須課稅收益之稅務影響	(7,534)	(21,313)
海外稅率差別之稅務影響	7,473	4,959
未確認稅務虧損之稅務影響	6,140	1,677
使用以往未被確認稅務虧損之稅務影響	(988)	(10,653)
未確認臨時差異之稅務影響	753	452
確認往年未確認之遞延稅項資產	6,749	1,295
稅率改變之稅務影響	-	(3,488)
往年少撥／(多撥)	709	(174)
其他	-	426
所得稅(回撥)／支出	(61,816)	52,347

10. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
中期股息每股0港仙(二零零八年：6港仙)	-	15,698
擬派發末期股息每股0港仙(二零零八年：3港仙)(附註)	-	7,924
二零零七年末期股息調整	-	126
	-	23,748

年內，二零零八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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
股息：		
現金	2,040	16,054
以股代息	5,884	41,199
	7,924	57,253

附註：董事會於二零零八年六月三十日後建議派發二零零八年度末期股息每股3港仙，總數約7,924,000港元。擬派之股息並未在二零零八年六月三十日之財務報表中反映，但已在截至二零零九年六月三十日止年度之保留溢利中反映。

11. 每股(虧損)/盈利

每股基本及已攤薄(虧損)/盈利乃以下列數據為基準：

(虧損)/盈利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度之權益持有人應佔(虧損)/溢利以計算 每股基本及已攤薄(虧損)/盈利	(448,392)	362,084
股份數目		
	二零零九年	二零零八年
已發行普通股之加權平均數以計算每股基本(虧損)/盈利	268,012,727	235,622,961
普通股潛在攤薄影響：		
認股權證	-	6,610,184
已發行普通股之加權平均數以計算每股攤薄(虧損)/盈利	268,012,727	242,233,145

因未行使之認股權證對每股基本虧損有反攤薄影響，二零零九年六月三十日止年度並無呈報每股之已攤薄虧損。

12. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收貿易賬款 從第三者	918	2,558
其他應收賬款		
預付款項及按金	11,627	34,460
其他應收賬款	2,606	1,627
	14,233	36,087
	15,151	38,645

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。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。所有賬單在發出後已即時到期。

董事會認為貿易及其他應收貿易賬款之公允價值與其賬面值並無重大分別，因金額之到期日較短。

根據賬單或發票日期，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
少於30天	499	714
31 – 60天	83	44
61 – 90天	155	10
超過90天	181	1,790
	<u>918</u>	<u>2,558</u>

本集團每一個結算日會就應收賬款按個別及集體基準中是否有減值虧損憑據作檢討。在二零零八年及二零零九年六月三十日止兩個年度，並無通過撥備賬項確認應收賬款減值虧損。

已包括在本集團之應收賬款之債務人賬面值為918,000港元(二零零八年：2,558,000港元)在報告日已過期但本集團沒有撥備，此應收賬款與債務人在本集團有良好的信貸紀錄，根據過往信貸紀錄，管理層相信因其信貸質素未有重大改變相信欠款可以全數收回，因此無需就賬款作出減值撥備。除租客繳付之按金外，本集團就此等賬款並無持有無何抵押品。

13. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應付貿易賬款 付予第三者	817	1,104
其他應付賬款		
租客按金	7,001	8,093
其他應付賬款及應計費用	55,170	48,687
	<u>62,171</u>	<u>56,780</u>
	<u>62,988</u>	<u>57,884</u>

所有賬款為短期，因此，應付貿易及其他賬款之賬面值被認為是其公允價值之合理估算。

於結算日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
少於30天	517	559
31 – 60天	47	67
61 – 90天	48	43
超過90天	205	435
	<u>817</u>	<u>1,104</u>

14. 應收／應付最終控股公司／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，其賬面值與公允價值相若。

管理層討論及分析

業績

截至二零零九年六月三十日止年度（「本年度」）的營業額為46,949,000港元（截至二零零八年六月三十日止年度：67,273,000港元），較去年同期減少30.2%，主要原因為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二零零八年同期增加11.3%，達43,683,000港元（二零零八年：39,245,000港元）。

本年度的毛利為34,732,000港元，較去年同期增加10.9%。

其他收入較去年同期增加30.7%至24,751,000港元，收入主要來自海外投資的匯兌差額，出售上市證券獲利及上市證券股息收入。按公允價值計入損益之金融資產公允價值調整虧損為31,565,000港元（二零零八年：47,274,000港元）。投資物業及物業、機器及設備之公允價值調整由盈轉虧共482,349,000港元（二零零八年：獲利470,334,000港元）。行政開支較去年同期減少21.5%至23,092,000港元。其他營運費

用73,183,000港元主要是土地延遲付款費用41,422,000港元及其他應收款項之減值虧損31,761,000港元，兩者皆與在杭州購入之土地有關。財務費用較去年同期減少28.1%至15,752,000港元。

本年度權益持有人應佔虧損為448,392,000港元，而去年同期為溢利362,084,000港元。每股基本虧損為1.67港元(二零零八年：每股基本盈利1.54港元)，本年並無已攤薄的每股虧損(二零零八年：每股已攤薄盈利1.49港元)。

截至二零零八年六月三十日止年度的末期股息每股為3港仙(截至二零零七年六月三十日止年度：每股19港仙)，年內並無派發截至二零零八年十二月三十一日止半年的中期股息(截至二零零七年十二月三十一日止半年：每股6港仙)。本公司向股東提供以股代息選擇以收取截至二零零八年六月三十日末期股息。年內發行了紅利認股權證，發行基準是以每持有六股送一份二零一零認股權證。

年內其無派發末期及中期股息(二零零八年：末期股息每股3港仙及中期股息每股6港仙)。董事會建議派發紅利認股權證，發行基準是以每持有十股送一份認股權證。

本公司權益持有人應佔資產淨值

於二零零九年六月三十日，權益持有人應佔本集團之總資產淨值約為2,881,270,000港元(二零零八年六月三十日：3,363,262,000港元)，較二零零八年六月三十日減少481,992,000港元或14.3%。根據二零零九年六月三十日的已發行普通股總數271,510,696股(二零零八年：264,131,642股)計算，權益持有人應佔的每股資產淨值為10.61港元，較二零零八年六月三十日12.73港元減少16.7%。每股資產淨值減少主要與年內本集團投資物業及投資證券公允價值下調有關。

總資產淨值包括投資物業及物業、機器及設備的公允價值變動獲利的遞延稅項負債377,046,000港元。若撇除此遞延稅項負債，權益持有人應佔的總資產淨值為3,258,316,000港元或每股12.00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

於二零零九年六月三十日，投資證券價值為152,167,000港元。年內，整個投資組合因淨出售36,079,000港元而減少，公允價值虧損為31,565,000港元。投資證券於二零零九年六月三十日之價值152,167,000港元佔總資產的3.2% (二零零八年六月三十日：4.1%)，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

於二零零九年六月三十日及二零零八年六月三十日的已發行普通股數目分別為271,510,696股及264,131,642股。

債務及資本與負債比率

於二零零九年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為1,189,477,000港元 (二零零八年六月三十日：1,195,371,000港元)。現金及銀行結存為35,922,000港元 (二零零八年六月三十日：106,256,000港元)，借貸淨值為港幣1,153,555,000港元 (二零零八年六月三十日：1,089,115,000港元)。

總債務及權益比率為41.1% (二零零八年六月三十日：34.8%) 而淨債務與權益比率為39.9% (二零零八年六月三十日：31.7%)。

總債務及淨債務與權益比率增加主要由於年內投資物業的公允價格下降導致總權益下降引致。

於結算日，本集團的銀行及其他借貸主要以港幣計值。於本集團的銀行及其他借貸總額1,189,477,000港元中，45.1%、17.4%、37.5%須分別於一年內、一至兩年內及兩至五年內償還。本集團的銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息。於年底並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團投資物業、待售物業及物業、機器及設備賬面值分別為2,449,464,000港元 (二零零八年六月三十日：2,664,063,000港元)、355,826,000港元 (二零零八年六月三十日：692,449,000港元) 及78,000,000港元 (二零零八年六月三十日：83,000,000港元) 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15,384,000港元，而上年度則為28,359,000港元。本年度之利息支出為港幣15,752,000港元，較去年同期錄得的利息支出21,904,000港元減少28.1%。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1.3%（二零零八年：4.9%），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45人（截至二零零八年六月三十日：53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

在二零零九年上半年內，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。趙苑三期第二期之發展已展開，將於18個月內完成。長洲「新趙苑」之地盤平整工程已於年內展開。

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」被總承建商拖延，於報告日，已向寶安區人民法院申請向總承建商追討賠償及終止合同。案件正候法院判決。

馬來西亞

第二期「中央廣場」之發展令及建築圖則（結構及建築圖則細則）已被當地政府批准。

物業估值

本集團於二零零九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、Roma Appraisals Limited、蔡田田建築師事務所及Henry Butcher Malaysia Sdn Bhd負責重估並於製訂二零零九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1,665,400,000港元及1,643,809,000港元，總數為3,309,209,000港元(二零零八年：投資物業及發展中投資物業分別為2,050,963,000港元及1,744,790,000港元，總數為3,795,753,000港元)，本集團持有自用的土地及樓宇估值為78,000,000港元(二零零八年：83,000,000港元)，公允價值的減少約482,349,000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或可變現淨值兩者之較低者在財務報表中列賬。

政策及展望

全球經濟在經濟危機中恢復過來，但仍而面對全球性的信貸環境造成的持續不明朗之形勢，本集團在中國、香港、澳門及馬來西亞四地分散投資風險可減低世界性經濟困難的挑戰。

本集團預計長遠來說將有好的前景。

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」)

於截至二零零九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。

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內在的目的。
- (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三位獨立非執行董事孫秉樞博士、梁榮江先生及林家威先生（審計委員會主席），審計委員會已審閱本集團截至二零零九年六月三十日止年度業績。

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，二零零九年九月三十日

於公佈日期，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。