

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。

本公佈僅供參考之用，並不構成向股東或任何其他人士提呈收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



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)

截至二零一零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」)截至二零一零年六月三十日止年度之業績。

業績及股息

本集團截至二零一零年六月三十日止年度錄得之綜合除稅後盈利為259,041,000港元(二零零九年：虧損504,642,000港元)。業績已詳列於綜合收益表中。

董事會現建議派發末期股息每股4港仙(二零零九年：0港仙)予於二零一零年十一月二十六日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股3港仙(二零零九年：0港仙)，本年度合共派發股息每股7港仙(二零零九年：0港仙)。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零一零年十二月二十三日派發。

以股代息

本公司建議凡登記地址位於香港的股東可以選擇以股份代替現金股息。以股代息計劃詳情將於稍後寄予各股東。

紅利認股權證

- (i) 於二零一零年五月二十日已發行22,712,263份紅利認股權證，初步認購價每股股份1.70港元（「2011年5月認股權證」），2011年5月認股權證之行使期由二零一零年五月二十日起至二零一一年五月二十日下午四時止。該認股權證已於香港聯合交易所上市，股份代號942，已於二零一零年五月二十五日起開始買賣。

直至目前為止，共有152,341份2011年5月認股權證已被行使，約佔已發行的認股權證總額0.67%，款項258,979港元已入賬。

- (ii) 隨著在二零一零年五月二十日發行紅利認股權證，將於二零一零年十一月二十三日到期之紅利認股權證（股份代號：714）之認購價由每股股份1.60港元調整至每股股份1.56港元。直到二零一零年十月十一日，已行使的認股權證為26,061,016份，佔已發行的認股權證約百分之83.99%，入賬款項為41,641,561港元。紅利認股權證的最後交易日期為二零一零年十一月十八日，行駛認股權證項下之認購權之最後限期為二零一零年十一月二十三日。

在二零一零年十月十一日，紅利認股權證（股份代號：714及942）在市場上之價值分別為1.23港元及1.13港元，股東在認股權證上頗獲裨益。

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，以每持有二十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1.80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二零一零年十二月八日發出。

業務回顧及展望

香港物業

香港之住宅市場在二零一零年第二季在價格及成交量上都持續加強，市場並無因為政府公佈的監控樓市措施而受大影響，隨著數個豪宅地段在最近的土地拍賣中獲得熱烈競投，香港的豪宅市場前景仍維持樂觀。

人民幣的持續升值加上寬鬆的貨幣政策，出現前所未有的銀行低利率，房貸利息仍保持在低水平，將吸引更多本地及國內的投資者投資樓市。

由於需求的上升及經濟的快速復甦，租務市場在第二季表現良好，預期當續簽租約時，租金會有所增長。

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

當第二期(包括5座別墅)的地盤平整及地基工程完成後，將會申請整個項目(包括第一及第二期)的預售證，第二期的地盤平整工程已展開，預期將於二零一零年年底完成而地基及上蓋工程將隨即展開。

2. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號

除了一個單位正在進行裝修以作示範單位之用外，所有住宅單位均已租出。第二期的三幢物業現正進行翻新以提高樓宇質素。

3. 趙苑三期，薄扶林域多利道216號

除了一個單位以外，第一座的單位已全部租出，第二座的上蓋工程預計在二零一零年十二月完成，可望在二零一一年第一季申請入伙紙，將會增加租金收入。

4. 卓能廣場,軒尼詩道250號

大廈之目前仍維持80%出租率。現正為整座大廈分期進行翻新工程，以改善大廈的質素。

5. 卓能山莊，山頂施勳道30號

紫棠居繼續租出，紫薇居的裝修工程已完成，我們已委託了第一太平戴維斯(香港)有限公司為獨家代理以投標方式進行推廣銷售。

6. 新趙苑，長洲水坑丈量約份地段第1848號

第一期包括19座別墅的上蓋工程現正進行中，預計第一期將會於一年之內落成。第二期工程將隨後進行。

中國物業

除了美國的經濟仍然不明朗外，中國政府亦曾面對大自然災難，中央政府已召開會議討論下半年的經濟形勢及落實未來政策，就是維持現有的財政及貨幣政策，同時加強經濟監控及對房地產調控。

在深圳，新的住宅供應量仍維持在低水平，主要來自寶安及龍崗區，佔新供應量的75%。在二零一零年四月十七日，政府推出新政策以冷卻樓市，旨在更有效地控制投資及投機活動。在新政策實施後，住宅市場在價格及成交量兩方面均作出了合理的調整。

卓能雅苑

深圳龍崗龍華鎮

深圳地鐵5號線及龍華高鐵站將於二零一一年落成，對我們在龍華的投資有頗大的裨益。

與總承建商廣東省八建集團有限公司的訴訟在二零一零年七月已獲裁決，法庭頒令與總承建商的合約取消及總承建商需撤出工地。我方在扣除總承建商的違約金後需支付總承建商人民幣14,668,000元之工程款淨額，可是，總承建商已向深圳市中級人民法院提出上訴及拒絕交還工地，為保障我方的權益，我方也向深圳市中級人民法院提出上訴。聆訊日期仍待定。

卓能•河畔

杭州市餘杭區

杭州項目的基本設計及規劃已獲政府部門批准，有關的許可證亦已獲發出。建築圖則細則正在準備中，預計將盡快於明年進行招標。

澳門物業

澳門地產市場正穩步上升，上升的情況將持續至來年，雖然政府作出一些冷卻樓市之措施及加快住宅樓宇供應但地產市場的整體氣氛仍是正面的。

路環石排灣

已遞交的建築圖則(ante projecto de obra)已收到政府部門的回覆，要求作出修改，我們最近與各政府部門進行會議，包括土地工務運輸局、交通局、消防局、環保局及澳門電力公司，現正進行圖則的修改工作，將盡快再遞交審批。

土地之賣方”Wealthy Victor Limited”同意我方將一筆50,000,000港元之款項存放予一託管賬戶中，並保證圖則在第一次遞交之後十八個月內可獲批准。由於建築圖則未能獲得批准，賣方於二零零七年提出訴訟以阻止我方將該託管金額取回，訴訟仍在進行中，將於二零一一年三月進行審訊。

馬來西亞物業

馬來西亞經濟在二零一零年第二季有所增長，中央銀行再一次修改預期的增長，住宅市場繼續呈現復甦，吉隆坡有多個大型住宅物業推出可作印證。

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」

服務式公寓錄得85%出租率，收入滿意。

第二期至第五期「中央廣場」

地基及地庫的部份工程已於二零一零年六月展開，預計將於二零一一年初完成，打樁及地基工程會隨即展開。

投資香港股票市場

於二零一零年六月三十日，投資證券價值為97,544,000港元，(二零零九年六月三十日為152,167,000港元。年內，已出售的股票證券總額為82,648,000港元。

展望

亞洲的經濟自金融海嘯後有所復甦，進出口增加，勞動市場亦呈改進。隨著多國貨幣供應的增加，香港、中國、澳門及馬來西亞的地產及股票預期在可見之未來將有平穩的增長。由於香港政府欲增加中小型住宅單位的土地供應，豪宅市場的表现應會繼續較一般市場增長更快。

董事及員工

本人謹代表集團感謝各董事及員工在年內對本公司的貢獻。

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，二零一零年十月十二日

業績

本集團截至二零一零年六月三十日止年度已審核綜合收益表詳列如下：

綜合收益表

截至二零一零年六月三十日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	4	38,790	46,949
直接成本		(14,360)	(12,217)
毛利		24,430	34,732
其他收入	6	101,438	24,751
投資物業公允價值之變動		199,952	(479,043)
物業、機器及設備公允價值之變動		—	(3,306)
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		2,371	(31,565)
行政費用		(29,026)	(23,092)
其他營運費用		(304)	(73,183)
財務費用	7	(13,922)	(15,752)
除稅前溢利／(虧損)	8	284,939	(566,458)
所得稅(支出)／回撥	9	(25,898)	61,816
本年度溢利／(虧損)		<u>259,041</u>	<u>(504,642)</u>
下列人士應佔本年度溢利／(虧損)			
本公司持有人	10	232,722	(448,392)
非控股權益		26,319	(56,250)
		<u>259,041</u>	<u>(504,642)</u>
本公司持有人所佔 本年度溢利／(虧損)之 每股盈利／(虧損)	12		
基本		<u>0.78港元</u>	<u>(1.67港元)</u>
已攤分		<u>0.73港元</u>	<u>不適用</u>

綜合財狀況表

於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		3,558,220	3,309,209
物業、機器及設備		84,491	83,494
按揭貸款		108	126
其他財務資產		1,452	–
其他非流動資產		950	950
		<u>3,645,221</u>	<u>3,393,779</u>
流動資產			
待出售之發展中物業		1,065,745	798,297
已落成之待售物業		368,772	347,878
按公允價值計入損益之金融資產		97,544	152,167
應收貿易賬款及其他應收賬款	13	6,912	15,151
應收最終控股公司款項	15	132	132
應收關連公司款項	15	1,200	900
稅項預繳		139	263
銀行結存及現金		101,251	35,922
		<u>1,641,695</u>	<u>1,350,710</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	14	41,165	62,988
應付非控股股東墊款	15	239,990	239,990
有息借貸之流動部份		171,841	536,000
按公允價值計入損益之金融負債		304	–
稅項		3,020	3,541
		<u>456,320</u>	<u>842,519</u>
流動資產淨額		<u>1,185,375</u>	<u>508,191</u>
總資產減流動負債		<u>4,830,596</u>	<u>3,901,970</u>

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動負債		
有息借貸之非流動部份	1,161,096	582,000
董事墊款	43,854	71,477
遞延稅項負債	379,909	355,289
	<u>1,584,859</u>	<u>1,008,766</u>
資產淨值	<u>3,245,737</u>	<u>2,893,204</u>
權益		
股本	34,667	27,151
儲備	3,172,817	2,854,119
	<u>3,207,484</u>	<u>2,881,270</u>
本公司持有人應佔權益	38,253	11,934
非控股權益	<u>3,245,737</u>	<u>2,893,204</u>
權益總額	<u>3,245,737</u>	<u>2,893,204</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，本公司之註冊地址及主要營業地址已披露於本年報組織資料中。本公司之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」)由一香港註冊成立之有限公司欣然有限公司(「欣然」)控股，於報告日，董事認為本集團之最終控股公司亦為欣然。

本集團之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。

2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則

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二零零九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」)。

香港會計準則第1號(2007年經修訂)	財務報表之呈報
香港會計準則第23號(2007年經修訂)	借貸成本
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
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分部
各項	香港財務報告準則2008之年度改進

除下文所述者外，採納新訂香港財務報告準則並無對本期間及過往期間業績及財務狀況之編製及呈列構成任何重大影響。

香港會計準則第1號(2007年經修訂)財務報表之呈報

採納香港會計準則第1號(2007年經修訂)對主要財務報表之格式及標題及該等報表內部分項目之呈列作出若干更改。當實體追溯應用會計政策或追溯重列財務報表項目或重新分類財務報表項目時，則須編製第三份截至最早比較期間期初的財務狀況報表。該準則亦須作出額外披露。

本集團資產、負債及收支之計量及確認並無出現變動，惟部分過往直接於權益確認之項目現時改於其他全面收益內確認，如物業、機器及設備重估。香港會計準則第1號影響擁有人權益變動之呈列，並且引入「全面收益表」。比較數字已經重列以符合該項經修訂準則的規定。本集團已對有關財務報表之呈列及分類報告的會計政策追溯應用有關變動。然而，比較數字的變動並無影響於二零零八年七月一日之綜合或母公司財務狀況報表，因此並無呈列第三份於二零零八年七月一日之財務狀況報表。

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

此修訂本規定，投資者須於損益中確認來自附屬公司、共同控制實體或聯營公司之股息，不論有關分派乃源自被投資公司之收購前或收購後儲備。於以往年度，本公司將來自收購前儲備之股息確認為收回於附屬公司及共同控制實體之投資(即減低投資成本)。只有來自收購後儲備之股息方於損益中內確認為收入。

根據此項新訂會計政策，倘若股息分派過多，投資將按本公司有關非金融資產減值之會計政策進行減值測試。

此項新訂會計政策已按香港會計準則第27號之修訂而提前應用，因此並無重列比較數字。

香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併

經修訂的準則(香港財務報告準則3R)對業務合併的會計要求提出重大的改變。現時的收購法保留了購買法的主要特徵，香港財務報告準則3R的主要改變對本集團在二零一零年收購之影響如下：

- 與收購有關之合併成本在收益表中列為費用。以往，此等成本列為收購成本的一部份。
- 收購的資產及負債一般以收購當日之公允價值計量，除非香港財務報告準則3R提供例外及提供特別計量的法則。
- 任何或有的代價是以收購當日的公允價值計量。倘或有代價的安排引致財務負債，任何後續的變動一般在損益中確認。以往，當出現可能需要付款，或有代價在收購當日確認。

香港財務報告準則3R早已應用於收購日是在二零零九年七月一日或以後的業務合併，本集團在本年並無業務合併的交易，因此，採納香港財務報告準則3R對本年的財務報表並無影響。收購日是在二零零九年七月一日或以前之業務合併並無重列。

香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表

採納香港財務報告準則3R需同時採納經修訂香港會計準則第27號(香港會計準則27R)。香港會計準則27R提出改變非控股權益(前稱「少數股東權益」)及喪失附屬公司控制權的交易的會計要求。與香港財務報告準則3R相同，採納香港會計準則27R需提早採用，本集團在本年並無非控股權益的交易，也沒有出售任何附屬公司的股本權益，因此，採納香港會計準則27R對本年的財務報表並無影響。

香港財務報告準則第7號(修訂本)金融工具披露之改進

此修訂規定，就財務狀況報表內按公平值計量之金融工具作出額外披露。此等公平值計量乃分成為一個三層的公平值層級，反映出計量時使用的可觀察市場數據之範圍。此外，衍生金融負債之到期分析乃分開披露，若該等衍生工具之餘下合約到期日是了解現金流量時間性的關鍵，則須列出有關資料。本集團已利用有關修訂本的過渡條文，並無就新規定提供比較資料。

香港財務報告準則第8號經營分部

採納香港財務報告準則第8號對本集團已劃分及須報告之經營分部有影響。於以往之年度財務報表，分部乃參照本集團風險及回報之主要來源及性質劃分。然而，已申報之分部資料現時以定期經主要營運決策者審閱之內部管理報告資料為基準。採納香港財務報告準則第8號會導致須報告的經營分部數目增加，比較數字已按新準則一致之基準予以重列。

在此等財務報表被授權當日，若干全新及經修訂香港財務報告準則已刊發但仍未生效，而本集團並無提早採納。

董事預期本集團將在生效後的首個期間開始採用，全新及經修訂香港財務報告準則預期對本集團的會計政策影響如下。若干其他全新及經修訂香港財務報告準則已發佈，然而預期對本集團之財務報告不會有重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

此項準則對二零一三年一月一日或之後開始之會計期間生效，內容是關於金融資產之分類及計量。該項新準則減少了金融資產計量類別之數目，且所有金融資產將根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合約現金流之特性，按攤銷成本或公平值計量。公平值收益及虧損將於損益確認，惟有關若干股本投資之收益及虧損則於其他全面收入呈列。董事現正評估此項修訂對本集團於首次應用年度之業績及財務狀況可能產生之影響。

二零零九年之年度改進項目

香港會計師公會頒佈「二零零九年香港財務報告準則之改進項目」。大部份修訂本將於二零一零年一月一日當日或之後開始之年度期間生效。本集團預期香港會計準則第17號租賃與本集團之會計政策有關。於修訂前，香港會計準則第17號一般要求土地租賃分類為經營租賃。此項修訂要求土地之租賃按照香港會計準則第17號載列的一般原則而分類為經營或融資租賃。本集團將需要根據此項修訂之過渡條文，以該等租賃開始當時已存在之資料為基準，重新評估本集團於二零一零年七月一日之未屆滿土地租賃的分類。此項修訂將會追溯應用，惟倘欠缺所需資料，則租賃將會於採納修訂當日進行評估。董事現正評估此項修訂對本集團於首次應用年度之業績及財務狀況可能產生之影響。

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

於二零一零年六月三十日，一項有關稅務虧損的遞延稅項資產25,396,000港元(二零零九年：26,691,000港元)已在本集團的綜合財務狀況報表中確認。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損益中確認。

4. 收入及營業額

本集團之主要業務在財務報表附註1內披露。本集團之營業額為來自該等業務的收入。

於本年度內，來自本集團主要業務並已確認之收入如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
租金總收入	36,524	43,683
物業管理收入	1,803	2,232
利息收入	463	1,034
	<u>38,790</u>	<u>46,949</u>

5. 分部資料

董事區分本集團之四項產品及服務為營運分部。

該等營運分部已被監控及並按已調整分部的營運業績為基礎作出策略性的決定。

二零一零年

	地產出售 千港元	地產租金 千港元	物業管理 千港元	其他 千港元	總額 千港元
收入					
外來客戶收入	-	36,524	1,803	-	38,327
由其他分部	-	2,466	17,508	-	19,974
應報告分部收入	<u>-</u>	<u>38,990</u>	<u>19,311</u>	<u>-</u>	<u>58,301</u>
應報告分部溢利	-	227,207	1,539	16,964	245,710
非金融資產折舊	-	510	-	-	510
投資物業公允價值增加	-	199,952	-	-	199,952
按公允價值計入損益之金融資產 公允價值增加	-	-	-	2,371	2,371
出售按公允價值計入損益之金融 資產獲利	-	-	-	12,073	12,073
應報告分部資產	<u>1,436,285</u>	<u>3,564,248</u>	<u>236</u>	<u>98,996</u>	<u>5,099,765</u>
年內非流動分部資產 (金融工具除外)增加	<u>-</u>	<u>29,866</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,866</u>
應報告分部負債	<u>26,811</u>	<u>252,922</u>	<u>89</u>	<u>304</u>	<u>280,126</u>

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	其他 千港元	總額 千港元
收入					
外來客戶收入	–	43,683	2,232	–	45,915
由其他分部	–	2,466	17,508	–	19,974
應報告分部收入	–	46,149	19,740	–	65,889
應報告分部(虧損)/溢利	–	(446,223)	1,986	(24,095)	(468,332)
非金融資產折舊	–	636	–	–	636
貿易及其他應賬款減值虧損	–	137	–	–	137
投資物業公允價值減少	–	479,043	–	–	479,043
按公允價值計入損益之金融資產 公允價值減少	–	–	–	31,565	31,565
出售按公允價值計入損益之金融 資產獲利	–	–	–	3,450	3,450
應報告分部資產	1,155,529	3,315,399	231	152,167	4,623,326
年內非流動分部資產 (金融工具除外)增加	–	31,327	–	–	31,327
應報告分部負債	46,496	255,088	85	–	301,669

本集團之營運分部之總和與本集團之主要財務數字對照呈報在財務報表如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應報告分部收入	58,301	65,889
利息收入	463	1,034
分部間收入對銷	(19,974)	(19,974)
集團收入	<u>38,790</u>	<u>46,949</u>
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應報告分部溢利／(虧損)	245,710	(468,332)
物業、機器及設備公允價值改變	-	(3,306)
未分配公司收入	86,542	17,281
未分配公司支出	(33,391)	(96,349)
財務費用	(13,922)	(15,752)
除稅前溢利／(虧損)	<u>284,939</u>	<u>(566,458)</u>
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應報告分部資產	5,099,765	4,623,326
其他公司資產	187,151	121,163
集團資產	<u>5,286,916</u>	<u>4,744,489</u>
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應報告分部負債	280,126	301,669
稅項	3,020	3,541
遞延稅項	379,909	355,289
其他公司負債	1,378,124	1,190,786
集團負債	<u>2,041,179</u>	<u>1,851,285</u>

本集團的外來客戶收入及非流動資產(金融工具除外)以經營地區劃分如下：

	外來客戶收益		非流動資產	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港(定居地)	35,389	44,221	2,589,468	2,478,728
澳門	–	–	821,523	702,045
馬來西亞	3,393	2,673	232,628	212,825
中華人民共和國(「中國」)	8	55	42	55
	<u>38,790</u>	<u>46,949</u>	<u>3,643,661</u>	<u>3,393,653</u>

客戶的地區乃根據該服務之提供或貨物之運送地區為基礎。非流動資產之地區以該資產所在地區為基礎。

本公司為投資控股公司，本集團之主要營運地區為香港。為根據香港財務報告準則第8號披露分部資料，香港被視為定居地。

6. 其他收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
股份投資股息收入	2,823	4,020
出售按公允價值計入損益的金融資產獲利	12,073	3,450
匯兌獲利淨額	12,593	10,951
延遲付款罰款撥備撤回(附註)	41,422	–
其他應收賬款減值虧損撤回(附註)	31,624	–
雜項收入	903	6,330
	<u>101,438</u>	<u>24,751</u>

附註：

截至二零一零年六月三十日止年度內，本集團已完成購入中國杭州之土地，有關之延遲付款罰款已獲豁免，往年已付之保證金並沒有被賣方沒收，因此，年內撤回延遲付款罰款撥備及其他應收賬款減值虧損，其金額分別為41,422,000港元及31,624,000港元。

7. 財務成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息費用：		
銀行貸款及透支須於五年內全數償還	13,340	25,586
有關連公司墊款	–	533
董事墊款	4,269	4,733
其他借貸費用	3,055	284
	<hr/>	<hr/>
總借貸費用	20,664	31,136
減：撥作待售發展中物業的借貸費用(附註)	(6,742)	(15,384)
	<hr/>	<hr/>
	13,922	15,752
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

借貸費用已以年率0.81%至1.41%(二零零九年：0.88%–9.07%)資本化。

8. 除稅前溢利／(虧損)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利／(虧損)經扣除下列項目：		
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	12,734	8,272
定額退休福利計劃供款	236	214
核數師酬金	501	492
折舊	3,441	3,640
投資物業產生租金收入的直接成本	10,529	8,818
投資物業未能產生租金收入的直接成本	61	63
衍生金融工具公允價值變動虧損*	304	–
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. 所得稅支出／(計入)

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零零九年：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。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本期稅項		
—香港		
本年度稅項	1,988	3,162
往年少撥	418	721
	<u>2,406</u>	<u>3,883</u>
—海外		
本年度稅項	127	—
往年少撥／(多撥)	311	(12)
	<u>438</u>	<u>(12)</u>
	<u>2,844</u>	<u>3,871</u>
遞延稅項		
本年	23,054	(65,687)
所得稅支出／(回撥)總額	<u><u>25,898</u></u>	<u><u>(61,816)</u></u>

稅項支出／(回撥)之對賬及按適用稅率的會計溢利／(虧損)：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	284,939	(566,458)
按香港利得稅稅率16.5%計算 (二零零九年：16.5%)之稅項	47,015	(93,466)
不可扣減支出之稅務影響	5,950	18,348
毋須課稅收益之稅務影響	(22,725)	(7,534)
海外稅率差別之稅務影響	(7,192)	7,473
未確認稅務虧損之稅務影響	1,599	6,140
使用以往未被確認稅務虧損之稅務影響	(2,001)	(988)
未確認臨時差異之稅務影響	-	753
確認往年未確認之遞延稅項資產	2,523	6,749
往年少撥	729	709
所得稅支出／(回撥)	25,898	(61,816)

10. 本公司持有人應佔溢利／(虧損)

於本公司持有人應佔綜合溢利／(虧損) 232,722,000港元(二零零九年：虧損448,392,000港元)，其中為數39,714,000港元之溢利(二零零九年：虧損50,475,000港元)已於本公司財務報表中處理。

11. 股息

(a) 本年股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
中期股息每股3港仙(二零零九年：0港仙)	10,220	-
擬派發末期股息每股4港仙 (二零零九年：0港仙)(附註)	13,926	-
	24,146	-

二零一零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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
股息：		
現金	1,357	—
以股代息	8,863	—
	<u>10,220</u>	<u>—</u>

附註：

於報告日後建議之末期股息並未於報告日確認為負債，但將在截至二零一一年六月三十日止年度之保留溢利中反映。

(b) 已於年內批准及支付的往年財政年度股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
往年財政年度末期股息每股0港仙 (二零零九年：3港仙)	—	7,924
	<u>—</u>	<u>7,924</u>

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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
股息：		
現金	—	2,040
以股代息	—	5,884
	<u>—</u>	<u>7,924</u>

12. 每股盈利／(虧損)

每股基本及已攤薄盈利／(虧損)乃以下列數據為基準：

盈利／(虧損)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度之持有人應佔溢利／(虧損)以計算每股基本及已攤薄盈利／(虧損)	<u>232,722</u>	<u>(448,392)</u>

股份數目

	二零一零年	二零零九年
已發行普通股之加權平均數以計算每股基本盈利／(虧損)	299,099,205	268,012,727
普通股潛在攤薄影響： 認股權證	<u>20,559,959</u>	<u>—</u>
已發行普通股之加權平均數以計算每股攤薄盈利／(虧損)	<u>319,659,164</u>	<u>268,012,727</u>

因未行駛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。

13. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收貿易賬款 從第三者	<u>422</u>	<u>918</u>
其他應收賬款		
預付款項及按金	3,327	11,627
其他應收賬款	<u>3,163</u>	<u>2,606</u>
	<u>6,490</u>	<u>14,233</u>
	<u>6,912</u>	<u>15,151</u>

本集團之應收貿易賬款包括租金收入及物業管理收入。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。所有賬單在發出後已即時到期。

董事會認為應收貿易及其他應收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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
少於30天	256	499
31 – 60天	56	83
61 – 90天	–	155
超過90天	110	181
	<u>422</u>	<u>918</u>

本集團每一個報告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。在二零一零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422,000港元(二零零九年：918,000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。

於報告日，有關其他應收賬款之款項並無逾期(二零零九年：零港元)。

14. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付貿易賬款		
付予第三者	921	817
其他應付賬款		
租客按金	7,030	7,001
其他應付賬款及應計費用	33,214	55,170
	<u>40,244</u>	<u>62,171</u>
	<u>41,165</u>	<u>62,988</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。

根據發票日期，於報告日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
少於30天	606	517
31 – 60天	48	47
61 – 90天	48	48
超過90天	219	205
	<u>921</u>	<u>817</u>

15. 應付最終控股公司／關連公司／非控股股東款項

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。

關連公司欠款詳情如下。於報告日，其無就未能償還金額作撥備。

關連公司名稱	關連董事	年內最大 結欠款項 千港元	於二零一零年 六月三十日結餘 千港元	於二零零九年 七月一日結餘 千港元
趙世曾建築師有限公司	趙世曾博士	1,200	1,200	600
榮資有限公司	趙世曾博士	300	—	300
			<u>1,200</u>	<u>900</u>

16. 或有負債

於二零零八年十一月，本公司全資附屬公司雄偉房地產開發(深圳)有限公司(「中國附屬公司」)對承建商展開法律程序，內容有關建造合同不獲履行，並尋求法院作出宣告及要求賠償人民幣32,285,000元(相等於37,225,000港元)。

經過一輪法律程序後，於二零一零年七月五日，中國附屬公司獲得中國深圳市寶安區人民法院發出的判決(「判決」)。中國附屬公司須支付淨建造成本約16,935,000港元(相等於大約人民幣14,688,000元)。

中國附屬公司及承建商其後均向中國深圳市中級人民法院提交上訴。考慮到法律意見，本公司董事認為，由於未能確定有關結果，因此，根據判決，本集團已經在二零一零年度財務報表內計提建造成本準備16,935,000港元。有鑑於其不確定性，目前評估任何額外潛在損失並不切實可行。

管理討論及分析

業績

截至二零一零年六月三十日止年度（「本年度」）的營業額為38,790,000港元（截至二零零九年六月三十日止年度：46,949,000港元），較去年同期減少17.4%，主要由於香港投資物業的租金收入減少。

在物業租賃方面，本年度的租金收入較二零零九年同期減少16.4%，達36,524,000港元（二零零九年：43,683,000港元）。

本年度的毛利為24,430,000港元，較去年同期減少29.7%。

其他收入較去年同期增加309.8%至101,438,000港元，主要由於撤回延期付款罰款撥備41,422,000港元及與購入杭州土地有關之其他應收賬款減值虧損31,624,000港元。餘下的其他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的金融資產公允價值調整獲利2,371,000港元（二零零九年：虧損31,565,000港元）。投資物業公允價值的調整轉虧為盈共199,952,000港元（二零零九年：虧損479,043,000港元）。行政開支較去年同期增加25.7%至29,026,000港元。其他營運費用304,000港元（二零零九年：73,183,000主要是土地延遲付款費用41,422,000港元及其他應收賬款之減值虧損31,761,000港元在年內撤回）。財務費用較去年同期減少11.6%至13,922,000港元。

本年度權益持有人應佔權益為232,722,000港元，而去年同期為448,392,000港元。每股盈利為0.78港元（二零零九年：每股基本虧損1.67港元），已攤薄的每股盈利為0.73港元（二零零九年：無攤薄每股虧損）。

截至二零零九年六月三十日止年度並無派發末期股息（二零零八年：3港仙）及截至二零零九年十二月三十一日止半年內中期股息每股3港仙（截至二零零八年十二月三十一日止半年：無）。年內共派發股息3港仙。本公司向股東提供以股代息選擇以收取截至二零零九年十二月三十一日止中期股息。截至二零零九年六月三十日止，年內發行了紅利認股權證，發行基準為每持有十股送一份二零一零認股權證及截至二零零九年十二月三十一日止半年，發行了紅利認股權證，發行基準為每持有十五股送一份二零一一認股權證。

末期股息每股4港仙及中期股息每股3港仙(二零零九年：無末期及中期股息)。董事會建議派發紅利認股權證，發行基準是以每持有二十股送一份認股權證。

資產淨值

二零一零年六月三十日，本公司持有人應佔本集團之總資產淨值約為3,207,484,000港元(二零零九年六月三十日：2,881,270,000港元)，較二零零九年六月三十日增加326,214,000港元或11.3%。根據二零一零年六月三十日的已發行普通股總數346,667,517股(二零零九年：271,510,696股)計算，本公司持有人應佔的每股資產淨值為9.25港元，較二零零九年六月三十日10.61港元減少12.8%。每股資產淨值減少主要因年內增加普通股數目，但本集團投資物業及投資證券公允價值上升已抵銷部份影響。

總資產淨值包括投資物業、物業、機器及設備的公允價值變動獲利的遞延稅項負債399,744,000港元。若撇除遞延稅項負債，本公司持有人應佔的總資產淨值為3,607,228,000港元或每股10.41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

於二零一零年六月三十日，投資證券價值為97,544,000港元。年內，整個投資組合因淨出售56,994,000港元而減少，公允價值獲利為2,371,000港元。投資上市證券於二零一零年六月三十日之價值97,544,000港元佔總資產的1.9%(二零零九年六月三十日：3.2%)，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

於二零一零年六月三十日及二零零九年六月三十日的已發行普通股數目分別為346,667,517股及271,510,696股。

債務及資本與負債比率

於二零一零年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為1,376,791,000港元（二零零九年六月三十日：1,189,477,000港元）。現金及銀行結存為101,251,000港元（二零零九年六月三十日：35,922,000港元），借貸淨值為港幣1,275,540,000港元（二零零九年六月三十日：1,153,555,000港元）。

總債務及股本權益比率為42.4%（二零零九年六月三十日：41.1%）而淨債務與股本權益比率為39.3%（二零零九年六月三十日：39.9%）。

總債務增加及淨債務減少主要由於年內購入杭州土地增加銀行貸款引致。

於報告日，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1,376,791,000港元中，12.5%、6.9%、80.6%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

於二零一零年六月三十日，本集團投資物業、待售物業、物業、機器及設備及投資證券賬面值分別為2,556,997,000港元（二零零九年六月三十日：2,449,464,000港元）、378,745,000港元（二零零九年六月三十日：355,826,000港元）、80,000,000港元（二零零九年六月三十日：78,000,000港元）及68,864,000港元（二零零九年六月三十日：0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6,742,000港元，而上年度則為15,384,000港元。本年度之利息支出為港幣13,922,000港元，較去年同期錄得的利息支出15,752,000港元減少11.6%。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1.1%（二零零九年：1.3%），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43人（截至二零零九年六月三十日：45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

在二零一零年上半年內，地產市場地產市道呈顯著增長尤其是本集團的主要業務豪華住宅。一號九龍山頂第二期之工程已展開，整個項目之市場推廣活動將在獲得預售證後展開。趙苑三期第二座之發展已展開，將於2011年初完成。長洲「新趙苑」的之上蓋工程已於二零一零年六月展開。

澳門

位於路環石排灣的發展項目於報告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，於二零一零年七月，寶安區人民法院已就向總承建商追討賠償及終止合約頒下裁決，可是，在報告日，雙方對裁決提出上訴。

杭州之土地已於二零零九年十二月完成購入，項目名為「卓能•河畔」，正在圖則審批階段。

馬來西亞

「中央廣場」之發展令及其中2座的建築圖則（結構及建築圖則細則）已被當地政府批准。地基工程於報告日已展開。

物業估值

本集團於二零一零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及Henry Butcher Malaysia Sdn. Bhd.負責重估並於製訂二零一零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1,749,100,000港元及1,809,120,000港元，總數為3,558,220,000港元(二零零九年：投資物業及發展中投資物業分別為1,665,400,000港元及1,643,809,000港元，總數為3,309,209,000港元)，公允價值的增加約199,952,000港元已在本年的收益表中列賬。本集團自用土地及大廈已以公允價值80,000,000港元列賬(二零零九年：78,000,000港元)。公允價值的增加總額約3,625,000港元已計入年內的儲備中，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

本集團仍繼續在中國、香港、澳門及馬來西亞四地作投資，以分散投資風險。

隨著環球經濟的復甦，本集團預計長遠來說將有好的收成。

末期股息

董事會現建議派發末期股息每股4港仙(二零零九年：0港仙)予於二零一零年十一月二十六日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股3港仙(二零零九年：0港仙)，本年度合共派發股息每股7港仙(二零零九年：0港仙)

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零一零年十二月二十三日派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一零年十一月二十四日至十一月二十六日(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二零一零年度股東週年大會，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零一零年十一月二十三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。

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」)

於截至二零一零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

本公司於截至二零一零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。

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，包括本公司截至二零一零年六月三十日止之經審核年度業績。

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，二零一零年十月十二日

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。