



CHI CHEUNG INVESTMENT COMPANY, LIMITED

至祥置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

截至二零零二年六月三十日止六個月之中期業績

業績

至祥置業有限公司(「本公司」)之董事會謹此公布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零二年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同去年同期之比較數字呈列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額(附註2)	1,175	2,505
銷售成本	(657)	(1,380)
毛利	518	1,125
其他收入	256	353
行政開支	(1,500)	(1,804)
其他經營開支(附註6)	(248)	(450)
就持作發展物業確認之減值虧損	—	(5,000)
經營虧損	(974)	(5,776)
撥回應收聯營公司款項準備	900	—
財務費用	(745)	(2,323)
稅前虧損	(819)	(8,099)
稅項(附註7)	—	404
虧損轉入儲備	(819)	(7,695)
每股虧損(附註8)		
基本	(0.03)仙	(0.26)仙

攤薄

不適用

不適用

每股中期股息

—

—

附註：

1 呈列基準

簡明財務報表乃按歷史成本法編製，並就重估若干物業作出修訂。除下列所述者外，簡明財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零一年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採納者一致。

期內，本集團採納下列由香港會計師公會頒佈之經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）：

會計實務準則第1條（經修訂）：財務報表之呈列
會計實務準則第15條（經修訂）：現金流量報表
會計實務準則第25條（經修訂）：中期財務報告

簡明財務報表採納了經修訂會計準則所引進之經修訂披露規定。

2 營業額

營業額指本年度內已收及應收之物業租金收入總額。

3 分類資料

業務分類

	物業發展		物業租賃		綜合	
	截至六月三十日止 六個月		截至六月三十日止 六個月		截至六月三十日止 六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
分類收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,175</u>	<u>2,505</u>	<u>1,175</u>	<u>2,505</u>
分類業績	<u>—</u>	<u>(5,021)</u>	<u>526</u>	<u>(474)</u>	<u>526</u>	<u>(5,495)</u>
未分配之經營開支					<u>(1,500)</u>	<u>(281)</u>

經營虧損	(974)	(5,776)
撥回應收聯營公司 款項準備	900	—
財務費用	(745)	(2,323)
	<u> </u>	<u> </u>
稅前虧損	(819)	(8,099)
稅項	—	404
	<u> </u>	<u> </u>
虧損轉入儲備	<u>(819)</u>	<u>(7,695)</u>

地區分類

本集團於期內之絕大部份業務均於香港進行。因此並無呈列按地區分析資料。

4 簡明綜合股權變動表

	股本 千港元	股份溢價 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零一年一月一日	297,131	66,250	(180,866)	182,515
年度虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(46,630)</u>	<u>(46,630)</u>
於二零零一年 十二月三十一日	297,131	66,250	(227,496)	135,885
期內虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(819)</u>	<u>(819)</u>
於二零零二年六月三十日	<u>297,131</u>	<u>66,250</u>	<u>(228,315)</u>	<u>135,066</u>

5 員工開支及折舊

	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
員工開支		
行政開支	174	96
物業開支	<u>—</u>	<u>185</u>
	<u>174</u>	<u>281</u>

折舊		
行政開支	<u>40</u>	<u>75</u>

6 其他經營開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
出售持作銷售物業虧損	—	450
出售投資物業虧損	<u>248</u>	—
	<u>248</u>	<u>450</u>

7 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
稅項(支出)撥回包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅		
過往年度之超額撥備	—	511
本期間撥備	<u>—</u>	<u>(107)</u>
	<u>—</u>	<u>404</u>

由於本集團並無任何應課稅溢利，因此本期間並無作出香港利得稅撥備。

於二零零二年六月三十日，本集團之潛在遞延稅項資產主要來自估計稅務虧損。由於未能確定有關利益於可預見將來實現，故並未於財務報表確認潛在遞延稅項資產。

8 每股虧損

每股基本虧損乃根據期間股東應佔虧損819,000港元(截至二零零一年六月三十日止期間：7,695,000港元)及期內已發行普通股加權平均數2,971,305,343股(截至二零零一年六月三十日止期間：2,971,305,343股)計算。

由於本公司認股權證之行使價高於二零零二年及二零零一年之股份平均公平市值，故每股攤薄虧損之計算並無假設該等認股權證之轉換。

中期股息

董事會議決不宣派期內任何中期股息（二零零一年：無）。

業務回顧

截至二零零二年六月三十日止六個月之營業額為1,200,000港元，較上年度同期減少53.1%。本集團於期內之營業額主要源自亞畢諾商業中心之總租金收入。於二零零二年五月完成出售之亞畢諾商業中心令營業額大減。物業租金收入為本集團帶來500,000港元之毛利（二零零一年六月三十日：1,100,000港元）。

經營虧損為970,000港元，較上一個期間之虧損5,780,000港元減少83.2%。本期間之經營虧損減少主要由於並無就皇后大道中／禧利街之發展項目確認減值虧損（二零零一年六月三十日：5,000,000港元）所致。

資產淨值

於二零零二年六月三十日，本集團之總資產淨值約135,100,000港元，較二零零一年十二月三十一日之135,900,000港元減少800,000港元或0.6%。每股資產淨值總額為0.045港元（二零零一年十二月三十一日：0.046港元）。

債務及資本與負債比率

於二零零二年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸為12,000,000港元（二零零一年十二月三十一日：64,200,000港元）。現金及銀行存款為3,500,000港元（二零零一年十二月三十一日：8,700,000港元），而借貸淨額則為8,500,000港元（二零零一年十二月三十一日：借貸淨額為55,500,000港元）。總債務與股本之比率為8.9%（二零零一年十二月三十一日：47.2%），而淨債務與股本之比率為6.3%（二零零一年十二月三十一日：40.8%），此乃將銀行及其他借貸除以總資產淨值135,100,000港元（二零零一年十二月三十一日：135,900,000港元）得出之百分比。債務及資本與負債比率減少主要由於本集團在回顧期內以內部資源償還銀行及其他借貸所致。

於二零零二年六月三十日，本集團之借貸均以港元計值，並按最優惠利率計算利息。本集團之收入大部份以港元計值。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。於二零零二年六月三十日，本集團並無任何或然負債。

資產抵押

於二零零二年六月三十日，本集團已把賬面值11,500,000港元（二零零一年十二月三十一日：11,500,000港元）之發展中物業抵押給銀行，作為取得本集團一般銀行信貸之抵押。

財務及利息收入／開支

截至二零零二年六月三十日止六個月之利息收入減至50,000港元（上年同期：100,000港元），而在收益表中扣除之利息開支較上年同期減少68%至750,000港元。利息收入及利息開支之減少主要由於在回顧期內償還銀行及其他借貸所致，從而導致本集團之現金結餘及銀行及其他借貸下降。

薪酬政策及購股權計劃

於回顧期內，本集團共聘用三位員工。薪酬組合包括薪金及按個別員工表現而發放之年終花紅。本公司將於截至二零零二年十二月三十一日止年度之年報內披露購股權計劃之詳情。

物業

亞畢諾商業中心－投資物業

出售中環亞畢諾商業中心之交易已於二零零二年五月六日完成，作價48,380,000港元。

上環皇后大道中253-265號及禧利街30-38號－發展物業

皇后大道中／禧利街項目已重新規劃作住宅發展，上蓋建築工程已於二零零二年六月動工，將興建一幢有75個單位之住宅大廈，總建築面積約為42,308平方呎，預期於二零零三年九月竣工。

西環山道34號－發展物業

該物業為一幢樓齡逾四十年之七層高大廈，該大廈現時空置。地盤面積約為2,146平方呎，已推出市場出售。

展望

鑒於全球及本港經濟前景持續不明朗，投資意欲仍然低迷，預期短期內物業市道仍會疲弱。因此，本集團正檢討其業務重心，以期把握在目前市場上之任何商機，並在經濟復甦時攫取利益。儘管如此，本集團將繼續鞏固其物業及投資組合，務求為股東帶來更大回報。

買賣或贖回本公司之上市證券

於截至二零零二年六月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

最佳應用守則

除獨立非執行董事因根據本公司之組織章程細則須於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任而並無獲委任任何特定年期外，本公司並無董事知悉任何資料足以合理地顯示本公司於截至二零零二年六月三十日止六個月內任何時間未有遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄14所載之最佳應用守則。

致謝

本人謹藉此機會向本公司股東、董事會全人及全體員工作出之貢獻及支持致謝。

承董事會命
主席
劉鑾鴻

香港，二零零二年九月六日

網址：<http://www.chicheung.com.hk>

備註：聯交所證券上市規則附錄16第46(1)至46(6)段（包括該兩段）規定之全部資料將於適當時候在聯交所之網頁上公布。

「請同時參閱本公布於經濟日報及星島日報刊登的內容。」