



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
中期報告

目錄

獨立審閱報告	1
業績	
簡明綜合收益表	2
簡明綜合資產負債表	3
簡明綜合股權變動表	4
簡明綜合現金流量表	4
簡明財務報表附註	5
中期股息	10
業務回顧	10
物業	11
展望	11
董事於本公司及相聯法團之證券權益	11
主要股東於本公司之證券權益	12
購入、出售或贖回上市證券	13
最佳應用守則	13
致謝	13

公司資料

執行董事：
劉鑾鴻(主席)
劉鑾雄

獨立非執行董事：
陳國偉
岑文偉

註冊辦事處：
香港灣仔
告士打道38號
美國萬通大廈26樓

網址：
<http://www.chicheung.com.hk>

獨立審閱報告

致至祥置業有限公司董事會
(於香港註冊成立之有限公司)

引言

本核數師已遵照 貴公司董事之指示審閱第2至第9頁內所載之中期財務報告。

董事之責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定上市公司須按照由香港會計師公會頒布之會計實務準則(「會計實務準則」)第25條「中期財務報告」及有關條文編製中期財務報告。中期財務報告乃由董事負責，並已由董事批准通過。

審閱工作

本核數師乃按照香港會計師公會頒布之核數準則第700條「受聘審閱中期財務報告」進行是次審閱工作。審閱工作之範圍主要包括向集團管理層作出查詢及運用分析性程序對中期財務報告作出分析，並據此評估會計政策及呈列方式是否貫徹地應用或披露。審閱工作並不包括審核程序(如測試內部監控系統及核證資產、負債及交易)。由於審閱之範圍遠較審核小，所給予之確定程度也較審核為低。因此，本核數師對中期財務報告不發表審核意見。

審閱結論

根據這項不構成審核的審閱工作，據本核數師所知，截至二零零二年六月三十日止六個月之中期財務報告毋須作出任何重大修訂。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

二零零二年九月六日

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：

簡明綜合收益表

截至二零零二年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 (未經審核)	二零零一年 千港元 (未經審核)
營業額 (附註3)	1,175	2,505
銷售成本	(657)	(1,380)
毛利	518	1,125
其他收入 (附註5)	256	353
行政開支	(1,500)	(1,804)
其他經營開支 (附註7)	(248)	(450)
就持作發展中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8)	—	404
虧損轉入儲備	(819)	(7,695)
每股虧損 (附註9)		
基本	(0.03)仙	(0.26)仙
攤薄	不適用	不適用
每股中期股息	—	—

簡明綜合資產負債表
於二零零二年六月三十日

	二零零二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業 (附註10)	550	48,930
物業及其他固定資產	786	825
發展中物業	147,080	146,500
其他資產	270	270
	<u>148,686</u>	<u>196,525</u>
流動資產		
應收賬項、按金及預付款項 (附註11)	62	830
銀行結餘及現金	3,483	8,682
	<u>3,545</u>	<u>9,512</u>
流動負債		
應付賬項及應計費用 (附註12)	5,165	5,926
直接控股公司墊款	—	12,226
貸款—一年內到期	12,000	52,000
	<u>17,165</u>	<u>70,152</u>
流動負債淨值	<u>(13,620)</u>	<u>(60,640)</u>
資產總值減流動負債	<u>135,066</u>	<u>135,885</u>
非流動負債		
附屬公司少數股東貸款—一年後到期	45,100	45,100
少數股東權益	<u>(45,100)</u>	<u>(45,100)</u>
	<u>135,066</u>	<u>135,885</u>
股本及儲備		
股本 (附註13)	297,131	297,131
儲備	(162,065)	(161,246)
	<u>135,066</u>	<u>135,885</u>

簡明綜合股權變動表

截至二零零二年六月三十日止六個月

	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
期間虧損	—	—	(7,695)	(7,695)
於二零零一年七月一日	297,131	66,250	(188,561)	174,820
期間虧損	—	—	(38,935)	(38,935)
於二零零一年十二月三十一日	297,131	66,250	(227,496)	135,885
期間虧損	—	—	(819)	(819)
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>

簡明綜合現金流量表

截至二零零二年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 (未經審核)	二零零一年 千港元 (未經審核 及已重列)
經營業務之現金流入(流出)淨額	35,049	(6,762)
投資業務之現金(流出)流入淨額	(248)	1,552
來自融資之現金流出淨額	(40,000)	(1,750)
現金及現金等值項目之減少	(5,199)	(6,960)
期初現金及現金等值項目	8,682	10,468
期末現金及現金等值項目	3,483	3,508
現金及現金等值項目分析		
銀行結餘及現金	3,483	3,508

簡明財務報表附註

1. 呈列基準

由於Chinese Estates Holdings Limited已同意向本公司提供足夠資金以應付其到期之財務承擔，因此簡明財務報表已按照持續經營基準編製。

簡明財務報表已遵照由香港會計師公會頒布之會計實務準則第25條「中期財務報告」及上市規則附錄16所載適用之披露規定而編製。

2. 會計政策

簡明財務報表乃按歷史成本常規編製，並就重估若干物業作出修訂。

除下列所述者外，本集團所採納之會計政策與編製截至二零零一年十二月三十一日止年度之財務報表所採納者一致。

於本期間，本集團首次採納由香港會計師公會頒布之數項新訂立及經修訂之會計實務準則。採納此等準則改變現金流量表及股權變動表之呈列方式。惟對本會計期間或前會計期間之業績並無重大影響。故此，毋須作出前期調整。

現金流量表

根據會計實務準則第15條(經修訂)「現金流量表」之規定，現金流量乃按三個項目分類：「經營業務之現金流量」、「投資業務之現金流量」及「融資業務之現金流量」。先前以個別項目呈列之利息及股息將按一致基準以經營、投資或融資業務項目分類。收入稅項所產生之現金流量除非可獨立識別為投資或融資業務，否則一般將列為經營業務。

此外，現金等值項目指可隨時兌換為已知數額之現金而價值變動風險不大之短期及高流通性投資。

3. 營業額

營業額指已收及應收之物業租金收入。

4. 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					<u>(974)</u>	<u>(5,776)</u>
撥回應收聯營公司 款項準備					<u>900</u>	<u>—</u>
財務費用					<u>(745)</u>	<u>(2,323)</u>
稅前虧損					<u>(819)</u>	<u>(8,099)</u>
稅項					<u>—</u>	<u>404</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。

5. 其他收入

	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
物業管理收入	<u>200</u>	<u>217</u>
其他	<u>56</u>	<u>136</u>
	<u>256</u>	<u>353</u>

6. 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	<u>174</u>	<u>96</u>
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>

7. 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	248	—
	<u>248</u>	<u>—</u>
	<u>248</u>	<u>450</u>

8. 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
稅項撥回(支出)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	—	(107)
	<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，故並未於簡明財務報表確認潛在遞延稅項資產。

9. 每股虧損

每股基本虧損乃根據期內股東應佔虧損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。

10. 投資物業

	千港元
估值	
於二零零二年一月一日	48,930
出售	(48,380)
	<u>550</u>
於二零零二年六月三十日	<u>550</u>

物業乃位於香港並以長期租約持有。

11. 應收賬項、按金及預付款項

應收賬項、按金及預付款項包括應收貿易賬項8,000港元(於二零零一年十二月三十一日：236,000港元)，主要為應收租金，應收租金乃預先發出賬單並預期於收取賬單時清償。

於結算日，應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零零二年 六月三十日 千港元	二零零一年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	4	59
三十一至六十日	4	43
六十日以上	—	134
	<u>8</u>	<u>236</u>

12. 應付賬項及應計費用

應付賬項及應計費用包括應付貿易賬項零港元(於二零零一年十二月三十一日：73,000港元)。

於結算日，應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零零二年 六月三十日 千港元	二零零一年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	—	29
三十一至六十日	—	23
六十日以上	—	21
	<u>—</u>	<u>73</u>

13. 股本

	普通股股份數目	面值 千港元
每股面值0.10港元之普通股		
法定：		
於二零零一年十二月三十一日及二零零二年六月三十日	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零一年十二月三十一日及二零零二年六月三十日	<u>2,971,305,343</u>	<u>297,131</u>

14. 資本承擔

於結算日，本集團有以下承擔：

	二零零二年 六月三十日 千港元	二零零一年 十二月三十一日 千港元
位於香港之物業發展開支		
— 已訂約但未撥備	<u>57,800</u>	<u>—</u>
— 已批准但未訂約	<u>11,150</u>	<u>32,216</u>

15. 關連人士交易

於本期間內，本集團與一名關連人士訂立下列交易：

	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
已付同系附屬公司之租金	<u>110</u>	<u>240</u>

寫字樓租金乃按與無關連人士訂立之該等交易所適用之同類條款釐定。

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

業績

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，而上年同期則為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與其他借貸下降。

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。

董事於本公司及相聯法團之證券權益

於二零零二年六月三十日，本公司董事於本公司及其相聯法團之股本或債務證券中之權益，按本公司根據證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條置存之登記冊所載或根據上市規則所載上市公司董事證券交易標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)者如下：

I. 本公司

董事姓名	股份數目	二零零三年認股權證份數 (附註1)
劉鑾雄先生 －公司權益	2,159,475,904	383,527,348 (附註2)

II. 本公司之相聯法團

Chinese Estates Holdings Limited (「華人置業」)

董事姓名	股份數目
劉鑾雄先生 －個人權益	410,061,668
－其他權益	1,000,000,000 (附註3)
	<hr/>
	1,410,061,668
	<hr/>
劉鑾鴻先生 －公司權益	11,508,000 (附註5)
－其他權益	206,379,187 (附註4)
	<hr/>
	217,887,187 (附註5)
	<hr/>

附註：

1. 每份認股權證之持有人獲賦予權利可於二零零零年十一月二十一日至二零零三年十一月二十日期間按每股0.10港元認購一股繳足股款之本公司股份。
2. 正如上文第II段所披露，劉鑾雄先生擁有華人置業已發行股本中之59.18%權益，故根據披露權益條例之規定，被視為擁有本公司該等證券。
3. 該等股份由一項以劉鑾雄先生之若干家族成員為合資格受益人之全權信託間接持有。
4. 該等股份由另一項以劉鑾鴻先生之若干家族成員為合資格受益人之全權信託間接持有。
5. 劉鑾鴻先生先前於二零零一年十月十二日向聯交所及本公司發出披露通知所申報於華人置業之權益應為「217,887,187」而非「217,437,187」，此乃由於一項有關公司權益之排字錯誤所致，而該項公司權益應為「11,508,000」而非「11,058,000」。

除上文所披露者外，於二零零二年六月三十日，本公司其他董事依據披露權益條例概無擁有或被視為擁有本公司或其任何相聯法團（定義見披露權益條例）之證券之任何權益，並於截至二零零二年六月三十日止六個月內，本公司董事或彼等之配偶或十八歲以下之子女概無獲授予或已行使任何可認購本公司或其任何相聯法團之任何證券之權利。

主要股東於本公司之證券權益

據董事會所知，於二零零二年六月三十日，本公司根據披露權益條例第16(1)條置存之登記冊內所載錄，除本公司之董事或主要行政人員外，直接或間接擁有及／或被視為擁有本公司已發行股本面值10%或以上權益之人士如下：

股東名稱	股份數目	附註
(i) Billion Up Limited	2,159,475,904	1及3
(ii) Lucky Years Ltd.	2,159,475,904	1及3
(iii) 華人置業	2,159,475,904	1及3
(iv) Global King Ltd.	2,159,475,904	2及3
(v) Credit Suisse Trust Limited作為受託人	2,159,475,904	2及3

附註：

1. Billion Up Limited 為 Lucky Years Ltd. 之全資附屬公司，Lucky Years Ltd. 為華人置業之全資附屬公司，其於本公司股份之權益已重複計入，並包括在 Lucky Years Ltd. 及華人置業所述之股權內。
2. 因其於華人置業之權益，該等股份乃本公司之同一批股份，並已重複計入華人置業所述之股權內。
3. 上述股東所擁有之股權均為「董事於本公司及相聯法團之證券權益」中所述劉鑾雄先生之公司權益中所指之同一批股份。

購入、出售或贖回上市證券

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入、出售或贖回本公司任何上市證券。

最佳應用守則

由本公司兩名獨立非執行董事組成之審核委員會，已詳細審閱截至二零零二年六月三十日止六個月之中期報告。

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