



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)

截至二零零二年十二月三十一日止年度之全年業績

業績

至祥置業有限公司(「本公司」)之董事會公布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零零一年之比較數字如下:

截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額(附註2)	1,198	4,612
物業開支	(708)	(2,590)
租金收入淨額	490	2,022
其他收入	2,601	2,542
行政開支(附註4)	(2,243)	(3,327)
其他經營開支(附註5)	(298)	(7,890)
就發展中物業確認之減值虧損	(21,147)	(36,044)
經營虧損	(20,597)	(42,697)
聯營公司欠款準備之撥回	6,000	–
聯營公司權益之減值虧損	–	(488)
財務費用	(1,027)	(3,948)
稅前虧損	(15,624)	(47,133)
稅項(附註6)	–	503
稅後虧損	(15,624)	(46,630)
少數股東權益	–	–
股東應佔虧損	(15,624)	(46,630)
每股虧損(附註7)		
– 基本	(0.53) 仙	(1.57) 仙
– 攤薄	不適用	不適用

附註:

1. 呈報基準及比較數字

本集團於編製本年度之財務報表時已採納下列由香港會計師公會頒布之新訂立及經修訂之會計實務準則(「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 11 條 (經修訂)	外幣換算
會計實務準則第 15 條 (經修訂)	現金流動表
會計實務準則第 34 條 (經修訂)	僱員福利

採納該等會計實務準則導致加插股本變動報表，但對本年度或過往年度之業績並無重大影響。

2. 營業額

營業額指已收及應收之物業租金收入。

3. 分類資料

按業務劃分

就業務管理而言，本集團之業務目前可分為兩個經營部份 – 物業發展及物業租賃。該等部份為本集團申報其主要分類資料之基準。

主要業務活動如下：

物業發展 – 物業發展及物業銷售

物業租賃 – 物業租賃

該等業務之分類資料如下：

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	綜合 千港元
分類收入	–	1,198	1,198
分類業績	(21,760)	(145)	(21,905)
其他收入			2,601
未分攤之公司開支			(1,293)
經營虧損			(20,597)
聯營公司欠款準備之撥回			6,000
財務費用			(1,027)
稅前虧損			(15,624)
稅項			–
稅後虧損			(15,624)

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	綜合 千港元
分類收入	—	4,612	4,612
分類業績	(36,494)	(5,418)	(41,912)
其他收入			2,542
未分攤之公司開支			(3,327)
經營虧損			(42,697)
聯營公司權益之減值虧損			(488)
財務費用			(3,948)
稅前虧損			(47,133)
稅項			503
稅後虧損			(46,630)

按地域劃分

本集團於年內之所有業務絕大部份在香港進行，因此並無呈報按地域分析之資料。

4. 行政開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
行政開支包括：		
折舊	79	150

5. 其他經營開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
出售投資物業之虧損	248	2,820
出售持作出售物業之虧損	—	450
重估投資物業之虧絀	50	4,620
	298	7,890

6. 稅項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
稅項撥回包括：		
香港利得稅		
過往年度超額撥備	—	503

由於兩個年度內本公司及其附屬公司並無任何應課稅溢利或若干附屬公司之應課稅溢利全部為年初結轉之稅務虧損所抵銷，因此並無作出香港利得稅撥備。

於二零零二年十二月三十一日，本集團及本公司之潛在遞延稅務資產乃主要來自估計稅務虧損。由於未能確定有關利益能於可見將來實現，故並未於財務報表確認潛在遞延稅務資產。

7. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本年度股東應佔虧損約 15,624,000 港元（二零零一年：46,630,000 港元）及兩個年度內已發行普通股之加權平均數 2,971,305,343 股計算。

股息

本年度並無宣派中期股息（二零零一年：無）。董事會不建議派付截至二零零二年十二月三十一日止年度之任何末期股息（二零零一年：無）。

業績

截至二零零二年十二月三十一日止年度之營業額為 1,200,000 港元，較上年度減少 73.9%。年內本集團營業額主要來自亞畢諾商業中心之總租金收入，而亞畢諾商業中心於二零零二年五月出售乃營業額大幅下跌之原因。物業租金收入帶來之毛利為 500,000 港元（二零零一年：2,000,000 港元）。

本年度之經營虧損為 20,600,000 港元（二零零一年：42,700,000 港元），主要與就發展中物業確認減值虧損 21,100,000 港元（二零零一年：36,000,000 港元）有關。

資產淨值

於二零零二年十二月三十一日，本集團之總資產淨值約為 120,300,000 港元，較二零零一年十二月三十一日 135,900,000 港元減少 15,600,000 港元或 11.5%。每股總資產淨值為 0.040 港元（二零零一年：0.046 港元）。

債務及資本與負債比率

於二零零二年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸為 22,000,000 港元（二零零一年：64,200,000 港元），該等借貸為有抵押及須於一至兩年內償還。現金及銀行結存為 11,200,000 港元（二零零一年：8,700,000 港元），而借貸淨額為 10,800,000 港元（二零零一年：55,500,000 港元）。總債務與股本比率為 18.3%（二零零一年：47.2%）而淨債務與股本比率為 9%（二零零一年：40.8%），乃將銀行及其他借貸以及淨債務分別除以總資產淨值 120,300,000 港元（二零零一年：135,900,000 港元）得出之百分比。債務與股本比率之減少乃因本集團於年內以內部資源償還銀行及其他借貸所致。

本年度內，本集團為皇后大道中 / 禧利街發展項目安排額度為 79,000,000 港元之新銀行信貸，截至二零零二年十二月三十一日已借用 22,000,000 港元。

於二零零二年十二月三十一日，本集團之借貸均以港元計值，並按香港銀行同業拆息計算利率。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。本集團所有資產及投資均以港元計值。本集團於二零零二年十二月三十一日並無任何或然負債。

資產抵押

於二零零二年十二月三十一日，本集團賬面值約為 125,000,000 港元之發展中物業已作抵押，以取得額度為 79,000,000 港元之銀行信貸。

財務及利息收入 / 支出

本年度之利息收入為 100,000 港元，與上年度相若。利息支出由上年度之 3,900,000 港元減少 74.4% 至 1,000,000 港元，乃由於年內償還銀行及其他借貸所致。

酬金政策及購股權計劃

於回顧年度，本集團共僱用三名職員。酬金（包括薪金及年終花紅）乃根據個人表現釐定。購股權計劃之詳情將於本公司截至二零零二年十二月三十一日止年度之年報內披露。

訴訟

本集團一成員公司就皇后大道中 / 禧利街發展項目之拆卸、地盤平整、臨時圍板及打樁工程之延遲完成與一間承建商出現糾紛。本集團一成員公司已根據公司條例第 178(1)(a) 條於二零零二年十二月發出法定索償通知書，本集團之索償金額約為 89,000,000 港元。於二零零三年二月，該承建商向本集團一成員公司發出傳訊令狀，追討（其中包括）根據建築合約已完成工程之款項。

物業估值

註冊專業測計師行普敦國際評估有限公司已就本集團於二零零二年十二月三十一日持有之投資物業進行物業估值，有關估值結果乃用於編製二零零二年財務報表。本集團投資物業之估值為 500,000 港元（二零零一年：48,930,000 港元），就二零零二年中出售之投資物業作出調整後較二零零一年減少 9.1%。

物業回顧

亞畢諾商業中心 - 投資物業

位於香港中環亞畢諾道 2 號，樓高 25 層之商業中心亞畢諾商業中心已於二零零二年五月以代價 48,380,000 港元完成出售。

上環皇后大道中 253-265 號及禧利街 30-38 號 - 發展物業

預期上址將會興建一幢總樓面面積約 42,314 平方呎之商住大廈。地基工程已經完成而上蓋工程已於二零零二年中展開。於財政年度年結後，該物業已根據下文「結算日後之事項」一段所述之買賣協議訂約出售。

西環山道 34 號 - 發展物業

該物業為一幢七層高樓齡逾 40 年之綜合大廈，現時空置。該地盤面積約為 2,146 平方呎，已推出市場出售。

結算日後之事項

於二零零三年二月十一日，本公司及其全資附屬公司 Jumbo Legend Limited 與 Chinese Estates Holdings Limited（「華人置業」）就（其中包括）購入華人置業一組持有若干物業之直接或間接權益之全資附屬公司及出售持有皇后大道中 / 禧利街發展項目之 100% 間接權益之 Super Series Limited 訂立買賣協議。收購之代價約為 615,800,000 港元（「至祥代價」）而出售 Super Series Limited 之所得款項約為 103,900,000 港元（「華置代價」）。至祥代價將部份以現金抵銷華置代價及部份以發行價每股 0.045 港元配發及發行約 11,375,600,000 股本公司股份之方式支付。本公司建議進行股本重組以促成上述資產交易。

上述資產交易及股本重組已獲股東於二零零三年三月二十八日舉行之股東特別大會上批准，其完成有待其他先決條件達成（包括獲得法院批准股本重組）。

展望

董事相信當華人置業集團與本集團之資產交易完成後，本集團之股本基礎以至收入基礎將會增強。展望未來，本集團預期會更為穩健，其未來業務發展更具靈活性，並具備更佳條件面對不斷轉變之經濟環境。

購入、出售或贖回上市證券

於截至二零零二年十二月三十一日止年度內，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。

致謝

本人謹藉此機會對股東從不間斷之支持與董事及本公司員工竭誠努力工作表示謝意。

代表董事會
主席
劉鑾鴻

香港，二零零三年四月九日

備註： 所有根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄 16 第 45(1) 至 45(3) 段規定提供之資料將會在適當時間在聯交所之網站刊登。

網址：<http://www.chicheung.com>

股東週年大會通告

茲通告至祥置業有限公司（「本公司」）謹訂於二零零三年五月二十六日（星期一）上午十時正假座香港灣仔港灣道一號萬麗海景酒店八樓海景廳二至三召開股東週年大會，議程如下：

- 一、 省覽截至二零零二年十二月三十一日止年度之財務報表、董事會報告書及核數師報告書。
- 二、 重選退任董事並授權董事會釐定董事酬金。
- 三、 續聘核數師並授權董事會釐定核數師酬金。

作為特別事項，考慮並酌情通過（無論有否修訂）下列各項決議案為普通決議案：

四甲、「動議：

- (a) 在本決議案 (c) 段之限制下，一般及無條件批准本公司董事會於有關期間內行使本公司一切權力，配發、發行及處理本公司股本中之額外股份，以及訂立或授予可能需行使該等權力之售股建議、協議、期權及交換或轉換股份之權利；
- (b) (a) 段所述之批准乃給予本公司董事會其他授權以外之額外授權，藉此本公司董事會可於有關期間內訂立或授予可能需於有關期間屆滿後行使該等權力之售股建議、協議、期權及交換或轉換股份之權利；
- (c) 本公司董事會依據 (a) 段所述之批准配發或有條件或無條件同意配發（不論根據期權或其他事項）之股本面值總額（除根據 (i) 配售新股或 (ii) 行使本公司任何認股權證所附之認購權或 (iii) 本公司採納之購股權計劃授出之購股權獲行使或 (iv) 任何以股代息計劃或類似安排以便根據本公司之組織章程細則配發股份以代替全部或部份本公司股份股息之情況外），不得超過本公司 (aa) 於本決議案通過日期或 (bb) 當股本重組（定義見本公司於二零零三年三月五日發出召開股東特別大會之通告（「股東特別大會通告」））生效及該協議（定義見股東特別大會通告）完成後，則於緊隨股本重組生效及該協議完成後之日已發行股本面值總額 20%，而上文所述之批准亦須受此數額限制；及
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過日期起至下列最早期限止期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 依照法律及 / 或本公司之組織章程細則規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿；或
- (iii) 本決議案所述之授權經本公司在股東大會通過普通決議案予以撤銷或更改之日；及

「配售新股」乃指於本公司董事會所指定之期間內，向於指定記錄日期名列股東名冊之股份持有人，按其當時持股比例配售股份之建議（惟本公司董事會有權在必要或適當時就

零碎股權或有關司法轄區之法例所定之限制或責任，或香港以外任何地區之任何認可管制機構或任何證券交易所之規定，取消若干股份持有人在此方面之權利或作出其他安排)。」

四乙、「動議：

- (a) 在本決議案(c)及(d)段之限制下，一般及無條件批准本公司董事會根據適用之法律及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)之規定並在其規限下，於有關期間內行使本公司一切權力以購回本公司股本中之股份及本公司發行之認股權證；
- (b) (a)段所述之批准乃給予本公司董事會其他授權以外之額外授權，藉此董事會可代表本公司於有關期間內促使本公司以董事會決定之價格購回其證券；
- (c) 本公司董事會根據(a)段所述之批准而獲授權購回之股份面值總額，不得超過本公司(i)於本決議案通過日期或(ii)當股本重組生效及該協議完成後，則於緊隨股本重組生效及該協議完成後之日已發行股本面值總額10%，而上文所述之授權亦須受此數額限制；
- (d) 本公司董事會根據(a)段所述之批准而獲授權購回之認股權證所附認購權之總額，不得超過本公司(i)於本決議案通過日期或(ii)當股本重組生效及該協議完成後，則於緊隨股本重組生效及該協議完成後之日所有未行使認股權證所附認購權總額10%，而上文所述之授權亦須受此數額限制；及
- (e) 就本決議案而言，「有關期間」具備載於召開本大會通告第四甲(d)項決議案所賦予該詞語之涵義。」

四丙、「動議：

在通過載於召開本大會通告之第四甲及第四乙項決議案後，藉加入相當於根據載於召開本大會通告之第四乙項決議案授予本公司權力以購回本公司股本面值總額之數額，以擴大根據載於召開本大會通告之第四甲項決議案所授予本公司董事會一般授權，惟擴大之數額不得超過本公司(i)於本決議案通過日期或(ii)當股本重組生效及該協議完成後，則於緊隨股本重組生效及該協議完成後之日已發行股本面值總額10%。」

五、 處理其他事項。

承董事會命
公司秘書
林光蔚

香港，二零零三年四月九日

附註：

- (一) 凡有權出席本大會投票之股東，均可委派一位或多位代表出席，並於以股數表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。

- (二) 按指定格式擬備之代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須於大會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔告士打道三十八號美國萬通大廈二十六樓，方為有效。
- (三) 載於本通告第四乙項之決議案旨在徵求股東批准給予董事會一般授權，以根據公司條例第 49BA 條及 / 或香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）購回本公司之證券。
- (四) 載於本通告第四甲及第四丙項之決議案旨在徵求股東批准給予董事會一般授權，以根據公司條例第 57B 條及 / 或上市規則配發、發行及處理本公司股份。
- (五) 一份載有本通告第四乙項決議案有關資料之說明函件將連同二零零二年年報寄發予股東。

請同時參閱本公布於星島日報、經濟日報刊登的內容。