



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)

截至二零零三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」)截至二零零三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如下:

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
營業額(附註2)	23	1,175
物業開支	(9)	(657)
租金收入淨額	14	518
其他收入	43	256
行政開支(附註4)	(1,189)	(1,500)
其他經營開支	—	(248)
經營虧損	(1,132)	(974)
撥回應收一間聯營公司 款項準備	—	900
財務費用	—	(745)
稅前虧損	(1,132)	(819)
稅項(附註5)	160	—
期內虧損	(972)	(819)
每股虧損(附註6)		
基本	(0.03)港仙	(0.03)港仙
攤薄	不適用	不適用
每股中期股息	—	—

附註：

1. 呈報基準

簡明財務報表乃根據香港會計師公會頒布之會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務報告」編製，並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用規定。

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。除本集團於期內採納會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」外，簡明財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採納者貫徹一致。

採納會計實務準則第12號（經修訂）之主要影響與遞延稅項有關。過往期間會按收益表負債法就遞延稅項作出部分撥備，即就所產生時差確認負債，惟時差預期不會於可見將來撥回之情況除外。會計實務準則第12號（經修訂）規定必須採納資產負債表負債法，即除少數例外情況外，就財務報表之資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之所有暫時性時差，確認遞延稅項。該項會計政策變動對目前或過往會計期間之業績均無任何重大影響。

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

	物業發展		物業租賃		綜合	
	截至六月三十日止		截至六月三十日止		截至六月三十日止	
	六個月		六個月		六個月	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類營業額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23</u>	<u>1,175</u>	<u>23</u>	<u>1,175</u>
分類業績	<u>(13)</u>	<u>—</u>	<u>19</u>	<u>526</u>	<u>6</u>	<u>526</u>
未分攤之經營開支					<u>(1,138)</u>	<u>(1,500)</u>
經營虧損					<u>(1,132)</u>	<u>(974)</u>
撥回應收一間 聯營公司 款項準備					—	900
財務費用					<u>—</u>	<u>(745)</u>
稅前虧損					<u>(1,132)</u>	<u>(819)</u>
稅項					<u>160</u>	<u>—</u>
期內虧損					<u>(972)</u>	<u>(819)</u>

按地區市場劃分

本集團於期內絕大部分業務均於香港進行，因此並無呈報按地區市場分析之資料。

4. 行政開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
行政開支包括：		
員工開支	123	174
折舊	<u>38</u>	<u>40</u>

5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
稅項撥回包括：		
過往年度香港利得稅之超額撥備	<u>160</u>	<u>—</u>

由於本公司及其附屬公司均無任何應課稅溢利，或若干附屬公司之應課稅溢利已全部為年初結轉之稅務虧損所抵銷，因此兩個期間均無作出香港利得稅撥備。於二零零三年六月三十日，本集團之潛在遞延稅項資產淨值主要來自估計稅務虧損。由於未能確定有關利益可於日後實現，故並未於簡明財務報表確認潛在遞延稅項資產淨值。

6. 每股虧損

每股基本虧損乃根據期內股東應佔虧損約972,000港元（二零零二年六月三十日：819,000港元）及兩個期間已發行普通股2,971,305,343股計算。

由於本公司認股權證之行使價高於二零零三年及二零零二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獲轉換。

中期股息

董事會議決不宣派期內任何中期股息（二零零二年：無）。

業務回顧

截至二零零三年六月三十日止六個月之營業額來自租金收入，由去年同期1,200,000港元減少至23,000港元。於二零零二年五月完成出售亞畢諾商業中心，令營業額大減98.1%。另一項物業之租金收入於回顧期內為本集團帶來毛利14,000港元（二零零二年六月三十日：500,000港元）。

本集團錄得經營虧損 1,100,000 港元，較去年同期之 1,000,000 港元虧損增加 100,000 港元或 10%。兩個期間之每股虧損均維持於 0.03 港仙。

資產淨值

於二零零三年六月三十日，本集團之總資產淨值為 119,300,000 港元，較二零零二年十二月三十一日之 120,300,000 港元微跌 1,000,000 港元或 0.8%。每股總資產淨值與去年相同，維持於 0.04 港元。

債務及資本與負債比率

於二零零三年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸為 30,300,000 港元（二零零二年十二月三十一日：22,000,000 港元），該等借貸為有抵押及須於一年內償還。現金及銀行結存為 5,500,000 港元（二零零二年十二月三十一日：11,200,000 港元），而借貸淨額則為 24,800,000 港元（二零零二年十二月三十一日：10,800,000 港元）。總債務與股本比率為 25.4%（二零零二年十二月三十一日：18.3%），而淨債務與股本比率為 20.8%（二零零二年十二月三十一日：9%），此乃將銀行及其他借貸總和除以總資產淨值 119,300,000 港元（二零零二年十二月三十一日：120,300,000 港元）得出之百分比。比率增加主要由於皇后大道中 255 號物業發展項目（現命名為「Manhattan Avenue」）之銀行借貸增加所致。

於二零零三年六月三十日，本集團之借貸均以港元計值，並按香港銀行同業拆息率計算利息。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。於二零零三年六月三十日，本集團並無任何或然負債。

資產抵押

於二零零三年六月三十日，本集團賬面值 138,200,000 港元（二零零二年十二月三十一日：125,000,000 港元）之發展中物業已抵押給銀行，以取得 79,000,000 港元之銀行信貸。

銀行信貸文件項下責任

於二零零三年六月三十日，本公司控權股東根據貸款契約指定須履行之責任詳情載於下文。

就本公司一間全資附屬公司所獲授十八個月期之 79,000,000 港元銀行信貸，Chinese Estates Holdings Limited（「華人置業」）作為擔保人，將維持綜合有形資產淨值不少於 7,000,000,000 港元之下限，且將繼續為該公司之控股公司。

財務及利息收入／開支

截至二零零三年六月三十日止六個月之利息收入為 40,000 港元，而上年同期為 50,000 港元。由於期內利息開支乃自物業發展項目 Manhattan Avenue 產生，故並無在收益表中扣除任何利息開支（二零零二年六月三十日：750,000 港元），惟已撥充資本。

薪酬政策及購股權計劃

於回顧期內，本集團共僱用三名職員。薪酬包括薪金及按個別員工表現發放之年終花紅。期內並無採納任何購股權計劃。

物業

Manhattan Avenue之上蓋建築工程正在進行中，該址將興建一幢設有會所及地面商舖之住宅大廈。竣工後之總樓面面積約為42,314平方呎，其中約39,332平方呎屬住宅面積。整個項目預期將於二零零三年第四季竣工。該項目於二零零三年八月推出公開發售，全數75個住宅單位已售罄，尚餘3個舖位仍未售出。

西環山道34號一幢七層高樓齡逾40年之綜合大廈目前空置。該地盤面積約為2,146平方呎，已推出市場出售。

公司重組

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與華人置業訂立買賣協議，以（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發展項目Manhattan Avenue之100%間接權益之Super Series Limited。收購代價約為615,800,000港元（「至祥代價」），而出售Super Series Limited所得款項約為103,900,000港元（「華置代價」）。至祥代價將部分以現金抵銷華置代價及部分以發行價每股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於二零零三年三月二十八日舉行之股東特別大會獲股東批准，且已於本公司之二零零二年年報披露，其完成有待其他先決條件之達成（包括獲得法院批准股本重組），目前仍在進行中。

展望

資產交易及股本重組預期將於未來數月內完成。董事相信，本集團之物業組合將於完成後更形穩固，而將從華人置業收購之物業可於日後為本集團帶來經常租金收入，從而為本集團提供穩健基礎，迎接挑戰。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零零三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。

致謝

本人謹藉此機會對本公司股東之鼎力支持與董事會全人及全體員工之竭誠努力致謝。

代表董事會
主席
劉鑾鴻

二零零三年九月二日

備註：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香港聯合交易所有限公司網頁公布。

網址：<http://www.chicheung.com>

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」