



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
簡明綜合股本變動報表	4
簡明綜合現金流量表	4
簡明財務報表附註	5
中期股息	9
業務回顧	9
展望	10
董事權益	11
主要股東權益	12
購買、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8頁內所載之中期財務報告。

董事及核數師之個別責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，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。

本核數師之責任是根據審閱工作之結果，就中期財務報告作出獨立結論，並按照協定的受聘條款，僅向 閣下（作為一個團體）匯報，而有關結論概無其他用途。本核數師概不就本報告之內容，向任何其他人士負責或承擔任何責任。

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已作披露。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，截至二零零三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

香港，二零零三年九月二日

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:

簡明綜合收益表

截至二零零三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元 (未經審核)	二零零二年 千港元 (未經審核)
營業額(附註3)	23	1,175
物業開支	(9)	(657)
租金收入淨額	14	518
其他收入(附註5)	43	256
行政開支(附註6)	(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7)	160	—
期內虧損	(972)	(819)
每股虧損(附註8)		
基本	(0.03)港仙	(0.03)港仙
攤薄	不適用	不適用
每股中期股息	—	—

簡明綜合資產負債表
於二零零三年六月三十日

	二零零三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	500	500
物業及其他固定資產	708	746
發展中物業(附註9)	9,500	9,500
其他資產	270	270
	<u>10,978</u>	<u>11,016</u>
流動資產		
發展中物業(附註9)	138,224	125,000
應收賬項、按金及預付款項(附註10)	251	423
銀行結餘及現金	5,539	11,152
	<u>144,014</u>	<u>136,575</u>
流動負債		
應付賬項及應計費用(附註11)	5,453	5,330
借貸－一年內到期(附註12)	30,250	—
	<u>35,703</u>	<u>5,330</u>
流動資產淨值	<u>108,311</u>	<u>131,245</u>
資產總值減流動負債	<u>119,289</u>	<u>142,261</u>
非流動負債		
借貸－一年後到期(附註12)	—	22,000
附屬公司少數股東貸款－一年後到期	45,100	45,100
	<u>45,100</u>	<u>67,100</u>
少數股東權益	<u>(45,100)</u>	<u>(45,100)</u>
	<u>119,289</u>	<u>120,261</u>
股本及儲備		
股本(附註13)	297,131	297,131
儲備	(177,842)	(176,870)
	<u>119,289</u>	<u>120,261</u>

簡明綜合股本變動報表

截至二零零三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
於二零零二年一月一日	297,131	66,250	(227,496)	135,885
期內虧損	—	—	(819)	(819)
於二零零二年六月三十日	297,131	66,250	(228,315)	135,066
期內虧損	—	—	(14,805)	(14,805)
於二零零二年十二月三十一日	297,131	66,250	(243,120)	120,261
期內虧損	—	—	(972)	(972)
於二零零三年六月三十日	<u>297,131</u>	<u>66,250</u>	<u>(244,092)</u>	<u>119,289</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元 (未經審核)	二零零二年 千港元 (未經審核)
經營業務(所用)所得現金淨額	(4,091)	35,049
投資業務所用現金淨額	(9,772)	(248)
融資活動所得(所用)現金淨額	<u>8,250</u>	<u>(40,000)</u>
現金及現金等值項目之減少淨額	(5,613)	(5,199)
期初現金及現金等值項目	<u>11,152</u>	<u>8,682</u>
期末現金及現金等值項目	<u>5,539</u>	<u>3,483</u>
現金及現金等值項目分析		
銀行結餘及現金	<u>5,539</u>	<u>3,483</u>

簡明財務報表附註

截至二零零三年六月三十日止六個月

1. 編製基準

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條「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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條（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。

所得稅

採納會計實務準則第12條（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條（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。

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

按業務劃分

	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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 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。

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
物業管理收入	—	200
利息收入	39	51
雜項收入	4	5
	<u>43</u>	<u>256</u>

6. 行政開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
行政開支包括：		
員工開支	123	174
折舊	38	40
	<u>161</u>	<u>214</u>

7. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 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。

8. 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。

9. 發展中物業

	千港元
成本	
於二零零三年一月一日	214,978
添置	<u>13,224</u>
於二零零三年六月三十日	<u>228,202</u>
累計減值虧損	
於二零零三年一月一日及二零零三年六月三十日	<u>80,478</u>
賬面淨值	
於二零零三年六月三十日	<u><u>147,724</u></u>
發展中物業總值	147,724
減：流動資產項下所示款額	<u>(138,224)</u>
非流動資產項下所示款額	<u><u>9,500</u></u>

發展中物業位於香港，以長期租約持有。

於二零零三年六月三十日，撥充發展中物業成本之利息約為334,000港元（二零零二年十二月三十一日：94,000港元）。

10. 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約15,000港元（二零零二年十二月三十一日：8,000港元），主要為應收租金。

於結算日，應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零零三年 六月三十日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	4	4
三十一至六十日	4	4
六十日以上	<u>7</u>	<u>—</u>
	<u><u>15</u></u>	<u><u>8</u></u>

11. 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3,413,000港元（二零零二年十二月三十一日：2,819,000港元）。

於結算日，應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零零三年 六月三十日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	<u><u>3,413</u></u>	<u><u>2,819</u></u>

12. 借貸

	二零零三年 六月三十日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
有抵押銀行貸款	<u>30,250</u>	<u>22,000</u>
上述貸款之到期日如下：		
按通知或一年內	30,250	—
一年以上但不超過兩年	—	22,000
	<u>30,250</u>	<u>22,000</u>
減：流動負債項下所示一年內到期款額	<u>(30,250)</u>	<u>—</u>
一年後到期款額	<u>—</u>	<u>22,000</u>

於二零零二年，本集團取得新銀行融資79,000,000港元，於二零零二年十二月三十一日已動用其中22,000,000港元，另外8,250,000港元已於期內動用。該銀行融資按市場利率計息，由本公司之最終控股公司Chinese Estates Holdings Limited（「華人置業」）擔保。

13. 股本

	普通股數目	面值 千港元
每股面值0.10港元之普通股		
法定：		
於二零零二年十二月三十一日及二零零三年六月三十日	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零二年十二月三十一日及二零零三年六月三十日	<u>2,971,305,343</u>	<u>297,131</u>

14. 資本承擔

於結算日，本集團之承擔如下：

	二零零三年 六月三十日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
位於香港之物業發展開支 已訂約但未於簡明財務報表撥備	<u>44,801</u>	<u>55,623</u>

15. 關連人士交易

期內，本集團與關連人士訂立下列交易：

	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已付同系附屬公司之租金	<u>30</u>	<u>110</u>

辦公室租金乃按與無關連人士訂立交易之類似條款釐定。

此外，本集團就擬進行的資產交易，與華人置業訂立買賣協議。本公司建議進行資本重組，以促成上述交易。有關詳情載於本公司與華人置業刊發日期為二零零三年三月五日的聯合通函。

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

業績

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，而去年同期為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。

董事權益

於二零零三年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉，按本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則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 (普通股)	相關 股份數目 (普通股)	附註	佔已發行股本 百分比
劉鑾雄先生				
— 公司權益	13,534,788,778	383,527,348	1	468.42%

II. 本公司之相聯法團

華人置業

董事姓名	股份數目 (普通股)	附註	佔已發行股本 百分比
劉鑾雄先生			
— 個人權益	402,025,668		
— 其他權益	1,000,000,000	2	
	<u>1,402,025,668</u>		63.99%
劉鑾鴻先生			
— 公司權益	11,508,000	3	
— 其他權益	206,379,187	4	
	<u>217,887,187</u>		9.95%

附註：

- 誠如上文第II段所披露，劉鑾雄先生擁有華人置業已發行股本中之63.99%權益，故根據證券及期貨條例之規定，被視為擁有本公司該等股份及相關股份之權益。華人置業擁有本公司13,534,788,778股股份權益，其中2,159,475,904股為已發行股份，另11,375,312,874股為將於一份日期為二零零三年二月十一日之有條件買賣協議完成時向華人置業發行之股份，作為本公司就資產交易付予華人置業之部分代價。383,527,348股相關股份為與實物交收上市購股權之認股權證相關，認股權證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任何時間，按每股0.10港元之認購價（可予以調整）予以行使。
- 該1,000,000,000股股份由一項以劉鑾雄先生為一位單位持有人之單位信託持有。該等股份由一項以劉鑾雄先生為創立人之全權信託間接擁有，信託合資格受益人為劉鑾雄先生之若干家族成員。

- 該等股份由劉鑾鴻先生全資擁有之*Cosco Limited*實益擁有。
- 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擁有。

上述所有權益均為好倉，所示百分比為於二零零三年六月三十日，有關董事擁有權益之股份及相關股份數目佔已發行股份數目之百分比。

除上文披露者外，於二零零三年六月三十日，本公司其他董事或主要行政人員依據證券及期貨條例，概無擁有或被視為擁有本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉。截至二零零三年六月三十日止六個月，本公司董事或主要行政人員或彼等之配偶或十八歲以下之子女概無獲授或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。

主要股東權益

據董事所知，於二零零三年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄，除本公司董事或主要行政人員外，直接或間接擁有或被視為擁有本公司已發行股本5%或以上權益之人士如下：

股東名稱／姓名	股份數目 (普通股)	相關 股份數目 (普通股)	附註	佔已 發行股本 百分比
Billion Up Limited	2,159,475,904	383,527,348	1	85.59%
Lucky Years Ltd.	2,159,475,904	383,527,348	1 及 2	85.59%
華人置業	13,534,788,778	383,527,348	2 及 3	468.42%
Global King Ltd.	13,534,788,778	383,527,348	3 及 4	468.42%
Credit Suisse Trust Limited	13,534,788,778	383,527,348	3 及 4	468.42%
Rapid Growth Holdings Limited	209,258,951		5	7.04%
Latest Trend Limited	209,258,951		6	7.04%
Paliburg Development BVI Holdings Limited	209,258,951		6	7.04%
百利保控股有限公司	209,258,951		6	7.04%
Century City BVI Holdings Limited	209,258,951		6	7.04%
世紀城市國際控股有限公司	209,258,951		6	7.04%
羅旭瑞先生	209,258,951		6	7.04%

附註：

- 2,159,475,904股股份包括於該13,534,788,778股股份當中，而383,527,348股相關股份為「董事權益」一節劉鑾雄先生之「公司權益」所述同一批383,527,348股相關股份。
- Billion Up Limited*為*Lucky Years Ltd.*之全資附屬公司，而*Lucky Years Ltd.*為華人置業之全資附屬公司，其於本公司股份及相關股份之權益已重複計入*Lucky Years Ltd.*及華人置業之上列股權內。
- 該等權益與「董事權益」一節劉鑾雄先生之「公司權益」所述權益相同。

4. 作為全權信託受託人之*Credit Suisse Trust Limited*持有*Global King Ltd.*為受託人之信託單位。*Global King Ltd.*有權於華人置業股東大會上行使三分之一以上投票權。因此，*Global King Ltd.*及*Credit Suisse Trust Limited*均被視為擁有華人置業上列權益。
5. 137,674,951股股份由*Rapid Growth Holdings Limited*（「*Rapid Growth*」）持有，而71,584,000股股份則由其全資附屬公司持有。
6. *Rapid Growth*股份50%由*Latest Trend Limited*控制，*Latest Trend Limited*為*Paliburg Development BVI Holdings Limited*之全資附屬公司，而*Paliburg Development BVI Holdings Limited*則為百利保控股有限公司（「百利保」）之全資附屬公司。百利保為*Century City BVI Holdings Limited*之附屬公司，而*Century City BVI Holdings Limited*於二零零三年六月三十日擁有百利保之72.33%股權，亦為世紀城市國際控股有限公司之全資附屬公司。羅旭瑞先生控制世紀城市國際控股有限公司之50.81%權益。因此，該等股份為同一批本公司股份，並已重複計入*Rapid Growth*之股權內。

上述所有權益均指好倉。於二零零三年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊並無記錄任何淡倉。

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。

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，已詳細審閱截至二零零三年六月三十日止六個月之中期報告。

除獨立非執行董事須根據本公司之組織章程細則於本公司股東周年大會上輪值告退及膺選連任而並無獲委任特定年期外，本公司董事並無得悉任何資料足以合理地顯示本公司於截至二零零三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