



# 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)

(股份代號: 112)

### 截至二零零四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」)董事會謹此宣布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四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

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	2	3,809	23
物業開支		(360)	(9)
租金收入淨額		3,449	14
其他經營收入	4	2,162	43
行政開支	5	(1,951)	(1,189)
經營溢利(虧損)		3,660	(1,132)
應佔聯營公司業績		677	—
除稅前溢利(虧損)		4,337	(1,132)
稅項	6	(901)	160
除稅後溢利(虧損)		3,436	(972)
少數股東權益		—	—
股東應佔溢利(虧損)		3,436	(972)
每股盈利(虧損)			
基本	7	1.22 仙	(1.64) 仙
攤薄		不適用	不適用
每股中期股息		—	—

#### 附註:

#### 1. 編製基準及主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「證券上市規則」)附錄16之適用披露規定而編製。

簡明綜合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。所採納之會計政策與編製本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採納者一致。

## 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

本集團申報分類資料之主要格式為按業務劃分。

### 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 二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
分類收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,809</u>	<u>23</u>	<u>3,809</u>	<u>23</u>
分類業績	<u>(209)</u>	<u>(13)</u>	<u>4,958</u>	<u>19</u>	<u>4,749</u>	<u>6</u>
未分攤之公司收入					82	-
未分攤之公司開支					(1,171)	(1,138)
經營溢利(虧損)					3,660	(1,132)
應佔聯營公司業績	-	-	677	-	677	-
除稅前溢利(虧損)					4,337	(1,132)
稅項					(901)	160
除稅後溢利(虧損)					<u>3,436</u>	<u>(972)</u>

## 4. 其他經營收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
聯營公司利息收入	1,627	-
銀行存款利息收入	12	39
出售投資物業之收益	377	-
雜項收入	146	4
	<u>2,162</u>	<u>43</u>

## 5. 行政開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
行政開支包括：		
折舊	38	38
職員開支	<u>270</u>	<u>123</u>

## 6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
(支出)撥回包括：		
當期稅項		
本公司及其附屬公司		
香港		
– 過往年度超額撥備	–	160
香港以外地區		
– 上年度撥備不足	(221)	–
	<u>(221)</u>	<u>160</u>
攤佔聯營公司稅項	(89)	–
	<u>(310)</u>	<u>160</u>
本公司及附屬公司之遞延稅項	(591)	–
	<u>(901)</u>	<u>160</u>

由於本公司及其附屬公司並無應課稅溢利又或若干附屬公司之應課稅溢利全部為承前稅務虧損所抵銷，故該兩段期間均無提撥香港利得稅準備。其他司法權區之稅項乃按有關司法權區之適用稅率計算。

## 7. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據期內股東應佔溢利(虧損)約3,436,000港元(二零零三年六月三十日：虧損972,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數282,305,987股(二零零三年六月三十日(重列)：59,426,106股)計算。

上期間之加權平均股數已就二零零三年十月八日生效之股份合併作出調整。

## 中期股息

董事會議決不宣派截至二零零四年六月三十日止期間(「本期間」)之任何中期股息(二零零三年：無)。

## 業務回顧

本期間之營業額為3,800,000港元(二零零三年六月三十日：23,000港元)。營業額之大幅增加與本集團增強物業組合後帶來之租金收入有關。本期間之毛利為3,400,000港元(二零零三年六月三十日：14,000港元)。

本集團錄得經營溢利3,700,000港元，包括出售物業之收益400,000港元(二零零三年六月三十日：經營虧損1,100,000港元)。轉虧為盈乃與本集團去年購入之投資物業表現理想有關。

股東應佔溢利為3,400,000港元，而去年同期則為股東應佔虧損1,000,000港元。每股盈利為1.22港仙(二零零三年六月三十日(重列)：每股虧損1.64港仙)。

## 資產淨值

於二零零四年六月三十日，本集團之總資產淨值為629,600,000港元，較二零零三年十二月三十一日之628,000,000港元增加0.3%。每股總資產淨值為2.23港元(二零零三年十二月三十一日：2.22港元)。

## 債務及資本與負債比率

於二零零四年六月三十日，本集團維持穩健之資本及現金狀況。現金及銀行結存為 60,000,000 港元（二零零三年十二月三十一日：47,900,000 港元），而本集團並無任何銀行及其他借貸（二零零三年十二月三十一日：無）。

本集團於本期間之大部份收入以港元計值。本集團於本期間並無就非港元資產或投資進行對沖。

## 資產抵押

於二零零四年六月三十日，本集團並無將任何資產抵押以取得銀行信貸，而本集團概無任何根據銀行信貸文件之責任。

## 或然負債

一名清盤中債權人向本公司索償 8,200,000 港元。該宗索償乃關於一筆早於本公司在二零零零年獲批准之債務重組計劃前於一九九八年出現之債項。本公司認為有關索償已喪失時效。然而，本公司已就該宗索償之理據尋求法律意見。由於正在等候法律意見，本期間不作撥備。

## 財務及利息收入 / 支出

本期間之利息收入為 1,600,000 港元，而去年同期則為 40,000 港元。兩個期間均無利息支出於收益表中扣除。

## 酬金政策及購股權計劃

於二零零四年六月三十日，本集團共僱用 6 名職員。酬金（包括薪金及年終花紅）乃根據個人表現釐定。本期間並無採納任何購股權計劃。

## 物業回顧

### 香港

#### 物業發展

西環山道 34 號（100%）— 該物業為一幢 7 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。

尖沙咀明輝中心（50%）— 該物業為一幢 15 層高之商業大廈。本集團擁有兩個辦公樓層及平台之權益，總建築面積分別約為 22,204 平方呎及 1,876 平方呎。於二零零四年六月三十日，該兩個辦公樓層經已全部租出。

觀塘鴻圖道 1 號（33 $\frac{1}{3}$ %）— 該物業為一幢 33 層高之工業大廈。本集團擁有多個樓層之多個單位之權益，總建築面積約為 591,966 平方呎。本集團亦擁有 77 個停車位之權益。

#### 投資物業及持作出售物業

紅磡駿昇中心（100%）— 該物業為一幢 17 層高之貨倉大廈。在回顧期間內共售出 8 個單位，本集團於二零零四年六月三十日持有多個樓層之 20 個貨倉單位，總建築面積約為 96,085 平方呎，並持有 50 個停車位。於二零零四年六月三十日，貨倉之出租率降至 41%，與一項主要租約期滿有關。部份該等空置之單位已隨後租出。

## 中國

### 物業發展

澄海海麗花園（100%）（「發展項目」）— 該地盤面積約為 466,662 平方米（5,023,150 平方呎），位於中華人民共和國（「中國」）廣東省汕頭市龍湖區新津河河口。根據一九九二年八月五日訂立之國有土地使用權預約合同（「合同」），本集團獲汕頭市澄海區規劃與國土資源局（「國土局」）就發展項目授出預約土地使用權。本集團就發展項目有以下之選擇：(i) 在二零零四年七月（「期限」）內申辦用地手續及提交發展建築規劃並支付最後一期的土地款人民幣 24,861,000 元以獲取土地使用證；(ii) 延長期限；或 (iii) 根據合同要求退還人民幣 49,107,000 元。

### 結算日後事項

於二零零四年六月三十日後：

1. 本集團向國土局發出函件，要求延長期限，但並無獲得答覆。本集團其後考慮到期限即將屆滿，而發展項目地盤周圍尚未興建配套設施，因而決定不延長期限，並根據合同要求國土局退還土地款人民幣 49,107,000 元。發展項目於二零零四年六月三十日之賬面值為 183,446,000 港元。本集團於八月收到國土局之函件表示基於雙方預約關係仍然存在，故目前尚不能接受本集團之還款要求。

本集團現正尋求國土局澄清有關退款事宜，如獲退款，估計將錄得約 137,000,000 港元之虧損。

2. 本集團以總代價約 23,000,000 港元出售紅磡駿昇中心 7 個單位。當該等物業之出售完成後，本集團可獲出售收益約 1,400,000 港元。

### 展望

隨着回顧期間後完成出售紅磡駿昇中心 7 個貨倉單位，本集團之財政狀況預期會進一步增強。本集團之目標為盡量提高租金收入及物業出租率，現正為未來發展尋找有潛力之投資機會。

### 購買、出售或贖回上市證券

截至二零零四年六月三十日止六個月內，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。

### 公司管治

審核委員會已經與核數師審閱本期間之未經審核中期報告。

除獨立非執行董事須根據本公司之組織章程細則在本公司之股東週年大會上輪值告退及重選而並無任何特定任期外，本公司於本期間內一直遵守上市規則附錄 14 所載之最佳應用守則。

## 致謝

本人謹藉此機會對股東從不間斷的支持及各位員工的熱誠和努力表示謝意。

代表董事會  
主席  
劉鑾鴻

香港，二零零四年九月三日

於本公布日期，董事會由執行董事劉鑾鴻先生及劉鑾雄先生以及獨立非執行董事岑文偉先生及陳國偉先生組成。

備註： 所有根據於二零零四年三月三十一日前有效的證券上市規則附錄 16 第 46(1) 至 46(6) 段規定提供之資料將會在適當時間在香港聯合交易所有限公司之網站刊登。

網址： <http://www.chicheung.com>

請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。