

SINOCHEM HONG KONG HOLDINGS LIMITED

中化香港控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：297)

截至二零零四年九月三十日止六個月 中期業績公佈

中化香港控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年九月三十日止六個月未經審核之綜合業績連同二零零三年同期比較數字如下。本集團之未經審核綜合業績已由本公司之外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行及審核委員會審閱。

簡明綜合收入報表

截至二零零四年九月三十日止六個月

	附註	二零零四年 四月一日至 二零零四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 (未經審核) 千港元
營業額	3	4,906	94,088
出售物業之成本		—	(89,626)
持有作出售物業之估計虧損撥回		1,500	—
		6,406	4,462
其他經營收入		1,025	849
利息收入		1	28
行政開支		(4,081)	(11,766)
物業開支		(1,515)	(1,718)
重估投資物業產生之盈餘		2,500	—
銀行借款及相關應付利息豁免	8	36,089	—
		40,425	(8,145)
經營溢利(虧損)	4	(2,827)	(7,037)
融資成本			
除稅前溢利(虧損)		37,598	(15,182)
稅項	5	—	(80)
		37,598	(15,262)
期內淨溢利(虧損)		37,598	(15,262)
股息	6	(515)	(520)
每股盈利(虧損)	7		
基本		1.01仙	(0.43仙)
攤薄		0.95仙	不適用

簡明財務報表附註

截至二零零四年九月三十日止六個月

(1) 編製基準

簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務報告」而編製。

(2) 會計政策

簡明財務報表乃按歷史成本法編製，並已就重估投資物業作出修改。

所採納之會計政策與編製本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之全年經審核財務報表所採用者一致。

(3) 分類資料

就管理而言，本集團目前將業務分為三個類別，分別是：出售物業、租賃服務及其他業務。此等類別乃本集團呈報其主要分類資料之基準。

截至二零零三年九月三十日止期間，本集團亦經營樓宇管理服務。該項經營於二零零四年九月三十日止六個月期間已終止。

業務分類：

截至二零零四年九月三十日止六個月

	持續經營			非持 續經營	綜合 千港元
	出售物業 千港元	租賃服務 千港元	其他業務 千港元	樓宇 管理服務 千港元	
營業額	-	4,906	-	-	4,906
分類業績	1,500	3,954	-	67	5,521
未經分配其他經營收入					1,025
利息收入					1
未經分配企業開支					(2,211)
銀行借款及 相關應付利息豁免					36,089
經營溢利					40,425
融資成本	-	(1,147)	(1,680)	-	(2,827)
除稅前溢利					37,598
稅項					-
期內淨溢利					37,598

截至二零零三年九月三十日止六個月

	持續經營			非持續經營		綜合 千港元
	出售物業 千港元	租賃服務 千港元	其他業務 千港元	樓宇 管理服務 千港元	抵銷 千港元	
營業額						
外來	87,000	5,552	—	1,536	—	94,088
分類業務間	—	255	—	174	(429)	—
合計	<u>87,000</u>	<u>5,807</u>	<u>—</u>	<u>1,710</u>	<u>(429)</u>	<u>94,088</u>
分類業績	<u>(2,626)</u>	<u>3,015</u>	<u>—</u>	<u>161</u>	<u>—</u>	<u>550</u>
未經分配其他						
經營收入						849
利息收入						28
未經分配企業開支						(9,572)
經營虧損						(8,145)
融資成本	—	(4,992)	(2,045)	—	—	(7,037)
除稅前虧損						(15,182)
稅項						(80)
期內淨虧損						<u>(15,262)</u>

分類業務間銷售乃按現行市場價格計算。

(4) 經營溢利(虧損)

二零零四年 四月一日至 二零零四年 九月三十日 千港元	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 千港元
---	---

經營溢利(虧損)已扣除下列各項：

廠房及設備之折舊	58	78
遣散費撥備	—	1,213
出售有形固定資產之虧損	—	141
	<u>58</u>	<u>1,432</u>

(5) 稅項

二零零四年 四月一日至 二零零四年 九月三十日 千港元	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 千港元
---	---

遞延稅項 本期	<u>—</u>	<u>(80)</u>
------------	----------	-------------

由於兩個期間內估計應課稅溢利已全部由以往年度之累積稅項虧損所抵銷，故此，簡明財務報表內並無為利得稅作撥備。

(6) 股息

根據本公司優先股股東之權利，於期內，約515,000港元(截至二零零三年九月三十日止六個月：520,000港元)之優先股股息已支付予優先股股東。

(7) 每股盈利(虧損)

基本及攤薄每股盈利(虧損)乃根據以下數據計算：

	二零零四年 四月一日至 二零零四年 九月三十日 千港元	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 千港元
期內淨溢利(虧損)	37,598	(15,262)
可轉換優先股股息	(515)	(520)
用以計算每股基本盈利(虧損) 之盈利(虧損)	37,083	(15,782)
攤薄潛在普通股之影響： 可轉換優先股股息	515	—
用以計算每股攤薄盈利(虧損) 之盈利(虧損)	37,598	(15,782)
	股份數目	
	二零零四年 四月一日至 二零零四年 九月三十日 千股	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 千股
用以計算每股基本盈利(虧損) 之普通股加權平均數	3,676,208	3,656,356
攤薄潛在普通股之影響： 購股權	4,073	—
可轉換優先股	293,447	—
	297,520	—
用以計算每股攤薄盈利(虧損) 之普通股加權平均數	3,973,728	3,656,356

計算截至二零零三年九月三十日止期間之每股攤薄虧損未有假設行使本公司尚未行使之購股權及可轉換可贖回而無投票權優先股之轉換權，因該等轉換會引致每股虧損減少。

(8) 銀行借款及相關應付利息豁免

截至二零零四年九月三十日止六個月期間，本集團之一附屬公司與一家銀行所同意之若干條件已經完成，一筆為數21,892,000港元之借款已獲該銀行豁免清還，而相關應付利息14,197,000港元亦獲豁免。故此，截至二零零四年九月三十日止六個月期間，總值36,089,000港元已轉撥至簡明綜合收入報表內。

中期股息

董事會決議不擬宣派截至二零零四年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零零三年九月三十日止六個月：無）。

流動資金及財務資源

於二零零四年九月三十日，本集團結欠之借款總額約為94,500,000港元（二零零四年三月三十一日：116,000,000港元），包括9,500,000港元須於一年內償還、12,600,000港元須於一至二年內償還、26,000,000港元須於二至五年內償還及46,400,000港元須於五年後償還。

於二零零四年九月三十日，本集團有現金及銀行結餘約4,000,000港元，及由一位股東提供3,000,000港元之備用貸款。

本集團之負債比率（定義為本集團之借貸總額除以其資產總額）為61%（二零零四年三月三十一日：77%）。

優先股

於二零零四年九月三十日，本公司尚有已發行可轉換可贖回而無投票權優先股（「優先股」）103股，每股面值1,000,000港元。倘優先股持有人根據該等股份之條款不將優先股轉換為本公司之普通股份，已發行之103股優先股約於二零零五年二月底便會到期。屆時，優先股持有人可發出書面通知要求本公司以該等面值贖回優先股，在此情況下，103股優先股相當於103,000,000港元於到時將變為到期及須即時償還。優先股持有人已向本公司表示現時並無意於優先股之到期日向本公司發出書面通知要求贖回所有或部份優先股。

業績回顧

截至二零零四年九月三十日止期間，本集團錄得約38,000,000港元之溢利，主要來自本集團一家附屬公司之銀行借款及相關應付利息於期內被視為已完全償還而於期內確認之收入。進一步詳情請參閱下文第三段。因物業價格於期內上升，重估物業所產生之收益亦為本集團帶來4,000,000港元之溢利。

本集團之營業額包括出售物業所得款項及租金收入。於回顧期內，由於本集團並無出售任何物業，同時為減低成本，本集團已終止經營樓宇管理服務，所以於期內並無出售物業所得款項及樓宇管理費收入。租金收入約為4,900,000港元，佔本集團之營業額100%，較去年同期數字比較減少12%，減幅乃由於出租面積減少所致。

去年，本公司一家附屬公司與本集團之往來銀行訂立一份和解協議。據該協議，往來銀行同意待和解協議內若干條件達成後，該附屬公司欠負未償還債務之責任將被視為釋放及解除。於回顧期內，由於和解協議內所有條件已經達成，未償還債務約22,000,000港元及其相關應付利息約14,000,000港元之償還責任已被視為釋放及解除。故此，總額約36,000,000港元已於期內被計入為收入。

展望

近期香港整體經濟市況及投資氣氛有明顯的改善，物業價格及需求自去年底已見回升。投資氣氛及商業活動轉好之下，樓宇的價值及出租率均向好，令集團業務受惠。雖然未來利率走勢預期趨升，但預料將可抵銷其對集團所帶來之負面影響。

有見集團現時的業務及規模，董事認為難為集團帶來穩定的收益回報。為著改善情況，董事將繼續致力尋找投資機會，冀能引領集團邁向新的業務發展，為集團帶來持久及可觀之收入來源。

員工

於二零零四年九月三十日，本集團之運作聘用約六名員工。

本集團僱員之薪酬政策由執行董事審閱及批准。本集團提供醫療計劃、公積金及酌情花紅等福利。

買賣或贖回本公司之上市股份

期內本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司之上市股份。

審核委員會

本集團截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表已由本公司之審核委員會審閱。

最佳應用守則

本公司之獨立非執行董事並無特定委任年期，惟須根據本公司之公司組織章程及細則在特定期間內膺選連任。除上述者外，據董事所知，概無任何資料可合理顯示本公司於中期報告會計期間未有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

業績於聯交所網頁發佈

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段(包括首尾兩段)要求之所有資料，將依時刊登於聯交所之網頁內。

承董事會命
副主席兼行政總裁
宋玉清

香港，二零零四年十二月十七日

於本公佈日期，本公司執行董事為劉德樹先生(亦為主席)、宋玉清先生(亦為副主席兼行政總裁)、陳浩小姐、朱幼麟先生及朱何妙馨太太。獨立非執行董事為李家祥博士、高明東先生及鄧天錫先生。

* 以供識別之用

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。