



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(「董事會」)公布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零零三年之比較數字如下：

截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	2	18,870	890
銷售成本		(13,319)	(55)
毛利		5,551	835
其他經營收入	4	6,279	1,400
行政開支	5	(3,668)	(2,428)
其他經營開支	6	—	(883)
就持作發展物業確認之 減值虧損	7	(183,381)	—
索償訴訟撥備	8	(8,427)	—

經營虧損		(183,646)	(1,076)
出售附屬公司之虧損		—	(826)
前聯營公司欠款準備之撥回淨額		7,788	1,177
聯營公司欠款準備之撥回淨額		1,441	—
應佔聯營公司業績		7,972	125
財務費用		—	(162)
稅前虧損		(166,445)	(762)
稅項	9	(1,233)	558
稅後虧損		(167,678)	(204)
少數股東權益		—	—
股東應佔虧損		(167,678)	(204)
每股虧損	10		
— 基本		(59.40) 仙	(0.22) 仙

附註：

1. 呈報基準及比較數字

財務報表已根據歷史成本慣例編製並已就重估若干物業作出修訂。

財務報表乃根據香港普遍採納之會計原則編製，並符合香港會計師公會（「會計師公會」）所頒佈之會計準則及香港交易所有限公司（「港交所」）於上市規則（「上市規則」）中列明的透露要求。於二零零四年，概無主要會計準則轉變。

於二零零四年，會計師公會發出了新或已修改的香港會計準則及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，在此統稱「新香港財務報告準則」），並於二零零五年一月一日或以後開始的會計年度生效。本集團沒有提早採納這些新的香港財務報告準則於截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表上。

本集團預期新香港財務報告準則的採納將大幅影響業績報告，但對現金流沒有任何影響，因為在新香港財務報告準則下，任何重估投資物業之盈餘或虧絀將被計入收益表，而非重估儲備。這轉變將導致本集團業務報告之非營運波動。

2. 營業額

營業額指已收及應收之物業租金收入及用作銷售用途物業之銷售額。分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
用作銷售用途物業之銷售額	13,155	—
物業租金收入	5,715	890
	<u>18,870</u>	<u>890</u>

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	—	出租物業

該等業務之分類資料如下：

截至二零零四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	<u>13,155</u>	<u>5,715</u>	<u>18,870</u>
分類業績	<u>(183,501)</u>	<u>8,977</u>	<u>(174,524)</u>
未分攤之公司開支			<u>(9,122)</u>
經營虧損			<u>(183,646)</u>
前聯營公司欠款準備之撥回淨額	—	7,788	7,788
聯營公司欠款準備之撥回淨額	—	1,441	1,441
應佔聯營公司業績	—	7,972	7,972
稅前虧損			<u>(166,445)</u>
稅項			<u>(1,233)</u>
稅後虧損			<u>(167,678)</u>

截至二零零三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	—	890	890
分類業績	(874)	1,166	292
未分攤之公司收入			475
未分攤之公司開支			(1,843)
經營虧損			(1,076)
出售附屬公司之虧損	—	(826)	(826)
聯營公司欠款準備之撥回淨額	—	1,177	1,177
應佔聯營公司業績	—	125	125
財務費用	—	—	(162)
稅前虧損			(762)
稅項			558
稅後虧損			(204)

按地域劃分

本集團在香港及中華人民共和國(香港除外) (「中國」) 經營業務。在兩個年度本集團之收入全部來自香港。

4. 其他經營收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
其他經營收入包括：		
銀行利息收入	177	70
聯營公司利息收入	3,295	820
出售投資物業收益	2,529	—

5. 行政開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
行政開支包括：		
折舊	75	128

6. 其他經營開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
出售持作發展物業之虧損	—	835
重估投資物業之盈餘	—	(20)
其他	—	68
	<u>—</u>	<u>883</u>

7. 作發展物業權益之確認減值虧損

本集團透過一全資附屬公司（「SPV」）於澄海海麗花園（「發展項目」）擁有發展物業權益。該地盤面積約為466,662平方米（5,023,150平方呎）（「土地」），位於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合同（「合同」），SPV獲汕頭市澄海區規劃與國土資源局（「澄海當局」）就發展項目授出預約土地使用權。本集團錄得發展項目之餘額為約183,400,000港元（等同人民幣195,100,000元）。在餘額中，約49,800,000港元（等同人民幣53,000,000元）之款項已付予澄海當局（「已收取金額」）。向澄海當局遞交取得土地的申請及獲授土地使用權後，SPV須作出為數約23,400,000港元（等同人民幣24,900,000元）之最後付款（最後付款）。申請取得土地的最後限期為一九九三年八月四日，後應SPV之要求四度延期至二零零四年七月十六日（限期）。面對限期臨近，本集團認為，根據合同SPV可：(i)在限期屆滿或以前申請取得土地及作出最後付款；(ii)向國土局申請延長限期；(iii)終止合約及要求退還部分已收取金額約46,200,000港元（等同人民幣49,100,000元）（「要求金額」）。

本集團認為現時並非適當時候申請取得土地，並決定申請延長限期。SPV因此於二零零四年四月十九日向澄海當局發出函件，要求延長限期。但澄海當局拒絕接受函件並建議這要求應向汕頭市龍湖區規劃與國土資源局（「龍湖當局」）及其上級機構汕頭市規劃與國土資源局（「汕頭當局」）提出，因為其時土地管理及行政權已被轉移至龍湖當局。SPV接著分別向龍湖當局及汕頭當局提出相同要求。然而，兩局堅持不會處理該要求，並建議SPV轉返向澄海當局尋求解決問題。面對三個規劃與國土資源局堅拒接納SPV延期之要求，SPV遂向汕頭政府部門尋求建議及協助，但沒有實效。

於二零零四年七月初，該限期已臨近，並由於考慮到(i)基於以上當局的意外及不良回應，申請延長限期可能性低，以及(ii)汕頭豪宅市場的冷卻，本集團其後決定不申請取得土地而終止合約並要求澄海當局退還要求金額。

於二零零四年七月及二零零五年二月間，SPV發出四封函件通知澄海當局終止合約並退還要求金額。SPV收到三封回函，澄海當局於信中否認其退還款項責任，聲稱雙方在合同下的預約關係仍然存在。澄海當局向SPV提供三個選擇：

1. 儘管限期已過，SPV如常提出取得土地申請及作出最後付款；
2. SPV申請取得價值等如已收取金額之部份土地；
3. SPV申請終止合約，澄海當局在成功將該土地售予第三者後，不計利息退還已收取金額。

根據一中國律師事務所之意見(該律師事務所已考慮中國對國土資源局授予土地之最新政策)，本集團質疑澄海當局能否履行選擇2或3。此外，假如SPV同意接受以上任何選擇，SPV將失去要求退還要求金額的權利。

於向中國律師事務所尋求意見後，本集團不打算接受澄海當局建議的以上任何選擇，並已指示該律師事務所採取法律行動控告澄海當局，以取回該合同授予之權利(包括但不限於要求金額)。

因考慮到追討要求金額及該合約授予之權利涉及風險，本集團決定為此於截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表作出183,381,000港元之全數減值虧損撥備。

8. 索償訴訟撥備

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
索償訴訟	<u>8,427</u>	<u>—</u>

一貸款公司—C.A. Pacific Finance Limited(「C.A. Pacific」)—已提交令狀及向本公司追討約8,427,000港元。該追討事宜關於一個被C.A. Pacific授予本公司以作Capital Asia Ltd(股票代號283)(「Capital Asia」)(現作Matsunichi Communication Holdings Limited)上市證券交易之按金貸款，追討總額包括於一九九八年一月十九日之本金約4,905,000港元及截至二零零四年十月十五日止之利息3,522,000港元。

本公司已於二零零四年十二月九日提交反申索答辯書，以否認其交付以上金額之責任，而C.A.Pacific於二零零五年一月六日提交反申索答辯書。

由於以上原因，本集團為此訴訟作出約8,427,000港元之撥備。

9. 稅項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
付出(增加)包括：		
本公司及其附屬公司之稅項：		
香港利得稅		
—本年度	6	106
—前年度撥備不足(過度撥備)	20	(156)
	<u>26</u>	<u>(50)</u>
中國		
—本年度	222	—
	<u>248</u>	<u>(50)</u>
應付聯營公司稅項	253	74
遞延稅項	732	(582)
	<u>1,233</u>	<u>(558)</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。其他司法權區之稅項乃按有關司法權區之適用稅率計算。

10. 每股虧損

每股基本虧損乃根據股東應佔虧損約167,678,000港元(二零零三年：204,000港元)及年內已發行普通股282,305,987股(二零零三年：加權平均數93,010,746股)計算。

股息

本年度並無宣派中期股息(二零零三年：無)。董事會不建議派付截至二零零四年十二月三十一日止年度之任何末期股息(二零零三年：無)。

業務回顧

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度(「本年度」)之營業額為18,900,000港元(二零零三年：900,000港元)，較上年度增加18,000,000港元。營業額大幅增加與出售若干投資物業之13,200,000港元及本集團增強物業組合後帶來之租金收入4,800,000港元有關。本年度毛利為5,600,000港元(二零零三年：800,000港元)，主要來自物業租賃。

本年度經營虧損為183,600,000港元(二零零三年：1,100,000港元)，主要由於就持作發展物業確認之減值虧損183,400,000港元及訴訟撥備8,400,000港元。

本年度的物業租賃業務分別錄得收入5,700,000港元(二零零三年：900,000港元)及業績9,000,000港元(二零零三年：1,200,000港元)。業績改善主要由於本集團增加物業組合，本年度的物業發展業務分別錄得收入13,200,000港元(二零零三年：無)及業績虧損183,500,000港元(二零零三年：100,000港元)。重大的虧損乃由於持作發展物業權益之確認減值虧損共183,400,000港元。

聯營公司業績貢獻由二零零三年之100,000港元上升至8,000,000港元。本集團為聯營公司及前聯營公司之欠款準備撥回分別為1,400,000港元(二零零三年：無)及7,800,000港元(二零零三年：1,200,000港元)。

本年度之股東應佔虧損為167,700,000港元(二零零三年：200,000港元)。本年度之每股虧損為59.40仙(二零零三年：0.22仙)。

資產淨值

於二零零四年十二月三十一日，本集團之總資產淨值為516,500,000港元，下跌111,500,000港元或17.8%(二零零三年：628,000,000港元)。每股總資產淨值為1.83港元(二零零三年：2.22港元)。資產淨值之下跌主要由於本年度股東應佔虧損為167,700,000港元，但對資產淨值之負面影響部分為本集團之重估盈餘3,700,000港元及本年度應佔聯營公司重估儲備之增加56,000,000港元所抵銷。

債務及資本與負債比率

於兩年之結算日，本集團並無任何銀行及其他借貸。

於本年度內，本集團持有充足資本及現金，現金及銀行結存為131,100,000港元(二零零三年：47,900,000港元)，上升174%。現金及銀行結存大幅上升，部份由於出售物業之所得款項淨額47,900,000港元及聯營公司與前聯營公司償還貸款分別23,800,000港元及7,800,000港元所致。

本年度內本集團大部份收入以港元計值。本集團於年內並無就非港元資產或投資進行對沖。

本集團於二零零四年十二月三十一日並無任何或然負債。

資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，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承擔。

財務及利息收入／支出

本年度之利息收入由去年之900,000港元增加至3,500,000港元。由於本集團於年度內並無任何銀行或其他借貸，故此本集團並無任何利息支出(二零零三：200,000港元)。

酬金政策及購股權

年內，本集團共僱用八名職員。酬金根據僱員表現、經驗及市況訂定。酬金(包括薪金及年終花紅)乃根據市況及個人表現釐定。本公司董事(「董事」)將繼續檢討僱員之貢獻及向他們提供所需之動力及彈性令其更投入及表現更佳。於年內並無採納任何購股權計劃。

物業估值

獨立專業測計師行普敦國際評估有限公司已就本集團於二零零四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本年度之財務報表。本集團投資物業之估值為33,800,000港元(二零零三年：65,700,000港元)。經調整於年內出售投資物業後，本集團錄得投資物業重估盈餘3,700,000港元。截至2004年12月31日，本集團亦錄得應佔聯營公司重估儲備之增加共56,000,000港元。發展物業及非投資物業於財務報表中以成本減去減值(如適用)列出。

物業回顧

香港

物業發展

西環山道34號(100%)—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。

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。於年內共售出15個單位，於二零零四年十二月三十一日，本集團持有多個樓層之13個貨倉單位，總建築面積約為62,665平方呎，並持有50個停車位。於二零零四年十二月三十一日，貨倉之出租率為43%。

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。於二零零四年十二月三十一日，該兩個辦公樓層經已全部租出。

觀塘鴻圖道1號(33 1/3%)—該物業為一幢33層高之工業大廈。於年內售出23,619平方呎，本集團擁有多個樓層之多個單位之權益，總建築面積約568,347平方呎。本集團亦擁有77個停車位之權益。

中國

物業發展

汕頭市澄海海麗花園(100%)—本集團透過一全資擁有附屬公司於澄海海麗花園擁有發展物業權益。該地盤面積約為466,662平方米(5,023,150平方呎)，位於中國廣東省汕頭市龍湖區新津河河口。本集團於本年度內作出約183,000,000之減值虧損，詳情可參閱經審核綜合收益表附註7。

結算日後事宜

於二零零五年一月二十四日，本公司與其配售代理訂立配售協議，以每股0.95港元配售本公司56,460,000股股份(「配售」)。配售於二零零五年二月二日完成，而配售所得款項淨額約52,800,000港元將用作一般營運資金。

展望

上年度物業市場表現大致理想。預計明年整體經濟進一步改善，物業市場將繼續穩定發展。

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團持有充足現金，現金及銀行結存為131,100,000港元。配售股份之收益進一步增加現金持有量。本集團現正於中國及其他地方尋找及開拓投資及營商機會。

公司管治

本公司之審核委員會(「審核委員會」)由王建國先生(「王先生」)、莫漢生先生(「莫先生」)及汪滌東先生(「汪先生」)組成。審核委員會已經審閱本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之全年業績。

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，本公司於截至二零零四年十二月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則。於本年度內，王先生、莫先生及汪先生獲委任為本公司之獨立非執行董事。董事會議決王先生、莫先生及汪先生每位可收取每年100,000港元之酬金。

購買、出售或贖回上市證券

於年內，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。

致謝

本人謹藉此機會對股東從不間斷之支持與全體員工竭誠努力表示謝意。

代表董事會
主席
劉鑾鴻

香港，二零零五年三月二十二日

於本公布日期，本公司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王建國先生、莫漢生先生及汪滌東先生組成。

所有根據上市規則附錄 16 第 45 (1) 至 45 (3) 段規定提供之資料將於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>

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。