



# 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)

### 截至二零零五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」)截至二零零五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	
		二零零五年	二零零四年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
			(重列)
營業額	4	1,767	3,809
物業開支		(659)	(360)
租金收入淨額		1,108	3,449
投資物業之公平值變動		2,500	-
其他經營收入	6	3,287	2,162
行政開支	7	(2,848)	(1,958)
經營溢利		4,047	3,653
財務費用	8	(1,050)	-
前聯營公司欠款準備之撥回金額		1,565	-
聯營公司欠款準備之撥回金額		679	-
應佔聯營公司業績	9	75,741	588
稅前溢利		80,982	4,241
稅項	10	(765)	(812)
期內溢利		80,217	3,429

下列應佔：			
股東應佔溢利		81,267	3,429
少數股東權益		(1,050)	—
		<u>80,217</u>	<u>3,429</u>
每股基本盈利	11	<u>24.72 仙</u>	<u>1.21 仙</u>
每股中期股息		<u>—</u>	<u>—</u>

## 簡明綜合資產負債表

	附註	二零零五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零四年 十二月三十一日 千港元 (經審核) (重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	51,850	33,750
物業及其他固定資產		510	547
持作發展物業		1,279	750
持作發展之物業權益		—	14,500
土地租賃預付款項		9,466	9,473
聯營公司權益		346,470	296,362
其他資產		270	270
		<u>409,845</u>	<u>355,652</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		28,796	28,796
應收賬項、按金及預付款項	13	522	265
可收回稅項		135	135
銀行結餘及現金		200,399	131,121
		<u>229,852</u>	<u>160,317</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計費用	14	2,790	2,321
索償訴訟撥備		8,427	8,427
稅項負債		5	5
		<u>11,222</u>	<u>10,753</u>

流動資產淨值		<b>218,630</b>	149,564
資產總值減流動負債		<b>628,475</b>	505,216
非流動負債			
附屬公司少數股東貸款	15	<b>39,143</b>	40,312
聯營公司墊款	16	<b>229</b>	12,909
遞延稅項負債		<b>1,383</b>	426
		<b>40,755</b>	53,647
		<b>587,720</b>	451,569
股本及儲備			
股本	17	<b>3,388</b>	2,823
儲備		<b>623,475</b>	489,058
股權持有人應佔股權		<b>626,863</b>	491,881
少數股東權益		<b>(39,143)</b>	(40,312)
股權總額		<b>587,720</b>	451,569

附註：

## 1. 編製基準及主要會計政策

未經審核簡明中期財務報表乃根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒布之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及其他有關香港會計準則及詮釋以及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之披露規定而編製。

簡明財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具（按公平值計量（如適用））除外。

除下文附註2所述有關新近採納香港財務報告準則及香港會計準則外，簡明財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採納者一致。鑑於新近採納該等香港財務報告準則及香港會計準則，若干先前呈報之比較數字已重列，以符合新規定。

## 2. 新財務報告準則及詮釋之影響

於本期間，本集團已首次採用多項會計師公會頒布之新香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（在此統稱「新香港財務報告準則」），由二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。採用新香港財務報告準則將引致收益表、資產負債表及股本變動報表的呈列方式

有所更改，尤其是少數股東權益及應佔聯營公司稅項的呈列方式。呈列方式的變動已經追溯應用。採納新香港財務報告準則（尤其是下述的香港會計準則）導致於下列範圍更改本集團的會計政策，從而影響編製及呈列本會計期間或過往會計期間業績的方式：

香港會計準則第1號	財務報表的呈列方式
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈列
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則詮釋第21項	所得稅 — 回收已重估之不予折舊資產

**(a) 財務報表的呈列方式**

採納香港會計準則第1號已影響少數股東權益（現時列作股權內）及應佔聯營公司除稅後業績的呈列方式。此等變動已經追溯應用。（財務影響見附註3）

**(b) 業主自用的土地租賃權益**

於過往期間，業主自用的租賃土地及樓宇計入持作發展物業，並按成本減減值計算。於本期間，本集團已採用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，租賃土地及樓宇之土地及樓宇部分分開計算，除非租賃款項無法可靠地於土地與樓宇部分之間分配，則在此情況下，整份租賃一般被視為融資租賃處理。倘租賃款項能夠可靠地在土地與樓宇部分之間作出分配，則將土地租賃權益重新分類為經營租賃項下之土地租賃預付款項，該租賃溢價乃按成本列賬，並於租賃期內以直線法攤銷。此項會計政策變動已經追溯應用（財務影響見附註3）。

**(c) 金融工具**

於本期間，本集團採用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列方式」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定須追溯應用。於二零零五年一月一日或之後開始之全年期間生效之香港會計準則第39號一般不允許以追溯基準確認、取消確認或計量財務資產及負債。實施香港會計準則第32號及香港會計準則第39號所引致之主要影響概述如下：

**財務資產及財務負債分類及計量**

本集團已採用香港會計準則第39號之有關過渡條文，此乃關於將屬於香港會計準則第39號範圍之財務資產及財務負債分類及計量。

**債務及股本證券以外之財務資產及財務負債**

自二零零五年一月一日起，本集團已根據香港會計準則第39號之規定，將其債務及股本證券以外之財務資產及財務負債分類。有關財務資產及財務負債以往乃不屬會計實務準則第24號之範圍內。香港會計準則第39號項下之財務資產乃分類為「按盈虧釐定公平值之財務資產」、「可供出售之財務資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期之財務資產」。財務負債一般分類為「按盈虧釐定公平值之財務負債」或「按盈虧釐定公平值之財務負債以外之財務負債（其他財務負債）」。

向聯營公司提供之免息貸款賬面值及來自附屬公司少數股東免息貸款就根據授出日期之適用市場利率計算之有關利息之影響作出調整，並於二零零五年一月一日後以實際利息法按已攤銷成本列賬。(財務影響見附註3)

**(d) 投資物業**

於本期間，本集團首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。根據香港會計準則第40號，持有目前未落實未來用途之土地視為投資物業處理。因此，過往按成本值減減值計算之持作發展之物業權益於二零零五年一月一日已重新分類為投資物業。

本集團已選擇利用公平值模式將其投資物業入賬，當中規定投資物業之公平值變動所產生之損益直接於產生期間之損益表確認。於過往期間，於舊準則下之投資物業乃按公開市值計量，重估增值或減值則計入投資物業重估儲備或自該儲備扣除，除非此儲備之結餘不足彌補重估減值，於此情況下，重估減值超逾投資物業重估儲備之差額則於收益表中扣除。倘以往於收益表扣除減值惟其後之重估價值增加，則有關增加則計入收益表，惟以以往扣除之減值數額為限。本集團已應用香港會計準則第40號之有關過渡條文，並選擇由二零零五年一月一日起應用香港會計準則第40號。於二零零五年一月一日之投資物業重估儲備中之金額已轉撥至本集團之累計溢利或虧損。期內，本集團及聯營公司持有之投資物業公平價值變動產生之收益已於收益表確認。(財務影響見附註3)。

**(e) 有關投資物業之遞延稅項**

於過往期間，有關已重估之投資物業之遞延稅項影響乃根據舊有詮釋按照透過出售有關物業所收回賬面值引致之稅務影響評估。於本期間，本集團應用香港會計準則詮釋第21項「所得稅－回收已重估之不予折舊資產」，其不再假設投資物業賬面值將透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項現時按本集團預期於每個結算日有關物業可收回之數額計算。於香港會計準則詮釋第21項未附任何具體過渡條文下，此項會計政策之變動已追溯應用。因此，聯營公司所持投資物業之遞延稅項負債已於向股東收購聯營公司時追溯調整。本集團應佔之聯營公司儲備及股東出資已經重列(財務影響見附註3)。

**3. 會計政策變動之影響概要**

附註2所述會計政策變動對本期間及過往期間業績之影響如下：

根據功能呈列的項目劃分，本期間溢利增加(減少)分析。

(a) 收益表項目

	(附註2a) 香港會計 準則第1號 千港元	(附註2b) 香港會計 準則第17號 千港元	(附註2c) 香港會計 準則第32號 及第39號 千港元	(附註2d) 香港會計 準則第40號 千港元	(附註2e) 香港會計 準則第21項 千港元	總影響 千港元
截至二零零五年六月三十日止六個月 (未經審核)						
提供予聯營公司之貸款之 名義利息收入增加	-	-	462	-	-	462
應佔聯營公司業績(減少)增加	(1,408)	-	(462)	83,371	(14,590)	66,911
所得稅開支減少	1,408	-	-	-	-	1,408
土地租賃預付款項攤銷增加	-	(7)	-	-	-	(7)
附屬公司少數股東貸款名義利息開支增加	-	-	(1,050)	-	-	(1,050)
投資物業公平值增加	-	-	-	2,500	-	2,500
重估投資物業之遞延稅項增加	-	-	-	-	(490)	(490)
	<u>-</u>	<u>(7)</u>	<u>(1,050)</u>	<u>85,871</u>	<u>(15,080)</u>	<u>69,734</u>
期內純利(減少)增加	<u>-</u>	<u>(7)</u>	<u>(1,050)</u>	<u>85,871</u>	<u>(15,080)</u>	<u>69,734</u>
下列應佔：						
股權持有人	-	(7)	-	85,871	(15,080)	70,784
少數股東權益	-	-	(1,050)	-	-	(1,050)
	<u>-</u>	<u>(7)</u>	<u>(1,050)</u>	<u>85,871</u>	<u>(15,080)</u>	<u>69,734</u>
截至二零零四年六月三十日止六個月 (未經審核)						
提供予聯營公司之貸款之 名義利息收入增加	-	-	-	-	-	-
應佔聯營公司業績減少	(89)	-	-	-	-	(89)
所得稅開支減少	89	-	-	-	-	89
土地租賃預付款項攤銷增加	-	(7)	-	-	-	(7)
附屬公司少數股東貸款名義利息開支增加	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>(7)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7)</u>
期內純利減少	<u>-</u>	<u>(7)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7)</u>
下列應佔：						
股權持有人	-	(7)	-	-	-	(7)
少數股東權益	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>(7)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7)</u>

應用新香港財務報告準則於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日之累積影響概述如下：

(b) 資產負債表項目

	追溯調整					於二零零五年 一月一日調整			
	於 二零零四年 十二月 三十一日 (原先呈列) 千港元	(附註2a) 香港 會計準則 第1號 千港元	(附註2b) 香港 會計準則 第17號 千港元	(附註2c) 香港 會計準則 第39號 千港元	(附註2e) 香港會計 準則詮釋 第21項 千港元	於 二零零四年 十二月 三十一日 (重列) 千港元	(附註2c) 香港 會計準則 第32號及 第39號 千港元	(附註2d) 香港 會計準則 第40號 千港元	於 二零零五年 一月一日 (重列) 千港元
投資物業	33,750	-	-	-	-	33,750	-	15,600	49,350
持作發展物業	10,250	-	(9,500)	-	-	750	-	-	750
持作發展之 物業權益	14,500	-	-	-	-	14,500	-	(14,500)	-
土地租賃預付款項	-	-	9,473	-	-	9,473	-	-	9,473
附屬公司少數股東 貸款	(40,312)	-	-	-	-	(40,312)	2,219	-	(38,093)
聯營公司權益	320,965	-	-	-	(24,603)	296,362	-	-	296,362
遞延稅項負債	(426)	-	-	-	-	(426)	-	(193)	(619)
其他資產淨值	137,472	-	-	-	-	137,472	-	-	137,472
總資產及負債	476,199	-	(27)	-	(24,603)	451,569	2,219	907	454,695
少數股東權益	40,312	(40,312)	-	-	-	-	-	-	-
	<u>516,511</u>	<u>(40,312)</u>	<u>(27)</u>	<u>-</u>	<u>(24,603)</u>	<u>451,569</u>	<u>2,219</u>	<u>907</u>	<u>454,695</u>
股本	2,823	-	-	-	-	2,823	-	-	2,823
累計溢利(虧損)	(165,977)	-	(27)	-	(1,734)	(167,738)	-	55,841	(111,897)
投資物業重估儲備	65,745	-	-	-	(10,811)	54,934	-	(54,934)	-
股東出資	116,283	-	-	-	(12,058)	104,225	-	-	104,225
其他儲備	497,637	-	-	-	-	497,637	-	-	497,637
股權持有人	516,511	-	(27)	-	(24,603)	491,881	-	907	492,788
少數股東權益	-	(40,312)	-	-	-	(40,312)	2,219	-	(38,093)
股權總額	<u>516,511</u>	<u>(40,312)</u>	<u>(27)</u>	<u>-</u>	<u>(24,603)</u>	<u>451,569</u>	<u>2,219</u>	<u>907</u>	<u>454,695</u>

應用新香港財務報告準則對本集團二零零四年一月一日的權益的財務影響概述如下：

	於 二零零四年 一月一日 (原先呈列) 千港元	(附註2a) 香港 會計準則 第1號 千港元	(附註2b) 香港 會計準則 第17號 千港元	(附註2e) 香港會計 準則詮釋 第21項 千港元	於 二零零四年 一月一日 (重列) 千港元
股本	2,823	-	-	-	2,823
累計溢利	1,701	-	(14)	-	1,687
投資物業重估儲備	9,251	-	-	(1,038)	8,213
股東出資	116,861	-	-	(12,058)	104,803
其他儲備	497,326	-	-	-	497,326
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
股權持有人	627,962	-	(14)	(13,096)	614,852
少數股東權益	-	(40,312)	-	-	(40,312)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>股權總額</b>	<b>627,962</b>	<b>(40,312)</b>	<b>(14)</b>	<b>(13,096)</b>	<b>574,540</b>

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則或詮釋。本公司董事預計，應用此等準則或詮釋將不會對本集團之財務報表構成重大影響：

會計實務準則第19號(修訂)	收益及虧損、集團計劃及披露
香港財務報告準則第6號	勘探及評估礦物資源
香港財務報告準則詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃
香港會計準則詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復基金產生權益生權利
香港會計準則第39號(修訂)	預測集團內部交易之現金流量對沖會計法
香港會計準則第39號(修訂)	期權之公平值

#### 4. 收益

收益指已收及應收之物業租金收入。

## 5. 分類資料

本集團以業務分類為申報其分類資料之主要方式：

### (a) 業務分類

	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	
	二零零五年	二零零四年 (重列)	二零零五年	二零零四年 (重列)	二零零五年	二零零四年 (重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,767</u>	<u>3,809</u>	<u>1,767</u>	<u>3,809</u>
分類業績						
— 投資物業之 公平值變動前 之經營業績	(455)	(216)	2,040	4,958	1,585	4,742
— 投資物業之 公平值變動	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,500</u>	<u>-*</u>	<u>2,500</u>	<u>-</u>
— 投資物業之 公平值變動後 之分類業績	<u>(455)</u>	<u>(216)</u>	<u>4,540</u>	<u>4,958</u>	<u>4,085</u>	<u>4,742</u>
未分攤之 公司收入					-	82
未分攤之 公司開支					<u>(38)</u>	<u>(1,171)</u>
經營溢利					4,047	3,653
財務費用					<u>(1,050)</u>	<u>-*</u>
前聯營公司 欠款準備 之撥回金額	1,565	-	-	-	1,565	-
聯營公司 欠款準備 之撥回金額	-	-	679	-	679	-

應佔聯營公司業績						
－投資物業之 公平值變動前	-	-	<b>6,960</b>	588	<b>6,960</b>	588
－投資物業之 公平值變動	-	-	<b>83,371</b>	-*	<b>83,371</b>	-
－投資物業之 公平值變動 所產生之 遞延稅項	-	-	<b>(14,590)</b>	-*	<b>(14,590)</b>	-
	-	-	<b>75,741</b>	588	<b>75,741</b>	588
稅前溢利					<b>80,982</b>	4,241
期內稅項	-	(221)	-	-	-	(221)
遞延稅項						
－有關期內投資 物業之公平值 變動	-	-	<b>(490)</b>	-*	<b>(490)</b>	-
－其他遞延稅項	-	-	<b>(275)</b>	(591)	<b>(275)</b>	(591)
稅後溢利					<b>80,217</b>	<b>3,429</b>

\* 新香港財務報告準則已提前採納，並無對去年之比較數字作出相應變動。

**(b) 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。在兩段期間本集團之收入全部來自香港。

**6. 其他經營收入**

其他經營收入包括：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
提供予聯營公司墊款之利息收入	<b>1,404</b>	1,627
提供予聯營公司之墊款之所屬利息	<b>462</b>	-
銀行存款利息收入	<b>1,403</b>	12
出售投資物業之收益	-	377
雜項收入	<b>18</b>	146
	<b>3,287</b>	<b>2,162</b>

## 7. 行政開支

行政開支包括：—

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元 (重列)
折舊及攤銷	44	45
職員開支	<u>660</u>	<u>270</u>

## 8. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
附屬公司少數股東提供之貸款所屬利息	<u>1,050</u>	<u>—</u>

## 9. 應佔聯營公司業積

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元 (重列)
經營收入	2,095	677
出售物業之收益	6,273	—
投資物業之公平值變動	83,371	—
期內稅項	(1,408)	(89)
遞延稅項	<u>(14,590)</u>	<u>—</u>
	<u>75,741</u>	<u>588</u>

## 10. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元 (重列)
稅項支出包括：		
期內稅項		
香港以外地區		
— 前年度撥備不足	—	(221)
	<hr/>	<hr/>
	—	(221)
遞延稅項	(765)	(591)
	<hr/>	<hr/>
	<b>(765)</b>	<b>(812)</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。任何其他司法權區之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

## 11. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本期間母公司股本持有人應佔溢利約81,267,000港元（截至二零零四年六月三十日止期間（重列）：3,429,000港元）及期內已發行普通股之加權平均數328,784,109股（截至二零零四年六月三十日止期間：282,305,987股）計算。

本期間之股份加權平均數已就二零零五年二月二日發行之股份配售作出調整。

本公司於上述兩段期間概無潛在攤薄股份。

## 12. 投資物業

董事已就近期物業市況向獨立專業物業測量師行進行諮詢。測量師指出於二零零五年六月三十日之投資物業賬面值約51,900,000港元，而投資物業公平值之增值2,500,000港元已根據香港會計準則第40號於綜合收益表確認。

	於二零零五年 六月三十日 千港元
於一月一日	33,750
轉撥自持作發展之物業權益	15,600
投資物業之公平價值增加	2,500
	<hr/>
於六月三十日	<b>51,850</b>

## 13. 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69,000港元（二零零四年十二月三十一日：62,000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：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
三十日內	12	24
三十一至六十日	12	-
六十一至九十日	7	-
九十日以上	38	38
	<hr/>	<hr/>
	<b>69</b>	<b>62</b>

## 14. 應付賬項及應計費用

於結算日，應付賬項及應計費用並無包括應付貿易賬項。

## 15. 附屬公司少數股東貸款

該等貸款為無抵押、免息及無固定還款期。該筆貸款不大可能自結算日後一年內償還，因此於資產負債表內列為非流動性質。董事按市場借貸率將未來現金流量貼現方式估計該等貸款之公平價值。

## 16. 聯營公司墊款

該筆款項為無抵押、免息及無固定還款期。該筆墊款不大可能自結算日後一年內償還，因此於資產負債表內列為非流動性質。董事按市場借貸率將未來現金流量貼現方式估計該筆墊款之公平價值。

## 17. 股本

	股份數目	股本 千港元
法定：		
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年六月三十日 每股面值0.01港元之普通股	<u>50,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日	282,305,987	2,823
配發股份(附註)	<u>56,460,000</u>	<u>565</u>
於二零零五年六月三十日	<u><b>338,765,987</b></u>	<u><b>3,388</b></u>

附註：

於二零零五年二月二日，根據本公司與其配售代理於二零零五年一月二十四日訂立的配售協議，獨立投資者獲發行及配發56,460,000股本公司股份。

## 中期股息

本公司董事會(「董事會」)議決不宣派截至二零零五年六月三十日止六個月(「本期間」)之任何中期股息(截至二零零四年六月三十日止六個月：無)。

## 業務回顧

本集團於本期間錄得來自租金收入之收益1,800,000港元，較去年同期所錄得之3,800,000港元減少52.6%。租金收入下跌反映出於二零零四年內出售駿昇中心15個單位導致總樓面面積減少53%，加上一半現存樓面面積已空置以進行駿昇中心建築擴充項目所帶來之影響。由於採納香港會計準則第40號，本集團確認投資物業之公平值增值2,500,000港元，此項目已於經營溢利中反映。因此，本集團錄得4,100,000港元之經營溢利，較去年同期上升10%。

本期間內聯營公司業績之貢獻跳升至75,700,000港元(二零零四年六月三十日(重列)：600,000港元)。本期間之應佔聯營公司業績主要包括投資物業之公平值增至68,800,000港元(已扣除遞延稅項之影響14,600,000港元)及出售物業之收益6,300,000港元。

本集團亦已撥回應收聯營公司及前聯營公司欠款準備分別約為700,000港元及1,600,000港元(二零零四年六月三十日:無)。

母公司股本持有人應佔溢利為81,300,000港元,較去年同期之3,400,000港元增加24倍。每股基本盈利為24.72港仙(二零零四年六月三十日(重列):1.21港仙)。

## 資產淨值

於二零零五年六月三十日,本集團之資產淨值總額(相當於資產總額減負債及少數股東權益)達626,900,000港元,增加135,000,000港元或27.4%(二零零四年十二月三十一日(重列):491,900,000港元)。每股資產淨值總額為1.85港元(二零零四年十二月三十一日(重列):1.74港元)。

## 債務及資本與負債比率

本集團於本期間維持穩健之資本及現金狀況。於二零零五年六月三十日,現金及銀行結存提升至200,400,000港元(二零零四年十二月三十一日:131,100,000港元)。本公司於二零零五年二月配售股份收取52,800,000港元之所得款項淨額,使現金狀況得以提升。本集團並無任何銀行及其他借貸(二零零四年十二月三十一日: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

於二零零五年六月三十日,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

本集團於本期間結束時並無任何重大或然負債。

## 財務及利息收入／支出

本期間之利息收入增至3,300,000港元,當中包括提供予一間聯營公司之貸款之名義利息收入500,000港元(二零零四年六月三十日:1,600,000港元)。本集團錄得附屬公司少數股東貸款之名義利息開支1,000,000港元(二零零四年六月三十日:無),有關開支乃來自附屬公司少數股東貸款之攤銷成本。確認名義利息收入及開支乃因採納香港會計準則第39號所致。

## 酬金政策及購股權計劃

於本期間,本集團共僱用7名職員。僱員乃根據彼等之表現、經驗及現時行業慣例而享有薪酬。酬金(包括薪金及年終酌情花紅)乃根據市況及個人表現釐定。本公司董事(「董事」)持續檢討僱員之貢獻,並向彼等提供所需獎勵及靈活性,使彼等更投入工作及表現更加理想。本期間並無採納任何購股權計劃。

## 物業回顧

### 香港

#### 物業發展

西區山道34號－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。

#### 投資物業及持作出售物業

紅磡駿昇中心－該物業為一幢17層高之貨倉大廈。於二零零五年六月三十日，本集團持有多個樓層之13個貨倉單位，總樓面面積約為62,665平方呎，並持有50個停車位。於二零零五年六月三十日，貨倉之出租率為27.52%。頂層上蓋額外2個貨倉之擴建工程已於二零零五年五月展開，並預期於二零零六年五月完工。是次擴建所得之額外總樓面面積將約為55,600平方呎。

尖沙咀明輝中心－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，總樓面面積分別約為22,204平方呎及1,876平方呎。於二零零五年六月三十日，該兩個辦公樓層經已全部租出。

觀塘鴻圖道1號－該物業為一幢33層高之工業大廈。於回顧期間已售出22,766平方呎。本集團擁有多個樓層之多個單位之權益，總樓面面積約為545,581平方呎。本集團亦擁有77個停車位之權益。

## 公司資料

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，按每股0.95港元配售56,460,000股本公司股份（「配售事項」）。配售事項已於二零零五年二月二日完成，而配售事項之所得款項淨額約為52,800,000港元。

## 訴訟

### 1. 一間清盤中之財務公司與本公司之間的法律程序進展

該法律程序乃有關財務公司於一九九六年十月至一九九八年一月期間就買賣證券授予本公司之孖展貸款之申索。本公司已於二零零四年十二月提交抗辯書及反申索，而財務公司亦已於二零零五年一月提交答辯書及反申索之抗辯書。本集團已於二零零四年就該財務公司提出之申索作出約8,400,000港元之撥備。

本公司一直徵求法律意見，並就進行任何進一步之法律程序作好準備。董事相信該案件之撥備屬充裕。

## 2. 本公司之全資附屬公司與汕頭市澄海區規劃與國土資源局（「該局」）之間的法律訴訟進展

該法律程序涉及澄海縣出讓國有土地使用權預約合同。本集團已控告該局，並索償人民幣53,000,000元土地款連利息的退還。

本案件現由汕頭市中級人民法院審理，判決尚未下達。

## 展望

本集團維持充足之現金狀況，在收取股份配售之所得款項後，於二零零五年六月三十日之銀行結存及現金為200,400,000港元。本集團正尋求及開拓大中華及其他地區之投資及業務商機。預期各物業市場將繼續於二零零五年下半年穩步增長。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零零五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。

## 獨立審閱

本期間之中期業績為未經審核，惟已由德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」進行審閱，而德勤•關黃陳方會計師行之獨立審閱報告將載於寄發予本公司股東（「股東」）之中期報告內。本公司之審核委員會（「審核委員會」）由獨立非執行董事王建國先生（「王先生」）、莫漢生先生（「莫先生」）及汪滌東先生（「汪先生」）組成，已與管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例以及本期間之未經審核中期財務報表。

## 企業管治

本公司之薪酬委員會由王先生、莫先生及汪先生組成，乃根據上市規則附錄十四載列之企業管治常規守則之守則條文（「守則條文」）規定而成立，及訂立書面的特定職權範圍。董事會相信本公司已遵守守則條文，除以下情況外：

- 1) 獨立非執行董事並非按特定任期委任，而須根據本公司之組織章程細則於本公司之股東週年大會上輪席告退及膺選連任。
- 2) 本公司之組織章程細則並無規定董事最少每三年輪席告退一次。然而，根據本公司之組織章程細則，按當時出任董事人數三分之一的董事，（或倘彼等之人數並非三或三之倍數，則以最接近三分之一之人數）須於每屆股東週年大會輪席告退。

董事會將確保每位董事至少每三年輪值告退一次，以符合上市規則所載之守則條文。

本公司已就董事進行證券交易採納了一套不遜於上市規則附錄十所規定標準（「標準守則」）之標準守則。在向所有董事作出具體查詢後，所有董事確認彼等於截至二零零五年六月三十日止六個月一直遵守標準守則以及本公司就董事進行證券交易所採納之標準守則所載之所須標準。

## 致謝

本人謹藉此機會對股東從不間斷之支持及全體員工竭誠努力表示謝意。

代表董事會  
主席  
劉鑾鴻

二零零五年八月二十四日

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王建國先生、莫漢生先生及汪滌東先生組成。

網址：<http://www.chicheung.com>

請同時參閱本公佈於星島日報的內容。