



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)

截至二零零六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」)之董事會(「董事會」)謹此公布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零六年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績連同去年同期之比較數字如下:

簡明綜合收益表

截至二零零六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零零六年	二零零五年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
營業額	3	1,422	1,767
銷售成本		(638)	(659)
毛利		784	1,108
投資物業之公平值變動		10,800	2,500
其他經營收入		7,321	5,531
行政開支		(2,188)	(2,848)
其他經營開支		(38)	—
應佔聯營公司業績	4	27,205	75,741
財務費用	5	(29)	(1,050)
稅前溢利	6	43,855	80,982
稅項	7	(2,149)	(765)
期內溢利		41,706	80,217
下列應佔:			
本公司股本持有人		41,735	81,267
少數股東權益		(29)	(1,050)
		41,706	80,217
每股盈利			
基本	8	12.32仙	24.72仙
每股中期股息		—	—

簡明綜合資產負債表
於二零零六年六月三十日

	附註	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		64,750	53,950
物業及其他固定資產		222	240
持作發展物業		42,863	23,901
預付租賃款項		9,683	9,700
聯營公司權益		272,441	246,345
墊付聯營公司款項		122,629	124,756
其他資產		270	270
		512,858	459,162
流動資產			
持作出售物業		28,796	28,796
應收賬項、按金及預付款項	9	658	768
可收回稅項		6	6
銀行結餘及現金		175,012	195,130
		204,472	224,700
流動負債			
應付賬項及應計費用	10	5,315	7,245
索償訴訟撥備		—	8,427
稅項負債		1,671	7
		6,986	15,679
流動資產淨值			
		197,486	209,021
資產總值減流動負債			
		710,344	668,183
非流動負債			
附屬公司少數股東貸款		994	965
聯營公司墊款		—	59
遞延稅項負債		1,495	1,010
		2,489	2,034
資產與負債總額			
		707,855	666,149
股本及儲備			
股本		3,388	3,388
儲備		705,461	663,726
本公司股本持有人應佔權益			
少數股東權益		708,849	667,114
		(994)	(965)
權益總額			
		707,855	666,149

附註：

- 編製基準**
未經審核之簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港會計準則（「香港會計準則」）第三十四號「中期財務報告」編製。此外，財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則之附錄十六及香港公司條例規定之適用披露。
- 主要會計政策**
未經審核之簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計算之若干物業除外。
未經審核之簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報表所採納者一致。
於本期間，本集團首次採納香港會計師公會頒布之多項於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之新準則、修訂及詮釋（以下統稱為「新香港財務報告準則」）。採納該等新香港財務報告準則對本集團本期間或以前之會計期間經營業務及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。
本集團並無提早應用下列已頒布但仍未生效之新香港財務報告準則。本集團現正評估該等新香港財務報告準則之潛在影響，惟仍未能釐定該等新香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況之編製及呈列方式構成重大影響。該等新香港財務報告準則可能於未來導致業績及財務狀況之編製及呈列方式有變。
香港會計準則第1號（修訂）
香港財務報告準則第7號
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第7號
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第8號
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號
財務報表呈列方式：「股本披露」¹
金融工具：披露¹
根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟體中之財務報告採用重列法²
香港財務報告準則第2號之範圍³
重新評估內含衍生工具⁴

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 營業額及分類資料
營業額指已收及應收之物業租金收入。

按業務劃分

本集團以業務劃分為申報其分類資料之基準。

	物業發展 截至六月三十日止 六個月		物業租賃 截至六月三十日止 六個月		綜合 截至六月三十日止 六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
分類營業額	—	—	1,422	1,767	1,422	1,767
分類業績						
— 投資物業公平值變動前之經營業績	(120)	1,110	6,235	2,719	6,115	3,829
— 投資物業之公平值變動	—	—	10,800	2,500	10,800	2,500
— 投資物業公平值變動後之分類業績	(120)	1,110	17,035	5,219	16,915	6,329
未分攤之公司支出					(236)	(38)
財務費用					(29)	(1,050)
應佔聯營公司業績	—	—	27,205	75,741	27,205	75,741
稅前溢利					43,855	80,982
稅項	—	—	(2,149)	(765)	(2,149)	(765)
期內溢利					41,706	80,217

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」）營業。在兩段期間本集團之收入全部來自香港。

4. 應佔聯營公司業績

	截至六月三十日止六個月 二零零六年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千港元
經營業績	2,448	2,557
出售物業盈利	—	6,273
投資物業之公平值變動	31,167	83,371
減：投資物業之公平值變動所產生之遞延稅項	(5,455)	(14,590)
	25,712	68,781
股東免息墊款之名義利息開支	(462)	(462)
期內稅項	(331)	(1,408)
其他遞延稅項	(162)	—
	27,205	75,741

5. 財務費用

	截至六月三十日止六個月 二零零六年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千港元
若干附屬公司少數股東提供之免息貸款名義利息開支	29	1,050

6. 稅前溢利

	截至六月三十日止六個月 二零零六年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千港元
稅前溢利已扣除（計入）：		
員工成本，包括董事酬金	994	660
折舊	17	27
預付租賃款項攤銷	17	17
應收租金產生之減值虧損	38	—
利息收入	(6,411)	(3,269)
前聯營公司欠款減值虧損之回撥	—	(1,565)
聯營公司欠款減值虧損之回撥	(897)	(679)
投資物業之租金收入總額	(1,422)	(1,767)
減：期內產生租金收入之投資物業直接經營開支	209	260
期內並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	429	399
	(784)	(1,108)

7. 稅項

	截至六月三十日止六個月 二零零六年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千港元
稅項支出包括：		
期內稅項		
香港	1,664	—
遞延稅項	485	765
	2,149	765

8. 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本期間本公司股本持有人應佔溢利約41,735,000港元（截至二零零五年六月三十日止：約81,267,000港元）及本期間已發行普通股之加權平均數338,765,987股（截至二零零五年六月三十日止：328,784,109股）計算。

本公司於上述兩期內概無已發行潛在普通股。

9. 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4,000港元(二零零五年十二月三十一日:68,000港元),主要為預先開立賬單並預期將於收取賬單時結算的應收租金。

於結算日應收貿易賬項之賬齡分析如下:

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
三十日內	4	14
三十一至六十日	—	12
六十日以上	—	42
	<u>4</u>	<u>68</u>

10. 應付賬項及應計費用

於二零零六年六月三十日及二零零五年十二月三十一日,應付賬項及應計費用並無包括應付貿易賬項。

中期股息

董事會議決不宣派本期間之任何中期股息。(截至二零零五年六月三十日止:無)。

財務回顧

業績

本期間之營業額為1,400,000港元(截至二零零五年六月三十日止:1,800,000港元),跌幅為22.2%。本期間錄得毛利800,000港元,較去年同期下跌300,000港元或27.3%。跌幅原因為駿昇中心進行擴建工程導致出租率下跌。

本期間之投資物業公平值變動由去年同期錄得之2,500,000港元,增加3.3倍至10,800,000港元。

本期間應佔聯營公司業績為27,200,000港元(截至二零零五年六月三十日止:75,700,000港元),較去年同期下跌64.1%,反映聯營公司投資物業於本期間之公平值收益增幅放緩。本公司所佔聯營公司投資物業之公平值增加25,700,000港元,已扣除遞延稅項之影響5,500,000港元(截至二零零五年六月三十日止:68,800,000港元,已扣除遞延稅項之影響14,600,000港元)。於本期間,聯營公司並無錄得物業出售,而本公司則於二零零五年上半年錄得佔聯營公司出售投資物業之收益6,300,000港元。

本公司股本持有人於本期間之應佔溢利由去年同期錄得之81,300,000港元,下跌48.7%至41,700,000港元。

資產淨值

於二零零六年六月三十日,本集團之資產淨值增加6.3%至707,900,000港元(二零零五年十二月三十一日:666,100,000港元)。每股資產淨值為2.09港元(二零零五年十二月三十一日:1.97港元)。本公司股本持有人應佔資產淨值為708,800,000港元(二零零五年十二月三十一日:667,100,000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。於二零零六年六月三十日,現金及銀行結餘為175,000,000港元(二零零五年十二月三十一日:195,100,000港元)。本集團並無任何銀行借貸(二零零五年十二月三十一日:無)。本集團於本期間之大部分收入以港元計值,且於本期間並無就非港元資產或投資進行對沖。

資產抵押

於二零零六年六月三十日,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須履行之責任。

或然負債

於二零零六年六月三十日,本集團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6,400,000港元(截至二零零五年六月三十日止:3,300,000港元),當中包括名義利息收入500,000港元(截至二零零五年六月三十日止:500,000港元)。本集團錄得附屬公司少數股東提供之免息貸款之名義利息開支30,000港元(截至二零零五年六月三十日止:1,000,000港元)。

酬金政策及購股權計劃

於本期間,本集團共僱用10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

物業發展

西區山道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。

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。本集團就出售一個貨倉單位於二零零六年六月二十日與一名獨立第三者訂立買賣協議,並於二零零六年七月十一日完成交易。於二零零六年六月三十日,本集團持有多個樓層共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。於二零零六年六月三十日,貨倉之出租率為13.97%。頂層上蓋額外兩個貨倉樓層之擴建工程已於二零零五年五月展開,預期於二零零六年第三季完工。是次擴建所得之額外總建築面積約為55,600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,總樓面面積分別約為22,204平方呎及1,876平方呎。於二零零六年六月三十日,該兩個辦公樓層已經全部租出。

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。於二零零六年六月三十日,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,並擁有77個停車位。

結算日後事項

出售投資物業

於二零零六年六月二十日,本集團就出售一項投資物業與一名獨立第三者訂立買賣協議,代價為5,500,000港元。該項出售已於二零零六年七月十一日完成,且並無引致任何重大出售盈利或虧損。

展望

隨著經濟活動增長及持續發展，香港經濟正不斷增強。受惠於全球經濟增長及本地消費者信心持續復甦，預期本地整體物業市場將進一步改善。預測經濟前景樂觀。

於本期間，本集團維持穩健之現金狀況，現金及銀行存款約達175,000,000港元。隨著駿昇中心之擴建工程即將完成，將可增強現有物業組合，而本集團將繼續其專注本地物業市場之政策。本集團已為未來業務發展準備就緒，對中長期前景充滿信心。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本期間，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。

審核委員會審閱

本期間之中期業績為未經審核，且未經本公司核數師審閱。由本公司全體獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）組成之本公司審核委員會（「審核委員會」）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

於本公司二零零五年年報刊載之企業管治報告書中，本公司滙報已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治常規守則》載列之守則條文，作為其企業管治常規守則（除內文所載列及闡釋之偏離情況外）。

除以下情況外，董事會相信本公司於本期間一直應用該等原則並遵守守則條文：

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，按當時董事人數計算三分之一的董事，（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上輪席告退。

董事會將確保每位董事至少每三年輪席告退一次，以符合上市規則載列之守則條文規定。

自二零零六年三月二十九日起，昌榮華先生（「昌先生」）獲委任為本公司主席及執行董事，而潘敏慈小姐（「潘小姐」）則獲委任為本公司行政總裁及執行董事，以分別取代劉鑾鴻先生及劉鑾雄先生。昌先生及潘小姐均已於二零零六年六月一日舉行之本公司股東週年大會上退任並獲選連任上述職務。

審核委員會自二零零零年起成立，其職責為協助董事會對賬目及內部監控制度進行獨立檢討。審核委員會全體成員均從獨立非執行董事中委任，具備多元化的業務經驗，而主席具備了香港聯合交易所有限公司規定之相關專業資格或會計或相關財務管理專業知識。彼等為王建國先生（「王先生」）、莫漢生先生（「莫先生」）及汪滌東先生（「汪先生」）。

本公司之薪酬委員會由全體獨立非執行董事王先生、莫先生及汪先生組成，具有守則條文規定之特定成文權責範圍。執行董事無權收取任何酬金。獨立非執行董事除每年享有120,000港元之酬金外，並無就擔任獨立非執行董事收取任何其他酬金。有關酬金須由董事會參考當時市況每年予以檢討。

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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）規定之操守準則。在向所有董事作出具體查詢後，所有董事確認彼等於本期間一直遵守標準守則及本公司就董事進行證券交易採納之操守準則載列之所須標準。

致謝

本人謹藉此機會對股東一直以來之鼎力支持及全體董事和員工竭誠為本集團效力深表謝意。

代表董事會
主席
昌榮華

香港，二零零六年八月八日

於本公布日期，董事會由執行董事昌榮華先生及潘敏慈小姐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>

「請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。」