



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)

截至二零零七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」）截至二零零七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

截至二零零七年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
營業額	4	13,720	1,422
銷售成本		(7,110)	(638)
毛利		6,610	784
其他收益	4	6,492	5,962
其他收入		561	462
行政開支		(3,100)	(2,188)
其他經營開支		-	(38)
投資物業之公平值變動		1,811	10,800
財務費用	5	(31)	(29)
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損		(204)	-
聯營公司欠款準備之撥回金額		-	897
前聯營公司欠款準備之撥回金額		976	-
應佔聯營公司業績	6	35,466	27,205
稅前溢利	7	48,581	43,855
稅項	8	(1,248)	(2,149)
本期間溢利		47,333	41,706
下列應佔：			
本公司股本持有人		47,364	41,735
少數股東權益		(31)	(29)
		47,333	41,706
每股盈利			
基本及攤薄	9	13.98 仙	12.32 仙

簡明綜合資產負債表
於二零零七年六月三十日

	附註	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		54,200	63,400
物業、廠房及設備		196	205
預付租賃款項		9,649	9,666
聯營公司權益		363,908	329,152
墊付聯營公司款項		98,517	106,911
可供出售金融資產		270	270
		<u>526,740</u>	<u>509,604</u>
流動資產			
持作出售物業		72,159	78,483
應收賬項、按金及預付款項	10	2,765	672
可收回稅項		6	6
現金及現金等同項目		216,391	187,900
		<u>291,321</u>	<u>267,061</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	11	4,661	8,886
已收按金		286	3,276
應付稅項		3,373	1,805
		<u>8,320</u>	<u>13,967</u>
流動資產淨值		<u>283,001</u>	<u>253,094</u>
資產總額減流動負債		<u>809,741</u>	<u>762,698</u>
非流動負債			
附屬公司少數股東貸款		1,054	1,023
遞延稅項負債		914	1,235
		<u>1,968</u>	<u>2,258</u>
資產及負債總額		<u>807,773</u>	<u>760,440</u>
權益			
本公司股本持有人應佔股本及儲備			
股本		3,388	3,388
儲備		805,439	758,075
本公司股本持有人應佔權益		808,827	761,463
少數股東權益		(1,054)	(1,023)
權益總額		<u>807,773</u>	<u>760,440</u>

附註：

1. 編製基準

未經審核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34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（「上市規則」）附錄十六及香港公司條例規定之適用披露。

2. 主要會計政策

未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具則按其公平值計算。

除下述者外，簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採納者一致。

於本期間，本集團首次應用香港會計師公會頒布之多項本會計期間生效之新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。本集團採納之新香港財務報告準則載列如下：

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第7號	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
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號	重新評估內含衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告及減值

應用上述新香港財務報告準則不會對本集團之會計政策及業績與財務狀況構成重大影響。

本集團並未提早採納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23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 －集團及庫務股票交易 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務經營權安排 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 分類資料

業務分類

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－物業租賃

該等業務之分類資料如下：

	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	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類營業額	<u>12,384</u>	<u>-</u>	<u>1,336</u>	<u>1,422</u>	<u>13,720</u>	<u>1,422</u>
分類業績						
- 投資物業之公平值 變動前經營業績	5,681	(120)	3,016	5,338	8,697	5,218
- 投資物業之公平值變動	-	-	1,811	10,800	1,811	10,800
- 投資物業之公平值 變動後分類業績	<u>5,681</u>	<u>(120)</u>	<u>4,827</u>	<u>16,138</u>	<u>10,508</u>	<u>16,018</u>
未分攤之公司收入					4,437	-
未分攤之公司支出					(2,571)	(236)
財務費用					(31)	(29)
就墊付聯營公司款項 確認之減值虧損	-	-	(204)	-	(204)	-
聯營公司欠款準備之撥回金額	-	-	-	897	-	897
前聯營公司欠款準備之撥回金額	603	-	373	-	976	-
應佔聯營公司業績	-	-	35,466	27,205	35,466	27,205
稅前溢利					48,581	43,855
稅項					(1,248)	(2,149)
本期間溢利					<u>47,333</u>	<u>41,706</u>

地區分類

本集團在香港及中華人民共和國（香港除外）（「中國」）經營業務。在上述兩個期間本集團之營業額全部來自香港。

4. 營業額及其他收益

營業額指已收及應收之總額，分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額		
物業租金收入	1,336	1,422
物業銷售	12,384	-
	<u>13,720</u>	<u>1,422</u>
其他收益		
銀行存款利息收入	4,079	3,547
墊付聯營公司款項之利息收入	2,139	2,402
雜項收入	274	13
	<u>6,492</u>	<u>5,962</u>

5. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
附屬公司少數股東提供之免息貸款名義利息開支	<u>31</u>	<u>29</u>

6. 應佔聯營公司業績

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營收入	5,157	2,448
出售物業之收益	1,176	-
投資物業之公平值變動	36,608	31,167
減：投資物業之公平值變動所產生之遞延稅項	(6,407)	(5,455)
	<u>30,201</u>	<u>25,712</u>
股東免息墊款之名義利息開支	-	(462)
期內稅項	(1,449)	(331)
其他遞延稅項	381	(162)
	<u>35,466</u>	<u>27,205</u>

7. 稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
稅前溢利已扣除：		
折舊	9	17
預付租賃款項攤銷	17	17
員工成本（不包括董事酬金）		
—薪金及津貼	1,602	777
—退休福利成本	74	37
就應收貿易賬項確認之減值虧損	-	38
並已計入：		
墊付聯營公司免息款項之名義利息收入	471	462
出售投資物業之收益	86	-
匯兌收益	4	-
物業之租金收入總額	(1,336)	(1,422)
減：期內產生租金收入之物業直接經營 開支	153	209
期內並無產生租金收入之物業直接 經營開支	610	429
	(573)	(784)

8. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
期內稅項－香港	1,568	1,664
遞延稅項	(320)	485
	1,248	2,149

香港利得稅乃根據兩個期間之估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。任何其他司法權區之稅項乃按有關司法權區之適用稅率計算。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本期間本公司普通股股本持有人應佔溢利47,364,000港元（截至二零零六年六月三十日止期間：41,735,000港元）及本期間已發行普通股之加權平均數338,765,987股（截至二零零六年六月三十日止期間：338,765,987股）計算。

儘管截至二零零七年六月三十日及二零零六年六月三十日止期間並無攤薄事項，惟仍然呈列每股攤薄盈利。

10. 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 2,000 港元（二零零六年十二月三十一日：2,000 港元），主要為預先開立賬單之應收租金，並預期租客將於收取賬單時清付。於結算日應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
三十日內	<u>2</u>	<u>2</u>

11. 應付賬項及應計費用

於二零零七年六月三十日及二零零六年十二月三十一日，本集團之應付賬項及應計費用並無包括應付貿易賬項。

12. 比較數字

若干比較數字已經重列，以符合本期間之呈列方式。

中期股息

董事會議決不宣派本期間之任何中期股息（截至二零零六年六月三十日止期間：無）。

財務回顧

業績

本期間之營業額上升至13,700,000港元（截至二零零六年六月三十日止期間：1,400,000港元），較去年同期增加8.6倍。本期間毛利增加至6,600,000港元，而二零零六年同期為800,000港元。業績改善之原因為本期間內出售包括駿昇中心及美高工業大廈等發展物業之若干單位。

本期間投資物業之公平值變動由二零零六年同期錄得之10,800,000港元下跌至1,800,000港元。

本期間業績包括聯營公司及前聯營公司欠款減值虧損準備之撥回金額1,000,000港元（截至二零零六年六月三十日止期間：撥回準備為900,000港元）。

本期間應佔聯營公司業績為 35,500,000 港元，較二零零六年同期之 27,200,000 港元增加 8,300,000 港元，反映聯營公司所持有投資物業於本期間之公平值收益增幅穩定。本集團所佔聯營公司投資物業之公平值增加為 30,200,000 港元，當中已扣除遞延稅項之影響（截至二零零六年六月三十日止期間：25,700,000 港元）。於本期間，本集團應佔聯營公司出售投資物業之收益為 1,200,000 港元（截至二零零六年六月三十日止期間：無）。

本公司股本持有人於本期間之應佔溢利為 **47,400,000** 港元（截至二零零六年六月三十日止期間：**41,700,000** 港元）。本期間之每股盈利為 **13.98** 港仙（截至二零零六年六月三十日止期間：**12.32** 港仙）。

資產淨值

於二零零七年六月三十日，本公司股本持有人應佔之資產淨值達**808,800,000**港元，較去年之**761,500,000**港元增加**47,300,000**港元，增幅為**6.2%**。增加是由於本期間保留溢利所致。本公司股本持有人應佔每股資產淨值為**2.39**港元（二零零六年十二月三十一日：**2.25**港元）。

債務及資本與負債比率

本集團於本期間維持充裕之資本及現金狀況。於二零零七年六月三十日，現金及銀行結餘為**216,400,000**港元（二零零六年十二月三十一日：**187,900,000**港元）。本集團並無任何銀行借貸（二零零六年十二月三十一日：無）。本集團於本期間之大部分收入以港元計算，且於本期間並無就非港元資產或投資進行對沖。

資產抵押

於二零零七年六月三十日，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

於二零零七年六月三十日，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**6,700,000**港元（截至二零零六年六月三十日止期間：**6,400,000**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（截至二零零六年六月三十日止期間：**30,000**港元）。

酬金政策及購股權計劃

於本期間，本集團共僱用十二名職員。僱員按其表現、經驗及現時行業慣例給予酬金。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。本公司董事持續檢討僱員之貢獻及向彼等提供所需之獎勵及彈性，使其更投入工作及有更佳表現。

本期間並無採納任何購股權計劃。

業務回顧

投資物業及持作出售物業

紅磡駿昇中心（佔100%權益）－該物業為一幢19層之貨倉大廈。於二零零七年六月三十日，本集團持有多個樓層共22個貨倉單位，總樓面面積約為106,877平方呎，並持有53個車位。於二零零七年六月三十日，貨倉之出租率為4.54%。

尖沙咀明輝中心（佔50%權益）－該物業為一幢15層之商業大廈。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。於二零零七年六月三十日，該兩個辦公樓層之出租率為80.69%。

觀塘鴻圖道1號（佔33¹/₃%權益）－該物業為一幢33層之工業大廈。於二零零七年六月三十日，本集團擁有多個樓層之多個單位之權益，總樓面面積約為541,048平方呎，並擁有77個車位。

屯門中心之戲院部份（佔50%權益）－該物業包括地下戲院之兩家零售店舖及兩層戲院大堂、一樓、二樓及三樓之全部戲院部分，及四樓之戲院平台。於二零零七年三月二十三日，待履行先決條件後，本集團同意以11,400,000港元之代價收購合營夥伴之股權，藉以收購（連同其他事項）該物業餘下50%權益。根據上市規則，該項交易構成本公司一項主要交易。經與合營夥伴達成協議後，該項交易將順延至二零零八年一月三十一日完成。

結算日後事項

出售持作出售物業

於回顧期之後，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以21,200,000港元之代價出售一項持作出售物業之兩個貨倉單位。有關出售事項將於二零零七年八月三十一日或之前完成。

展望

本集團預期香港之長遠經濟前景持續向好；本集團將會繼續受惠於蓬勃之環球經濟及大中華之增長動力。

期內本集團之資金狀況依然穩固；於二零零七年六月三十日，現金及銀行存款約為216,400,000港元。展望未來，本集團將繼續集中投資於優質物業及旨在提高租金收入及物業使用率。

審核委員會之審閱

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組成之本公司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

本公司致力維持高水平之企業管治，以確保公司更具透明度及保障股東及本公司之整體利益。自二零零五年以來，本公司已採納上市規則附錄十四之《企業管治常規守則》（「該守則」）所載之守則條文及若干建議最佳常規。

為確保更有效遵守該守則，股東於二零零七年五月十五日舉行之股東週年大會上批准修訂組織章程細則，規定董事在未於股東週年大會上膺選連任之情況下，出任董事職位之持續期間不得超過三年或獲委任或重選連任後超逾三次股東週年大會，兩者以較長期間為準。因此，所有董事均須最少每三年輪席告退一次，而根據本公司之組織章程細則，所有董事之任命已給予特定之任期。

董事會相信本公司已於本期間內應用該守則之原則及遵守該守則。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

證券交易之標準守則

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。本公司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內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需標準。

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，二零零七年八月二日

於本公布日，董事會包括執行董事昌榮華先生及潘敏慈小姐，及獨立非執行董事賴恩雄先生、莫漢生先生及汪滌東先生。

網址：<http://www.chicheung.com>