



# 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)

### 截至二零零八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」)截至二零零八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

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
營業額	4	46,096	13,720
銷售成本		(12,121)	(7,110)
毛利		33,975	6,610
其他收益	4	3,922	6,492
其他收入		478	475
行政開支		(3,514)	(3,100)
出售投資物業之(虧損)/收益		(1,727)	86
投資物業之公平值變動		2,000	1,811
財務費用	5	—	(31)
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損		(532)	(204)
前聯營公司欠款準備之撥回金額		256	976
應佔聯營公司業績	6	23,014	35,466
稅前溢利	7	57,872	48,581
稅項	8	(6,241)	(1,248)
本期間溢利		<u>51,631</u>	<u>47,333</u>
下列應佔：			
本公司股本持有人		51,631	47,364
少數股東權益		—	(31)
		<u>51,631</u>	<u>47,333</u>
每股盈利			
基本及攤薄	9	<u>15.24仙</u>	<u>13.98仙</u>

簡明綜合資產負債表  
於二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		52,900	57,450
物業、廠房及設備		177	186
預付租賃款項		9,616	9,633
聯營公司權益		412,454	390,951
墊付聯營公司款項		87,839	93,391
可供出售金融資產		270	270
		<u>563,256</u>	<u>551,881</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		45,486	56,304
應收賬項、按金及預付款項	10	1,348	1,871
墊付最終控股公司款項		—	695
可收回稅項		3	3
現金及現金等同項目		332,365	274,224
		<u>379,202</u>	<u>333,097</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計費用	11	3,777	6,148
已收按金		4,802	2,837
應付稅項		12,322	5,906
少數股東貸款		1,084	1,084
		<u>21,985</u>	<u>15,975</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>357,217</u>	<u>317,122</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>920,473</u>	<u>869,003</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		810	964
<b>資產及負債總額</b>		<u>919,663</u>	<u>868,039</u>
<b>權益</b>			
本公司股本持有人應佔股本及儲備			
股本		3,388	3,388
儲備		917,359	865,735
本公司股本持有人應佔權益		<u>920,747</u>	<u>869,123</u>
少數股東權益		(1,084)	(1,084)
<b>權益總額</b>		<u>919,663</u>	<u>868,039</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。

未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干金融資產、金融負債及投資物業則按其公平值計算。

## 2. 主要會計政策

除下述者外，未經審核簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零七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(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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務專營權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定利益資產之限制、 最低資金要求及其相互影響

應用上述新香港財務報告準則不會對本集團之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1號(經修訂)	財務報表呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤產生之責任 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>2</sup>

1. 於二零零九年一月一日或之後開始之會計期間生效。

2. 於二零零八年七月一日或之後開始之會計期間生效。

3. 於二零零九年七月一日或之後開始之會計期間生效。

### 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三個經營部份—(i)物業發展；(ii)物業租賃及(iii)證券投資及融資。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
證券投資及融資	—	證券投資及融資業務

該等業務之分類資料如下：

	物業發展		物業租賃		證券投資及融資		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		截至六月三十日止	
	六個月		六個月		六個月		六個月	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類營業額	<u>44,703</u>	<u>12,384</u>	<u>1,393</u>	<u>1,336</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>46,096</u>	<u>13,720</u>
分類業績								
—投資物業之公平值								
變動前經營業績	33,234	5,681	(13)	3,016	(10)	—	33,211	8,697
—投資物業之公平值變動	—	—	2,000	1,811	—	—	2,000	1,811
	<u>33,234</u>	<u>5,681</u>	<u>1,987</u>	<u>4,827</u>	<u>(10)</u>	<u>—</u>	<u>35,211</u>	<u>10,508</u>
未分攤之公司收入							2,936	4,437
未分攤之公司支出							(3,013)	(2,571)
財務費用							—	(31)
就墊付聯營公司款項								
確認之減值虧損	—	—	(532)	(204)	—	—	(532)	(204)
前聯營公司欠款準備								
之撥回金額	—	603	256	373	—	—	256	976
應佔聯營公司業績	—	—	23,014	35,466	—	—	23,014	35,466
							<u>57,872</u>	<u>48,581</u>
稅前溢利							<u>(6,241)</u>	<u>(1,248)</u>
稅項								
							<u>51,631</u>	<u>47,333</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合計金額，分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額		
物業租金收入	1,393	1,336
持作出售物業銷售	44,703	12,384
	<u>46,096</u>	<u>13,720</u>
其他收益		
銀行存款利息收入	2,721	4,079
墊付聯營公司款項之利息收入	1,200	2,139
雜項收入	1	274
	<u>3,922</u>	<u>6,492</u>

#### 5. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
少數股東提供之免息貸款名義利息開支	<u>-</u>	<u>31</u>

#### 6. 應佔聯營公司業績

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業績	7,385	5,157
出售投資物業之收益	588	1,176
投資物業之公平值變動	14,773	36,608
減：投資物業之公平值變動所產生之遞延稅項	(2,437)	(6,407)
	12,336	30,201
期內稅項	(1,559)	(1,449)
因稅率變動而解除之遞延稅項	3,889	-
其他遞延稅項	375	381
	<u>23,014</u>	<u>35,466</u>

## 7. 稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅前溢利已扣除：		
核數師酬金	222	172
折舊	9	9
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	1,900	1,602
—退休福利成本	82	74
	<u>228</u>	<u>172</u>
並已計入：		
墊付聯營公司免息款項之名義利息收入	478	471
匯兌收益	—	4
	<u>478</u>	<u>475</u>
物業之租金收入總額	1,393	1,336
減：期內產生租金收入之物業直接經營開支	(145)	(153)
期內並無產生租金收入之物業直接經營開支	(806)	(610)
	<u>442</u>	<u>573</u>

## 8. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
期內稅項		
香港	5,629	1,568
中國	766	—
	<u>6,395</u>	<u>1,568</u>
遞延稅項	(154)	(320)
	<u>6,241</u>	<u>1,248</u>

香港利得稅乃根據估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零零七年：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51,631,000港元(截至二零零七年六月三十日止期間：47,364,000港元)及本期間已發行普通股之加權平均數338,765,987股(截至二零零七年六月三十日止期間：338,765,987股)計算。

截至二零零八年六月三十日及二零零七年六月三十日止期間，由於並無攤薄事項，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 10. 應收賬項、按金及預付款項

應收賬項、按金及預付款項中包括應收貿易賬項4,000港元(二零零七年十二月三十一日：2,000港元)，主要為預先開立賬單之應收租金，並預期租客將於收到賬單時清付。

於結算日，應收貿易賬項(扣除減值)之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
三十日內	<u>4</u>	<u>2</u>

## 11. 應付賬項及應計費用

於二零零八年六月三十日及二零零七年十二月三十一日，應付賬項及應計費用內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

董事會已議決就本期間不宣派任何中期股息(截至二零零七年六月三十日止期間：無)。

## 財務經營回顧

### 業績

本期間之營業額增加至46,100,000港元(截至二零零七年六月三十日止期間：13,700,000港元)。本期間之毛利躍升至34,000,000港元(截至二零零七年六月三十日止期間：6,600,000港元)。業績改善之主要原因為本期間內出售駿昇中心三個單位。本公司股本持有人於本期間之應佔溢利為51,600,000港元，而去年同期為47,400,000港元。

於回顧期間，物業發展分類仍為收益之主要來源，其營業額為44,700,000港元(截至二零零七年六月三十日止期間：12,400,000港元)。至於物業租賃，本期間之租金收入為1,400,000港元(截至二零零七年六月三十日止期間：1,300,000港元)。

本期間投資物業之公平值變動為2,000,000港元，較去年同期錄得之1,800,000港元輕微增加。本期間業績包括出售投資物業之虧損1,700,000港元(截至二零零七年六月三十日止期間：收益100,000港元)。

本期間之應佔聯營公司業績為23,000,000港元(截至二零零七年六月三十日止期間：35,500,000港元)，較去年同期下跌35.1%，反映聯營公司所持有投資物業之公平值收益有所減少。本集團分佔聯營公司投資物業之公平值變動為12,300,000港元，已抵銷2,400,000港元之遞延稅項影響(截至二零零七年六月三十日止期間：30,200,000港元，已抵銷6,400,000港元之遞延稅項影響)。於本期間，本集團分佔聯營公司出售投資物業之收益為600,000港元(截至二零零七年六月三十日止期間：1,200,000港元)。

本期間之每股盈利為15.24港仙(截至二零零七年六月三十日止期間：13.98港仙)。

### 資產淨值

於二零零八年六月三十日，本公司股本持有人應佔本集團之資產淨值達920,700,000港元，較去年之869,100,000港元增加51,600,000港元，增幅為5.9%。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2.72港元(二零零七年十二月三十一日：2.57港元)。

### 債務及資本負債

本集團於本期間繼續維持充裕之資本及現金狀況。於二零零八年六月三十日，現金及銀行結餘為332,400,000港元(二零零七年十二月三十一日：274,200,000港元)。本集團並無任何銀行借貸(二零零七年十二月三十一日：無)。

### 外匯風險

本集團之收入、資產及負債主要以港元計算，且於本期間並無進行對沖。

### 資產抵押

於二零零八年六月三十日，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

於二零零八年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

### 財務及利息收入／支出

本期間之利息收入減少至4,400,000港元(截至二零零七年六月三十日止期間：6,700,000港元)，該金額包括一項名義利息收入500,000港元(截至二零零七年六月三十日止期間：500,000港元)。本期間概無就少數股東之免息貸款錄得任何名義利息開支(截至二零零七年六月三十日止期間：30,000港元)。



## 酬金政策及購股權計劃

於二零零八年六月三十日，本集團共僱用十三名職員。僱員按其表現、經驗及現時行業慣例獲得酬金。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(「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20層之貨倉大廈。本期間內，本集團售出3個貨倉單位。於二零零八年六月三十日，本集團持有多個樓層共13個貨倉單位，總樓面面積約為67,984平方呎，並持有50個車位。於二零零八年六月三十日，貨倉之出租率為7.13%。

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。於二零零八年六月三十日，該兩個辦公樓層已全部租出。

觀塘鴻圖道1號(佔33 $\frac{1}{3}$ %權益)－該物業為一幢33層之工業大廈。於二零零八年六月三十日，本集團擁有多個樓層之多個單位之權益，總樓面面積約為537,609平方呎，並擁有77個車位。

於二零零八年一月十七日，本公司與華人置業集團(「華置」)簽訂一份有條件買賣協議，以出售若干附屬及聯營公司之股份及對彼等之貸款(「該交易」)。根據上市規則，該交易構成本公司一項非常重大出售事項及關連交易，於二零零八年五月十三日舉行之本公司特別股東大會上該交易獲得獨立股東通過。由該等附屬及聯營公司所持有之主要物業，包括明輝中心及鴻圖道1號，按該交易將售予華置。該交易之詳情載於本公司與華置於二零零八年四月二十五日發出之聯合通函。該交易須於若干先決條件履行後方完成。於二零零八年六月三十日，所有先決條件尚未履行。

### 結算日後事項

- (i) 按本公司與華置於二零零八年七月二日之聯合公布，該交易之先決條件履行期限已延長三個月(即二零零八年九月三十日或以前)或各方書面同意之其他日期。
- (ii) 臨近期末時及隨後，本集團與數位獨立第三方簽訂數份買賣協議，以合共約93,600,000港元代價出售持作出售物業之若干貨倉單位。各出售事項將於二零零八年第三及第四季完成。

- (iii) 本集團於二零零八年七月購入本金總值約23,400,000港元之若干浮息票據，並將繼續分配資源以開創投資回報。此等浮息票據之到期日距離購入日期逾二年。預期此等長期投資將提升本集團之收益及收入基礎。

## 展望

預料於該交易完成後，本集團之現金狀況及流動性將進一步提升。擁有充裕的資源，本集團將繼續尋求合適的投資機會，包括物業發展及投資、證券投資及融資。

## 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並保障股東及本公司之整體利益。自二零零五年以來，本公司已採用列於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。

經檢討本公司之企業管治常規後，董事會相信本公司已於本期間內應用該守則內之原則並已遵守該守則。

## 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

本公司已就董事及有關僱員進行證券交易採納了一套不遜於上市規則附錄十之《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及有關僱員作出具體查詢後，所有董事及有關僱員確認彼等於本期間內一直遵守標準守則及本公司就董事及有關僱員進行證券交易採納之操守準則載列之所需標準。

## 經審核委員會審閱

本期間內之中期業績乃未經審核，且未經本公司核數師審閱。由本公司所有獨立非執行董事組成之審核委員會與管理層已就本集團採納之會計準則及常規以及本期間內之未經審核中期財務報表進行審閱。

## 致謝

本人希望藉此機會對股東一直以來之鼎力支持及全體董事及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，二零零八年八月五日

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>