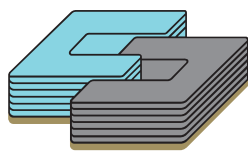


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零零九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(統稱「本集團」)截至二零零九年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績，連同二零零八年同期之比較數字如下：

簡明綜合全面收入報表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
收益	4	15,112	46,096
銷售成本		(2,606)	(12,121)
毛利		12,506	33,975
其他收益	4	20	3,922
其他收入		3	478
其他經營開支		(139)	—
行政開支		(2,439)	(3,514)
出售投資物業之虧損		—	(1,727)
投資物業之公平值變動		2,325	2,000
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損		—	(532)
前聯營公司欠款準備之撥回金額		—	256
應佔聯營公司溢利	5	—	23,014
稅前溢利	6	12,276	57,872
所得稅開支	7	(1,515)	(6,241)
本期間溢利		10,761	51,631
其他全面收入			
– 可供出售金融資產之公平值變動		3,340	—
本期間全面收入總額		14,101	51,631

簡明綜合全面收入報表 (續)
截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
應佔本期間溢利：			
本公司股本持有人		10,761	51,631
少數股東權益		—	—
		<u>10,761</u>	<u>51,631</u>
應佔本期間全面收入總額：			
本公司股本持有人		14,101	51,631
少數股東權益		—	—
		<u>14,101</u>	<u>51,631</u>
中期股息	8	<u>3,388</u>	<u>—</u>
每股盈利			
基本及攤薄	9	<u>3.18仙</u>	<u>15.24仙</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
投資物業		37,525	35,200
物業、廠房及設備		—	—
可供出售金融資產	10	92,622	89,008
		<u>130,147</u>	<u>124,208</u>
流動資產			
持作出售物業		16,504	18,576
應收賬項、按金及預付款項	11	1,819	2,031
借予同系附屬公司貸款		843,000	843,000
墊付同系附屬公司款項		178	21
現金及現金等同項目		15,024	9,688
		<u>876,525</u>	<u>873,316</u>
資產總額		<u><u>1,006,672</u></u>	<u><u>997,524</u></u>
權益及負債			
本公司股本持有人應佔權益			
股本		3,388	3,388
股份溢價		495,160	495,160
股東注資		20,719	20,719
證券投資儲備		2,279	(1,061)
保留溢利		473,906	466,533
		<u>995,452</u>	<u>984,739</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		745	744
流動負債			
應付賬項及應計費用	12	699	1,898
已收按金		167	188
應付稅項		9,440	9,828
同系附屬公司墊款		152	127
最終控股公司墊款		17	—
		<u>10,475</u>	<u>12,041</u>
負債總額		<u>11,220</u>	<u>12,785</u>
權益及負債總額		<u><u>1,006,672</u></u>	<u><u>997,524</u></u>

簡明綜合財務報表附註

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二零零八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並對本集團經營有關及於本會計期間生效之多項新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。本集團在簡明綜合財務報表內採納之新香港財務報告準則列載如下：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之年度改進2008*
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32及1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤產生之責任
香港財務報告準則第1號 及香港會計準則第27號（修訂本）	附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改善有關金融工具之披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第15號	房地產建築協議

* 香港財務報告準則第5號修訂本除外，該修訂將由二零一零年一月一日生效。

於二零零八年，本集團提早採納香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分類報告」。該項新準則規定採納「管理法」，據此，分類資料之呈列基準與內部報告所用之呈列基準相同。採納此項準則導致所呈列之可報告分類數目增加。此外，分類之報告方式更符合向主要經營決策人提供之內部報告方式。

除香港會計準則第1號（經修訂）之呈列規定外，應用新香港財務報告準則不會對本會計期間或過往會計期間之業績與財務狀況之編製及呈列方式構成重大影響，故無須作出前期調整。

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。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之年度改進2009 ²
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)	嵌入式衍生工具 ³
— 詮釋第9號	
及香港會計準則第39號(修訂本)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	向擁有人分派非現金資產 ¹
— 詮釋第17號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	來自客戶之資產轉讓 ¹
— 詮釋第18號	

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效(除列明者外)

³ 截至二零零九年六月三十日或之後止之年度期間生效

香港財務報告準則第3號(經修訂)之應用對於二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間開始當天或進行之後之業務合併，可能造成會計方法之影響。

3. 分類資料

管理層決定根據本集團之收益性質劃分各經營分類。

管理層從產品角度考慮業務之性質。可報告經營分類之收益主要來自物業發展及物業銷售、物業租賃以及證券投資及融資。

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：

截至二零零九年六月三十日止期間之分類業績

	物業發展 (未經審核) 千港元	物業租賃 (未經審核) 千港元	證券投資 及融資 (未經審核) 千港元	綜合 (未經審核) 千港元
分類收益				
來自外部客戶之收益	<u>6,244</u>	<u>1,143</u>	<u>7,725</u>	<u>15,112</u>
分類利潤	4,087	694	7,725	12,506
利息收入	-	-	5	5
其他收益	-	-	3	3
投資物業之公平值變動	-	2,325	-	2,325
其他經營開支	<u>(139)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(139)</u>
可報告分類之分類業績	<u>3,948</u>	<u>3,019</u>	<u>7,733</u>	<u>14,700</u>

於二零零九年六月三十日之分類資產及負債

	物業發展 (未經審核) 千港元	物業租賃 (未經審核) 千港元	證券投資 及融資 (未經審核) 千港元	綜合 (未經審核) 千港元
可報告分類之分類資產	<u>16,504</u>	<u>37,618</u>	<u>937,264</u>	<u>991,386</u>
可報告分類之分類資產包括：				
添置非流動資產				
(金融工具及遞延稅項資產除外)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
可報告分類之分類負債	<u>88</u>	<u>167</u>	<u>-</u>	<u>255</u>

截至二零零八年六月三十日止期間之分類業績

	物業發展 (未經審核) 千港元	物業租賃 (未經審核) 千港元	證券投資 及融資 (未經審核) 千港元	綜合 (未經審核) 千港元
分類收益				
來自外部客戶之收益	<u>44,703</u>	<u>1,393</u>	<u>–</u>	<u>46,096</u>
分類利潤	33,533	442	–	33,975
利息收入	–	1,678	2,721	4,399
預付租賃款項攤銷	(7)	–	–	(7)
投資物業之公平值變動	–	2,000	–	2,000
出售投資物業之虧損	(1,357)	(370)	–	(1,727)
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損	–	(532)	–	(532)
前聯營公司欠款準備之撥回金額	–	256	–	256
應佔聯營公司溢利	<u>–</u>	<u>23,014</u>	<u>–</u>	<u>23,014</u>
可報告分類之分類業績	<u>32,169</u>	<u>26,488</u>	<u>2,721</u>	<u>61,378</u>

於二零零八年十二月三十一日之分類資產及負債

	物業發展 (經審核) 千港元	物業租賃 (經審核) 千港元	證券投資 及融資 (經審核) 千港元	綜合 (經審核) 千港元
可報告分類之分類資產	<u>18,576</u>	<u>35,287</u>	<u>933,938</u>	<u>987,801</u>
可報告分類之分類資產包括： 添置非流動資產 (金融工具及遞延稅項資產除外)	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
可報告分類之分類負債	<u>1,394</u>	<u>313</u>	<u>50</u>	<u>1,757</u>

可報告分類之分類業績與本期間溢利之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
可報告分類之分類業績	14,700	61,378
預付租賃款項攤銷	-	(10)
折舊	-	(9)
未分攤之公司收入	15	1
未分攤之公司開支	(3,954)	(9,729)
本期間溢利	<u>10,761</u>	<u>51,631</u>

可報告分類之分類資產與綜合資產總額之對賬如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	可報告分類之分類資產	991,386
未分攤之公司資產	15,286	9,723
綜合資產總額	<u>1,006,672</u>	<u>997,524</u>

可報告分類之分類負債與綜合負債總額之對賬如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	可報告分類之分類負債	255
未分攤之公司負債	10,965	11,028
綜合負債總額	<u>11,220</u>	<u>12,785</u>

來自外部客戶之收益源自物業銷售、持有物業之租金收入以及證券投資及融資所賺取之利息收入。

來自所有外部客戶之收益明細如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
物業租金收入	1,143	1,393
持作出售物業銷售	6,244	44,703
可供出售金融資產之利息收入	2,604	-
來自同系附屬公司之貸款利息收入	5,121	-
	<u>15,112</u>	<u>46,096</u>

地區分類

截至二零零九年六月三十日止期間，本集團在香港經營所有業務。在兩個期間本集團之收益全部來自香港。

4. 收益及其他收益

收益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	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
收益		
物業租金收入	1,143	1,393
持作出售物業銷售	6,244	44,703
可供出售金融資產之利息收入	2,604	—
來自同系附屬公司之貸款利息收入	5,121	—
	<u>15,112</u>	<u>46,096</u>
其他收益		
銀行存款利息收入	5	2,721
墊付聯營公司款項之利息收入	—	1,200
其他收入	14	—
雜項收入	1	1
	<u>20</u>	<u>3,922</u>

5. 應佔聯營公司溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
經營收入	—	7,385
出售投資物業之收益	—	588
投資物業之公平值變動	—	14,773
減：投資物業之公平值變動所產生之遞延稅項	—	(2,437)
	—	12,336
期內稅項	—	(1,559)
稅率變動應佔之遞延稅項	—	3,889
其他遞延稅項	—	375
	<u>—</u>	<u>23,014</u>

6. 稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
稅前溢利已扣除：		
核數師酬金	115	222
折舊	-	9
預付租賃款項攤銷	-	17
員工成本(不包括董事酬金)		
– 薪金及津貼	1,593	1,900
– 退休福利成本	74	82
	<u>1,667</u>	<u>2,028</u>
並已計入：		
墊付聯營公司免息款項之名義利息收入	-	478
匯兌收益	3	-
物業之租金收入總額	1,143	1,393
減：期內產生租金收入之物業直接經營開支	(129)	(145)
期內並無產生租金收入之物業直接經營開支	(320)	(806)
	<u>694</u>	<u>442</u>

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
期內稅項		
香港	1,514	5,629
中國	-	766
	<u>1,514</u>	<u>6,395</u>
遞延稅項	1	(154)
	<u>1,515</u>	<u>6,241</u>

兩個期間之香港利得稅乃按估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。其他司法權區所產生之稅項乃按有關司法權區之適用稅率計算。

8. 中期股息

董事會已議決就截至二零零九年六月三十日止期間宣派中期股息每股一港仙，金額為3,400,000港元(截至二零零八年六月三十日止期間：無)。

於二零零九年五月二十七日舉行之股東週年大會上，通過派付截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股一港仙，金額為3,400,000港元，並已於二零零九年六月二十六日派付；該股息已於截至二零零九年六月三十日止六個月之保留溢利劃撥。

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10,761,000港元(截至二零零八年六月三十日止期間：51,631,000港元)及本期間已發行普通股之加權平均數338,765,987股(截至二零零八年六月三十日止期間：338,765,987股)計算。

截至二零零九年六月三十日及二零零八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. 可供出售金融資產

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
浮息票據	21,133	18,922
定息票據	71,489	70,086
	<u>92,622</u>	<u>89,008</u>

浮息及定息票據為非上市證券，按浮動年利率倫敦銀行同業拆息加0.23厘至0.25厘或固定年利率4.75厘至7.00厘計息，每季或每半年支付一次，實際年利率介乎3.89厘至6.98厘。該浮息及定息票據之到期日為二零一一年二月至二零一六年三月。

11. 應收賬項、按金及預付款項

於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，應收賬項、按金及預付款項內並無包括應收貿易賬項。

12. 應付賬項及應計費用

於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，應付賬項及應計費用內並無包括應付貿易賬項。

13. 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

董事會議決派發本期間之中期股息每股一港仙(截至二零零八年六月三十日止期間：無)。中期股息將約於二零零九年十月三十日或前後派發予於二零零九年九月十六日營業時間結束時已登記之股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將自二零零九年九月十四日起至二零零九年九月十六日止(包括首尾兩天在內)暫停辦理股東登記手續。為確定獲派中期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零零九年九月十一日下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

財務經營回顧

業績

本期間之收益減少至15,100,000港元(截至二零零八年六月三十日止期間：46,100,000港元)。本期間之毛利減少至12,500,000港元(截至二零零八年六月三十日止期間：34,000,000港元)。本公司股本持有人於本期間之應佔溢利為10,800,000港元，而去年同期為51,600,000港元。

於本期間，物業發展分類產生收益6,200,000港元(截至二零零八年六月三十日止期間：44,700,000港元)。至於物業租賃，本期間之租金收入為1,100,000港元(截至二零零八年六月三十日止期間：1,400,000港元)。本期間投資物業之公平值變動為2,300,000港元，較去年同期錄得之2,000,000港元輕微增加。

由於所有聯營公司已根據於二零零八年九月完成之資產交易透過出售附屬公司而出售，故本期間並無錄得應佔聯營公司溢利(截至二零零八年六月三十日止期間：23,000,000港元)。

本期間之每股盈利為3.18港仙(截至二零零八年六月三十日止期間：15.24港仙)。

資產淨值

於二零零九年六月三十日，本公司股本持有人應佔本集團之資產淨值為995,500,000港元，較去年之984,700,000港元增加10,800,000港元，增幅為1.1%。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2.94港元(二零零八年十二月三十一日：2.91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。於二零零九年六月三十日，現金及銀行結餘為15,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：9,700,000港元)。

本集團並無任何銀行借貸(二零零八年十二月三十一日：無)。本集團於本期間之收入主要以港元計算，故此本期間並無對沖非港元資產或投資。

外匯風險

本集團之收入、資產及負債主要以港元計算，且並無進行對沖。

資產抵押

於二零零九年六月三十日，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。

資本承擔及或然負債

於二零零九年六月三十日，本集團並無任何重大資本承擔及或然負債。

財務及利息收入

本期間之利息收入增加至7,700,000港元(截至二零零八年六月三十日止期間：4,400,000港元)，該金額並無包括任何名義利息收入(截至二零零八年六月三十日止期間：500,000港元)。

結算日後事項

於結算日後，本集團並無任何結算日後事項。

酬金政策及購股權計劃

於二零零九年六月三十日，本集團共僱用8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

回顧本期間內，借給華置集團之貸款及若干長期定息及浮息票據之投資回報構成本集團之主要收入來源，而物業銷售及停車位租賃收益構成次要收入。

證券投資及融資

於二零零九年六月三十日，本公司按三年期循環貸款協議已向華置集團借予合共843,000,000港元之貸款，年息為香港銀行同業拆息加一厘。本期間內，本集團從循環貸款入賬之利息收入為5,100,000港元。

本期間內，本集團持續投資於長期定息及浮息票據（「票據」），票據本金之總數為12,000,000美元。於二零零九年六月三十日，票據之公平值為92,600,000港元，較二零零八年十二月三十一日之89,000,000港元，增加3,600,000港元，增幅為百分之四。於二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團從票據投資錄得賬面之利息收入約為2,600,000港元（截至二零零八年六月三十日止期間：零）。

投資物業及持作出售之物業

回顧本期間內，本集團出售一個九龍紅磡駿昇中心單位。單位銷售減少主要因為在環球金融海嘯不利之影響下，非住宅用物業市場趨於呆滯所致。

本期間內，駿昇中心停車位租賃收益約為1,100,000港元。

於二零零九年六月三十日，本集團持有駿昇中心不同樓層，共五個貨倉單位，總樓面面積約為27,455平方呎，及五十個停車位。

展望

上半年本地經濟情況呆滯及充滿不明朗因素。失業率持續高企。本地消費力未有重大改善之跡象。在人類豬流感於環球持續擴散之陰霾下，經濟形勢愈趨不明朗。雖然股票市場表現改善，仍無助大幅改善香港之競爭力及整體之營商環境。儘管本地住宅市場呈回穩現象，在上半年有較理想的銷售成績，惟本地經濟仍然充滿着挑戰。由香港特別行政區政府領導之基建計劃需時策劃及完成，不能即時解決經濟問題。在此經營環境下，本公司持續整固業務及減少營運成本。本公司認為當前尚未是理想時機去試行任何新業務或作出重大投資決定，因為市場發展形勢並不樂觀。為了履行合同責任，本公司將繼續維持為數九億港元上限之短期循環貸款予華置集團以取得較穩定及持續之利息回報。此商業策略在現時困難之時期下被視為合理而審慎，且符合本公司及股東整體之最佳利益。在未來沒有不可預見之不利因素下，駿昇中心之停車位租金收入，以及從循環貸款和各票據之整體利息收入，將維持平穩及正面。

在中國大陸之持續支持下，本地經濟現嘗試重拾正確發展軌道。希望經濟復甦之曙光將會臨近，為本集團帶來新投資機遇，惟在短期內，本公司將緊貼經濟之趨勢審視本公司運作，並將採取審慎商業策略以保留本公司資金作未來投資用途。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治，以確保公司具有高透明度以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》（「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。

買賣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買賣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」）作為董事進行證券交易之操守準則。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載列之所需標準。

經審核委員會審閱

本期間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。

承董事會命
主席
昌榮華

香港，二零零九年八月二十一日

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賴恩雄先生、莫漢生先生及汪滌東先生組成。

網址：<http://www.chicheung.com>