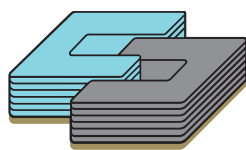


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一一年六月三十日止六個月之中期業績

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」)截至二零一一年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績，連同二零一零年同期之比較數字如下：

簡明綜合全面收入報表 截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
收益	4	8,922	74,983
銷售成本		(126)	(17,340)
毛利		8,796	57,643
其他收益	4	124	3
其他收入		-	371
行政開支		(2,500)	(2,313)
投資物業之公平值變動		3,900	-
稅前溢利	5	10,320	55,704
所得稅開支	6	(1,681)	(8,543)
本期間溢利		8,639	47,161
其他全面(開支)收入			
—可供出售金融資產之公平值變動		(294)	1,172
本期間全面收入總額		8,345	48,333
本公司擁有人應佔本期間溢利		8,639	47,161
本公司擁有人應佔本期間全面收入總額		8,345	48,333
每股盈利(港仙)			
—基本及攤薄	8	2.55	13.92

簡明綜合財務狀況報表
於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		33,300	29,400
可供出售金融資產	9	59,169	82,307
		<u>92,469</u>	<u>111,707</u>
流動資產			
應收賬項、按金及預付款項	10	1,111	1,732
借予同系附屬公司貸款		900,000	900,000
可供出售金融資產	9	23,328	15,673
可收回稅項		–	1,267
墊付同系附屬公司款項		–	61
現金及現金等同項目		44,337	28,493
		<u>968,776</u>	<u>947,226</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	11	583	651
按金及預收款項		284	295
稅項負債		8,579	8,010
同系附屬公司墊款		286	34
		<u>9,732</u>	<u>8,990</u>
流動資產淨值		<u>959,044</u>	<u>938,236</u>
資產總額減流動負債		<u>1,051,513</u>	<u>1,049,943</u>
本公司擁有人應佔權益			
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		6,095	6,389
保留溢利		525,647	523,783
權益總額		<u>1,051,009</u>	<u>1,049,439</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		504	504
		<u>1,051,513</u>	<u>1,049,943</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

1. 編製基準

未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十六之適用披露規定、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」及香港公司條例編製。

未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具則按其公平值計算（如適用）。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

除下述者外，本期間之未經審核簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年綜合財務報表所依循者相符。

於本期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒布並於本集團本會計期間生效之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。本集團未經審核簡明綜合財務報表採用之新香港財務報告準則載列如下：

香港財務報告準則（修訂本）	2010年頒布之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	預付最低資金需求
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

二零一零年頒布之香港財務報告準則之年度改進載有香港會計準則第34號「中期財務報告」之修訂本，於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效，強調香港會計準則第34號現行之披露原則，並就說明如何應用此等原則提供進一步指引，亦進一步強調重大事件及交易之披露原則。

除上述者外，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及財務狀況之編製及呈列方法構成重大影響，故毋須作出前期調整。

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。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	披露一嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一金融資產轉讓 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ³
香港財務報告準則第11號	共同安排 ³
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目之呈列 ²
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利 ³
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表 ³
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營公司及合營公司之投資 ³

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號「金融工具」(如於二零零九年十一月所頒布)引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」(如於二零一零年十一月所修訂)加入金融負債及不再確認之規定。根據香港財務報告準則第9號,符合香港會計準則第39號「金融工具:確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計算。尤其是為收取合約現金流量而以商業模式持有之債務投資,以及具有僅作為本金及未償還本金利息付款之合約現金流量之債務投資,一般於往後會計期間結束時按攤銷成本計算。所有其他債務投資及股權投資於往後會計期間結束時按公平值計算。香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效,並可提早應用。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產分類及計量。

本集團現正評估該等新香港財務報告準則之潛在影響,惟尚未釐定該等新香港財務報告準則會否對本集團之經營業績及財務狀況之編製及呈列方法構成重大影響。該等新香港財務報告準則可能導致業績及財務狀況之編製及呈列方法於日後出現變動。

3. 分類資料

本集團根據主要營運決策者用於作出策略決定時審閱之報告釐定營運分類。

本集團從事三個可報告分類—(i)物業發展；(ii)物業租賃；及(iii)證券投資及融資。本集團乃以管理層用作決策之本集團營運資料進行分類。

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

本集團用作釐定已報告分類溢利或虧損之計量方式自二零一零年起維持不變。

本集團可報告分類為策略業務單元，以營運不同活動。彼等受個別管理，此乃由於各業務擁有不同市場，且要求不同市場策略。

本集團根據扣除稅項開支前（惟不包括主要非現金項目）之經營溢利或虧損為基準評估表現。於兩個期間並無可入賬之分類間收益。

於證券投資及融資產生之收益7,484,000港元（截至二零一零年六月三十日止期間：物業發展66,430,000港元）之收益約5,291,000港元（截至二零一零年六月三十日止期間：66,430,000港元）來自本集團一名（截至二零一零年六月三十日止期間：四名）主要客戶，而每名客戶佔本集團總收益超過10%。

該等業務之分類資料呈列如下：

截至二零一一年六月三十日止期間之分類業績

	物業發展 千港元 (未經審核)	物業租賃 千港元 (未經審核)	證券投資 及融資 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
收益				
來自外部客戶之收益	<u>-</u>	<u>1,438</u>	<u>7,484</u>	<u>8,922</u>
業績				
可報告分類之分類業績	<u>6</u>	<u>1,342</u>	<u>7,463</u>	<u>8,811</u>
利息收入				7
其他收益				81
未分配公司開支				(2,479)
投資物業之公平值變動				3,900
所得稅開支				<u>(1,681)</u>
本公司擁有人應佔本期間溢利				<u>8,639</u>

於二零一一年六月三十日之分類資產及負債

	物業發展 千港元 (未經審核)	物業租賃 千港元 (未經審核)	證券投資 及融資 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
資產				
可報告分類之分類資產	<u>-</u>	<u>33,313</u>	<u>983,508</u>	<u>1,016,821</u>
未分配公司資產				<u>44,424</u>
綜合資產總額				<u>1,061,245</u>
負債				
可報告分類之分類負債	<u>80</u>	<u>284</u>	<u>-</u>	<u>364</u>
未分配公司負債				<u>9,872</u>
綜合負債總額				<u>10,236</u>

截至二零一零年六月三十日止期間之分類業績

	物業發展 千港元 (未經審核)	物業租賃 千港元 (未經審核)	證券投資 及融資 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
收益				
來自外部客戶之收益	<u>66,430</u>	<u>1,250</u>	<u>7,303</u>	<u>74,983</u>
業績				
可報告分類之分類業績	<u>49,302</u>	<u>1,038</u>	<u>7,674</u>	58,014
利息收入				1
其他收益				2
未分配公司開支				(2,313)
所得稅開支				<u>(8,543)</u>
本公司擁有人應佔本期間溢利				<u>47,161</u>

於二零一零年十二月三十一日之分類資產及負債

	物業發展 千港元 (經審核)	物業租賃 千港元 (經審核)	證券投資 及融資 千港元 (經審核)	綜合 千港元 (經審核)
資產				
可報告分類之分類資產	<u>-</u>	<u>29,502</u>	<u>999,465</u>	1,028,967
未分配公司資產				<u>29,966</u>
綜合資產總額				<u>1,058,933</u>
負債				
可報告分類之分類負債	<u>86</u>	<u>356</u>	<u>-</u>	442
未分配公司負債				<u>9,052</u>
綜合負債總額				<u>9,494</u>

地區分類

截至二零一一年及二零一零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	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
收益		
物業租金收入	1,438	1,250
持作出售物業銷售	–	66,430
可供出售金融資產之利息收入	2,193	2,489
來自同系附屬公司之貸款利息收入	5,291	4,814
	<u>8,922</u>	<u>74,983</u>
其他收益		
出售附屬公司開支超額撥備	80	–
退還及撇銷租賃物業按金	30	–
銀行存款利息收入	7	1
其他收入	6	–
雜項收入	1	2
	<u>124</u>	<u>3</u>

5. 稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
稅前溢利已扣除：		
核數師酬金	110	105
匯兌虧損淨額	21	–
員工成本（不包括董事酬金）		
– 薪金及津貼	1,653	1,505
– 退休福利成本	81	68
	<u>1,734</u>	<u>1,573</u>
並已計入：		
匯兌收益淨額	–	371
物業之租金收入總額	1,438	1,250
減：期內產生租金收入之物業直接經營開支	(125)	(123)
期內並無產生租金收入之物業直接經營開支	(1)	(89)
	<u>1,312</u>	<u>1,038</u>

6. 所得稅開支

截至六月三十日止六個月	
二零一一年	二零一零年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

支出包括：

期內稅項

香港利得稅

<u>1,681</u>	<u>8,543</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。

7. 中期股息

董事會議決就本期間宣派中期股息每股一港仙，金額約為3,400,000港元（截至二零一零年六月三十日止期間：每股一港仙）。中期股息於中期報告日後宣派，及並未於各報告期末確認為負債。

於二零一一年五月二十六日舉行之股東週年大會上，通過派付截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股兩港仙（截至二零零九年十二月三十一日止年度：每股一港仙），金額約為6,800,000港元，並已於二零一一年六月十七日派付；該股息已於本期間之保留溢利劃撥。

8. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本期間本公司擁有人應佔溢利8,639,000港元（截至二零一零年六月三十日止期間：47,161,000港元）及本期間已發行普通股之加權平均數338,765,987股（截至二零一零年六月三十日止期間：338,765,987股）計算。

截至二零一一年六月三十日及二零一零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。

9. 可供出售金融資產

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
可供出售金融資產包括：		
浮息票據	23,328	23,072
定息票據	59,169	74,908
	<u>82,497</u>	<u>97,980</u>

作報告用途之分析：

非流動資產	59,169	82,307
流動資產	23,328	15,673
	<u>82,497</u>	<u>97,980</u>

浮息及定息票據為非上市證券，並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6.50厘計息。浮息及定息票據將於二零一二年一月至二零一六年三月到期。

10. 應收賬項、按金及預付款項

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，應收賬項、按金及預付款項內並無包括應收貿易賬項。

11. 應付賬項及應計費用

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，應付賬項及應計費用內並無包括應付貿易賬項。

中期股息

董事會議決派發本期間之中期股息每股一港仙（截至二零一零年六月三十日止期間：每股一港仙）。中期股息將約於二零一一年九月二十三日或前後派發予於二零一一年八月二十六日營業時間結束時已登記之股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將自二零一一年八月二十四日起至二零一一年八月二十六日止（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二零一一年八月二十三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8,900,000港元（截至二零一零年六月三十日止期間：75,000,000港元）。本期間之毛利為8,800,000港元（截至二零一零年六月三十日止期間：57,600,000港元）。本公司擁有人於本期間之應佔溢利為8,600,000港元，而去年同期則為47,200,000港元。有關數字重大下降主要歸因於去年同期九龍紅磡駿昇中心餘下貨倉單位已全部售罄。

於本期間，證券投資及融資分類錄得收益7,500,000港元（截至二零一零年六月三十日止期間：7,300,000港元）。至於物業租賃，本期間之租金收入為1,400,000港元（截至二零一零年六月三十日止期間：1,300,000港元）。於本期間，物業發展分類並無錄得收益（截至二零一零年六月三十日止期間：66,400,000港元）。本期間錄得投資物業之公平值變動為3,900,000港元，而去年同期則並無錄得變動。

本期間之每股盈利為2.55港仙（截至二零一零年六月三十日止期間：13.92港仙）。

資產淨值

於二零一一年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值達1,051,000,000港元，而去年則為1,049,400,000港元。資產淨值之變動乃主要由於本期間保留之溢利及派付末期股息6,800,000港元所致。本公司擁有人應佔之每股資產淨值為3.10港元（二零一零年十二月三十一日：3.10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。於二零一一年六月三十日，現金及銀行結餘為44,300,000港元（二零一零年十二月三十一日：28,500,000港元）。

於二零一一年六月三十日，本集團並無任何銀行借貸（二零一零年十二月三十一日：無）。本集團於本期間之收入以港元及美元計算，故於本期間並無就非港元資產或投資進行對沖。

外匯風險

於本期間，本集團之投資、資產及負債主要以港元或美元計算，故並無進行對沖。

資產抵押

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，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

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，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／開支

本期間之利息收入輕微增加至7,500,000港元（截至二零一零年六月三十日止期間：7,300,000港元），該金額包括定息及浮息票據之名義利息收入400,000港元（截至二零一零年六月三十日止期間：300,000港元）。

於截至二零一一年六月三十日及二零一零年六月三十日止期間，本集團並無錄得任何利息開支。

酬金政策及購股權計劃

於本期間，本集團旗下所有僱員均已轉移至一間同系附屬公司，故於二零一一年六月三十日，本集團並無僱用任何職員（二零一零年十二月三十一日：七名）。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。

本期間並無採納任何購股權計劃。

物業估值

獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司已就本集團於二零一一年六月三十日之投資物業進行物業估值，有關估值乃用以編製二零一一年中期業績。該估值乃以直接比較法假設該等物業各自可以現況交吉出售及參照有關市場上可供比較之銷售證據，或投資法考慮該等物業目前收取之租金及其復歸收入潛力。

於本期間，本集團投資物業之估值為33,300,000港元，已於綜合全面收入報表計入公平值增加3,900,000港元。

業務回顧

回顧期內，借予華人置業集團之貸款及若干長期及短期定息及浮息票據之財務回報構成本集團收入之主要來源，而停車位租賃收益構成次要收入來源。

融資及證券投資

於二零一一年六月三十日，依照三年期循環貸款協議，為數900,000,000港元已借予華人置業集團，年息為香港銀行同業拆息加一厘。本集團期內從循環貸款入賬之利息收入為5,300,000港元。

期內，從本金總面額為12,000,000美元之長期及短期定息及浮息票據（「票據」）之投資為本集團帶來利息收入2,200,000港元。繼二零一一年二月贖回若干定息票據後，於二零一一年六月三十日，票據之公平值為82,500,000港元，對比於二零一零年十二月三十一日之公平值98,000,000港元，增長為100,000港元或0.1%。

投資物業

於二零一一年六月三十日，本集團持有九龍紅磡駿昇中心五十個停車位。期內，來自該五十個停車位之租金收入約為1,400,000港元，而去年同期則為1,300,000港元。

報告期後事項

於二零一一年七月六日，本集團購入總面額約為38,200,000港元之票據，以作長期投資用途。

展望

本地經濟正面對高通脹。雖然利率有溫和上升，但就投資用途而言仍屬低水平。因此從借予華人置業集團並將於二零一一年十一月到期之900,000,000港元貸款之利息收入貢獻預期屬平穩。本集團現正考慮在華人置業集團償還該筆為數900,000,000港元貸款後之資金用途，惟現時並未有確定之計劃。為了減輕通脹之影響，本公司再投資於票據以便取得更佳投資收入，而在期內，所取得之投資收入呈正面。於上月，本公司成為一獨立第三者善意收購之目標。儘管該事件突然告終，惟它顯示本公司具備之吸引力，及本公司穩健之基礎。整體而言，本集團將維持投資於具有高利息增長潛力之票據之商業策略。在沒有不可預見之不利業務及經濟發展之情況下，本集團之業務前景在不久將來預期將見平穩。

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，除守則條文第A.1.1條有偏離者，據此，上市發行人之董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次。因為收到主要股東之意向欲出售其在本公司之控股權益（「該出售」）及顧及配合本公司股權改變之有關工作（雖然該出售項下之交易於二零一一年七月三十日突然告終），本公司第二次定期董事會會議已押後至二零一一年八月八日舉行，以同時審閱本集團截至二零一一年三月三十一日止三個月之季度業績及批准二零一一年中期業績。

購回、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回、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。本公司亦就有關僱員進行證券交易採納了一套不遜於該標準守則所規定之操守準則（「僱員守則」）。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僱員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効力深表謝意。

承董事會命
主席
昌榮華

香港，二零一一年八月八日

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賴恩雄先生、莫漢生先生及汪滌東先生組成。

網址：<http://www.chicheung.com>