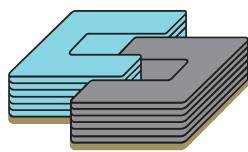


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一零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」)截至二零一零年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績，連同二零零九年同期之比較數字如下：

簡明綜合全面收入報表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
收益	4	74,983	15,112
銷售成本		(17,340)	(2,745)
毛利		57,643	12,367
其他收益	4	3	20
其他收入		371	3
行政開支		(2,313)	(2,439)
投資物業之公平值變動		—	2,325
稅前溢利	5	55,704	12,276
所得稅開支	6	(8,543)	(1,515)
本期間溢利		47,161	10,761
其他全面收入			
—可供出售金融資產之公平值變動		1,172	3,340
本期間全面收入總額		48,333	14,101
中期股息	7	3,388	3,388
每股盈利			
基本及攤簿	8	13.92仙	3.18仙

簡明綜合財務狀況報表
於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		29,400	29,400
物業、廠房及設備		—	—
可供出售金融資產	9	98,273	96,472
		<u>127,673</u>	<u>125,872</u>
流動資產			
持作出售物業		—	16,504
應收賬項、按金及預付款項	10	1,780	1,850
借予同系附屬公司貸款		900,000	853,000
墊付同系附屬公司款項		59	81
現金及現金等同項目		28,735	9,759
		<u>930,574</u>	<u>881,194</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	11	821	649
已收按金		211	2,267
應付稅項		8,853	864
同系附屬公司墊款		239	108
		<u>10,124</u>	<u>3,888</u>
流動資產淨值		<u>920,450</u>	<u>877,306</u>
資產總額減流動負債		<u>1,048,123</u>	<u>1,003,178</u>
本公司持有人應佔權益			
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		6,963	5,791
保留溢利		521,391	477,618
權益總額		<u>1,047,621</u>	<u>1,002,676</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		502	502
		<u>1,048,123</u>	<u>1,003,178</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零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」)

多項新訂或經修訂準則、修訂及詮釋於二零一零年一月一日開始之財政年度生效。除下述者外，此未經審核簡明綜合財務報表所採用之會計政策、呈列及計算方法與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者一致。

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對本集團於二零一零年一月一日開始之財政年度生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第1號及香港財務報告準則第5號之改進(作為2008年頒布之香港財務報告準則改進之一部份)
香港財務報告準則(修訂本)	2009年頒布之香港財務報告準則之年度改進
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金支付之股份交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港(國際財務報告詮釋委員會)	向擁有人分派非現金資產
— 詮釋第17號	

香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」之應用影響本集團於附屬公司權益之擁有權變動(惟不會導致失去控制權)之會計處理，而有關變動將以權益交易入賬。香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」則影響收購日期為二零零九年七月一日或之後的業務合併之會計方法。

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。

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年度改進 ⁵
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ³
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具(有關金融資產之分類及計量) ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)	預付最低資金需求 ³
— 詮釋第14號(修訂本)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	以股本工具抵銷金融負債 ²
— 詮釋第19號	

¹ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一一年一月一日或二零一一年七月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效

本集團現正評估該等新香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未確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

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、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：

截至二零一零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>66,430</u>	<u>1,250</u>	<u>7,303</u>	<u>74,983</u>
分類利潤	<u>49,302</u>	<u>1,038</u>	<u>7,303</u>	<u>57,643</u>
其他收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>371</u>	<u>371</u>
可報告分類之分類業績	<u><u>49,302</u></u>	<u><u>1,038</u></u>	<u><u>7,674</u></u>	<u><u>58,014</u></u>

於二零一零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>178</u>	<u>29,412</u>	<u>999,778</u>	<u>1,029,368</u>
可報告分類之分類負債	<u>243</u>	<u>227</u>	<u>-</u>	<u>470</u>

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	3,948	694	7,725	12,367
利息收入	-	-	5	5
其他收入	-	-	3	3
投資物業之公平值變動	-	2,325	-	2,325
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>16,595</u>	<u>29,504</u>	<u>950,961</u>	<u>997,060</u>
可報告分類之分類負債	<u>2,337</u>	<u>191</u>	<u>90</u>	<u>2,618</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	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
可報告分類之分類業績	58,014	14,700
利息收入	1	-
其他收益	2	15
行政開支	(2,313)	(2,439)
稅前溢利	55,704	12,276
所得稅開支	(8,543)	(1,515)
本期間溢利	<u>47,161</u>	<u>10,761</u>

可報告分類之分類資產與綜合資產總額之對賬如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
可報告分類之分類資產	1,029,368	997,060
應收賬項、按金及預付款項	85	166
墊付同系附屬公司款項	59	81
現金及現金等同項目	28,735	9,759
綜合資產總額	<u>1,058,247</u>	<u>1,007,066</u>

可報告分類之分類負債與綜合負債總額之對賬如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
可報告分類之分類負債	470	2,618
應付賬項及應計費用	562	298
應付稅項	8,853	864
同系附屬公司墊款	239	108
遞延稅項負債	502	502
綜合負債總額	<u>10,626</u>	<u>4,390</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	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
物業租金收入	1,250	1,143
持作出售物業銷售	66,430	6,244
可供出售金融資產之利息收入	2,489	2,604
來自同系附屬公司之貸款利息收入	4,814	5,121
	<u>74,983</u>	<u>15,112</u>

地區分類

截至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	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
收益		
物業租金收入	1,250	1,143
持作出售物業銷售	66,430	6,244
可供出售金融資產之利息收入	2,489	2,604
來自同系附屬公司之貸款利息收入	4,814	5,121
	<u>74,983</u>	<u>15,112</u>
其他收益		
銀行存款利息收入	1	5
其他收入	-	14
雜項收入	2	1
	<u>3</u>	<u>20</u>

5. 稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
稅前溢利已扣除：		
核數師酬金	105	115
員工成本(不包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	1,505	1,593
— 退休福利成本	<u>68</u>	<u>74</u>
並已計入：		
匯兌收益	371	3
物業之租金收入總額	1,250	1,143
減：期內產生租金收入之物業直接經營開支	(123)	(129)
期內並無產生租金收入之物業直接經營開支	(89)	(320)
	<u>1,038</u>	<u>694</u>

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
期內稅項	8,543	1,514
遞延稅項	<u>-</u>	<u>1</u>
	<u>8,543</u>	<u>1,515</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

董事會議決就截至二零一零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(截至二零零九年六月三十日止期間：每股一港仙)。中期股息於報告日後宣派，及並未於各報告期末確認為負債。

於二零一零年五月二十八日舉行之股東週年大會上，通過派付截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股一港仙(截至二零零八年十二月三十一日止年度：每股一港仙)，金額為3,400,000港元，並已於二零一零年六月十八日派付；該股息已於截至二零一零年六月三十日止六個月之保留溢利劃撥。

8. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本期間本公司持有人應佔溢利47,161,000港元(截至二零零九年六月三十日止期間：10,761,000港元)及本期間已發行普通股之加權平均數338,765,987股(截至二零零九年六月三十日止期間：338,765,987股)計算。

截至二零一零年六月三十日及二零零九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

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
浮息票據	22,777	22,469
定息票據	75,496	74,003
	<u>98,273</u>	<u>96,472</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7.00厘計息。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。

10. 應收賬項、按金及預付款項

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，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

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，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(截至二零零九年六月三十日止期間：每股一港仙)。中期股息將約於二零一零年十月四日或前後派發予於二零一零年九月十日營業時間結束時已登記之股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將自二零一零年九月八日起至二零一零年九月十日止(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二零一零年九月七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

本期間之收益增加至75,000,000港元(截至二零零九年六月三十日止期間：15,100,000港元)。本期間之毛利躍升至57,600,000港元(截至二零零九年六月三十日止期間：12,400,000港元)。本公司持有人於本期間之應佔溢利為47,200,000港元，而去年同期則為10,800,000港元。

於本期間，物業發展分類產生收益66,400,000港元(截至二零零九年六月三十日止期間：6,200,000港元)。至於物業租賃，本期間之租金收入為1,300,000港元(截至二零零九年六月三十日止期間：1,100,000港元)。本期間並無錄得投資物業之公平值變動，而去年同期則錄得公平值收益2,300,000港元。

本期間之每股盈利為13.92港仙(截至二零零九年六月三十日止期間：3.18港仙)。

資產淨值

於二零一零年六月三十日，本公司持有人應佔本集團之資產淨值達1,047,600,000港元，較去年之1,002,700,000港元增加44,900,000港元，增幅為4.5%。增加乃由於本期間保留之溢利所致。本公司持有人應佔之每股資產淨值為3.09港元(二零零九年十二月三十一日：2.96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。於二零一零年六月三十日，現金及銀行結餘為28,700,000港元(二零零九年十二月三十一日：9,800,000港元)。

於二零一零年六月三十日，本集團並無任何銀行借貸(二零零九年十二月三十一日：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

本集團之收入、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

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，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

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，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減少至7,300,000港元(截至二零零九年六月三十日止期間：7,700,000港元)，該金額包括定息及浮息票據之名義利息收入300,000港元(截至二零零九年六月三十日止期間：300,000港元)。

截至二零一零年六月三十日及二零零九年六月三十日止期間並無錄得利息開支。

酬金政策及購股權計劃

於二零一零年六月三十日，本集團共僱用7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。

物業估值

獨立合資格專業估值師行保柏國際評估有限公司已就本集團於二零一零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二零一零年中期業績。本集團投資物業之估值為29,400,000港元，與二零零九年十二月三十一日之估值保持不變。

業務回顧

回顧期內，物業銷售及停車位租賃收益構成本集團之主要收入來源，而借給華人置業集團之貸款及若干長期定息及浮息票據之投資回報構成次要來源。

投資物業及持作出售之物業

回顧期內，本集團出售四個九龍紅磡駿昇中心貨倉單位，帶來收益66,400,000港元。駿昇中心貨倉單位已全部售罄。

期內，駿昇中心五十個停車位之租金收入約為1,300,000港元，而去年同期則為1,100,000港元。

融資及證券投資

於二零一零年六月三十日，依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。期內，循環貸款由853,000,000港元增加至承諾貸款之上限900,000,000港元。本集團期內從循環貸款入賬之利息收入為4,800,000港元。

期內，從本金總面額為12,000,000美元之長期定息及浮息票據（「票據」）之投資為本集團帶來利息收入2,500,000港元。於二零一零年六月三十日，票據之公平值為98,300,000港元，對比於二零零九年十二月三十一日之公平值96,500,000港元，增長為1,800,000港元或1.9%。

展望

由二零零八年十二月起，本公司從借予華人置業集團為數900,000,000港元之短期三年循環貸款所產生之利息收入持續獲益。於上半年期間，本地經濟從去年之經濟困局中反彈，但仍面對若干主要歸因於外圍環境因素之波動，如對若干歐洲國家經濟之穩定造成整體憂慮。另外，香港政府最近之額外管制住宅單位樓花之銷售陳述及禁止以確認人方式轉售，以及將豪宅按揭之上限降至六成等措施（「行政措施」）已對房地產投資產生若干影響，對本地地產物業發展商及投資者示警。香港政府亦表示倘行政措施未能對物業市場降溫奏效，則有意對住宅單位樓花之銷售作立法規管。故此，地產發展商已就香港物業市場之未來發展趨向審慎。本集團作為當中之本地地產發展商，對其他地產發展商之審慎態度亦有同感。因此，吾等將繼續本公司去年之審慎投資政策，短期內維持現時之商業策略，向華人置業集團作出貸款。整體而言，本公司對香港之經濟前景感樂觀。

本公司將努力維持現時業務需要及與長遠整體業務目標作出平衡。現時貸款予華人置業集團以及駿昇中心停車位收入將持續為本公司帶來正面收入回報。與此同時，本公司正整固現有業務運作以預備未來之挑戰。

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。

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效力深表謝意。

承董事會命
主席
昌榮華

香港，二零一零年八月二十四日

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>