



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)

截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之全年業績

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」)截至二零零六年十二月三十一日止財政年度(「本年度」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六第45段而編製之經審核綜合業績。本集團之綜合收益表及綜合資產負債表連同截至二零零五年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	4	2,916	3,370
銷售成本		(1,257)	(1,363)
毛利		1,659	2,007
其他收益	4	11,932	8,504
其他收入		956	906
行政開支		(4,711)	(4,818)
其他經營開支		(638)	—
投資物業之公平值變動		14,874	4,600
財務費用	5	(58)	(2,100)
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損		(13,477)	(4)
聯營公司欠款準備之撥回金額		897	1,024
前聯營公司欠款準備之撥回金額		—	8,720
應佔聯營公司業績	6	84,886	100,977
稅前溢利	7	96,320	119,816
稅項	8	(2,029)	(398)
本年度溢利		94,291	119,418
下列應佔：			
本公司股本持有人		94,349	121,518
少數股東權益		(58)	(2,100)
每股盈利		94,291	119,418
基本及攤薄	9	27.85仙	36.40仙

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產			
投資物業		63,400	53,950
物業、廠房及設備		205	240
持作發展物業		—	23,901
預付租賃款項		9,666	9,700
聯營公司權益		329,152	246,345
墊付聯營公司款項		106,911	124,756
可供出售金融資產		270	270
		509,604	459,162
流動資產			
持作出售物業		78,483	28,796
應收賬項、按金及預付款項	10	672	768
可收回稅項		6	6
現金及現金等同項目		187,900	195,130
		267,061	224,700
流動負債			
應付賬項及應計費用	11	8,886	6,899
已收按金		3,276	346
索償訴訟撥備		—	8,427
應付稅項		1,805	7
		13,967	15,679
流動資產淨值		253,094	209,021
資產總值減流動負債		762,698	668,183
非流動負債			
附屬公司少數股東貸款		1,023	965
聯營公司墊款		—	59
遞延稅項負債		1,235	1,010
		2,258	2,034
資產及負債總額		760,440	666,149
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		758,075	663,726
本公司股本持有人應佔權益		761,463	667,114
少數股東權益		(1,023)	(965)
權益總額		760,440	666,149

附註：

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。香港財務報告準則為一個統稱，包括所有由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之個別適用香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定，以及上市規則應適用之披露規定。

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按公平值計量。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會頒布並於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之若干新訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。本集團於財務報表內應用之新香港財務報告準則載列如下：

香港會計準則第19號（修訂）	精算損益、集團計劃及披露
香港會計準則第21號（修訂）	海外業務之淨投資
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂）	財務擔保合約
香港會計準則第39號（修訂）	公平值之選擇
香港會計準則第39號（修訂）	預測集團內部交易之現金流量對沖會計處理
香港財務報告準則第6號	礦產資源的開採及評估
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第5號	拆卸、復原及環境修復基金產生權益之權利
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第6號	參與特定市場所產生之負債— 電子廢料及電子設備

應用上述新香港財務報告準則將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尚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(修訂)
香港財務報告準則第7號
香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第7號
香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第8號
香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第9號
香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第10號
香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第11號

資本披露¹
金融工具:披露¹
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²
香港財務報告準則第2號之範圍³
重新評估內含衍生工具⁴
中期財務報告及減值⁵
香港財務報告準則第2號一集團及庫務股票交易⁶

- ¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。
² 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。
³ 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。
⁴ 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。
⁵ 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效。
⁶ 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 分類資料

按業務劃分

本集團以業務劃分為申報其主要分類資料之基準。

收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	綜合 千港元
分類營業額	—	2,916	2,916
分類業績			
— 投資物業公平值變動前之經營業績	(391)	5,889	5,498
— 投資物業公平值之變動	—	14,874	14,874
— 投資物業公平值變動後之分類業績	(391)	20,763	20,372
未分攤之公司收入			7,649
未分攤之公司支出			(3,949)
財務費用			(58)
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損	—	(13,477)	(13,477)
聯營公司欠款準備之撥回金額	—	897	897
應佔聯營公司業績	—	84,886	84,886
稅前溢利			96,320
稅項			(2,029)
本年度溢利			94,291

資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	綜合 千港元
資產			
分類資產	102,207	53,076	155,283
聯營公司權益	—	329,152	329,152
墊付聯營公司款項	—	106,911	106,911
未分攤之公司資產			185,319
綜合資產總值			776,665
負債			
分類負債	1,523	10,528	12,051
未分攤之公司負債			4,174
綜合負債總值			16,225

其他資料

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
資本增加	26,386	—	—	26,386
折舊	—	—	35	35
預付租賃款項攤銷	14	—	20	34
投資物業之公平值變動	—	(14,874)	—	(14,874)

收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	綜合 千港元
分類營業額	—	3,370	3,370
分類業績			
— 投資物業公平值變動前之經營業績	(931)	8,093	7,162
— 投資物業公平值之變動	—	4,600	4,600
— 投資物業公平值變動後之分類業績	(931)	12,693	11,762
未分攤之公司支出			(563)
財務費用			(2,100)
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損	—	(4)	(4)
聯營公司欠款準備之撥回金額	—	1,024	1,024
前聯營公司欠款準備之撥回金額	2,964	5,756	8,720
應佔聯營公司業績	—	100,977	100,977
稅前溢利			119,816
稅項			(398)
本年度溢利			119,418

資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	綜合 千港元
資產			
分類資產	75,724	236,999	312,723
聯營公司權益	—	246,345	246,345
墊付聯營公司款項	—	124,756	124,756
未分攤之公司資產			38
綜合資產總值			683,862
負債			
分類負債	5,649	10,214	15,863
未分攤之公司負債			1,850
綜合負債總值			17,713

其他資料

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	綜合 千港元
資本增加	23,151	—	23,151
折舊	18	29	47
預付租賃款項攤銷	33	—	33
投資物業之公平值變動	—	(4,600)	(4,600)

按地區市場劃分

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

以下為於結算日之分類資產賬面值之分析，及年內的資產增加按資產所在地所作之分析：

	分類資產賬面值		資本增加	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港	776,549	683,750	26,386	23,151
中國	116	112	—	—
	<u>776,665</u>	<u>683,862</u>	<u>26,386</u>	<u>23,151</u>

4. 營業額及其他收益

營業額指已收及應收之物業租金收入，分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額		
物業租金收入	2,916	3,370
其他收益		
銀行存款利息收入	7,070	4,928
墊付聯營公司款項之利息收入	4,855	3,557
雜項收入	7	19
	11,932	8,504

5. 財務費用

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
若干附屬公司少數股東提供之免息貸款名義利息開支	58	2,100

6. 應佔聯營公司業績

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營收入	6,660	4,731
出售物業之收益	—	6,273
投資物業之公平值變動	97,024	112,071
減：投資物業之公平值變動所產生之遞延稅項	(16,608)	(19,612)
	80,416	92,459
股東免息墊款之名義利息開支	(924)	(906)
年內稅項	(1,063)	(1,580)
其他遞延稅項	(203)	—
	84,886	100,977

7. 稅前溢利

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
稅前溢利已扣除：		
核數師酬金	365	373
折舊	35	47
預付租賃款項攤銷	34	33
員工成本（不包括董事酬金）		
— 薪金及津貼	1,843	1,057
— 退休福利成本	87	55
就持作出售物業確認之減值虧損	600	—
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	924	906
出售投資物業之收益	24	—
匯兌收益	8	—
物業之租金收入總額	2,916	3,370
減：年內產生租金收入之物業直接經營開支	(438)	(541)
年內並無產生租金收入之物業直接經營開支	(819)	(822)
	1,659	2,007

8. 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年內稅項－香港	1,805	7
過往年度超額撥備－香港	(1)	—
遞延稅項	225	391
	2,029	398

香港利得稅乃按兩個年度之估計應課稅溢利按稅率17.5%（二零零五年：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。

由於中國附屬公司於年內產生虧損，因此並無就中國稅項作出撥備。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司股本持有人應佔溢利94,349,000港元(二零零五年:121,518,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數338,765,987股(二零零五年:333,816,069股)計算。

儘管截至二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止年度並無攤薄事項,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、按金及預付款項中包括應收貿易賬項2,000港元(二零零五年:68,000港元),主要為預先發出賬單並預期於收訖賬單後結算之應收租金。於結算日之應收貿易賬項賬齡分析如下:

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
三十日內	2	14
三十一至六十日	—	12
六十日以上	—	42
	<u>2</u>	<u>68</u>

本公司董事認為本集團應收賬項、按金及預付款項之賬面值與其公平值相若。

11. 應付賬項及應計費用

於二零零六年及二零零五年十二月三十一日,本集團之應付賬項及應計費用並無包括應付貿易賬項。

本公司董事認為本集團應付賬項及應計費用之賬面值與其公平值相若。

12. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈列方式。

股息

本公司於二零零六年及二零零五年概無派發或建議派發任何股息,自結算日以來亦無建議派發任何股息。

暫停辦理股東登記手續

本公司將自二零零七年五月九日起至二零零七年五月十五日止(包括首尾兩天在內)暫停辦理股東登記手續。為確定股東出席本公司應屆股東週年大會的資格,所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零零七年五月八日下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記處秘書商業服務有限公司,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

本年度之營業額較二零零五年度之3,400,000港元輕微下跌14%至2,900,000港元。營業額跌幅原因為駿昇中心於本年度進行擴建工程導致出租率下跌,致使租金收入減少。本年度之毛利達1,700,000港元,較去年2,000,000港元下跌17%。

本年度之投資物業公平值變動達14,900,000港元,較二零零五年錄得之4,600,000港元增加超過三倍。

本年度業績亦包括聯營公司及前聯營公司欠款準備之減值虧損撥回淨額12,600,000港元(二零零五年:撥回準備9,700,000港元)。

本年度應佔聯營公司業績為84,900,000港元,較二零零五年之101,000,000港元下跌16,100,000港元,反映聯營公司所持有投資物業之公平值收益增幅放緩。本集團所佔聯營公司持有投資物業之公平值增加為80,400,000港元(已扣除遞延稅項之影響), (二零零五年:92,500,000港元)。於本年度,聯營公司並無錄得物業出售,而本集團則於二零零五年錄得佔聯營公司出售投資物業之收益6,300,000港元。

本公司股本持有人於本年度之應佔溢利為94,300,000港元(二零零五年:121,500,000港元)。本年度每股盈利為27.85港仙(二零零五年:36.40港仙)。

資產淨值

於二零零六年十二月三十一日,本公司股本持有人應佔資產淨值為761,500,000港元,較前一年之667,100,000港元上升94,400,000港元或14%。增幅為本年度保留溢利所致。本公司股本持有人應佔每股資產淨值為2.25港元(二零零五年:1.97港元)。

債務及資本與負債比率

本集團於本年度繼續維持充裕之資本及現金狀況。於二零零六年十二月三十一日,現金及銀行結存為187,900,000港元(二零零五年十二月三十一日:195,100,000港元)。溫和跌幅主要是就駿昇中心進行擴建工程而支付之發展開支所致。本集團於兩年度並無任何銀行借貸。本集團於本年度之大部分收入以港元計值及未就非港元資產或投資進行對沖。

資產抵押

於二零零六年十二月三十一日,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。

或然負債

於二零零六年十二月三十一日,本集團並無任何重大或然負債。

財務及利息收入／支出

本年度之利息收入為12,800,000港元，較二零零五年之9,400,000港元增加3,400,000港元。利息收入之升幅乃因本年度之平均存款利率有所增加。本集團錄得附屬公司少數股東免息貸款之名義利息開支100,000港元（二零零五年：2,100,000港元）。

酬金政策及購股權計劃

於二零零六年十二月三十一日，本集團共僱用十二名職員。僱員按其表現、經驗及現行市場慣例給予酬金。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。本公司董事將繼續檢討僱員之貢獻及向他們提供所需之獎勵及彈性，使其更投入工作及有更佳表現。本年度本集團並未採納任何購股權計劃。

物業估值

獨立專業測計師行普敦國際評估有限公司已就本集團於二零零六年十二月三十一日持有之投資物業進行物業估值，有關估值乃用以編製本年度之財務報表。本集團投資物業之估值為63,400,000港元，公平值之淨增長約為14,900,000港元，並已列入本年度之收益表中。本集團亦分佔聯營公司投資物業80,400,000港元之公平值增長（扣除16,600,000港元之遞延稅項影響）。發展物業和非投資物業以成本扣除減值（如有）列於財務報表中。

業務回顧

投資物業及持作出售物業

紅磡駿昇中心(100%)—16樓上蓋額外兩個貨倉樓層之擴建工程已完成，並於二零零六年七月獲發入伙紙。該物業現為一幢19層的貨倉大廈。年內，本集團就出售4個貨倉單位分別訂立買賣協議。於二零零六年十二月三十一日，本集團持有多個樓層共25個貨倉單位，總樓面面積約為124,125平方呎，並持有50個停車位。於二零零六年十二月三十一日，貨倉的出租率為10.96%。

尖沙咀明輝中心(50%)—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的權益，總樓面面積分別約為22,204平方呎及1,876平方呎。於二零零六年十二月三十一日，該兩個辦公樓層已經全部租出。

觀塘鴻圖道1號(33.33%)—該物業為一幢33層的工業大廈。於二零零六年十二月三十一日，本集團擁有若干樓層之多個單位的權益，總樓面面積約為545,581平方呎，並擁有77個停車位。

結算日後事項

根據本公司於二零零六年九月十三日之公布及日期為二零零六年十月四日之本公司通函所述，本集團就出售一項投資物業訂立買賣協議，代價為11,200,000港元。該項出售交易已於二零零七年二月二十八日完成，且按照投資物業於二零零六年十二月三十一日之賬面值計算，並無引致重大盈利或虧損。

展望

預期香港經濟將於二零零七年持續增長。香港投資物業市場應繼續向好。

於年內，本集團維持充裕的現金狀況。預期商廈的租金將於二零零七年重拾升勢。除未能預見的情況外，本集團的整體前景將仍然樂觀。展望未來，本集團將繼續因應經濟環境的急劇轉變而靈活拓展業務。

企業管治

於本公司二零零五年年報刊載的企業管治報告書及二零零六年中期報告的「企業管治」章節（「報告」）中，本公司匯報已採納上市規則附錄十四《企業管治常規守則》（「企業管治常規守則」）載列的守則條文，作為其企業管治常規守則（除內文所載列及闡釋的偏離情況外）。

除以下情況外，董事會在年內一直應用企業管治常規守則內的原則及遵守該守則內所載的守則條文及若干建議最佳常規：

1. 非執行董事並非按特定任期委任。然而，彼等須根據本公司的組織章程細則於本公司的股東週年大會上輪席告退及膺選連任。
2. 本公司的組織章程細則並無規定董事最少每三年輪席告退一次。然而，根據本公司的組織章程細則，按當時董事人數計算三分之一的董事，（或倘彼等的人數並非三或三的倍數，則以最接近三分之一的人數）須於每屆股東週年大會上輪席告退。茲建議向股東提呈須於本公司應屆股東週年大會上通過的特別決議案，以修訂本公司組織章程細則的相關條文，致使每名董事須最少每三年輪席告退一次。

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」）規定的操守準則。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年內一直遵守標準守則及本公司就董事進行證券交易採納的操守準則載列的所須標準。

買賣或贖回本公司的上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司的任何上市證券。

審閱財務業績

本年度之財務業績已由本公司之審核委員會覆核。

致謝

本人謹藉此機會對股東一直以來的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，二零零七年三月十三日

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>

「請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。」