



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)

截至二零零七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」)謹此宣布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七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二零零六年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	4	69,974	2,916
銷售成本		(25,239)	(1,257)
毛利		44,735	1,659
其他收益	4	13,371	11,932
其他收入		1,037	956
行政開支		(5,887)	(4,711)
其他經營開支		(6,517)	(638)
投資物業之公平值變動		5,061	14,874
財務費用	5	(61)	(58)
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損		(573)	(13,477)
聯營公司欠款準備之撥回金額		-	897
前聯營公司欠款準備之撥回金額		1,720	-
應佔聯營公司業績	6	62,509	84,886
稅前溢利	7	115,395	96,320
稅項	8	(7,805)	(2,029)
本年度溢利		107,590	94,291
下列應佔：			
本公司股本持有人		107,651	94,349
少數股東權益		(61)	(58)
		107,590	94,291
每股盈利			
基本及攤薄	9	31.78 仙	27.85 仙

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
投資物業		57,450	63,400
物業、廠房及設備		186	205
預付租賃款項		9,633	9,666
聯營公司權益		390,951	329,152
墊付聯營公司款項		93,391	106,911
可供出售金融資產		270	270
		<u>551,881</u>	<u>509,604</u>
流動資產			
持作出售物業		56,304	78,483
應收賬項、按金及預付款項	10	1,871	672
墊付最終控股公司款項		695	—
可收回稅項		3	6
現金及現金等同項目		274,224	187,900
		<u>333,097</u>	<u>267,061</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	11	6,148	8,886
已收按金		2,837	3,276
應付稅項		5,906	1,805
少數股東貸款		1,084	—
		<u>15,975</u>	<u>13,967</u>
流動資產淨值		<u>317,122</u>	<u>253,094</u>
資產總額減流動負債		<u>869,003</u>	<u>762,698</u>
非流動負債			
少數股東貸款		—	1,023
遞延稅項負債		964	1,235
		<u>964</u>	<u>2,258</u>
資產及負債總額		<u>868,039</u>	<u>760,440</u>
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		865,735	758,075
本公司股本持有人應佔權益		<u>869,123</u>	<u>761,463</u>
少數股東權益		(1,084)	(1,023)
權益總額		<u>868,039</u>	<u>760,440</u>

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」）頒布之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例以及上市規則。

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除外。

2. 主要會計政策

綜合財務報表所採納之會計政策與本集團編製截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表時所採納者一致，惟以下所述者除外。

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會頒布並對本集團於二零零七年一月一日開始之財政年度生效之若干新訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。本集團於綜合財務報表內採用之新香港財務報告準則載列如下：

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第7號	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
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號	重新評估內含衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納上述新香港財務報告準則不會對本集團之業績及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（經修訂）	財務報表呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
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 ²
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 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
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 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

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兩個經營部份－物業發展及物業租賃。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

該等業務之分類資料如下：

收益表

截至二零零七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	<u>67,256</u>	<u>2,718</u>	<u>69,974</u>
分類業績			
— 投資物業之公平值變動前經營業績	44,159	4,710	48,869
— 投資物業之公平值變動	<u>600</u>	<u>4,461</u>	<u>5,061</u>
— 投資物業之公平值變動後分類業績	<u>44,759</u>	<u>9,171</u>	<u>53,930</u>
未分攤之公司收入			9,332
未分攤之公司支出			(11,462)
財務費用			(61)
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損	—	(573)	(573)
前聯營公司欠款準備之撥回金額	1,347	373	1,720
應佔聯營公司業績	—	62,509	<u>62,509</u>
稅前溢利			115,395
稅項			<u>(7,805)</u>
本年度溢利			<u>107,590</u>

資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	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	80,892	44,210	125,102
聯營公司權益	–	390,951	390,951
墊付聯營公司款項	–	93,391	93,391
未分攤之公司資產			275,534
綜合資產總額			<u>884,978</u>
負債			
分類負債	5,175	1,096	6,271
未分攤之公司負債			10,668
綜合負債總額			<u>16,939</u>

其他資料

截至二零零七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
折舊	–	–	19	19
預付租賃款項攤銷	13	–	20	33
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損	–	573	–	573
投資物業之公平值變動	(600)	(4,461)	–	(5,061)

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			
— 投資物業之公平值變動前經營業績	(391)	5,889	5,498
— 投資物業之公平值變動	—	14,874	14,874
— 投資物業之公平值變動後分類業績	(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
綜合資產總額			<u>776,665</u>
負債			
分類負債	1,523	10,528	12,051
未分攤之公司負債			4,174
綜合負債總額			<u>16,225</u>

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
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損	–	13,477	–	13,477
投資物業之公平值變動	–	(14,874)	–	(14,874)

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，及年內的資本增加按資產所在地所作之分析：

	分類資產賬面值		資本增加	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港	884,756	776,549	–	26,386
中國	222	116	–	–
	<u>884,978</u>	<u>776,665</u>	<u>–</u>	<u>26,386</u>

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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額		
物業租金收入	2,718	2,916
出售持作出售物業	67,256	—
	<u>69,974</u>	<u>2,916</u>
其他收益		
銀行存款利息收入	8,991	7,070
墊付聯營公司款項之利息收入	4,105	4,855
雜項收入	275	7
	<u>13,371</u>	<u>11,932</u>

5. 財務費用

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
少數股東提供之免息貸款名義利息開支	<u>61</u>	<u>58</u>

6. 應佔聯營公司業績

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營收入	11,519	6,660
出售物業之收益	1,176	—
投資物業之公平值變動	63,025	97,024
減：投資物業之公平值變動所產生之遞延稅項	(11,030)	(16,608)
	51,995	80,416
股東免息墊款之名義利息開支	—	(924)
年內稅項	(2,522)	(1,063)
其他遞延稅項	341	(203)
	<u>62,509</u>	<u>84,886</u>

7. 稅前溢利

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
稅前溢利已扣除：		
核數師酬金	417	365
折舊	19	35
預付租賃款項攤銷	33	34
員工成本(不包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	3,126	1,843
— 退休福利成本	152	87
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
	83	1,659
並已計入：		
墊付聯營公司免息款項之名義利息收入	942	924
出售投資物業之收益	86	24
匯兌收益	9	8
物業之租金收入總額	2,718	2,916
減：年內產生租金收入之物業直接經營開支	(356)	(438)
年內並無產生租金收入之物業直接經營開支	(2,279)	(819)
	83	1,659

8. 稅項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年內稅項		
香港	8,172	1,805
中國	(96)	—
過往年度超額撥備— 香港	—	(1)
	8,076	1,804
遞延稅項	(271)	225
	7,805	2,029

香港利得稅乃按兩個年度之估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零六年：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普通股持有人應佔溢利 107,651,000 港元(二零零六年：94,349,000 港元)及年內已發行普通股之加權平均數 338,765,987 股(二零零六年：338,765,987 股)計算。

截至二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度並無攤薄事項，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 2,000 港元(二零零六年：2,000 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(扣除減值)賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
三十日內	<u>2</u>	<u>2</u>

11. 應付賬項及應計費用

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，應付賬項及應計費用內並無包括應付貿易賬項。

股息

本公司於二零零七年及二零零六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

本公司將自二零零八年五月九日起至二零零八年五月十五日止(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二零零八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

本年度之營業額增至70,000,000港元(二零零六年：2,900,000港元)。本年度之毛利增加至44,700,000港元(二零零六年：1,700,000港元)。本年度之本公司股本持有人應佔溢利達107,700,000港元，而去年則為94,300,000港元。業績改善主要由於年內出售包括駿昇中心及美高工業大廈等買賣發展物業之若干單位所致。

於回顧年度物業發展分部為主要收入來源，營業額錄得67,300,000港元(二零零六年：無)。本年度物業租賃之租金收入為2,700,000港元(二零零六年：2,900,000港元)。

本年度之投資物業之公平值變動為5,100,000港元，較去年錄得14,900,000港元有所下降。本年度之業績內包括聯營公司及前聯營公司欠款準備之撥回金額1,700,000港元(二零零六年：900,000港元)。其他經營開支增至6,500,000港元，此乃由於年內進行多項收購及重組活動所致。

本年度應佔聯營公司業績為62,500,000港元(二零零六年：84,900,000港元)，反映聯營公司所持有投資物業之公平值收益穩健上升。本集團所佔聯營公司持有投資物業之公平值增加為52,000,000港元(已扣除遞延稅項之影響11,000,000港元)(二零零六年：80,400,000港元，已扣除遞延稅項之影響16,600,000港元)。於本年度，本集團佔聯營公司出售投資物業之收益為1,200,000港元(二零零六年：無)。

本年度每股盈利為31.8港仙(二零零六年：27.9港仙)。

資產淨值

於二零零七年十二月三十一日，本公司股本持有人應佔資產淨值為869,100,000港元，較去年761,500,000港元增加107,600,000港元或14.1%。增加乃由於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2.57港元(二零零六年：2.25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。於二零零七年十二月三十一日，現金及銀行結存為274,200,000港元(二零零六年：187,900,000港元)。本集團並無任何銀行借貸(二零零六年：無)。本集團於本年度之大部分收入以港元計值，此外，年內並無就非港元資產或投資進行對沖。

資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團並無將任何資產抵押以取得銀行信貸，且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

於二零零七年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

財務及利息收入／支出

本年度之利息收入增至14,000,000港元(二零零六年：12,800,000港元)，其中包括一項名義利息收入900,000港元(二零零六年：900,000港元)。本集團錄得少數股東提供之免息貸款之名義利息開支100,000港元(二零零六年：100,000港元)。

酬金政策及購股權計劃

於二零零七年十二月三十一日，本集團共僱用十三名職員。僱員按其表現、經驗及現行市場慣例給予酬金。薪酬福利(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」)將繼續檢討僱員之貢獻及向他們提供所需之獎勵及靈活性，使其更投入工作及有更佳表現。

本年度並無採納購股權計劃。

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二零零七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57,500,000港元，公平值之淨增加約為5,100,000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52,000,000港元之公平值增加(已扣除11,000,000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(佔100%權益)－該物業現為一幢20層的貨倉大廈。本年內，本集團出售9個貨倉單位。於二零零七年十二月三十一日，本集團持有多個樓層共16個貨倉單位，總樓面面積約為84,211平方呎，並持有50個停車位。於二零零七年十二月三十一日，貨倉的出租率為5.76%。

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。於二零零七年十二月三十一日，該兩個辦公樓層之出租率為80.69%。

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。於二零零七年十二月三十一日，本集團擁有若干樓層之多個單位之權益，總樓面面積約為541,048平方呎，並擁有77個停車位。

結算日後事項

(i) 根據本公司於二零零八年一月十七日之公布，本集團與華人置業集團(「華人置業」)訂立一項有條件買賣協議，出售本公司之若干附屬公司之股權及貸款，有關之出售須經本公司獨立股東之批准。

詳情請參閱本公司於二零零八年一月十七日、二零零八年二月五日及二零零八年三月六日之公布。

(ii) 年內，本集團訂立一項買賣協議出售一個持作出售物業之貨倉單位，代價為17,000,000港元。該項出售於二零零八年一月十六日完成。

(iii) 另外，本公司於二零零八年二月一日公布，於二零零七年三月二十三日就收購Canaria Holding Limited之50%股權及應收該公司之股東貸款以及應收盈才發展有限公司之貸款而訂立之主要交易，由於賣方及債務賣方未能於二零零八年一月三十一日前履行先決條件而已被終止。終止交易對本集團之業務運作及財務狀況均不會構成任何重大不利影響。

展望

現時之低息率有助促進本集團物業之銷情。本集團預期將受惠於本港之經濟正面增長及物業市場之穩定發展。

年來，本集團之現金保持充裕。待獨立股東批准，預期將若干附屬公司之股權利益及債務售予華置將產生額外資金。本公司正搜尋其他具吸引力之商機以作投資。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治，以確保公司具有高透明度以及保障股東和本公司之整體利益。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》（「該守則」）所載之守則條文及若干建議最佳常規。

為確保全面遵守該守則，董事會提出一項特別決議案，以修訂本公司之組織章程細則，規定董事在未於股東週年大會上膺選連任之情況下，出任董事職位之持續期間不得超過三年或獲委任或重選連任後超逾三次股東週年大會（以兩者中較長期間為準）。此決議案已於二零零七年五月十五日舉行之股東大會上獲得股東表決通過。因此，所有董事均須最少每三年輪席告退一次，而根據本公司之組織章程細則，所有董事已按特定任期委任。

董事會相信本公司已於本年度內採用該守則之原則及已遵守該守則之條文。

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之操守準則載列之所須標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，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。

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予以審閱。

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，二零零八年三月六日

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>