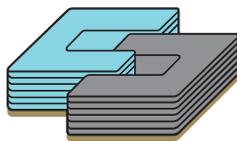


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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)

### 截至二零零八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(統稱「本集團」)截至二零零八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二零零七年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

#### 綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	4	143,087	69,974
銷售成本		(40,437)	(25,239)
毛利		102,650	44,735
其他收益	4	10,209	13,371
其他收入		719	951
行政開支		(6,429)	(5,887)
其他經營開支		-	(6,517)
出售投資物業之(虧損)/收益		(1,777)	86
投資物業之公平值變動		(3,050)	5,061
財務費用	5	-	(61)
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損		(970)	(573)
前聯營公司欠款準備之撥回金額		256	1,720
出售附屬公司之收益	6	3,905	-
應佔聯營公司業績	7	27,262	62,509
稅前溢利	8	132,775	115,395
稅項	9	(16,089)	(7,805)
本年度溢利		<u>116,686</u>	<u>107,590</u>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
下列應佔：			
本公司股本持有人		<b>116,686</b>	107,651
少數股東權益		<u>—</u>	<u>(61)</u>
		<b><u>116,686</u></b>	<b><u>107,590</u></b>
股息	10	<b><u>3,388</u></b>	<u>—</u>
每股盈利			
基本及攤薄	11	<b><u>34.44仙</u></b>	<b><u>31.78仙</u></b>

綜合資產負債表  
於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		35,200	57,450
物業、廠房及設備		–	186
預付租賃款項		–	9,633
聯營公司權益		–	390,951
墊付聯營公司款項		–	93,391
可供出售金融資產	12	89,008	270
		<u>124,208</u>	<u>551,881</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		18,576	56,304
應收賬項、按金及預付款項	13	2,031	1,871
借予同系附屬公司貸款	14	843,000	–
墊付同系附屬公司款項		21	–
墊付最終控股公司款項		–	695
可收回稅項		–	3
現金及現金等同項目		9,688	274,224
		<u>873,316</u>	<u>333,097</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計費用	15	1,898	6,148
已收按金		188	2,837
應付稅項		9,828	5,906
同系附屬公司墊款		127	–
少數股東貸款		–	1,084
		<u>12,041</u>	<u>15,975</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>861,275</u>	<u>317,122</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>985,483</u>	<u>869,003</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		744	964
<b>資產及負債總額</b>		<u>984,739</u>	<u>868,039</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股本持有人應佔股本及儲備</b>			
股本		3,388	3,388
儲備		981,351	865,735
<b>本公司股本持有人應佔權益</b>		<u>984,739</u>	<u>869,123</u>
少數股東權益		–	(1,084)
<b>權益總額</b>		<u>984,739</u>	<u>868,039</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」）、香港公認會計原則、香港公司條例及上市規則編製，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」）頒布之適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

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，綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表時所依循者一致。

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二零零八年一月一日開始之財政年度生效之多項修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。本集團於綜合財務報表採納之新香港財務報告準則載列如下：

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	將金融資產重新分類
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
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
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

本集團於本年度提早採納香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分部報告」。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。

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改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈列 <sup>2</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤產生之責任 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>4</sup>
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 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	對沖海外業務之淨投資 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂本則於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響收購日期為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之後之業務合併之會計方法。

### 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：

截至二零零八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	證券投資 及融資 千港元	綜合 千港元
分類營業額				
來自外部客戶之收益	<u>138,312</u>	<u>2,753</u>	<u>2,022</u>	<u>143,087</u>
分類利潤	99,413	1,215	2,022	102,650
利息收入	—	2,444	8,481	10,925
預付租賃款項攤銷	(10)	—	—	(10)
投資物業之公平值變動	—	(3,050)	—	(3,050)
出售投資物業之虧損	(1,357)	(420)	—	(1,777)
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損	—	(970)	—	(970)
前聯營公司欠款準備之撥回金額	—	256	—	256
應佔聯營公司業績	—	27,262	—	27,262
可報告分類之分類業績	<u>98,046</u>	<u>26,737</u>	<u>10,503</u>	<u>135,286</u>
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>

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	證券投資 及融資 千港元	綜合 千港元
分類營業額				
來自外部客戶之收益	<u>67,256</u>	<u>2,718</u>	<u>-</u>	<u>69,974</u>
分類利潤	44,652	83	-	44,735
利息收入	-	5,047	8,991	14,038
預付租賃款項攤銷	(13)	-	-	(13)
投資物業之公平值變動	600	4,461	-	5,061
出售投資物業之收益	86	-	-	86
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	<u>-</u>	<u>62,509</u>	<u>-</u>	<u>62,509</u>
可報告分類之分類業績	<u>46,672</u>	<u>71,900</u>	<u>8,991</u>	<u>127,563</u>
可報告分類之分類資產	<u>65,740</u>	<u>541,897</u>	<u>701</u>	<u>608,338</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>6,539</u>	<u>806</u>	<u>-</u>	<u>7,345</u>

可報告分類之分類業績與本年度溢利之對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
可報告分類之分類業績	<b>135,286</b>	127,563
預付租賃款項攤銷	<b>(15)</b>	(20)
折舊	<b>(14)</b>	(19)
未分攤之公司收入	<b>3,908</b>	284
未分攤之公司開支	<b>(22,479)</b>	(20,218)
本年度溢利	<u><b>116,686</b></u>	<u>107,590</u>

可報告分類之分類資產與綜合資產總額之對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
可報告分類之分類資產	987,801	608,338
未分攤之公司資產	<u>9,723</u>	<u>276,640</u>
綜合資產總額	<u><b>997,524</b></u>	<u><b>884,978</b></u>

可報告分類之分類負債與綜合負債總額之對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
可報告分類之分類負債	1,757	7,345
未分攤之公司負債	<u>11,028</u>	<u>9,594</u>
綜合負債總額	<u><b>12,785</b></u>	<u><b>16,939</b></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業務所賺取之利息收入。

來自所有外部客戶之收益明細如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
物業租金收入	2,753	2,718
持作出售物業銷售	138,312	67,256
可供出售金融資產之利息收入	1,607	—
來自同系附屬公司之貸款利息收入	<u>415</u>	<u>—</u>
	<u><b>143,087</b></u>	<u><b>69,974</b></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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額		
物業租金收入	2,753	2,718
持作出售物業銷售	138,312	67,256
可供出售金融資產之利息收入	1,607	—
來自同系附屬公司之貸款利息收入	415	—
	<u>143,087</u>	<u>69,974</u>
其他收益		
銀行存款利息收入	8,481	8,991
墊付聯營公司款項之利息收入	1,725	4,105
雜項收入	3	275
	<u>10,209</u>	<u>13,371</u>

#### 5. 財務費用

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
少數股東提供之免息貸款名義利息開支	<u>—</u>	<u>61</u>

## 6. 出售附屬公司之收益

於二零零八年一月十七日，本集團與勝得控股有限公司（「勝得」，Chinese Estates Holdings Limited（「華置」）之全資附屬公司）訂立一份有條件買賣協議，據此，本集團同意出售而勝得同意購入(i) Moregift Investments Limited、New Hong Kong Inc.、Paperkit International Limited、Pinball International Limited、Star Glory Limited、Florta (B.V.I.) Limited、加世投資有限公司、Hackney Investments Limited、Paton (B.V.I.) Limited、Perfect Country Limited、悅平有限公司、昇平發展有限公司、建申有限公司（前稱愛美高中國控股有限公司）、Comford Tower Limited、Country Homes Limited、國賢有限公司、Dynamic Master Limited、E-Trade.Com Limited、Farnell Venture Inc.、First Castle Limited、Jade Mountain Limited、Jinline Investments Ltd.、健諾投資有限公司及先榮投資有限公司（連同此等公司各自之附屬公司及聯營公司統稱為「目標公司」）各自之全部股本及(ii)目標公司（不包括股份不會於完成當日直接或間接售予勝得之公司（「除外公司」））結欠本集團其他成員公司（不包括目標公司但包括除外公司）之所有款項，出售協議之代價由勝得以現金支付。其他詳情請參閱本公司於二零零八年四月二十五日發出之通函。該等附屬公司已於二零零八年九月三十日完成出售，最終代價為531,800,000港元。

## 7. 應佔聯營公司業績

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營收入	10,933	11,519
出售物業之收益	2,104	1,176
投資物業之公平值變動	14,773	63,025
減：投資物業之公平值變動所產生之遞延稅項	(2,437)	(11,030)
	12,336	51,995
年內稅項	(2,978)	(2,522)
稅率變動應佔之遞延稅項	3,935	–
其他遞延稅項	932	341
	<u>27,262</u>	<u>62,509</u>

## 8. 稅前溢利

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅前溢利已扣除：		
核數師酬金	255	417
折舊	14	19
預付租賃款項攤銷	25	33
匯兌虧損	355	-
員工成本（不包括董事酬金）		
—薪金及津貼	3,539	3,126
—退休福利成本	171	152
	<u>2,753</u>	<u>2,718</u>
並已計入：		
墊付聯營公司免息款項之名義利息收入	719	942
匯兌收益	-	9
物業之租金收入總額	2,753	2,718
減：年內產生租金收入之物業直接經營開支	(269)	(356)
年內並無產生租金收入之物業直接經營開支	(1,269)	(2,279)
	<u>1,215</u>	<u>83</u>

## 9. 稅項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年內稅項		
香港	15,532	8,172
中國	766	(96)
過往年度超額撥備－香港	(57)	-
	16,241	8,076
遞延稅項		
本年度	(103)	(271)
稅率變動應佔	(49)	-
	<u>(152)</u>	<u>(271)</u>
	<u>16,089</u>	<u>7,805</u>

香港利得稅乃根據估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零零七年：17.5%）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。

## 10. 股息

於結算日後，董事建議派付末期股息每股一港仙（二零零七年：零），有待股東於應屆股東大會上批准。

## 11. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度本公司普通股股本持有人應佔溢利116,686,000港元（二零零七年：107,651,000港元）及本年度已發行普通股之加權平均數338,765,987股（二零零七年：338,765,987股）計算。

截至二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度，由於並無攤薄事項，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 12. 可供出售金融資產

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
會籍債券	-	270
浮息票據	18,922	-
定息票據	70,086	-
	<u>89,008</u>	<u>270</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，到期日為二零一一年二月至二零一六年三月。該等票據之實際年利率介乎5.25厘至7.32厘。

## 13. 應收賬項、按金及預付款項

於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（二零零七年十二月三十一日：2,000港元）。

#### **14. 借予同系附屬公司貸款**

於二零零八年十一月四日，本公司（作為貸方）、Longman Limited（「Longman」，作為借方）及華置（作為擔保人）訂立一份貸款協議（「貸款協議」）。

根據貸款協議，本公司將向Longman提供一筆最多900,000,000港元之三年期循環貸款融資。本公司有權向Longman發出不少於一個月（或Longman可能同意之較短時間）事先通知，要求償還全部或部分未償還款項。Longman亦須於貸款協議訂立日期起計滿三年之日償還根據貸款融資尚未償還之本金總額、其所有應計利息及所有其他貸款協議項下之應付款項。借予Longman之貸款之年利率為香港銀行同業拆息加1厘。

其他詳情請參閱本公司於二零零八年十一月二十五日發出之通函。

#### **15. 應付賬項及應計費用**

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，應付賬項及應計費用內並無包括應付貿易賬項。

#### **16. 比較數字**

若干比較數字已經重列，以符合本年度之呈列方式。

## 股息

董事會建議派發本年度之末期股息每股一港仙（二零零七年：零），待股東於二零零九年五月二十七日舉行之股東週年大會批准後，建議之末期股息將約於二零零九年六月二十六日或前後派發予於二零零九年五月二十七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五月二十五日起至二零零九年五月二十七日止（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及獲派建議末期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零零九年五月二十二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

本年度之營業額增加至143,100,000港元（二零零七年：70,000,000港元）。本年度之毛利躍升至102,700,000港元（二零零七年：44,700,000港元）。業績改善之主要原因為年內出售駿昇中心若干貨倉單位。本公司股本持有人於本年度之應佔溢利為116,700,000港元，而去年為107,700,000港元。

於回顧年度，物業發展及物業銷售分類仍為收益之主要來源，其營業額為138,300,000港元（二零零七年：67,300,000港元）。至於物業租賃，本年度之租金收入為2,800,000港元（二零零七年：2,700,000港元）。

本年度投資物業之公平值變動減少3,100,000港元，而去年則增加5,100,000港元。本年度業績包括出售投資物業之虧損1,800,000港元（二零零七年：收益100,000港元）。

本年度之應佔聯營公司業績為27,300,000港元（二零零七年：62,500,000港元），較去年下跌56.4%，反映聯營公司所持有投資物業之公平值收益有所減少。本集團分佔聯營公司投資物業之公平值變動之收益為12,300,000港元，已抵銷2,400,000港元之遞延稅項影響（二零零七年：52,000,000港元，已抵銷11,000,000港元之遞延稅項影響）。於本年度，本集團分佔聯營公司出售投資物業之收益為2,100,000港元（二零零七年：1,200,000港元）。

本年度之每股盈利為34.44港仙（二零零七年：31.78港仙）。

## 資產淨值

於二零零八年十二月三十一日，本公司股本持有人應佔本集團之資產淨值達984,700,000港元，較去年之869,100,000港元增加115,600,000港元，增幅為13.3%。增加乃由於本年度保留之溢利所致。本公司股本持有人應佔之每股資產淨值為2.91港元（二零零七年：2.57港元）。

於本年度，本集團向華置集團出售附屬公司及聯營公司所持有價值531,800,000港元之大部分主要物業（駿昇中心除外）及駿昇中心之若干單位。

## 證券投資及融資

於本年度，本集團購入本金額合共12,000,000美元之若干長期浮息票據及定息票據（「計息票據」），並向華置集團提供一筆三年期短期循環貸款843,000,000港元。於二零零八年十二月三十一日，計息票據之賬面金額為89,000,000港元，而貸款金額為843,000,000港元，分別相當於本集團於年結日之資產總值之8.9%及84.5%。

## 債務及資本負債

本集團並無任何銀行借貸（二零零七年：無）。本集團於本年度之收入主要以港元計算，故於本年度並無就非港元資產或投資進行對沖。

## 外匯風險

於二零零八年十二月三十一日，本集團之投資、資產及負債主要以港元或美元計算。本集團認為所承受之外匯風險並不重大，故並無就有關風險進行對沖。

## 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，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

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 財務及利息收入／支出

本年度之利息收入減少至12,900,000港元（二零零七年：14,000,000港元），該金額包括一項名義利息收入700,000港元（二零零七年：900,000港元）。本年度概無就少數股東之免息貸款錄得任何名義利息開支（二零零七年：100,000港元）。

## 酬金政策及購股權計劃

於二零零八年十二月三十一日，本集團共僱用11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。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。

本年度並無採納任何購股權計劃。

## 物業估值

獨立合資格專業測計師行普敦國際評估有限公司已就本集團於二零零八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35,200,000港元，公平值之減少約為3,100,000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12,300,000港元之公平值增加（已扣除2,400,000港元之遞延稅項影響）。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

### 出售附屬及聯營公司之股份及對彼等之貸款

本年內，本公司經歷重大改變。本公司與華人置業集團（「華置」）於二零零八年一月十七日簽訂一份有條件買賣協議，以出售若干附屬及聯營公司之股份及對彼等之貸款（「該交易」）。根據上市規則，該交易構成本公司一項非常重大出售事項及關連交易，於二零零八年五月十三日舉行之本公司股東特別大會上，該交易獲得獨立股東通過。根據該交易，由該等附屬及聯營公司所持有之主要物業之權益亦間接地於二零零八年九月三十日出售予華置。該等物業如下：—

1. 香港西區南里1號3樓B室；
2. 九龍觀塘鴻圖道1號若干單位；
3. 九龍尖沙咀加連威老道94號明輝中心3樓全層及相連平台及8樓全層；
4. 新界屯門和平徑2-8號仁政街7-35號屯門中心大廈地下14號及16號商舖及戲院；
5. 新界清水灣鎖匙頭丈量約份第464號地段2、4、7、8及9號之24份不可分割等份之9份；
6. 香港香港仔田灣海傍道7號興偉中心10樓5室；
7. 香港西區山道34號；及
8. 中國湖北省武漢市江岸區中山大道1166號金源世界中心A603、A604、B601、B603、B1201、B2101、B2201、及B2301號單位。

上述物業已於日期為二零零八年四月二十五日致股東之通函中披露。

從華置集團就該交易所收取之代價約為531,800,000港元。由該交易所產生之利潤約3,900,000港元。

在該交易完成後，本公司現時保留之物業為紅磡駿昇中心若干尚未出售之單位及停車位。本年內，本集團出售駿昇中心10個貨倉單位。於二零零八年十二月三十一日，本集團持有於多個樓層共6個貨倉單位，總樓面面積約為31,128平方呎，並持有50個停車位。

## 證券投資及融資

本年內，本公司拓展業務至證券投資及融資，如投資於各項長期浮息票據及定息票據。浮息及定息票據之本金總面額為12,000,000美元。

鑑於突如其來之環球金融海嘯以及股市之波動，本公司認為儘管有充裕之現金，在此困難時期亦難作出投資。當時，本公司未能物色能善用閒置現金之合適業務項目或投資機會，加上利息收入大減，為了取得較將閒置現金撥作銀行存款更為合理而穩健之回報，本公司決定提供900,000,000港元為期三年之短期循環貸款予華置之附屬公司Longman Limited，而華置則為償還貸款作為擔保人。該項貸款已於二零零八年十二月十二日之股東特別大會上取得本公司之獨立股東批准。於二零零八年十二月三十一日，Longman Limited已借取合共843,000,000港元，年利率為香港銀行同業拆息加1厘。在給予Longman Limited不少於一個月之通知後，本公司可以要求即時償還該項貸款。

## 展望

受到突如其來環球金融海嘯之衝擊，本公司及香港之每一企業均處於困難時期。本公司亦未能倖免於環球金融海嘯之不利影響，而現時並非良好時機作出重大進取之投資。零息時代已經來臨，而將充裕之現金作銀行存款用並不能為本公司帶來合理預期之回報。但是，本公司在提供華置集團之貸款後，卻可從母公司取得穩健之收入來源。由於手上有充裕之現金，本公司於長遠來說可等候適當而穩健之投資。面對前所未有的嚴峻環球經濟環境之挑戰下，本公司於不久將來將致力於維持有彈性而穩妥之投資業務策略。

## 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》（「守則」）所載之守則條文及若干建議最佳常規。

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守則條文。

## 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採納之操守準則。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。本公司在向所有董事及有關僱員作出具體查詢後，所有董事確認彼等於年內一直遵守標準守則載列的所須標準，以及有關僱員於年內一直遵守本公司就進行證券交易所採納之操守準則。

## 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，二零零九年三月六日

於本公告日期，董事會包括執行董事昌榮華先生及潘敏慈小姐，及獨立非執行董事賴恩雄先生、莫漢生先生及汪滌東先生。

網址：<http://www.chicheung.com>