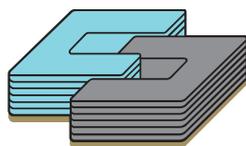


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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)

#### 截至二零一二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」)謹此公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二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。本集團之綜合全面收益報表及綜合財務狀況報表，連同截至二零一一年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

#### 綜合全面收益報表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	3	21,595	16,546
銷售成本		—	—
毛利		21,595	16,546
其他收入	5	2	7
出售待售金融資產時從股本權益轉撥		—	(34)
行政開支		(2,991)	(4,003)
其他收益及虧損淨額		—	80
除稅前溢利		18,606	12,596
所得稅開支	7	(3,297)	(2,171)

綜合全面收益報表(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
本年度來自持續經營業務之溢利	6	15,309	10,425
<b>已終止經營業務</b>			
本年度來自已終止經營業務之溢利	8(a)	7,938	6,398
<b>本年度溢利</b>		<b>23,247</b>	<b>16,823</b>
<b>其他全面收益(支出)</b>			
待售金融資產之公平值變動		2,269	(1,740)
就出售待售金融資產重新分類		—	34
本年度其他全面收益(支出)(除稅後)		2,269	(1,706)
<b>本年度全面收益總額</b>		<b>25,516</b>	<b>15,117</b>
<b>本公司擁有人應佔本年度溢利</b>			
持續經營業務		15,309	10,425
已終止經營業務		7,938	6,398
		<b>23,247</b>	<b>16,823</b>
<b>本公司擁有人應佔本年度全面收益</b>		<b>25,516</b>	<b>15,117</b>
<b>每股盈利 – 基本及攤薄(港仙)</b>	10		
來自持續經營及已終止經營業務		6.86	4.97
來自持續經營業務		4.52	3.08

綜合財務狀況報表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		–	34,400
待售金融資產	11	<u>66,603</u>	<u>96,263</u>
		<u>66,603</u>	<u>130,663</u>
<b>流動資產</b>			
待售金融資產	11	31,454	11,415
借予同系附屬公司貸款		900,000	900,000
應收賬項、按金及預付款項	12	2,392	2,917
定期存款及銀行結款		<u>33,487</u>	<u>12,284</u>
		967,333	926,616
分類為持作出售物業之資產	8(b)	<u>44,689</u>	–
		<u>1,012,022</u>	<u>926,616</u>
<b>流動負債</b>			
欠負同系附屬公司款項		102	144
應付賬項及應計款項	13	279	413
按金及預收款項		–	309
稅項負債		<u>1,694</u>	<u>1,514</u>
		2,075	2,380
直接與分類為持作出售資產有關之負債	8(b)	<u>3,417</u>	–
		<u>5,492</u>	<u>2,380</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,006,530</u>	<u>924,236</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>1,073,133</u>	<u>1,054,899</u>
<b>本公司擁有人之應佔股本權益</b>			
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		6,952	4,683
保留溢利			
– 擬派股息		–	3,388
– 其他		<u>546,914</u>	<u>527,055</u>
<b>股本權益總額</b>		<u>1,073,133</u>	<u>1,054,393</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		–	506
		<u>1,073,133</u>	<u>1,054,899</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 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編製，香港財務報告準則為一個統稱，包括由香港會計師公會（「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、香港公司條例及上市規則。

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計算之投資物業及金融工具除外。

### 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，本年度之綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所依循者一致。

於本年度，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年度生效之修訂。本集團於綜合財務報表所採用之修訂載列如下：

香港財務報告準則第1號（修訂本）	披露－嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－金融資產轉讓

於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，本集團已提早採納於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂，惟此會計政策變動對本集團之業績及財務狀況並無任何重大影響。

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。因此，毋須作出往年調整。

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	2009年至2011年頒布之 香港財務報告準則年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂本）	政府貸款 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－金融資產及金融負債之抵銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號（修訂本）	香港財務報告準則第9號之 強制生效日期及過渡披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號 及香港財務報告準則第12號（修訂本）	綜合財務報表、共同安排及 披露於其他實體之權益：過渡指引 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列 <sup>1</sup>

香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯營公司及合營公司之投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	呈列金融資產及金融負債之抵銷 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第20號	露天礦場之生產階段之剝採成本 <sup>2</sup>

- 1 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效  
2 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效  
3 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效  
4 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未釐定該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況之編製及呈列方法會否構成重大影響。該等新訂及經修訂香港財務報告準則或會導致日後業績及財務狀況之編製及呈列方法出現變動。

### 3. 收入

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
收入指已收及應收之 合計金額，分析如下：						
物業租金收入	–	–	3,133	2,977	3,133	2,977
待售金融資產 之利息收入	5,279	5,013	–	–	5,279	5,013
借予同系附屬公司 貸款之利息收入	16,316	11,533	–	–	16,316	11,533
	<u>21,595</u>	<u>16,546</u>	<u>3,133</u>	<u>2,977</u>	<u>24,728</u>	<u>19,523</u>

### 4. 營運分類

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。

隨著於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度內完成出售所有於駿昇中心內之持作出售單位物業後，本集團其中一個可呈報分類(即物業發展業務分類)已於本年度移除。

於二零一二年十二月五日，本集團訂立一份買賣協議，以出售其附屬公司及與物業租賃相關之資產，導致物業租賃業務分類終止經營。已終止經營業務之詳情載於附註8。

本集團擁有兩個可呈報分類(包括已終止經營業務)(i)證券投資及融資；及(ii)物業租賃。本集團乃以管理層用作決策之營運資料進行分類。

主要業務活動如下：

持續經營業務：  
證券投資及融資 — 證券投資及融資業務

已終止經營業務：  
物業租賃 — 物業租賃

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。主要非現金項目為來自已終止經營業務之投資物業之公平值變動。於兩個年度並無可入賬之分類間收入。

本集團可呈報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。

於證券投資及融資產生之收入21,595,000港元(二零一一年：16,546,000港元)中約16,316,000港元(二零一一年：11,533,000港元)之收入乃來自本集團一名(二零一一年：一名)主要客戶，並佔本集團總收入超過10%。

營運分類資料呈列如下：

#### 綜合全面收益報表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	持續經營業務 證券投資 及融資 千港元	已終止 經營業務 物業租賃 千港元	綜合 千港元
<b>收入</b>			
來自外部客戶之收入	<u>21,595</u>	<u>3,133</u>	<u>24,728</u>
<b>業績</b>			
可呈報分類之分類業績	<u>21,320</u>	<u>2,939</u>	24,259
未分攤項目			
利息收入			2
未分攤之公司開支淨額			(2,910)
所得稅開支			<u>(4,604)</u>
<b>核心溢利(不包括主要非現金項目)</b>			<b>16,747</b>
主要非現金項目			
投資物業之公平值變動			<u>6,500</u>
<b>本公司擁有人應佔本年度溢利</b>			<b><u>23,247</u></b>

綜合財務狀況報表  
於二零一二年十二月三十一日

	持續經營業務 證券投資 及融資 千港元	已終止 經營業務 物業租賃 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>			
可呈報分類之分類資產	<u>1,000,293</u>	<u>41,155</u>	1,041,448
未分攤之公司資產			<u>37,177</u>
綜合資產總額			<u>1,078,625</u>
<b>負債</b>			
可呈報分類之分類負債	<u>-</u>	<u>875</u>	875
未分攤之公司負債			<u>4,617</u>
綜合負債總額			<u>5,492</u>

綜合全面收益報表  
截至二零一一年十二月三十一日止年度

	持續經營業務 證券投資 及融資 千港元	已終止 經營業務 物業租賃 千港元	綜合 千港元
<b>收入</b>			
來自外部客戶之收入	<u>16,546</u>	<u>2,977</u>	<u>19,523</u>
<b>業績</b>			
可呈報分類之分類業績	<u>16,338</u>	<u>2,771</u>	19,109
未分攤項目			
利息收入			7
其他收益及虧損淨額			86
未分攤之公司開支淨額			(4,145)
所得稅開支			<u>(3,234)</u>
核心溢利(不包括主要非現金項目)			11,823
主要非現金項目			
投資物業之公平值變動			<u>5,000</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利			<u>16,823</u>

綜合財務狀況報表  
於二零一一年十二月三十一日

	持續經營業務 證券投資 及融資 千港元	已終止 經營業務 物業租賃 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>			
可呈報分類之分類資產	<u>1,010,432</u>	<u>34,413</u>	1,044,845
未分攤之公司資產			<u>12,434</u>
綜合資產總額			<u>1,057,279</u>
<b>負債</b>			
可呈報分類之分類負債	<u>-</u>	<u>309</u>	309
未分攤之公司負債			<u>2,577</u>
綜合負債總額			<u>2,886</u>

地區資料

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團在香港經營所有業務。在兩個年度本集團之收入全部來自香港。

5. 其他收入

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
其他收入包括：						
利息收入	<u>2</u>	<u>7</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>7</u>

## 6. 本年度溢利

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
本年度溢利已 (扣除)計入：						
僱員成本總額：						
董事酬金	(554)	(560)	-	-	(554)	(560)
薪金及其他福利	(1,253)	(2,326)	(126)	(242)	(1,379)	(2,568)
退休福利計劃供款	(78)	(119)	(10)	(20)	(88)	(139)
	<u>(1,885)</u>	<u>(3,005)</u>	<u>(136)</u>	<u>(262)</u>	<u>(2,021)</u>	<u>(3,267)</u>
投資物業之						
租金收入總額	-	-	3,133	2,977	3,133	2,977
減：本年度產生租金收 入之投資物業 直接經營開支	-	-	(234)	(234)	(234)	(234)
本年度並無產生租 金收入之投資物 業直接經營開支	-	-	-	(2)	-	(2)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,899</u>	<u>2,741</u>	<u>2,899</u>	<u>2,741</u>
核數師酬金	(170)	(170)	(50)	(50)	(220)	(220)
匯兌虧損淨額	(275)	(174)	-	-	(275)	(174)

## 7. 所得稅開支

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
開支(抵免)包括：						
當期稅項：						
香港	3,321	2,172	246	1,061	3,567	3,233
過往年度超額撥備：						
香港	(24)	(1)	(837)	–	(861)	(1)
	<u>3,297</u>	<u>2,171</u>	<u>(591)</u>	<u>1,061</u>	<u>2,706</u>	<u>3,232</u>
遞延稅項：						
香港	–	–	1,073	2	1,073	2
過往年度撥備不足：						
香港	–	–	825	–	825	–
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,898</u>	<u>2</u>	<u>1,898</u>	<u>2</u>
	<u><u>3,297</u></u>	<u><u>2,171</u></u>	<u><u>1,307</u></u>	<u><u>1,063</u></u>	<u><u>4,604</u></u>	<u><u>3,234</u></u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零一一年：16.5%) 計算。

## 8. 已終止經營業務、分類為持作出售資產／直接與分類為持作出售資產有關之負債

於二零一二年十二月五日，本集團與Chinese Estates Holdings Limited之間接全資附屬公司Super Kind Limited、Cosmos Success Limited、永利拓展有限公司(統稱為「買方」)及於報告期末本公司控股股東Chinese Estates Holdings Limited(作為買方之擔保人)已訂立買賣協議，以出售本公司間接全資附屬公司景亨投資有限公司(「景亨」，其持有於駿昇中心內若干泊車位)之全部已發行股本及若干債務，總代價約為41.5百萬港元(「出售事項」)。出售事項詳情載於本公司日期為二零一二年十二月十八日及二零一三年一月五日之公布及通函內。

出售事項已於二零一三年一月二十三日完成。完成時，景亨已不再為本集團之附屬公司。因此，物業租賃業務分部於年內已分類為已終止經營業務，而景亨之資產及負債於二零一二年十二月三十一日已分別呈列為分類為持作出售資產及直接與分類為持作出售資產有關之負債。

出售事項之業績、現金流及資產與負債載列如下：

(a) 來自已終止經營業務之業績及現金流如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入(附註3)	3,133	2,977
銷售成本	(234)	(236)
毛利	2,899	2,741
其他收入	40	4
行政開支	(194)	(320)
投資物業之公平值變動	6,500	5,000
其他收益及虧損淨額	—	36
除稅前溢利	9,245	7,461
所得稅開支	(1,307)	(1,063)
本年度來自已終止經營業務之溢利	<u>7,938</u>	<u>6,398</u>
來自已經營業務之現金流入(流出)淨額	<u>2,803</u>	<u>(553)</u>

(b) 景亨重新分類為分類為持作出售資產及直接與分類為持作出售資產有關之負債的資產及負債之主要類別如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
分類為持作出售資產：		
投資物業	40,900	—
應收賬項、按金及預付款項	255	—
銀行結餘及現金	3,534	—
	<u>44,689</u>	<u>—</u>
直接與分類為持作出售資產有關之負債		
應付賬款及應計款項	130	—
按金及預收款項	875	—
稅項負債	8	—
遞延稅項負債	2,404	—
	<u>3,417</u>	<u>—</u>



### 來自已終止經營業務

每股基本及攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔本年度來自已終止經營業務之溢利約7,938,000港元(二零一一年(經重列): 6,398,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數338,765,987股(二零一一年: 338,765,987股)計算。

由於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度並無攤薄事項，故該兩個年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 11. 待售金融資產

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
待售金融資產包括：		
非上市浮息票據	—	11,415
非上市定息票據	<u>98,057</u>	<u>96,263</u>
	<u><b>98,057</b></u>	<u><b>107,678</b></u>
作報告用途之分析：		
非流動資產	<u>66,603</u>	<u>96,263</u>
流動資產	<u>31,454</u>	<u>11,415</u>
	<u><b>98,057</b></u>	<u><b>107,678</b></u>

浮息及定息票據為非上市證券。於二零一二年十二月三十一日，定息票據按固定年利率4.75厘至6.50厘(二零一一年：浮動年利率倫敦銀行同業拆息加0.23厘或固定年利率4.75厘至6.50厘)計息，並將於二零一三年二月至二零一九年八月到期。

## 12. 應收賬項、按金及預付款項

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，應收賬項、按金及預付款項內並無包括應收貿易賬項。

## 13. 應付賬項及應計款項

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，應付賬項及應計款項內並無包括應付貿易賬項。

## 14. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以分別反映持續經營業務及已終止經營業務之業績，並符合本年度之呈列方法。

## 股息

董事會議決不建議向本公司股東(「股東」)派發本年度之末期股息(二零一一年:每股1港仙)。於二零一二年九月二十一日已派發之中期股息每股1港仙連同於二零一三年二月十九日已向股東派發之特別中期股息每股1.4464港元,二零一二年全年度派發股息合共為每股1.4564港元(二零一一年:每股2港仙)。

## 財務經營回顧

### 業績

#### 持續經營業務

本年度之收入增加至約21,600,000港元(二零一一年(經重列):16,500,000港元)。來自本公司擁有人本年度應佔持續經營業務的本年度溢利約為15,300,000港元,而去年則約為10,400,000港元(經重列)。證券投資及融資分類於本年度錄得收入約21,600,000港元(二零一一年:16,500,000港元)。有關增加主要由於向同系附屬公司提供的本金額900,000,000港元貸款(其於去年獲續期)的利息收入。於二零一三年一月三十日,同系附屬公司已向本公司償還上述貸款的本金額中的490,000,000港元。

#### 已終止經營

於二零一二年十二月五日,本集團與Chinese Estates Holdings Limited之間接全資擁有附屬公司Super Kind Limited、Cosmos Success Limited及Wing Lee Development Limited(統稱為「買方」)以及本公司控股股東Chinese Estates Holdings Limited(作為買方之擔保人)訂立買賣協議,以出售本公司間接全資擁有附屬公司景亨投資有限公司(「景亨」,其持有駿昇中心若干停車位)的全部已發行股本及若干債務,總代價約為41,500,000港元(「出售事項」)。有關出售事項的詳情載於本公司日期為二零一二年十二月十八日及二零一三年一月五日的公布及通函。

出售事項於二零一三年一月二十三日完成。完成後,景亨不再為本集團的附屬公司。因此,物業租賃業務分類於年內已獲分類為已終止經營業務,而於二零一二年十二月三十一日,景亨的資產及負債已分別呈列為分類為持作出售資產及與分類為持作出售資產直接相關的負債。

## 本公司擁有人應佔溢利

本集團錄得本公司擁有人應佔本年度溢利約23,200,000港元(二零一一年:16,800,000港元)。每股基本及攤薄盈利約為6.86港仙(二零一一年:4.97港仙)。

主要非現金項目包括來自己終止經營業務的投資物業公平值變動6,500,000港元(二零一一年:5,000,000港元)。

## **資產淨值**

於二零一二年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值約達1,073,100,000港元，而去年則約為1,054,400,000港元。資產淨值之變動乃主要由於本年度保留之溢利以及派付二零一一年末期股息及二零一二年中期股息約6,800,000港元所致。本公司擁有人應佔之每股資產淨值約為3.17港元(二零一一年:3.11港元)。

## **債務及資本負債**

於二零一二年十二月三十一日，定期存款及銀行結餘約為33,500,000港元(二零一一年:12,300,000港元)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何銀行借貸(二零一一年:無)。本集團於本年度之收入以港元及美元計算，故於本年度並無就非港元資產或投資進行對沖。

## **外匯風險**

於本年度，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**

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，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**

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，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／支出

本年度之利息收入增加至約21,600,000港元(二零一一年:16,500,000港元)，該金額包括定息及浮息票據之名義利息收入約700,000港元(二零一一年:600,000港元)及同系附屬公司貸款之利息收入約16,300,000港元(二零一一年:11,500,000港元)。

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團並無錄得任何利息支出。

## 酬金政策及購股權計劃

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無僱用任何職員(二零一一年:無)。本年度之僱員成本總額(不包括董事酬金)約為1,500,000港元(二零一一年:1,300,000港元)指本公司同系附屬公司徵收之僱員成本。

本年度並無採納任何購股權計劃。

## 物業估值

獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司(「保柏國際評估」)已就本集團於二零一二年十二月三十一日之投資物業進行物業估值，有關估值已用於編製二零一二年全年業績。保柏國際評估亦於二零一一年十二月三十一日進行物業估值。該估值乃以直接比較法假設該物業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，或投資法考慮該物業目前收取之租金及其復歸收入潛力。

本集團投資物業於二零一二年十二月三十一日之估值為40,900,000港元(二零一一年:34,400,000港元)，而公平值增加6,500,000港元(二零一一年:5,000,000港元)已於本年度之綜合全面收益報表中確認。

## 業務回顧

回顧年內，提供予同系附屬公司(Chinese Estates Holdings Limited(「華置」)之間接全資擁有的附屬公司)之貸款及若干長期及短期定息及浮息票據(「票據」)之財務回報構成本集團之主要收入來源，而來自已終止經營業務的停車位租賃收益則構成次要來源。

## 融資及證券投資

年內，借予同系附屬公司(華置之間接全資擁有的附屬公司)的900,000,000港元之三年期循環貸款(「循環貸款」)，年息為香港銀行同業拆息加一點五厘，為本集團帶來利息收入約16,300,000港元。

此外，本金面額約為1,500,000美元之票據於二零一二年六月贖回。於二零一二年十二月三十一日，票據之投資總本金額為11,500,000美元。整體上，票據於本年度為本集團帶來約5,300,000港元之利息收入。於二零一二年十二月三十一日，票據之公平值約為98,100,000港元，較之於二零一一年十二月三十一日票據之公平值約107,700,000港元，減少之淨額約為9,600,000港元。

## 投資物業

於二零一二年十二月三十一日，本集團持有九龍紅磡駿昇中心五十個停車位。年內，來自停車位之租金收入約為3,100,000港元，而去年同期則為3,000,000港元。

於二零一二年七月一日，50個停車位已悉數租予一名獨立第三方。於二零一二年十二月十八日，擁有上述於駿昇中心50個停車位的全資擁有附屬公司的全部已發行股本已出售予華置之間接全資附屬公司，有關交易於取得本公司獨立股東於在二零一三年一月二十二日召開之股東特別大會上批准後已於二零一三年一月二十三日告完成。基於完成有關交易，本集團已不再經營物業租賃業務，而物業租賃業務分類已於截至二零一二年十二月三十一日止年度分類為已終止經營業務。

## 財政年度結算後事項

隨著本公司於二零一二年十二月十八日就前主要股東Billion Up Limited(「Billion Up」，其持有本公司全部已發行股本約61.96%)同意出售其於本公司之全部股權予中國勒泰商業地產控股有限公司(「中國勒泰」)作出的公布以及本公司於二零一二年十二月十八日就根據香港公司收購及合併守則(「收購守則」)訂立協議以出售其於景亨之全部股權予華置之一間間接全資擁有的附屬公司(構成一項主要及關連交易及一項特別交易(統稱為「該協議及特別交易」))作出公布後，該協議及特別交易項下擬進行的交易已於二零一三年一月二十二日召開之股東特別大會獲獨立股東批准，而Billion Up與中國勒泰之間的股份交易已於二零一三年二月六日完成。基於該協議及特別交易已完成，本集團已不再經營物業租賃業務。本公司已就收購本公司已發行股本約38.04%向股東(不包括已擁有或已同意由中國勒泰(作為要約方)收購以及其行動一致人士(見有收購守則所賦予之涵義))以每股2.6701港元之價格作出強制性全面現金要約(「要約」)，而本公司及中國勒泰就此聯名作出的綜合要約及回應文件已於二零一三年二月七日寄發予股東。要約於二零一三年二月二十八日結束，而有關要約結果的公布已於二零一三年二月二十八日登載於聯交所及本公司網站。有關要約的詳情載於本公司及中國勒泰於二零一三年二月七日聯合作出的綜合要約及回應文件內。

於二零一三年一月二十二日，本公司宣派每股1.4464港元的特別中期股息予於二零一三年二月五日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的已登記股東。特別中期股息已於二零一三年二月十九日派付。

於二零一三年一月三十日，Longman Limited向本公司償還490,000,000港元之部分循環貸款，連同有關利息。於本公布日期，循環貸款的結餘為410,000,000港元。本公司可隨時要求按照協議償還全部或部分循環貸款結餘。

於二零一三年二月六日，林光蔚先生辭任而林婉玲女士獲委任為本公司之公司秘書(「公司秘書」)，以取代林光蔚先生之職務。

楊龍飛先生及戴輝女士獲委任為本公司執行董事(「董事」)，而林光蔚先生則獲委任為非執行董事，自二零一三年二月七日起生效。於二零一三年二月二十八日，昌榮華先生辭任執行董事、本公司主席(「主席」)兼本公司行政總裁(「行政總裁」)，而楊龍飛先生獲委任為主席。因此，連同三名現任獨立非執行董事賴恩雄先生、莫漢生先生及汪滌東先生，董事會由六名董事組成。

## 展望

隨著Billion Up Limited(作為賣方)及中國勒泰(作為買方)與Chinese Estates Holdings Limited(作為擔保人)所訂立的股份購買協議完成後，中國勒泰自二零一三年二月六日起成控股股東，並取得董事會的控制權。誠如本公司先前於日期為二零一二年十二月十八日的聯合公布及日期為二零一三年二月七日的綜合要約文件所公布，隨著強制性無條件現金要約(「要約」)完成後，中國勒泰將對本公司的業務進行檢討，從而發展企業策略以擴闊其收入流，當中可能包括進一步證券投資以及於合適機遇出現時拓展本公司的業務範圍。其後，隨著要約完成及於二零一三年二月底委任新執行董事後，我們的新執行董事對本集團的現有業務進行檢討，以考慮本集團的日後業務方向。基於本集團的充足資源以及新管理層的經驗及專才(尤其是彼等於中華人民共和國及世界各地商務物業市場的投資經驗)，除現有的證券投資業務外，本集團拓展其業務至商業物業投資乃屬可行，長遠而言，可因而最大化股東回報及股東價值。董事會初步認為，本集團將業務拓展至其現有證券投資業務以外的範疇乃屬可行及有利。同時，本集團尚未制定進一步拓展業務的具體計劃，而本公司將適時刊發公布，向股東及潛在投資者提供任何有關計劃的更新。

## 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《企業管治守則》(「守則」，前稱為「企業管治常規守則」)所載之守則條文及若干建議最佳常規(經不時修訂)。

經審閱本公司之企業管治常規後，董事會相信本公司已於本年度內已應用守則內之原則並已遵守守則，概無董事知悉任何合理地顯示本公司於本年度未有遵守守則之守則條文的資料，惟以下偏離除外：

根據守則之守則條文第A.1.8條，公司應就其董事可能會面對的法律行動作適當的投保安排。董事會經考慮本公司減少業務後所面臨的風險較低，認為購買董事及高級人員保險（「董事及高級人員保險」）所涉及的開支乃來自股東所佔的價值。因此，於董事及高級人員保險的保單於本年度屆滿後並無予以續期。本公司控制權由華置改為中國勒泰之變動完成後，本公司已安排適當保險，為董事在公司事務中可能產生之責任提供保障，故本公司現時已符合守則。投保範圍會每年進行檢討。

根據守則之守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。潘敏慈小姐於二零一二年六月九日辭任執行董事兼行政總裁後，昌榮華先生（本身為執行董事兼主席）已獲委任為行政總裁，為期十個月。隨著昌榮華先生之辭任及楊龍飛先生獲委任為新任主席後，行政總裁之職位仍懸空。然而，董事會將繼續不時檢討董事會目前之架構，若發現具備適當知識、技能及經驗之人選，本公司將於適當時間作出委任以填補職位之空缺。

根據守則之守則條文第C.2.2條，公司董事會每年進行檢討時，應特別考慮公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠，作為內部監控之一部份。根據守則之守則條文第C.3.3(g)條，公司審核委員會之職權範圍內之責任應包括與管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統。討論內容應包括公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足。儘管本公司於該年度並無招聘員工，董事會已取得華置提供及分享其會計及財務匯報資源，包括人力資源、會計程式及其他資訊系統設施，確保本公司能履行法律及上市規則就預備財務報告及內部監控之規定。董事會相信，與華置達成此安排將能大幅減少本公司於會計、財務匯報及內部監控功能之成本。本公司控制權由華置持有改為由中國勒泰持有之變動完成後，本公司已招聘外聘專業會計人員，以管理本公司之會計及財務匯報。本公司已僱用新僱員，並會將足夠資源、預算及培訓計劃分配予新僱員，以維持有效率、有效及獨立的會計及財務匯報系統及內部監控系統。

根據守則之守則條文第C.3.7條，公司之審核委員會職權範圍應包括檢討上市公司設定的以下安排：公司僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注。審核委員會應確保有適當安排，讓發行人對此等事宜作出公平獨立的調查及採取適當行動。於本年度，由於本公司尚未有任何僱員，故董事會認為未有設定相關安排不會對財務匯報、內部監控或其他相關事宜的功能造成重大影響。本公司控制權由華置持有改為由中國勒泰持有之變動完成後，本公司已招聘外聘專業會計人員並僱用僱員以管理財務匯報及內部監控事宜，並已考慮制定程序及安排，讓處理本公司會計事宜的外聘專業會計人員及僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其他相關事宜可能發生的不正當行為提出關注。

根據守則之守則條文第D.1.4條，公司須具備董事的正式委聘書，載明待等獲委任的主要條款及條件。誠如二零一二年中期業績公布所述，本公司薪酬委員會及董事會於二零一二年年底考慮該年度應付予執行董事及獨立非執行董事的董事袍金，連同董事正式委聘書的主要條款及條件。於二零一二年十一月底，已釐定年度董事袍金及採納董事正式委聘書的主要條款及條件。因此，守則之守則條文第D.1.4條已獲遵守。

根據守則之守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會。由於有其他業務安排在先，前主席昌榮華先生未能出席本公司之二零一二年股東週年大會，而前執行董事兼行政總裁潘敏慈小姐則於二零一二年股東週年大會上擔任主席。

根據守則之守則條文第F.1.1條，公司之公司秘書應是公司的僱員，對公司的日常事務有所認識。華置之執行董事兼集團財務總監林光蔚先生分別自二零零零年及二零零二年年年底起出任本公司的集團財務總監及公司秘書。儘管彼並非本公司之僱員，彼對本集團的日常事務認識深入。林光蔚先生之辭任於二零一三年二月六日起生效後，林婉玲女士已獲委任為公司秘書，彼乃由外聘服務供應商所委派。外聘服務供應商於本公司之主要聯絡人為執行董事戴輝女士。因此，守則之守則條文第F.1.1條已獲遵守。

## 證券交易之標準守則

本公司已採納了上市規則附錄十之《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(即華置之高級行政人員)作出具體查詢後，所有董事及有關僱員確認彼等於年內一直遵守標準守則及僱員守則載列之所需標準。

## 購回、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回、出售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各董事及竭誠為本集團付出寶貴貢獻之人士深表謝意。

承董事會命  
至祥置業有限公司  
主席兼執行董事  
楊龍飛

香港，二零一三年三月二十五日

於本公布日期，董事會成員包括執行董事楊龍飛先生及戴輝女士，非執行董事林光蔚先生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。

網址：<http://www.chicheung.com>