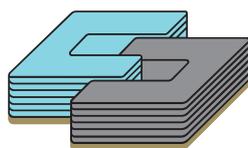


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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」)截至二零一零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入報表及綜合財務狀況報表連同截至二零零九年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合全面收入報表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益	4	84,572	23,558
銷售成本		(17,456)	(3,195)
毛利		67,116	20,363
其他收益	4	15	13
其他收入		386	62
行政開支		(4,504)	(4,446)
出售投資物業之虧損		-	(610)
投資物業之公平值變動		-	3,925
稅前溢利	5	63,013	19,307
所得稅開支	6	(10,072)	(1,446)
本年度溢利		52,941	17,861
其他全面收入			
– 可供出售金融資產之公平值變動		598	6,852
本年度全面收入總額		53,539	24,713
本公司擁有人應佔本年度溢利		52,941	17,861
本公司擁有人應佔本年度全面收入總額		53,539	24,713
每股盈利			
基本及攤薄	8	15.63仙	5.27仙

綜合財務狀況報表
於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
投資物業		29,400	29,400
傢具及設備		—	—
可供出售金融資產	9	82,307	96,472
		<u>111,707</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	1,732	1,850
借予同系附屬公司貸款		900,000	853,000
可供出售金融資產	9	15,673	—
可收回稅項		1,267	—
墊付同系附屬公司款項		61	81
現金及現金等同項目		28,493	9,759
		<u>947,226</u>	<u>881,194</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	11	651	649
按金及預收款項		295	2,267
稅項負債		8,010	864
同系附屬公司墊款		34	108
		<u>8,990</u>	<u>3,888</u>
流動資產淨值		<u>938,236</u>	<u>877,306</u>
資產總額減流動負債		<u>1,049,943</u>	<u>1,003,178</u>
本公司擁有人應佔權益			
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		6,389	5,791
保留溢利			
– 擬派末期股息		6,775	3,388
– 其他		517,008	474,230
		<u>1,049,439</u>	<u>1,002,676</u>
權益總額		<u>1,049,439</u>	<u>1,002,676</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		504	502
		<u>1,049,943</u>	<u>1,003,178</u>

綜合財務報表附註

截至二零一零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(「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算除外。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

截至二零一零年十二月三十一日止綜合財務報表採用之會計政策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依循者相符，惟下述者除外。

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」)。本集團綜合財務報表採用之新香港財務報告準則載列如下：

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(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	
香港詮釋第5號	財務報表之列報— 借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類

因採用香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」，本集團對收購日期為二零一零年一月一日或以後之業務合併之會計處理會受影響。香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」會影響本集團於持有附屬公司權益變動(不導致失去控制權)之會計處理方法。

此外，本集團提早採用將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(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」。提早採用該修訂本並無對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

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改進 ⁶
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產轉讓 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 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(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	預付最低資金需求 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ²

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 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(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，惟尚未釐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

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。

本集團從事三類可報告分類—(i) 物業發展；(ii) 物業租賃；及(iii) 證券投資及融資。本集團乃以管理層用作決策之本集團營運資料進行分類。

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

本集團用作釐定已報告分類溢利或虧損之計量方式自二零零九年維持不變。

本集團可報告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。

來自物業發展分類最大客戶之收益佔本集團收益總額約28,800,000港元(二零零九年：6,244,000港元)。

該等業務之分類資料如下：

截至二零一零年十二月三十一日止年度之分類業績

	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
收益				
來自外部客戶之收益	<u>66,430</u>	<u>2,672</u>	<u>15,470</u>	<u>84,572</u>
業績				
可報告分類之分類業績	<u>49,302</u>	<u>2,344</u>	<u>15,832</u>	67,478
利息收入				11
其他收益				28
未分配公司開支				(4,504)
所得稅開支				<u>(10,072)</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利				<u>52,941</u>

於二零一零年十二月三十一日之分類資產及負債

	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
資產				
可報告分類之分類資產	<u>-</u>	<u>29,502</u>	<u>999,465</u>	1,028,967
未分配公司資產				<u>29,966</u>
綜合資產總額				<u>1,058,933</u>
負債				
可報告分類之分類負債	<u>86</u>	<u>356</u>	<u>-</u>	442
未分配公司負債				<u>9,052</u>
綜合負債總額				<u>9,494</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度之分類業績

	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
收益				
來自外部客戶之收益	<u>6,244</u>	<u>2,440</u>	<u>14,874</u>	<u>23,558</u>
業績				
可報告分類之分類業績	<u>3,948</u>	<u>931</u>	<u>14,936</u>	19,815
利息收入				12
其他收益				1
未分配公司開支				(4,446)
所得稅開支				(1,446)
投資物業之公平值變動				<u>3,925</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利				<u>17,861</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 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
資產				
可報告分類之分類資產	<u>16,595</u>	<u>29,504</u>	<u>950,961</u>	997,060
未分配公司資產				<u>10,006</u>
綜合資產總額				<u>1,007,066</u>
負債				
可報告分類之分類負債	<u>2,337</u>	<u>191</u>	<u>90</u>	2,618
未分配公司負債				<u>1,772</u>
綜合負債總額				<u>4,390</u>

地區分類

截至二零一零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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益		
物業租金收入	2,672	2,440
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	4,997	5,105
來自同系附屬公司之貸款利息收入	10,473	9,769
	<u>84,572</u>	<u>23,558</u>
其他收益		
銀行存款利息收入	11	12
雜項收入	4	1
	<u>15</u>	<u>13</u>

5. 稅前溢利

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
稅前溢利已扣除：		
核數師酬金	220	210
員工成本(不包括董事酬金)		
– 薪金及津貼	2,912	2,828
– 退休福利成本	143	117
並已計入：		
匯兌收益淨額	362	62
物業之租金收入總額	2,672	2,440
減：年內產生租金收入之物業直接經營開支	(239)	(254)
年內並無產生租金收入之物業直接經營開支	(89)	(645)
	<u>2,344</u>	<u>1,541</u>

6. 所得稅開支

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
支出(撥回)包括：		
年內稅項		
香港	10,070	1,631
過往年度稅項撥備不足	-	57
	10,070	1,688
遞延稅項	2	(242)
	<u>10,072</u>	<u>1,446</u>

兩個年度之香港利得稅乃按估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

7. 股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
(a) 於二零一零年六月十八日派付之二零零九年末期股息 每股一港仙(二零零八年：一港仙)	3,388	3,388
(b) 於二零一零年十月四日派付之二零一零年中期股息 每股一港仙(二零零九年：一港仙)	3,388	3,388
已派付股息總額	<u>6,776</u>	<u>6,776</u>

於報告日期後，本公司董事建議派付末期股息每股普通股2港仙(二零零九年：1港仙)，有待股東於應屆股東週年大會上批准。

8. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利52,941,000港元(二零零九年：17,861,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數338,765,987股(二零零九年：338,765,987股)計算。

截至二零一零年十二月三十一日及二零零九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。

9. 可供出售金融資產

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
浮息票據	23,072	22,469
定息票據	74,908	74,003
	<u>97,980</u>	<u>96,472</u>
作報告用途之分析：		
非流動資產	82,307	96,472
流動資產	15,673	–
	<u>97,980</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。除其中一定息票據於二零一一年二月到期外，餘下之浮息及定息票據將於二零一二年一月至二零一六年三月到期。

10. 應收賬項、按金及預付款項

於二零一零年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

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，應付賬項及應計費用並無包括應付貿易賬項。

股息

董事會建議派發本年度之末期股息每股二港仙(二零零九年：每股一港仙)予於二零一一年五月二十六日已登記在股東名冊上之股東。待股東在即將於二零一一年五月二十六日召開之股東週年大會上批准通過後，建議派發之末期股息將於二零一一年六月十七日前後派發予二零一一年五月二十六日辦公時間結束時已登記之股東。

連同於二零一零年十月四日已派發之中期股息每股一港仙，二零一零年全年派發股息將合共為每股三港仙(二零零九年：每股二港仙)。

暫停辦理股東登記手續

本公司將自二零一一年五月二十四日起至二零一一年五月二十六日止(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二零一一年五月二十三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

本年度之收益增加至84,600,000港元(二零零九年：23,600,000港元)。本年度之毛利上升至67,100,000港元(二零零九年：20,400,000港元)。本公司擁有人於本年度之應佔溢利為52,900,000港元，而去年則為17,900,000港元。

於本年度，物業發展分類錄得收益66,400,000港元(二零零九年：6,200,000港元)。至於物業租賃，本年度之租金收入為2,700,000港元(二零零九年：2,400,000港元)。本年度並無錄得投資物業之公平值變動，而去年則錄得收入3,900,000港元。

本年度之每股盈利為15.63港仙(二零零九年：5.27港仙)。

資產淨值

於二零一零年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值達1,049,400,000港元，較去年之1,002,700,000港元增加46,700,000港元，增幅為4.7%。增加乃主要由於本年度保留之溢利所致。本公司擁有人應佔之每股資產淨值為3.10港元(二零零九年：2.96港元)。

債務及資本負債

本集團於本年度繼續維持充裕之資本及現金狀況。於二零一零年十二月三十一日，現金及銀行結餘為28,500,000港元(二零零九年：9,800,000港元)。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本集團並無任何銀行借貸。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

於二零一零年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

本年度之利息收入增加至15,500,000港元(二零零九年：14,900,000港元)，該金額包括定息及浮息票據之名義利息收入600,000港元(二零零九年：600,000港元)。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本集團並無錄得任何利息開支。

酬金政策及購股權計劃

於二零一零年十二月三十一日，本集團共僱用七名職員。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已就本集團於二零一零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綜合財務報表。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

回顧年內，物業銷售及停車位租賃收益構成本集團之主要收入來源，而提供予華人置業集團之貸款及若干長期定息及浮息票據（「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

回顧年內，本集團售出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。

於二零一零年十二月三十一日，本集團持有駿昇中心五十個停車位。年內，來自停車位之租金收入約為2,700,000港元，對比上一年約為2,400,000港元。

融資及證券投資

於二零一零年十二月三十一日，依三年期循環貸款協議合共為數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。年內，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。本集團年內從循環貸款入賬之利息收入為10,500,000港元。

年內，來自本金總面額為12,000,000美元之票據投資，為本集團帶來利息收入5,000,000港元。於年終，票據之公平值為98,000,000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1,500,000港元或1.6%。

展望

年內，雖然香港經濟已從二零零八年環球金融海嘯復甦過來，各行各業仍因香港以外之熱錢大量流入而飽受通貨膨脹及地產物業價格飆升所衝擊。儘管政府已採取行政措施壓抑過熱之地產物業市場，地產物業之價格仍持續高企。由於美國之各種量化寬鬆措施，以及中國大陸之強大經濟增長，導致大量過剩之資金由美國及中國大陸流入香港。香港財經業界對舒緩通貨膨脹顯得無能為力，而香港本地之利率於年內持續停留於低水平，而現時甚至較中國大陸之利率還低，因為中國大陸自二零一零年以來已三次調高利率，以作為中國大陸宏觀調控措施之一部份，相信這趨勢於二零一一年將會持續。香港金融管理局亦暗示本地利率可於任何時間上調，近年來停滯不前之本地利率未必能夠維持。近來，本地主要銀行開始就按揭貸款調高息率差距。在這些背景下，本集團認為現時將於二零一一年十一月到期之貸款予華人置業集團之商業策略將可受惠於香港潛在之利率上調，因此是持續可行及對本集團整體有利。

整體而言，現時貸款予華人置業集團、票據投資及駿昇中心車位租賃，將為本集團帶來持續之收入。

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。

董事會相信本公司已於本年內應用該守則內之原則並已遵守該守則。

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（「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全體董事和員工竭誠為本集團効力深表謝意。

承董事會命
主席
昌榮華

香港，二零一一年三月十五日

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>