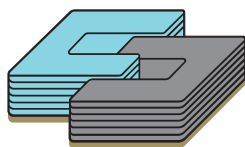


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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)

#### 截至二零零九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」)截至二零零九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二零零八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 截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益	4	23,558	143,087
銷售成本		(3,195)	(40,437)
毛利		20,363	102,650
其他收益	4	13	10,209
其他收入		62	719
行政開支		(4,446)	(6,429)
出售投資物業之虧損		(610)	(1,777)
投資物業之公平值變動		3,925	(3,050)
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損		-	(970)
前聯營公司欠款準備之撥回金額		-	256
出售附屬公司之收益		-	3,905
應佔聯營公司溢利	5	-	27,262
稅前溢利	6	19,307	132,775
所得稅開支	7	(1,446)	(16,089)
本年度溢利		17,861	116,686
其他全面收入			
—可供出售金融資產之公平值變動		6,852	(1,061)
—換算海外業務之匯兌差額		-	(9)
本年度全面收入總額		24,713	115,616

綜合全面收入報表 (續)  
截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔本年度溢利：			
本公司股本持有人		<b>17,861</b>	116,686
非控股權益		—	—
		<u>          </u>	<u>          </u>
		<b><u>17,861</u></b>	<b><u>116,686</u></b>
應佔本年度全面收入總額：			
本公司股本持有人		<b>24,713</b>	115,616
非控股權益		—	—
		<u>          </u>	<u>          </u>
		<b><u>24,713</u></b>	<b><u>115,616</u></b>
每股盈利			
基本及攤薄	9	<b><u>5.27仙</u></b>	<b><u>34.44仙</u></b>

綜合財務狀況報表  
於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		29,400	35,200
物業、廠房及設備		—	—
預付租賃款項		—	—
聯營公司權益		—	—
墊付聯營公司款項		—	—
可供出售金融資產	10	96,472	89,008
		<u>125,872</u>	<u>124,208</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		16,504	18,576
應收賬項、按金及預付款項	11	1,850	2,031
借予同系附屬公司貸款		853,000	843,000
墊付同系附屬公司款項		81	21
現金及現金等同項目		9,759	9,688
		<u>881,194</u>	<u>873,316</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計費用	12	649	1,898
已收按金		2,267	188
應付稅項		864	9,828
同系附屬公司墊款		108	127
		<u>3,888</u>	<u>12,041</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>877,306</u>	<u>861,275</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>1,003,178</u>	<u>985,483</u>
<b>本公司股本持有人應佔權益</b>			
股本		3,388	3,388
股份溢價		495,160	495,160
股東注資		20,719	20,719
匯兌儲備		—	—
證券投資儲備		5,791	(1,061)
保留溢利		—	—
— 擬派末期股息		3,388	3,388
— 其他		474,230	463,145
		<u>1,002,676</u>	<u>984,739</u>
非控股權益		—	—
<b>權益總額</b>		<u>1,002,676</u>	<u>984,739</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		502	744
		<u>1,003,178</u>	<u>985,483</u>

# 綜合財務報表附註

## 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，惟若干金融資產、金融負債及投資物業則按其公平值計算。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

除下述者外，截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年財務報表所依循者一致。

本集團已首次應用香港會計師公會頒布並對本集團於二零零九年一月一日開始之財政年度生效之多項新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	2008年頒布之香港財務報告準則之年度改進*
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32及1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤產生之責任
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
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改善有關金融工具之披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號及香港會計準則第39號 （修訂本）	嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
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
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
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

\* 香港財務報告準則第5號之修訂本除外，該修訂本於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

於二零零八年，本集團提早採納香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分類報告」。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導致下列變動：

- a) 香港會計準則第1號（經修訂）「財務報告呈列」將擁有人及非擁有人於權益之變動分開。股本權益變動報表僅載列與擁有人進行之交易詳情，而非擁有人之權益變動則以單一項目呈列。此外，該項準則引入全面收入報表，當中以單一報表或兩個相關報表形式呈列所有已確認收支項目。本集團已選用單一報表進行呈列。
- b) 香港財務報告準則第7號（修訂本）「改善有關金融工具之披露」提升本集團金融工具之公平值計量及流動資金風險之披露。本集團已引入三層公平值架構，按照可觀察市場數據計算之公平值計量程度將其分類。

除上述者外，採納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本集團綜合財務報表構成重大影響，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。

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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露 <sup>6</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 <sup>4</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
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 <sup>6</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>1</sup>
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 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 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> 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（如適用）或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>7</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」之應用可能影響收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併之會計方法。香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」將影響本集團於附屬公司權益之擁有權變動（惟不會導致失去控制權）之會計處理，而有關變動將以股本交易入賬。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入金融資產分類及計量之新規定，將由二零一三年一月一日起生效，並可提早應用。根據香港財務報告準則第9號，現時納入香港會計準則第39號範圍之所有已確認金融資產將按攤銷成本或公平值計量。而(1)為收回合約現金流量而於業務模式中持有及(2)附有純粹為支付本金及未償還本金利息之合約現金流量之債務工具，一般按攤銷成本計量。所有其他債務工具必須按公平值計量，其收益或虧損於損益確認。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團之金融資產分類及計量。

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

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
分類收益				
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>
分類利潤	3,948	1,541	14,874	20,363
利息收入	-	-	12	12
其他收入	-	-	62	62
出售投資物業之虧損	-	(610)	-	(610)
投資物業之公平值變動	-	3,925	-	3,925
可報告分類之分類業績	<u>3,948</u>	<u>4,856</u>	<u>14,948</u>	<u>23,752</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
可報告分類之分類資產	<u>16,595</u>	<u>29,504</u>	<u>950,961</u>	<u>997,060</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>2,337</u>	<u>191</u>	<u>90</u>	<u>2,618</u>

截至二零零八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
分類收益				
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)
出售投資物業之虧損	(1,357)	(420)	–	(1,777)
投資物業之公平值變動	–	(3,050)	–	(3,050)
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
應佔聯營公司溢利	<u>–</u>	<u>27,262</u>	<u>–</u>	<u>27,262</u>
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>

於二零零八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
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>

可報告分類之分類業績與本年度溢利之對賬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
可報告分類之分類業績	23,752	135,286
其他收益	1	3
預付租賃款項攤銷	-	(15)
折舊	-	(14)
行政開支	(4,446)	(6,390)
出售附屬公司之收益	-	3,905
	<hr/>	<hr/>
稅前溢利	19,307	132,775
所得稅開支	(1,446)	(16,089)
	<hr/>	<hr/>
本年度溢利	<b>17,861</b>	<b>116,686</b>

可報告分類之分類資產與綜合資產總額之對賬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
可報告分類之分類資產	997,060	987,801
應收賬項、按金及預付款項	166	14
墊付同系附屬公司款項	81	21
現金及現金等同項目	9,759	9,688
	<hr/>	<hr/>
綜合資產總額	<b>1,007,066</b>	<b>997,524</b>

可報告分類之分類負債與綜合負債總額之對賬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
可報告分類之分類負債	2,618	1,757
應付賬項及應計費用	298	329
應付稅項	864	9,828
同系附屬公司墊款	108	127
遞延稅項負債	502	744
	<hr/>	<hr/>
綜合負債總額	<b>4,390</b>	<b>12,785</b>

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業租金收入	2,440	2,753
持作出售物業銷售	6,244	138,312
可供出售金融資產之利息收入	5,105	1,607
來自同系附屬公司之貸款利息收入	9,769	415
	<u>23,558</u>	<u>143,087</u>

#### 地區分類

截至二零零九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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益		
物業租金收入	2,440	2,753
持作出售物業銷售	6,244	138,312
可供出售金融資產之利息收入	5,105	1,607
來自同系附屬公司之貸款利息收入	9,769	415
	<u>23,558</u>	<u>143,087</u>
其他收益		
銀行存款利息收入	12	8,481
墊付聯營公司款項之利息收入	-	1,725
雜項收入	1	3
	<u>13</u>	<u>10,209</u>

5. 應佔聯營公司溢利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營收入	-	10,933
出售投資物業之收益	-	2,104
投資物業之公平值變動	-	14,773
減：投資物業之公平值變動所產生之遞延稅項	-	(2,437)
	-	12,336
年內稅項	-	(2,978)
稅率變動應佔之遞延稅項	-	3,935
其他遞延稅項	-	932
	<u>-</u>	<u>27,262</u>

6. 稅前溢利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
稅前溢利已扣除：		
核數師酬金	210	255
折舊	-	14
預付租賃款項攤銷	-	25
匯兌虧損	-	355
員工成本（不包括董事酬金）		
— 薪金及津貼	2,828	3,539
— 退休福利成本	117	171
	<u>117</u>	<u>171</u>
並已計入：		
墊付聯營公司免息款項之名義利息收入	-	719
匯兌收益	62	-
物業之租金收入總額	2,440	2,753
減：年內產生租金收入之物業直接經營開支	(254)	(269)
年內並無產生租金收入之物業直接經營開支	(645)	(1,269)
	<u>1,541</u>	<u>1,215</u>

## 7. 所得稅開支

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年內稅項		
香港	1,631	15,532
中國	-	766
過往年度撥備不足／(超額撥備) - 香港	57	(57)
	<b>1,688</b>	16,241
遞延稅項		
年內	(242)	(103)
稅率變動應佔	-	(49)
	<b>(242)</b>	(152)
	<b>1,446</b>	16,089

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。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。

## 8. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
(a) 於二零零九年六月二十六日派付之二零零八年末期股息 每股一港仙(二零零七年:無)	3,388	-
(b) 於二零零九年十月三十日派付之二零零九年中 期股息 每股一港仙(二零零八年:無)	3,388	-
	<b>6,776</b>	-

於財政年度年結日後，本公司董事建議派付末期股息每股普通股一港仙(二零零八年:一港仙)，有待股東於應屆股東週年大會上批准。

## 9. 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本年度溢利17,861,000港元(二零零八年: 116,686,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數338,765,987股(二零零八年: 338,765,987股)計算。

截至二零零九年十二月三十一日及二零零八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。

## 10. 可供出售金融資產

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
浮息票據	22,469	18,922
定息票據	74,003	70,086
	<u>96,472</u>	<u>89,008</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,每季或每半年支付一次,實際年利率介乎3.03厘至7.32厘。該等浮息及定息票據之到期日介乎二零一一年二月至二零一六年三月。

## 11. 應收賬項、按金及預付款項

於二零零九年及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。

## 12. 應付賬項及應計費用

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日,應付賬項及應計費用內並無包括應付貿易賬項。

## 13. 比較數字

由於應用香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表呈列」,若干比較數字已作調整,以符合本年度之呈列,並就於二零零九年首次披露之項目提供比較數額。此等發展之進一步詳情已於附註2披露。

## 股息

董事會建議派發本年度之末期股息每股一港仙（二零零八年：每股一港仙）予於二零一零年五月二十八日已登記在股東名冊上之股東。待股東在即將於二零一零年五月二十八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二零一零年六月十八日前後派發予二零一零年五月二十八日辦公時間結束時已登記之股東。

連同於二零零九年十月三十日已派發之中期股息每股一港仙，二零零九年全年度派發股息將合共為每股二港仙（二零零八年：每股一港仙）。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將自二零一零年五月二十六日起至二零一零年五月二十八日止（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二零一零年五月二十五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

本年度之收益減少至23,600,000港元（二零零八年：143,100,000港元）。本年度之毛利下跌至20,400,000港元（二零零八年：102,700,000港元）。本公司股本持有人於本年度之應佔溢利為17,900,000港元，而去年則為116,700,000港元。

於本年度，物業發展分類錄得收益6,200,000港元（二零零八年：138,300,000港元）。至於物業租賃，本年度之租金收入為2,400,000港元（二零零八年：2,800,000港元）。本年度投資物業之公平值增加3,900,000港元，而去年則錄得虧損3,100,000港元。

由於所有聯營公司已根據於二零零八年九月完成之資產交易透過出售附屬公司而出售，故本年度並無錄得應佔聯營公司溢利（二零零八年：27,300,000港元）。

本年度之每股盈利為5.27港仙（二零零八年：34.44港仙）。

### **資產淨值**

於二零零九年十二月三十一日，本公司股本持有人應佔本集團之資產淨值達1,002,700,000港元，較去年之984,700,000港元增加18,000,000港元，增幅為1.8%。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2.96港元（二零零八年十二月三十一日：2.91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。於二零零九年十二月三十一日，現金及銀行結餘為9,800,000港元（二零零八年十二月三十一日：9,700,000港元）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無任何銀行借貸（二零零八年十二月三十一日：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**

本集團之收入、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

於二零零九年及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。

## 資本承擔及或然負債

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，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

本年度之利息收入增加至14,900,000港元（二零零八年：12,900,000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（二零零八年：定息及浮息票據之名義利息收入200,000港元及墊付聯營公司款項之名義利息收入700,000港元）。

## 酬金政策及購股權計劃

於二零零九年十二月三十一日，本集團共僱用9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

獨立合資格專業測計師行普敦國際評估有限公司已就本集團於二零零九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，公平值之增加約為3,900,000港元，並已列入本年度之綜合全面收入報表中。非投資物業以成本扣除減值（如有）列於綜合財務報表中。

## 業務回顧

回顧年內，提供予華置集團之貸款及若干長期定息及浮息票據之投資回報為本集團之主要收入來源，而物業銷售及停車位租金收入構成次要來源。

### 融資及證券投資

於二零零九年十二月三十一日，本公司依三年期循環貸款協議（「循環貸款」）借予華置集團之貸款合共為853,000,000港元，年息為香港銀行同業拆息加一厘。年內，本集團從循環貸款入賬之利息收入為9,800,000港元，而二零零八年之利息收入為400,000港元。

年內，從本金總面額為一千二百萬美元之長期定息及浮息票據（「票據」）之投資所產生之利息收入為5,100,000港元。於本年終，票據之公平值為96,500,000港元，對比於二零零八年十二月三十一日之公平值89,000,000港元，增長為7,500,000港元或8.4%。

### 投資物業及持作出售之物業

年內，本集團出售兩個九龍紅磡駿昇中心單位，當中包括一個作投資物業用單位，而於二零零八年則有十個單位售出。由出售所得之總收益為15,500,000港元。駿昇中心單位銷售減少主要因為在二零零八年環球金融海嘯之營商環境不利之影響下，上半年非住宅用物業市場整體上趨於呆滯，以及單位之銷售供應減少所致。

年內，駿昇中心停車位租金收入約為2,400,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團持有不同樓層，建築面積約為22,605平方呎之四個貨倉單位，及五十個停車泊位。於二零零九年十二月三十一日，駿昇中心停車位之出租率為42%。

## 財政年度結束後事項

- (i) 於臨近年結時及其後，本集團與獨立第三方訂立多份買賣協議，出售餘下持作出售物業單位，總代價為66,430,000港元。各項出售將於二零一零年第一及第二季完成。

上述出售完成後，本集團不再持有駿昇中心任何貨倉單位。

- (ii) 於二零一零年三月八日，本公司按於二零零八年十一月訂立之循環貸款之條款及條件，向華置集團借予為數30,000,000港元之貸款，因此，華置集團借款總額由二零零九年之853,000,000港元增加至本報告日之883,000,000港元。循環貸款於截至二零一零年十二月三十一日止年度之上限為972,000,000港元。

## 展望

本地經濟情況於年終時呈若干復甦跡象。失業率開始回穩。在內地訪客及投資者湧入下，本地消費情況亦呈改善。再者，在中央政府之持續支持下，本地微觀經濟環境已渡過環球金融海嘯之最困難時期。然而，環球經濟環境仍然嚴峻，世界各地消費需求偏低。在這些背景下，本公司最後選擇了在年內繼續向華置集團貸款為數本金853,000,000 港元，以取得穩健及合理之利息收入回報，實證上是審慎及正面。本公司之資金仍然保持穩固，並在利息收入下持續增長。駿昇中心之停車位租金，以及從循環貸款及各票據之利息，將繼續為本公司帶來平穩之收入。整體上，本公司之基礎仍然穩定，而本公司股東之利益亦穩固。

本地經濟正重拾正軌。本公司將繼續向華置集團履行其在合約上之融資承諾。同時，本公司將不時依經濟之趨勢審視本公司運作，並將採取審慎商業策略以發掘新商機。

## 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。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。

## 買賣或贖回本公司之上市證券

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。

承董事會命  
主席  
昌榮華

香港，二零一零年三月十二日

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>