

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。



G-PROP (HOLDINGS) LIMITED

金匡企業有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：286)

截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之全年業績

財務摘要

營業額9,100,000港元，增加34%

本年度之溢利11,790,000港元

每股基本及攤薄溢利0.53港仙

G-Prop (Holdings) Limited (金匡企業有限公司*) (「本公司」)之董事會(「董事會」)根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六第45段之規定，欣然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」)之經審核綜合業績。本集團之本年度綜合全面收入報表及於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況報表均已由本公司審核委員會審閱，連同截至二零零八年十二月三十一日止年度同期之比較數字如下：

* 僅供識別

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
持續經營業務			
收益	3	9,099	6,790
直接成本		(178)	(239)
毛利		8,921	6,551
其他經營收入	5	856	6,147
行政開支		(2,710)	(13,117)
財務成本		-	(9,893)
贖回可換股債券之收益		-	8,281
投資物業公平值變動		5,200	(3,700)
除稅前溢利／(虧損)	6	12,267	(5,731)
所得稅(開支)／抵免	7	(479)	2,690
本年度來自持續經營業務之溢利／(虧損)		11,788	(3,041)
已終止經營業務			
本年度來自已終止經營業務之虧損		-	(1,813)
本年度溢利／(虧損)		11,788	(4,854)
其他全面收入：			
可供待售金融資產之公平值變動		26,941	(31,038)
換算海外業務之匯兌差額		-	12,595
出售海外業務之匯兌差額		-	(14,713)
		26,941	(33,156)
本年度全面收入總額		38,729	(38,010)
本年度本公司股本持有人 應佔溢利		11,788	(4,854)
本年度本公司股本持有人 應佔全面收入總額		38,729	(38,010)
每股盈利／(虧損)			
來自持續及已終止經營業務 基本及攤薄(每股港仙)	8	0.53	(0.24)
來自持續經營業務 基本及攤薄(每股港仙)	8	0.53	(0.15)

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
非流動資產			
投資物業		32,500	27,300
商譽		2,939	2,939
共同控制機構權益		—	—
可供待售之金融資產	9	158,473	127,704
		<u>193,912</u>	<u>157,943</u>
流動資產			
應收賬項、按金及預付款項	10	685	1,839
短期應收貸款		—	—
借予同系附屬公司貸款	11	200,000	136,000
可收回稅項		—	106
定期存款、銀行結存及現金		91,247	5,442
		<u>291,932</u>	<u>143,387</u>
流動負債			
應付賬項及應付未付款項	12	1,244	1,361
按金及預收款項		394	398
應付稅項		16	24
應付同系附屬公司款項		189	144
		<u>1,843</u>	<u>1,927</u>
流動資產淨值		<u>290,089</u>	<u>141,460</u>
資產總額減流動負債		<u>484,001</u>	<u>299,403</u>
股本及儲備			
股本		24,282	20,282
股份溢價		351,638	210,168
匯兌儲備		234	234
投資重估儲備		(4,097)	(31,038)
保留溢利			
— 擬派末期股息	13	2,428	—
— 其他		107,092	97,732
		<u>481,577</u>	<u>297,378</u>
股本權益總額		<u>481,577</u>	<u>297,378</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		2,424	2,025
		<u>484,001</u>	<u>299,403</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 ²
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 ¹
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免 ³
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 ³
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露 ⁶
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 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 ⁶
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 ¹
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 ⁵

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 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

³ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 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. 收益

收益為已收及應收第三方之款項淨額，茲概述如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
租金收入	1,685	1,916
投資及財務之利息收入	7,414	4,874
	<u>9,099</u>	<u>6,790</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。

因應管理需要，本集團現時經營兩個營運分類—(i)投資及財務；及(ii)物業投資。本集團乃以管理層用作決策之本集團營運資料進行分類。

主要業務如下：

投資及財務	— 投資及財務業務
物業投資	— 租賃物業

自首次採納以來，本集團用於釐定所呈報分部溢利或虧損之計量方法維持不變。

營運分部資料呈列如下：

截至二零零九年十二月三十一日止年度之分類業績

	投資及財務 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收益			
來自外部客戶之收益			
— 香港	<u>7,414</u>	<u>1,685</u>	<u>9,099</u>
分類業績			
可呈報分類之分類業績			
— 香港	<u>8,195</u>	<u>1,523</u>	9,718
利息收入			59
行政開支			<u>(2,710)</u>
除稅前溢利			7,067
所得稅開支			<u>(80)</u>
			6,987
核心溢利			
主要非現金項目			
— 投資物業之公平值變動			5,200
— 遞延稅項			<u>(399)</u>
年度溢利			<u>11,788</u>

於二零零九年十二月三十一日之分類資產及負債

	投資及財務 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
資產			
可呈報分類之分類資產			
— 香港	<u>448,156</u>	<u>34,749</u>	482,905
未分配公司資產			<u>2,939</u>
綜合總資產			<u>485,844</u>
負債			
可呈報分類之分類負債			
— 香港	<u>(1,391)</u>	<u>(436)</u>	(1,827)
未分配公司負債			<u>(2,440)</u>
綜合總負債			<u>(4,267)</u>

截至二零零八年十二月三十一日止年度之分類業績

	持續經營業務			已終止 經營業務	綜合 千港元
	投資及財務 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元	甲醇 千港元	
收益					
來自外部客戶之收益					
— 香港	<u>4,874</u>	<u>1,916</u>	<u>6,790</u>	<u>—</u>	<u>6,790</u>
分類業績					
可呈報分類之分類業績					
— 香港	<u>(962)</u>	<u>1,694</u>	732	—	732
利息收入			4,717	41	4,758
出售附屬公司之收益			1,302	—	1,302
其他收入			111	—	111
行政開支			(7,281)	(2,451)	(9,732)
財務成本			(9,893)	—	(9,893)
除稅前虧損			(10,312)	(2,410)	(12,722)
所得稅(開支)/抵免			(85)	597	512
核心溢利/(虧損)			(10,397)	(1,813)	(12,210)
主要非現金項目					
— 贖回可換股債券之收益			8,281	—	8,281
— 投資物業之公平值變動			(3,700)	—	(3,700)
— 遞延稅項抵免			2,775	—	2,775
年度虧損			<u>(3,041)</u>	<u>(1,813)</u>	<u>(4,854)</u>

於二零零八年十二月三十一日之分類資產及負債

	持續經營業務			已終止 經營業務	綜合 千港元
	投資及財務 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元	甲醇 千港元	
資產					
可呈報分類之分類資產					
— 香港	<u>267,049</u>	<u>30,949</u>	<u>297,998</u>	<u>—</u>	297,998
未分配公司資產					<u>3,332</u>
綜合總資產					<u>301,330</u>
負債					
可呈報分類之分類負債					
— 香港	<u>(50)</u>	<u>(2,489)</u>	<u>(2,539)</u>	<u>—</u>	(2,539)
未分配公司負債					<u>(1,413)</u>
綜合總負債					<u>(3,952)</u>

地區分部

除二零零八年所呈報之已終止於中國之甲醇業務分類外，本集團於兩個年度所有業務均於香港經營及所有收益均來自香港。

5. 其他經營收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他經營收入包括以下各項：		
持續經營業務		
利息收入	59	4,717
匯兌收益	775	-
出售附屬公司之收益	-	1,302
	<u> </u>	<u> </u>
已終止經營業務		
利息收入	-	41
	<u> </u>	<u> </u>

6. 除稅前溢利／（虧損）

除稅前溢利／（虧損）已扣除：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務		
員工成本：		
董事酬金	350	290
薪金及其他福利	806	758
退休福利計劃供款，不包括董事並已扣除 已沒收供款零港元（二零零八年：7,000港元）	37	34
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>1,193</u>	<u>1,082</u>
核數師酬金	330	420
	<u> </u>	<u> </u>
匯兌虧損	-	5,914
	<u> </u>	<u> </u>
已終止經營業務		
員工成本：		
薪金及其他福利	-	809
退休福利計劃供款，不包括董事並已扣除已沒收供款	-	24
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u>833</u>

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
並計入：		
持續經營業務		
投資物業之租金收入總額	1,685	1,916
減：年內產生租金收入之投資物業直接經營開支	(161)	(170)
年內並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(17)	(69)
	<u>1,507</u>	<u>1,677</u>

7. 所得稅開支／（抵免）

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務		
當期稅項		
— 香港	80	85
遞延稅項		
— 本年度	399	(2,614)
— 稅率變動應佔	—	(161)
	<u>479</u>	<u>(2,690)</u>
已終止經營業務		
遞延稅項		
— 稅率變動應佔	—	(597)
	<u>479</u>	<u>(3,287)</u>

兩個年度之香港利得稅乃根據估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

8. 每股盈利／（虧損）

來自持續及已終止經營業務

本公司股本持有人應佔來自持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃根據以下數據計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
盈利／（虧損）：		
用作計算每股基本及攤薄盈利／（虧損）之盈利／（虧損）	<u>11,788</u>	<u>(4,854)</u>
股份數目：		
已發行普通股之加權平均股數	<u>2,245,241,309</u>	<u>2,028,255,008</u>

來自持續經營業務

本公司股本持有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃根據以下數據計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
盈利／（虧損）：		
用作計算來自持續及已終止經營業務之 每股基本及攤薄盈利／（虧損）之盈利／（虧損）	11,788	(4,854)
加：來自已終止經營業務之年度虧損	<u>-</u>	<u>1,813</u>
用作計算來自持續經營業務之每股基本及 攤薄盈利／（虧損）之盈利／（虧損）	<u>11,788</u>	<u>(3,041)</u>
股份數目		
已發行普通股之加權平均股數	<u>2,245,241,309</u>	<u>2,028,255,008</u>

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，由於年度內並無攤薄事項，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

9. 可供待售之金融資產

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本集團可供待售之金融資產包括：		
浮息票據		
— 上市	41,121	35,262
— 非上市	117,352	92,442
	<u>158,473</u>	<u>127,704</u>

上市及非上市之浮息票據按浮動年利率歐洲銀行同業拆息加0.2厘及倫敦銀行同業拆息加0.3厘至倫敦銀行同業拆息加0.35厘計息，每季支付一次。該等浮息票據將於二零一一年至二零一四年到期，實際年利率介乎1.9厘至7.51厘。

10. 應收賬款、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，應收賬款、按金及預付款項內並無包括應收貿易賬項。

11. 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）、Fancy Mark Limited（「Fancy Mark」，作為借方）及華人置業集團（作為擔保人）訂立一份貸款協議（「貸款協議」）。

根據貸款協議，本公司同意向Fancy Mark提供一筆最多200,000,000港元之三年期循環貸款。本公司有權向Fancy Mark發出不少於一個月（或Fancy Mark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。Fancy Mark亦須於貸款協議訂立日期起計滿三年之日償還根據貸款協議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Fancy Mark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。

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. 擬派末期股息

於財政年度年結日後，本公司董事會建議派付末期股息每股普通股0.1港仙（二零零八年：無），有待股東於應屆股東週年大會上批准。

14. 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末期股息每股0.1港仙（二零零八年：無）。待本公司將於二零一零年五月二十八日召開之應屆股東週年大會取得股東批准後，建議之末期股息將約於二零一零年六月二十五日或前後派發予於二零一零年五月二十八日名列本公司股東名冊之股東。

由於不宣派本年度中期股息（二零零八年：無），二零零九年之總股息分派將為每股0.1港仙（二零零八年：無）。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一零年五月二十六日至二零一零年五月二十八日（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為確定股東獲派末期股息及出席本公司即將舉行之股東週年大會的資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一零年五月二十五日下午四時三十分前送達本公司於香港之過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

財務經營回顧

業績

本年度之營業額為9,099,000港元（二零零八年：6,790,000港元），較去年增加2,309,000港元或34%。本年度之毛利為8,921,000港元（二零零八年：6,551,000港元），較去年增加2,370,000港元。營業額及毛利增加原因是錄得浮息票據之利息收入5,472,000港元（二零零八年：4,835,000港元）及借予同系附屬公司貸款之利息收入1,942,000港元（二零零八年：39,000港元）。

至於物業租賃，租金收入下跌至1,685,000港元（二零零八年：1,916,000港元），主要原因是物業之出租率下跌。本年度業績包括投資物業之公平值增加5,200,000港元（二零零八年：減少3,700,000港元）。

本年度，並無錄得財務成本（二零零八年：9,893,000港元），去年數字為可換股債券之實際利息支出。

計入其他經營收入之匯兌收益為775,000港元（二零零八年：計入行政開支之匯兌虧損5,914,000港元）。

本公司股本持有人應佔溢利／（虧損）

本年度本公司錄得股本持有人應佔溢利11,788,000港元（二零零八年：虧損4,854,000港元），主要源自投資物業之公平值增加、浮息票據及借予同系附屬公司貸款之利息收入增加。每股基本及攤薄盈利為0.53港仙（二零零八年：每股虧損0.24港仙）。

主要非現金項目包括投資物業之公平值增加5,200,000港元（二零零八年：減少3,700,000港元）。

資產淨值

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產淨值合共為481,577,000港元（二零零八年：297,378,000港元），較去年增加184,199,000港元或61.9%。此增加乃由於(a)發行400,000,000股股份導致股本增加4,000,000港元及股份溢價增加141,470,000港元；(b)可供待售之金融資產之公平值增加26,941,000港元；及(c)本年度之保留溢利11,788,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，每股資產淨值為0.20港元（二零零八年：0.15港元）。

投資及融資

去年度，本集團購入本金額分別為3,800,000歐元及16,500,000美元之若干長期浮息票據（「浮息票據」），列為可供待售之金融資產。該等浮息票據以歐元及美元計算，到期日介乎二零一一年至二零一四年。利率乃主要參考相關國家之歐洲銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息計算。此外，本集團於二零零八年十一月四日向華置集團提供一筆三年期短期循環貸款136,000,000港元，年利率按香港銀行同業拆息加一厘計算。本集團於本年度進一步借出貸款64,000,000港元。本年度並無對沖利率及外幣。

於二零零九年十二月三十一日，浮息票據之賬面金額為158,473,000港元（二零零八年：127,704,000港元），而貸款金額為200,000,000港元（二零零八年：136,000,000港元），分別相當於本集團之資產總值之32.6%及41.2%。

股權

於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之已發行普通股數目分別為2,428,255,000股及2,028,255,008股。

債項與股權比率

於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，本集團並無任何借貸。

於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，本集團並無債項與股權比率。於二零零九年十二月三十一日之現金及銀行結餘約為91,247,000港元（二零零八年：5,442,000港元）。本集團於本年度之收入主要以港元及美元計算，於本年度內亦無對沖任何非港元資產或投資。

資產抵押

於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，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

於二零零九年十二月三十一日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／支出

利息收入已計入本年度之收益、其他經營收入及溢利。利息收入為7,473,000港元（二零零八年：9,632,000港元），主要來自浮息票據及借予同系附屬公司貸款之利息收入。本年度並無錄得財務成本（二零零八年：可換股債券之實際利息支出9,893,000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，本集團並無僱用任何員工（二零零八年：1名員工）。本年度總員工成本（不包括董事酬金）約為843,000港元（二零零八年：1,625,000港元），相當於本公司其他同系附屬公司徵收之員工成本。本公司採納於二零零二年二月十五日之購股權計劃。年初及年終並無購股權尚未行使，本年度亦無授出、行使或註銷購股權，亦無購股權已經失效。

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。於二零零九年十二月三十一日，本集團投資物業之估值為32,500,000港元（二零零八年：27,300,000港元），公平值之增加約為5,200,000港元，並已列入本年度之綜合全面收入報表中。

業務回顧

本年度，本集團主要從事物業投資、融資及證券投資業務。

融資及證券投資

回顧年內，本公司根據三年期循環貸款協議已向華置集團貸款合共200,000,000港元，年利率為香港銀行同業拆息加1厘。本公司於本年度從循環貸款入賬之利息收入共約為1,942,000港元，去年則為39,000港元。

本集團繼續投資若干本金總額約為3,800,000歐元及16,500,000美元的浮息票據（「浮息票據」）作為長線投資。本年度，從浮息票據投資獲得之利息收入約為5,472,000港元。

投資物業

於二零零九年十二月三十一日，本集團持有位處優越地段的31個停車位連同5個毗鄰空間，以及1個地庫停車場。本年度，相關出租率約為75.66%，而租金收入約為1,685,000港元。租金收入較去年下跌12.06%。租金收入下跌的主要原因是於二零零九年年初部份汽車使用者不再續租若干停車位所致。

其他資料

根據一般授權配售新股

於二零零九年六月，為加強資本需求，本公司進行一項配售事項，發行合共400,000,000股新股份。配售所得之款項淨額約為145,500,000港元，其中64,000,000港元已根據三年期循環貸款協議貸款予華置集團。餘額約為81,500,000港元現用作本集團之一般營運資金。

財政年度結束後事項

本集團並無財政年度結束後事項。

展望

儘管外圍營商環境不穩定，本公司於二零零九年六月完成配售股份後着力改善營運資本水平，而本公司財政狀況維持穩定。提供予華置集團之循環貸款佔本公司之總資產約41.17%，本公司之流動資產狀況良好。由於循環貸款由母公司華人置業集團（「華置」）作為擔保以償還貸款，本公司承擔之信貸風險極微。於此困難及具挑戰的年度，循環貸款在實證上對本公司及股東整體有利。

從微觀經濟來看，受惠於「內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排」(CEPA)與大量國內旅客訪港，再加上中央政府的支持，本地經濟正穩步復甦。本年度，股市及樓市兩者皆從二零零八年環球金融海嘯後顯著復甦，失業率亦漸趨穩定。綜觀本地經濟正穩定復甦，在撇除不可預計的情況下，本公司對二零一零年業務抱審慎樂觀態度。停車位租金收入、由循環貸款所得之利息收入及從多項浮息票據投資獲得之利息收入將持續為本集團帶來主要收入來源。本公司將繼續密切嚴控資金運用，以作未來業務發展之用。

企業管治

本公司於本年度一直全面應用上市規則附錄十四《企業管治常規守則》（「該守則」）所列之原則，並遵守該守則之規定。董事會概不知悉有任何資料可合理顯示本公司於本年度涵蓋之會計年度內並無遵守該守則。惟下述若干在形式上極輕微偏離者除外：—

根據上市規則附錄十四之第A.2條守則條文，主席一職為董事會之管理層，主席應（其中包括）負責確保向全體董事妥為簡介董事會會議上商討之事宜，並確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊必須完整及可靠。儘管本公司主席一職自二零零七年六月一日以來懸空，本公司副主席已暫代主席之位並恰當地履行主席之職責及職務。故此，董事會認為在實質上已遵守附錄十四之第A.2條守則條文。

根據上市規則附錄十四之第A.4.1條守則條文，非執行董事須按特定任期委任及須膺選連任。然而，本公司獨立非執行董事並非按任何特定任期委任。儘管如此，彼等須根據本公司之公司細則最少每三年於本公司股東週年大會上輪席告退一次。董事會認為在實質上，獨立非執行董事之任期已足夠特定。

根據上市規則附錄十四之第C.2.2條守則條文，上市公司董事會於每年企業管治檢討時，應考慮上市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是否充足，作為內部監控之一部份。根據上市規則附錄十四之第C.3.3(g)條守則條文，上市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，包括考慮上市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是否充足。儘管本公司現時並無員工，董事會已取得母公司華置提供及分享其會計及財務報告資源，包括人力資源、會計程式及其他資訊系統設施，使本公司能履行法律及上市規則就預備財務會計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大減少本公司於財務會計報告及內部監控之成本。董事會亦會盡最大努力按照上述與華置之安排下確保本公司之財務會計報告及內部監控系統具高效率及效益以及獨立性。

證券交易之標準守則

本公司已採納了上市規則附錄十所載之上市公司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在本年度一直遵守該標準守則及僱員守則載列之所需標準。

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度概無買賣或贖回本公司任何之上市證券。

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。

修訂公司細則之建議

本公司現建議修訂公司細則，以反映於二零零九年一月一日生效之上市規則若干變動。建議修訂之公司細則將容許本公司可利用電子通訊方式將公司的通訊資料傳送予其股東。

建議修訂之詳情亦將載列於本公司一份通函及召開於二零一零年五月二十八日舉行之股東週年大會的通告內，連同二零零九年年報將在適當時間寄發予股東。有關之建議修訂將於上述大會上由股東以特別決議案表決。

致謝

本人謹此對本公司股東之鼎力支持，以及各董事及竭誠為本集團付出寶貴貢獻之人士致以衷心感謝。

承董事會命
公司秘書
林光蔚

香港，二零一零年三月十六日

於本公布日期，董事會包括執行董事江志明先生及梁榮邦先生以及獨立非執行董事錢其武醫生、林日輝先生及梁潤輝先生。

網址：<http://www.g-prop.com.hk>