

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)

### 截至二零一零年十二月三十一日止財政年度之全年業績

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，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」) 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二零一零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，連同截至二零零九年十二月三十一日止年度同期之比較數字如下：

#### 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<br>千港元 | 二零零九年<br>千港元<br>(重列) |
|---------------------|----|--------------|----------------------|
| 收益                  | 3  | 8,483        | 9,099                |
| 銷售成本                |    | (204)        | (178)                |
| 毛利                  |    | 8,279        | 8,921                |
| 其他收入                | 5  | 210          | 856                  |
| 行政開支                |    | (5,218)      | (2,710)              |
| 投資物業之公平值變動          |    | (4,150)      | 5,200                |
| 除稅前 (虧損) 溢利         | 6  | (879)        | 12,267               |
| 所得稅 (開支) 抵免         | 7  | (980)        | 379                  |
| 本年度 (虧損) 溢利         |    | (1,859)      | 12,646               |
| 其他全面收入              |    |              |                      |
| — 可供待售金融資產之公平值變動    |    | 5,415        | 26,941               |
| 本年度全面收入總額           |    | 3,556        | 39,587               |
| 本年度本公司持有人應佔 (虧損) 溢利 |    | (1,859)      | 12,646               |
| 本年度本公司持有人應佔全面收入總額   |    | 3,556        | 39,587               |
| 每股 (虧損) 盈利          | 9  |              |                      |
| 基本及攤薄 (每股港仙)        |    | (0.08)       | 0.56                 |

\* 僅供識別

## 綜合財務狀況報表

|                   | 附註 | 二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 | 二零零九年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(重列) | 二零零九年<br>一月一日<br>千港元<br>(重列) |
|-------------------|----|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| <b>非流動資產</b>      |    |                             |                                     |                              |
| 投資物業              |    | 28,350                      | 32,500                              | 27,300                       |
| 商譽                |    | 2,939                       | 2,939                               | 2,939                        |
| 共同控制機構權益          |    | –                           | –                                   | –                            |
| 可供待售之金融資產         | 10 | 79,677                      | 158,473                             | 127,704                      |
| 遞延稅項資產            |    | –                           | 928                                 | 468                          |
|                   |    | <u>110,966</u>              | <u>194,840</u>                      | <u>158,411</u>               |
| <b>流動資產</b>       |    |                             |                                     |                              |
| 按金、預付款項及其他應收款項    | 11 | 705                         | 685                                 | 1,839                        |
| 短期應收貸款            |    | –                           | –                                   | –                            |
| 借予同系附屬公司貸款        |    | 200,000                     | 200,000                             | 136,000                      |
| 可供待售之金融資產         | 10 | 85,031                      | –                                   | –                            |
| 可收回稅項             |    | –                           | –                                   | 106                          |
| 定期存款及銀行結存         |    | 91,242                      | 91,247                              | 5,442                        |
|                   |    | <u>376,978</u>              | <u>291,932</u>                      | <u>143,387</u>               |
| <b>流動負債</b>       |    |                             |                                     |                              |
| 應付賬項及應計費用         | 12 | 1,220                       | 1,244                               | 1,361                        |
| 按金及預收款項           |    | 427                         | 394                                 | 398                          |
| 應付稅項              |    | 9                           | 16                                  | 24                           |
| 應付同系附屬公司款項        |    | 230                         | 189                                 | 144                          |
|                   |    | <u>1,886</u>                | <u>1,843</u>                        | <u>1,927</u>                 |
| <b>流動資產淨值</b>     |    | <u>375,092</u>              | <u>290,089</u>                      | <u>141,460</u>               |
| <b>資產總額減流動負債</b>  |    | <u>486,058</u>              | <u>484,929</u>                      | <u>299,871</u>               |
| <b>本公司持有人應佔權益</b> |    |                             |                                     |                              |
| 股本                |    | 24,282                      | 24,282                              | 20,282                       |
| 股份溢價              |    | 351,638                     | 351,638                             | 210,168                      |
| 匯兌儲備              |    | 234                         | 234                                 | 234                          |
| 證券投資儲備            |    | 1,318                       | (4,097)                             | (31,038)                     |
| 保留溢利              |    | –                           | –                                   | –                            |
| – 擬派末期股息          |    | 4,857                       | 2,428                               | –                            |
| – 其他              |    | 103,623                     | 110,339                             | 100,121                      |
|                   |    | <u>485,952</u>              | <u>484,824</u>                      | <u>299,767</u>               |
| <b>權益總額</b>       |    |                             |                                     |                              |
| <b>非流動負債</b>      |    |                             |                                     |                              |
| 遞延稅項負債            |    | 106                         | 105                                 | 104                          |
|                   |    | <u>486,058</u>              | <u>484,929</u>                      | <u>299,871</u>               |

# 簡明綜合財務報表附註

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，香港公認會計原則、香港公司條例及上市規則之披露規定。

除若干金融資產、金融負債及投資物業以公平值計算外，綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

除下述者外，截至二零一零年十二月三十一日止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二零零九年十二月三十一日止年度之全年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」）。本集團載於綜合財務報表所採納之新香港財務準則如下：

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| 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）<br>– 詮釋第17號 | 向擁有人分派非現金資產  |
| 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                    |

應用香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」會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處理方法。倘本集團於附屬公司之擁有權變動並無導致失去該附屬公司之控制權，則應用香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」會影響有關變動之會計處理方法，而有關變動將以股本交易列賬。

此外，本集團已提早採納香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」，該修訂本於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港會計準則第12號之修訂提出以公平價值計量之投資物業將會透過出售方式全數收回的推定。當有關投資物業為可折舊及以耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟得益為目的，而不是以出售方式的商業模式持有，有關推定則可被推翻。在此修訂之前，有關以公平價值計量之投資物業的遞延稅項，會透過使用以反映投資物業賬面值的稅務結果而作出計量。因此，基於修訂，本集團於香港之投資物業並不需要就投資物業因重新估值或業務合併產生之公平值變動作出遞延稅項撥備，除非相關推定被推翻。本集團已追溯應用此政策變動，並重列於二零零九年一月一日之期初餘額，及因此就截至二零零九年十二月三十一日止年度之比較數字作出調整。

會計政策變動對綜合全面收入報表之影響如下：

|               | 截至二零零九年十二月三十一日止年度 |                 |           |
|---------------|-------------------|-----------------|-----------|
|               | 香港會計準則            |                 | 重列<br>千港元 |
|               | 原本呈列<br>千港元       | 第12號之修訂本<br>千港元 |           |
| 所得稅(開支)抵免     | (479)             | 858             | 379       |
| 本年度本公司持有人應佔溢利 | 11,788            | 858             | 12,646    |
| 每股盈利(港仙)      | 0.53              | 0.03            | 0.56      |

會計政策變動對綜合財務狀況報表之影響如下：

|        | 於二零零九年十二月三十一日 |                 |           | 於二零零九年一月一日  |                 |           |
|--------|---------------|-----------------|-----------|-------------|-----------------|-----------|
|        | 香港會計準則        |                 | 重列<br>千港元 | 香港會計準則      |                 | 重列<br>千港元 |
|        | 原本呈列<br>千港元   | 第12號之修訂本<br>千港元 |           | 原本呈列<br>千港元 | 第12號之修訂本<br>千港元 |           |
| 遞延稅項資產 | -             | 928             | 928       | -           | 468             | 468       |
| 遞延稅項負債 | (2,424)       | 2,319           | (105)     | (2,025)     | 1,921           | (104)     |
| 保留溢利   | (109,520)     | (3,247)         | (112,767) | (97,732)    | (2,389)         | (100,121) |

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去會計期間業績及財務狀況之編製及呈列方式構成重大影響。因此，並無須要作出往年調整。

本集團並無提早採納以下新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年度改進 <sup>6</sup> |
| 香港財務報告準則第7號(修訂本)                 | 披露—金融資產轉讓 <sup>4</sup>             |
| 香港財務報告準則第9號                      | 金融工具 <sup>5</sup>                  |
| 香港會計準則第24號(經修訂)                  | 關連人士披露 <sup>3</sup>                |
| 香港會計準則第32號(修訂本)                  | 供股分類 <sup>1</sup>                  |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第14號(修訂本) | 預付最低資金需求 <sup>3</sup>              |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第19號      | 以股本工具抵銷金融負債 <sup>2</sup>           |

<sup>1</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一零年七月一日或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導致日後業績及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

### 3. 收益

收益為已收及應收之合計款項，茲概述如下：

|            | 二零一零年<br>千港元 | 二零零九年<br>千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 租金收入       | 1,695        | 1,685        |
| 投資及財務之利息收入 | 6,788        | 7,414        |
|            | <u>8,483</u> | <u>9,099</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可報告分類—(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    |

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起維持不變。

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。

來自投資及財務分類最大客戶之收益佔本集團收益總額約2,354,000港元(二零零九年：1,942,000港元)。

營運分類資料呈列如下：

**截至二零一零年十二月三十一日止年度之分類業績**

|                      | 投資及財務<br>千港元 | 物業投資<br>千港元  | 綜合<br>千港元             |
|----------------------|--------------|--------------|-----------------------|
| <b>收益</b>            |              |              |                       |
| 來自外部客戶之收益            |              |              |                       |
| — 香港                 | <u>6,788</u> | <u>1,695</u> | <u>8,483</u>          |
| <b>業績</b>            |              |              |                       |
| 可呈報分類之分類業績           |              |              |                       |
| — 香港                 | <u>4,437</u> | <u>1,508</u> | <u>5,945</u>          |
| 利息收入                 |              |              | 93                    |
| 未分配公司開支              |              |              | (2,767)               |
| 所得稅開支                |              |              | <u>(980)</u>          |
| 核心溢利(撇除主要非現金項目)      |              |              | 2,291                 |
| 主要非現金項目              |              |              |                       |
| — 投資物業之公平值變動         |              |              | <u>(4,150)</u>        |
| <b>本年度本公司持有人應佔虧損</b> |              |              | <u><u>(1,859)</u></u> |

**於二零一零年十二月三十一日之分類資產及負債**

|            | 投資及財務<br>千港元   | 物業投資<br>千港元   | 綜合<br>千港元             |
|------------|----------------|---------------|-----------------------|
| <b>資產</b>  |                |               |                       |
| 可呈報分類之分類資產 |                |               |                       |
| — 香港       | <u>452,846</u> | <u>32,159</u> | <u>485,005</u>        |
| 未分配公司資產    |                |               | <u>2,939</u>          |
| 綜合總資產      |                |               | <u><u>487,944</u></u> |
| <b>負債</b>  |                |               |                       |
| 可呈報分類之分類負債 |                |               |                       |
| — 香港       | <u>1,326</u>   | <u>551</u>    | <u>1,877</u>          |
| 未分配公司負債    |                |               | <u>115</u>            |
| 綜合總負債      |                |               | <u><u>1,992</u></u>   |

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<br>千港元 | 物業投資<br>千港元  | 綜合<br>千港元<br>(重列) |
|-----------------|--------------|--------------|-------------------|
| <b>收益</b>       |              |              |                   |
| 來自外部客戶之收益       |              |              |                   |
| — 香港            | <u>7,414</u> | <u>1,685</u> | <u>9,099</u>      |
| <b>業績</b>       |              |              |                   |
| 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                |
| 未分配公司開支         |              |              | (2,710)           |
| 所得稅抵免           |              |              | <u>379</u>        |
| 核心溢利(撇除主要非現金項目) |              |              | 7,446             |
| 主要非現金項目         |              |              |                   |
| — 投資物業之公平值變動    |              |              | <u>5,200</u>      |
| 本年度本公司持有人應佔溢利   |              |              | <u>12,646</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<br>千港元   | 物業投資<br>千港元   | 綜合<br>千港元<br>(重列) |
|------------|----------------|---------------|-------------------|
| <b>資產</b>  |                |               |                   |
| 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>3,867</u>      |
| 綜合總資產      |                |               | <u>486,772</u>    |
| <b>負債</b>  |                |               |                   |
| 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>121</u>        |
| 綜合總負債      |                |               | <u>1,948</u>      |

## 5. 其他收入

二零一零年  
千港元

二零零九年  
千港元

其他收入包括以下各項：

|         |          |            |
|---------|----------|------------|
| 利息收入    | 93       | 59         |
| 匯兌收益，淨額 | <u>-</u> | <u>775</u> |

## 6. 除稅前(虧損)溢利

除稅前(虧損)溢利已扣除：

二零一零年  
千港元

二零零九年  
千港元

員工成本：

董事酬金

410

350

薪金及其他福利

899

806

退休福利計劃供款

40

37

1,349

1,193

核數師酬金

300

330

匯兌虧損，淨額

2,451

-

並計入：

投資物業之租金收入總額

1,695

1,685

減：年內產生租金收入之投資物業直接經營開支

(187)

(161)

年內並無產生租金收入之投資物業直接經營開支

(17)

(17)

1,491

1,507



## 7. 所得稅開支(抵免)

|           | 二零一零年<br>千港元 | 二零零九年<br>千港元<br>(重列) |
|-----------|--------------|----------------------|
| 支出(抵免)包括： |              |                      |
| 當期稅項      |              |                      |
| 香港        | 51           | 55                   |
| 過往年度撥備不足  | -            | 25                   |
|           | 51           | 80                   |
| 遞延稅項      | 929          | (459)                |
|           | <u>980</u>   | <u>(379)</u>         |

香港利得稅乃根據兩個年度估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

## 8. 股息

|  | 二零一零年<br>千港元 | 二零零九年<br>千港元 |
|--|--------------|--------------|
| 於二零一零年六月二十五日派付之<br>二零零九年末期股息每股0.1港仙<br>(二零零八年：無) | <u>2,428</u> | <u>-</u>     |

於報告期末後，董事會建議派付末期股息每股普通股0.2港仙(二零零九年：每股0.1港仙)，有待股東於應屆股東週年大會上批准。

## 9. 每股(虧損)盈利

本公司持有人應佔之每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

|                             | 二零一零年<br>千港元         | 二零零九年<br>千港元<br>(重列) |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| (虧損) 盈利：                    |                      |                      |
| 用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之本年度(虧損)溢利 | <u>(1,859)</u>       | <u>12,646</u>        |
| 股份數目：                       |                      |                      |
| 二零一零年                       |                      | 二零零九年                |
| 已發行普通股之加權平均股數               | <u>2,428,255,008</u> | <u>2,245,241,309</u> |

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，由於兩個年度內並無攤薄事項，故每股攤薄(虧損)盈利與每股基本(虧損)盈利相同。

## 10. 可供待售之金融資產

|                 | 二零一零年<br>千港元   | 二零零九年<br>千港元   |
|-----------------|----------------|----------------|
| 本集團可供待售之金融資產包括： |                |                |
| 浮息票據            |                |                |
| — 上市            | 38,976         | 41,121         |
| — 非上市           | 125,732        | 117,352        |
|                 | <u>164,708</u> | <u>158,473</u> |
| 作報告用途之分析：       |                |                |
| — 非流動資產         | 79,677         | 158,473        |
| — 流動資產          | 85,031         | —              |
|                 | <u>164,708</u> | <u>158,473</u> |

上市及非上市之浮息票據分別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0.35厘計息。該等浮息票據到期日為二零一一年至二零一四年。

## 11. 按金、預付款項及其他應收款項

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，按金、預付款項及其他應收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內並無包括應付貿易賬項。

## 13. 比較數字

於綜合財務報表內呈列之若干比較數字已經重列，以符合本年度之相關新訂香港財務報告準則。

## 股息

董事會建議派發本年度末期股息每股普通股0.2港仙(二零零九年：0.1港仙)。待本公司將於二零一一年五月二十六日召開之應屆股東週年大會取得股東批准後，建議之末期股息將於二零一一年六月十七日或前後派發予於二零一一年五月二十六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(二零零九年：無)，二零一零年之總股息分派將為每股普通股0.2港仙(二零零九年：0.1港仙)。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一一年五月二十四日至二零一一年五月二十六日(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二零一一年五月二十三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

本年度之收益為8,483,000港元(二零零九年：9,099,000港元)，較去年減少616,000港元。本年度之毛利為8,279,000港元(二零零九年：8,921,000港元)，較去年減少642,000港元。收益及毛利減少原因是錄得浮息票據之利息收入4,434,000港元(二零零九年：5,472,000港元)及借予同系附屬公司貸款之利息收入2,354,000港元(二零零九年：1,942,000港元)。

至於物業租賃，租金收入增加至1,695,000港元(二零零九年：1,685,000港元)，主要原因是物業之出租率輕微上升。本年度業績包括投資物業之公平值減少4,150,000港元(二零零九年：增加5,200,000港元)。

本年度，並無錄得財務成本(二零零九年：無)。

計入行政開支之匯兌虧損2,451,000港元(二零零九年：匯兌收益775,000港元)主要由於外幣浮息票據轉換為港元時產生。

### 本公司持有人應佔(虧損)溢利

本年度，本集團錄得本公司持有人應佔虧損1,859,000港元(二零零九年(重列)：溢利12,646,000港元)，主要源自投資物業之公平值減少、浮息票據之利息收入減少及轉換浮息票據之匯兌虧損。每股基本及攤薄虧損為0.08港仙(二零零九年(重列)：每股盈利0.56港仙)。

### 核心溢利

如撇除主要非現金項目虧損4,150,000港元(二零零九年：收益5,200,000港元)，本公司持有人之應佔核心溢利將為2,291,000港元(二零零九年(重列)：7,446,000港元)。

本年度主要非現金項目包括投資物業之公平值變動虧損4,150,000港元(二零零九年：收益5,200,000港元)。

### 資產淨值

於二零一零年十二月三十一日，本公司持有人應佔本集團之資產淨值合共為485,952,000港元(二零零九年(重列)：484,824,000港元)，較去年增加1,128,000港元。此上調乃由於(a)支付二零零九年末期股息2,428,000港元；(b)本年度之虧損1,859,000港元；及(c)可供待售之金融資產之公平值增加5,415,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，本公司持有人應佔每股資產淨值為20.01港仙(二零零九年(重列)：19.97港仙)。

## 投資及融資

於二零一零年十二月三十一日，本集團持有本金額分別為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。利率乃主要參考歐洲銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息計算。此外，本集團向華人置業集團提供一筆三年期短期循環貸款200,000,000港元，年利率按香港銀行同業拆息加一厘計算。本年度並無利率及外幣對沖。

於二零一零年十二月三十一日，浮息票據之賬面金額為164,708,000港元（二零零九年：158,473,000港元），而貸款金額為200,000,000港元（二零零九年：200,000,000港元），分別相當於本集團之資產總值之33.8%及41.0%。

## 股權

於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之已發行普通股數目均為2,428,255,008股。

## 債項與股權比率

於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，本集團並無任何借貸。

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之定期存款及銀行結餘約為91,242,000港元（二零零九年：91,247,000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

於二零一零年十二月三十一日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

於二零一零年十二月三十一日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／支出

利息收入已計入本年度之收益及其他收入。利息收入為6,881,000港元（二零零九年：7,473,000港元）較去年減少7.92%，主要來自本年度浮息票據之利息收入減少。本年度並無錄得財務成本（二零零九年：無）。

## 酬金政策及購股權計劃

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無僱用任何員工（二零零九年：無）。本年度總員工成本（不包括董事酬金）約為939,000港元（二零零九年：843,000港元），相當於本公司其他同系附屬公司徵收之員工成本。本公司於二零零二年二月十五日採納一項購股權計劃。年初及年終並無購股權尚未行使，本年度亦無授出、行使、註銷或已失效之購股權。

## 物業估值

獨立合資格專業估值師行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。於二零一零年十二月三十一日，本集團投資物業之估值為28,350,000港元(二零零九年：32,500,000港元)，公平值之減少約為4,150,000港元，並已在本年度之綜合全面收入報表中確認。

## 業務回顧

本年度，本集團繼續從事物業投資、融資及證券投資業務。

## 融資及證券投資

年內，本公司根據於二零零八年十一月訂立之三年期循環貸款協議(「循環貸款」)，已向華人置業集團貸款合共200,000,000港元。本公司於本年度從循環貸款入賬之利息收入共約為2,354,000港元，以年利率香港銀行同業拆息加一厘計算，去年則為1,942,000港元。

另一方面，本集團於年內，從作為長線投資本金總額為3,800,000歐元及16,500,000美元的多種浮息票據(「浮息票據」)獲得之利息收入約為4,434,000港元，對比去年約5,472,000港元之利息收入。於二零一零年十二月三十一日，浮息票據之公平值為164,708,000港元，對比於二零零九年十二月三十一日之158,473,000港元，增加為6,235,000港元或約3.93%。

## 投資物業

於二零一零年十二月三十一日，本集團擁有位於灣仔及中環區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76.76%，而租金收入為1,695,000港元。租金收入較去年增加0.59%。租金收入上升的主要原因是停車位之使用於二零一零年初增加所致。

因為本集團之投資物業錄得未變現之估值虧損，及浮息票據之利息收入減少，連同轉換浮息票據之匯兌虧損，本集團錄得本公司持有人應佔虧損1,859,000港元。

## 展望

年內，雖然香港經濟持續顯著地從環球金融海嘯中復甦，仍尚存很多外在及內在之挑戰，尤其是熱錢湧入、通貨膨脹及地產物業價格迅速上升。於二零一零年十一月，政府推出一系列樓市降溫措施，例如對購入並於兩年內出售之住宅單位徵收重稅，皆對地產發展商及投資者造成影響。由於本集團現時並無持有可出售之住宅單位，政府冷卻物業市場之行政措施對吾等目前並無即時之不利影響。財經界視現時停滯不前之利率乃不正常，而香港金融管理局亦警告本地利率可在任何時間突然增加，並可能比預期中更快。本地主要銀行已開始就按揭貸款調升利率差距，而若干中小型銀行亦已跟隨。現時借予華人置業集團之200,000,000港元之貸款政策，在預期利率可能增加之下，將屬有利及審慎的。

停車場租金收入、由循環貸款所得之利息收入及從投資於多種浮息票據所獲得之利息收入，將繼續成為本集團的主要收入來源。同時，本公司將不時檢討資金運用，以應付業務需要。

## 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並無遵守該守則，除該守則第A.2條（主席之角色）、第A.4.1條（非執行董事之特定任期）、第C.2.2條（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）及第E.1.2條（董事會主席出席股東週年大會）之偏離者外（大部份只是形式上輕微偏離者）。就該等偏離者之詳情，請參考本公司二零一零年中期報告第十八頁。上述該守則之偏離者之全部篇幅將於本公司即將出版之二零一零年年報《企業管治報告書》內再度轉載。

## 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已於本年度一直遵守該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

本公司或其任何附屬公司於本年度概無購回、出售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。

## 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，二零一一年三月十七日

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>