



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)

截至二零零七年十二月三十一日止年度全年業績

財務摘要

營業額 2,812,000 港元，減少 19.9%

除稅前溢利 13,859,000 港元，增長 151.5%

本集團應佔溢利淨額增至 15,193,000 港元，增長 215.3%

每股基本盈利 1.5 港仙

每股攤薄盈利 1.4 港仙

金匡企業有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止之財政年度(「本年度」)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 16 第 45 段所載之經審核綜合業績。已經審核委員會審閱之本集團本年度綜合收益表及於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表，連同截至二零零六年十二月三十一日止年度同期之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	3	2,812	3,512
直接成本		(314)	(1,689)
毛利		2,498	1,823
其他經營收入	5	5,584	2,409
行政開支		(4,979)	(3,293)
財務成本	6	(2,169)	—
出售投資物業之收益／(虧損)		580	(746)
出售無形資產之收益		11,865	—
商譽之減值虧損		(1,470)	—
投資物業公平值變動		1,950	5,318
除稅前溢利	7	13,859	5,511
所得稅抵免／(支出)	8	1,334	(692)
年度溢利		15,193	4,819
股息	9	—	7,941
每股盈利	10		
基本(每股港仙)		1.5	0.6
攤薄(每股港仙)		1.4	0.6

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
投資物業		31,000	35,600
無形資產		—	—
商譽		10,459	—
物業、廠房及設備		4,250	—
預付租賃款項		60,397	—
聯營公司權益		—	—
合營公司權益		—	—
可供銷售之金融資產		—	220
		<u>106,106</u>	<u>35,820</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	11	438	312
存款及預付款		70,424	281
應收短期貸款		—	—
預付租賃款項		1,253	—
預付稅款		106	—
定期存款、銀行結存及現金		354,015	88,062
		<u>426,236</u>	<u>88,655</u>
分類為持作待售資產		—	9,338
		<u>426,236</u>	<u>97,993</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	888	639
應計款項及已收按金		1,965	2,590
應繳稅項		463	—
應付同系附屬公司款項		—	185
		<u>3,316</u>	<u>3,414</u>
流動資產淨值		<u>422,920</u>	<u>94,579</u>
資產總值減流動負債		<u>529,026</u>	<u>130,399</u>
非流動負債			
可換股債券		143,678	—
遞延稅項負債		19,689	1,723
		<u>163,367</u>	<u>1,723</u>
資產總值及負債		<u><u>365,659</u></u>	<u><u>128,676</u></u>
股本及儲備			
股本		20,282	7,940
股份溢價及儲備		345,377	120,736
權益總額		<u><u>365,659</u></u>	<u><u>128,676</u></u>

綜合財務報表附註：

1. 編製基準

綜合財務報告乃根據歷史成本基準(惟投資物業及若干金融工具按公平值計量除外)及按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此外，綜合財務報告亦載入上市規則及香港公司條例所規定之適用披露資料。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會頒佈對本集團於二零零七年一月一日開始的財政年度生效之若干新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)。

採納此等新香港財務報告準則並無對現行或過往會計期間業績及財務狀況之編製及呈報方式構成重大影響，除香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第7號財務工具新增之披露規定：披露及香港會計準則修訂第1號財務報表呈列方式：資本披露。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂準則、修訂或詮釋。本集團董事(「董事」)預計，應用該等新訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈列方式 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫務股票交易 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許權安排 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定利益資產之限制、最低融資要求及其互動關係 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

3. 營業額

營業額為已收及應收第三方之款項淨額，茲概述如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
租金收入	2,782	3,227
財務收入	30	285
	<u>2,812</u>	<u>3,512</u>

4. 業務及地區分類

業務分類

因應管理需要，本集團現將營運業務劃分為以下三個部門－ (i) 投資與財務；(ii) 物業投資；及(iii) 甲醇。本集團乃按上述部門申報其主要之分類資料。

主要業務如下：

投資與財務	－	投資及財務業務
物業投資	－	物業租賃
甲醇	－	甲醇產品及副產品之開發、生產及銷售

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	投資與財務 千港元	物業投資 千港元	甲醇 千港元	綜合 千港元
收益表				
營業額				
外界銷售	<u>30</u>	<u>2,782</u>	<u>—</u>	<u>2,812</u>
分類業績	<u>26</u>	<u>6,420</u>	<u>(1,438)</u>	<u>5,008</u>
利息收入				5,532
未分配收入				11,870
未分配公司開支				(6,382)
財務成本				(2,169)
除稅前溢利				<u>13,859</u>
所得稅抵免				<u>1,334</u>
年內溢利				<u>15,193</u>

	投資與財務 千港元	物業投資 千港元	甲醇 千港元	綜合 千港元
資產負債表				
資產				
分類資產	35	34,615	167,187	201,837
未分配公司資產				330,505
				<u>532,342</u>
負債				
分類負債	(10)	(4,289)	(11,315)	(15,614)
未分配公司負債				(151,069)
				<u>(166,683)</u>
其他分類資料				
投資物業公平值變動	—	1,950	—	1,950
折舊及攤銷	—	—	15	15
資本增加	—	—	341	341
商譽減值	—	—	1,470	1,470
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,470</u>	<u>1,470</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	投資與財務 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收益表			
營業額			
外界銷售	285	3,227	3,512
	<u>285</u>	<u>3,227</u>	<u>3,512</u>
分類業績	612	6,264	6,876
	<u>612</u>	<u>6,264</u>	<u>6,876</u>
利息收入			1,846
未分配公司開支			(3,211)
			<u>1,846</u>
除稅前溢利			5,511
所得稅開支			(692)
			<u>5,511</u>
年內溢利			<u>4,819</u>

	投資與財務 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
資產負債表			
資產			
分類資產	—	44,679	44,679
未分配公司資產			89,134
			<u>133,813</u>
負債			
分類負債	—	3,810	3,810
未分配公司負債			1,327
			<u>5,137</u>
其他分類資料			
投資物業公平值變動	—	5,318	5,318
於收益表中撥回之減值虧損	327	—	327
其他非現金開支	—	(12)	(12)
	<u>—</u>	<u>(12)</u>	<u>(12)</u>

地區分類

本集團之業務位於香港及中華人民共和國(香港及澳門除外)(「中國」)。

按資產所在地作出之分類資產賬面值及物業，廠房及設備增加分析如下：

	香港		中國		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類資產賬面值	<u>393,451</u>	<u>133,813</u>	<u>138,891</u>	<u>—</u>	<u>532,342</u>	<u>133,813</u>
物業，廠房 及設備增加	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>341</u>	<u>—</u>	<u>341</u>	<u>—</u>

5. 其他經營收入

二零零七年
千港元

二零零六年
千港元

其他經營收入包括以下各項：

利息收入	5,532	1,846
撥回呆壞賬撥備	—	327
出售附屬公司之收益	33	—
	<u>5,565</u>	<u>2,173</u>

6. 財務成本

二零零七年
千港元

二零零六年
千港元

可換股債券實際利息支出	2,169	—
	<u>2,169</u>	<u>—</u>

7. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除：

二零零七年
千港元

二零零六年
千港元

員工成本：

董事酬金	234	204
薪金及其他福利	809	1,066
退休福利計劃供款不包括董事並已扣除 已沒收供款12,000港元(二零零六年：9,000港元)	16	52
	<u>1,059</u>	<u>1,322</u>

核數師酬金	420	300
可供出售財務資產之減值虧損	220	—
物業、廠房及設備之折舊	11	—
預付租賃款項之攤銷	4	—
	<u>665</u>	<u>300</u>

並計入：

投資物業之租金收入總額	2,782	3,227
減：本年度內產生租金收入 之投資物業直接經營開支	(285)	(965)
本年度內並無產生租金收入 之投資物業直接經營開支	(29)	—
	<u>2,468</u>	<u>2,262</u>

8. 所得稅(抵免)／支出

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
稅項(抵免)／支出包括：		
年內稅項 — 香港	467	—
遞延稅項	(1,801)	692
	<u>(1,334)</u>	<u>692</u>

香港利得稅乃根據其年度估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，由於須繳付香港利得稅之集團公司產生稅務虧損或有承前稅務虧損以抵銷之應課稅溢利，故該等集團公司並無為香港利得稅作出撥備。

中國或其他司法權區之稅項乃按有關司法權區當時之稅率計算。

9. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
擬派末期股息每股零港元(二零零六年：0.01港元)	—	7,941

董事未建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之任何股息(二零零六年：每股0.01港元)。

截至二零零六年十二月三十一日止年度之建議末期股息每股0.01港元於股東大會上獲本公司股東(「股東」)批准，並於年內派付。

10. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

盈利：	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
用作計算每股基本盈利之盈利	15,193	4,819
攤薄潛在普通股之影響：		
— 可換股債券實際利息支出	2,169	—
— 與可換股債券利息支出相關之遞延稅項	(380)	—
	<u>16,982</u>	<u>4,819</u>

股份數目	二零零七年	二零零六年
已發行普通股份之加權平均股數	1,020,609,068	794,057,800
假設可換股債券獲行使而就此作出調整	203,957,382	—
	<u>1,224,566,450</u>	<u>794,057,800</u>

11. 貿易及其他應收款項

本集團之貿易及其他應收款項已計入零港元(二零零六年:271,000港元)之應收貿易款項,以下為於結算日之賬齡分析:

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
30日內	—	215
31至60日	—	38
超過60日	—	18
	<u>—</u>	<u>271</u>

董事認為,於結算日本集團之貿易及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

12. 貿易及其他應付款項

本集團之貿易及其他應付款項已計入零港元(二零零六年:10,000港元)之應付貿易款項。以下為於結算日之賬齡分析:

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
30日內	—	4
31至60日	—	—
超過60日	—	6
	<u>—</u>	<u>10</u>

董事認為,於結算日本集團之貿易及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

13. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈列方式。

暫停辦理股份過戶登記

將於二零零八年五月九日至二零零八年五月十五日(包括首尾兩天)，暫停辦理股份過戶登記手續。為確定股東出席本公司之即將舉行之股東週年大會之資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零零八年五月八日下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

業務回顧

本年度本集團主要經營物業投資業務及甲醇產品開發業務。

物業投資業務

本年度，餘下位於葵涌之八層貨倉於二零零七年十月內完成出售前繼續為本集團帶來租金收入2,109,000港元。另一方面，於二零零七年七月三十一日本集團收購了香港灣仔東亞銀行港灣中心二十五個停車位連同五個毗鄰空間及皇后大道中九號六個停車位及地庫停車場。收購該等三十一個停車位為本集團帶來673,000港元或23.9%之營業額及1,478,000港元或9.7%之溢利，當中包括投資物業之公平值收益1,950,000港元。

甲醇產品開發業務

本年度，本集團物色到一個投資機遇以代價人民幣59,962,000元(相當於62,406,000港元)收購了內蒙古伊澤礦業投資有限公司(「中國公司」)。中國公司在中國內蒙古擁有一塊地，並擬於該址興建一間以煤炭為原材料的甲醇產品生產廠房。於二零零七年十二月三十一日，本集團就發展甲醇生產業務之總投資成本為157,342,000港元，當中包括支付收購中國公司之代價、甲醇廠之開發成本及位於內蒙古之用水權之按金付款，以及中國公司之營運資金。於扣除收購中國公司之商譽減值虧損1,470,000港元後，於二零零七年十二月三十一日，發展甲醇生產業務應佔之資產淨值及與甲醇廠之開發成本有關之資本承擔(主要包括已授權及已訂約者)分別為155,872,000港元及44,856,000港元。

發行認購股份及可換股債券

為擴大資本基礎及為中國公司發展籌措資金，於二零零七年十月二十五日，本集團發行740,518,325股認購股份及108,000,000港元零息可換股債券予名昇投資有限公司(建滔化工集團之間接全資附屬公司) (「名昇」) 及493,678,883股認購股份及72,000,000港元零息可換股債券予Asian Kingdom Limited (由劉鑾雄先生獨自擁有最終實益)。扣除有關認購股份及可換股債券之支出後所得款項淨額為375,552,000港元，本集團擬將該等資金作建造甲醇產品業務廠房之用。

於二零零七年十月二十五日至二零零七年十二月三十一日，無可換股債券進行兌換，而於二零零七年十二月三十一日可換股債券尚未償還之本金額約為180,000,000港元。

出售無形資產

本年度，本集團出售三相專利權予獨立第三方，該三相專利權為自動轉換省電變壓器三相電壓之方法及儀器之申請專利權。由於過往年度專利權之賬面值全面減值，出售專利權所得款項扣除有關出售之直接成本後的淨額11,865,000港元確認為本年度收益。

財務營運回顧

業績

年內營業額為2,812,000港元，較去年減少700,000港元或19.9%。營業額減少乃由於租金收入及其他投資分別減少445,000港元及255,000港元所致。

儘管營業額下跌，但由於直接成本下降為314,000港元(二零零六年：1,689,000港元)，本年度毛利為2,498,000港元(二零零六年：1,823,000港元)，較去年增長37.0%。

年內其他經營收入較去年增加131.8%至5,584,000港元(二零零六年：2,409,000港元)，主要由於本年度銀行利息收入增加至5,496,000港元(二零零六年：1,820,000港元)所致。

本年度股東應佔溢利為15,193,000港元，較去年上升10,374,000港元或215.3%。有關增幅僅因出售無形資產之收益11,865,000港元(二零零六年：無)；銀行利息收入增加3,676,000港元或202.0%；出售投資物業之收益580,000港元(二零零六年：虧損746,000港元)；以及直接成本下降1,375,000港元。每股基本及攤薄盈利分別為1.5港仙(二零零六年：0.6港仙)和1.4港仙(二零零六年：0.6港仙)，較去年分別上升0.9港仙或1.5倍和0.8港仙或1.3倍。

兩項主要非現金成本項目3,639,000港元及一項非現金收益項目1,609,000港元(二零零六年：僅有一項收益項目4,373,000港元)。如撇除三項非現金項目，本年度內本公司股東應佔溢利將調整為17,223,000港元(二零零六年：446,000港元)。每股基本及攤薄盈利將分別調整為1.69港仙(二零零六年：0.06港仙)和1.41港仙(二零零六年：每股0.06港仙)。

兩項主要非現金虧損項目乃可換股債券之實際利息開支2,169,000港元(二零零六年：零港元)及商譽之減值虧損1,470,000港元(二零零六年：無)。主要非現金收益項目乃有關投資物業公平值變動連同其各自之遞延稅項開支1,609,000港元(二零零六年：4,373,000港元)。

資產淨值

於二零零七年十二月三十一日，本集團資產淨值總額為365,659,000港元(二零零六年：128,676,000港元)，較去年上升236,983,000港元或1.8倍。有關增幅源自(a)1,234,197,208股認購股及零息可換股債券180,000,000港元之發行，以及股本、股份溢價及可換股債券之儲備因而分別增加12,342,000港元、185,404,000港元及29,867,000港元；及(b)本年度溢利15,193,000港元。

於二零零七年十二月三十一日，每股資產淨值為0.180港元(二零零六年：0.162港元)

股權

於本年度，本公司根據於二零零七年十月二十五日所訂立之每股認購價0.162港元之認購協議，發行每股0.01港元之普通股總計1,234,197,208股。於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，已發行普通股股數分別為2,028,255,008股及794,057,800股。

債項與股權比率

截至二零零七年十二月三十一日，本集團未清償的可換股債券為180,000,000港元。

於二零零七年十二月三十一日，債項與股權比率為39.3%(二零零六年：無)為可換股債券之負債組成部分之賬面值143,678,000港元對二零零七年十二月三十一日資產淨值365,659,000港元之百分比。此外，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

資本承擔

於二零零七年十二月三十一日未履行之資本承擔約44,856,000港元，主要包括已授權及已訂約的甲醇廠房的開發成本。

財務及利息收入／支出

營業額及其他經營收入包括利息收入。除應收貸款之利息外，銀行利息收入的已收利息為5,496,000港元(二零零六年：1,820,000港元)。該等財務成本2,169,000港元(二零零六年：無)為本年度可換股債券的實際利息開支。

酬金政策及購股權計劃

於二零零七年十二月三十一日，本集團共有僱員7名(不包括董事)(二零零六年：3名)。本年度為中國公司增聘5名職員。年內職員總成本約為825,000港元(二零零六年：1,118,000港元)。酬金福利包括薪金及按個別表現釐定之年終花紅。本公司採納於二零零二年二月十五日始之購股權計劃(「二零零二年計劃」)。二零零二年計劃之詳情將於本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內披露。年初及年終並無購股權尚未行使，年內亦無授出、行使或註銷購股權，亦無購股權已經失效。

物業估值

年內，本集團已出售投資物業及列作持有待售資產之賬面值分別為35,600,000港元及9,338,000港元。本集團之投資物業由獨立專業物業估值師行普敦國際評估有限公司於二零零七年十二月三十一日進行之估值為31,000,000港元，已扣除本年度入賬的投資物業公平值變動之收益1,950,000港元。

股息

本公司董事不建議就截至二零零七年十二月三十一日止年度派發任何中期或末期股息(二零零六年：末期股息每股0.01港元)。

結算日後事件

於二零零八年二月一日，本集團訂立(i)出售本集團其若干間接全資附屬公司之全部權益之有條件協議，有關交易構成本公司一項主要及關連交易；(ii)有關終止可能進行之合營公司合作之有條件協議(如本公司於二零零八年一月二十一日之公佈所披露)。此外，本集團獲知會已簽訂買賣本公司之銷售及可換股證券之協議，因此，該等證券之買方須根據香港公司收購及合併守則提出強制性無條件現金收購建議(不包括該名買方或與其一致行動人士已擁有或同意收購之本公司之銷售及

可換股證券)。有關之詳情載於日期為二零零八年二月一日之公佈內。由於本公司及交易方需要更多時間就若干修訂已簽署之協議之條款以符合上市規則以及就落實有關更改業務計劃之進一步公佈之內容進行磋商，於本公佈日期，有關之事宜仍在進行中。本公司將盡快就此刊發進一步之公佈。

展望

本集團將繼續持有位於東亞銀行港灣中心及皇后大道中九號作出租用途之三十一個停車位。同時，董事將對集團之業務活動(特別是發展甲醇生產業務)及資產進行檢討，以為集團之未來業務發展制定業務計劃及策略。本公司將繼續積極地並堅持不懈地尋求新的潛在投資機會以增加股東之價值。

購入，出售或贖回本公司之證券

於本年度，本集團及本公司概無購入，出售或贖回本公司之任何證券。

審核委員會及薪酬委員會

審核委員會及薪酬委員會成員為本公司之三位獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。審核委員會已審閱本年度本集團之綜合財務報表。薪酬委員會於本年度內負責檢討及評估現任及新任執行董事之薪酬，並就此向董事會作出推薦建議。

企業管治

本公司於整個年度內一直全面應用上市規則附錄14所載之企業管治常規守則(「守則」)訂明之原則，並遵守有關規定。據董事會所知，概無任何資料可合理顯示本公司於本年度內任何時間未有遵守聯交所證券上市規則，惟下述若干偏離事項除外：

根據上市規則附錄14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，而須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪席告退。

此外，根據上市規則附錄十四第A.2條守則條文，主席一職為董事會之管理層，負責確保向全體董事妥為簡介董事會會議商討之事宜，並確保董事適當時候接獲完整可靠之資料。儘管本公司主席（「主席」）於二零零七年五月三十一日辭任，而截至本公佈刊發日期止尚未填補有關空缺，從二零零七年六月一日起已由本公司副主席署理主席之職務。故此，董事會確認彼等已遵守上市規則附錄十四條第A.2條守則條文。

標準守則

董事會已根據香港聯交所上市規則附錄10上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）應用本公司之證券交易守則，且概無偏離有關守則。本公司已就董事有否遵守標準守則內有關董事進行證券交易之規定標準向全體董事作出特別查詢，而全體董事亦已確認本年度內彼等已遵守標準守則。

刊發年度業績公佈於香港聯交所之網站

本業績公佈將分別於聯交所網站 <http://www.hkexnews.hk> 及本公司網站 <http://www.g-prop.com.hk> 刊登。本公司將於適當時候向其股東寄發以及於聯交所及本公司網站登載本年度年報，當中載有上市規則附錄16規定之所有資料。

致謝

本人謹此對本公司股東之鼎力支持，以及各董事及員工對本公司付出之貢獻致以衷心感謝。

承董事會命
公司秘書
林光蔚

香港，二零零八年三月七日

於本公布日期，董事會由執行董事梁榮邦先生、江志明先生、陳永錕先生及鄭永耀先生及獨立非執行董事梁潤輝先生、林日輝先生及錢其武醫生組成。