



G-PROP
(HOLDINGS) LIMITED

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)

截至二零零八年
六月三十日止六個月
之中期報告

目錄

	頁次
公司資料	1
業績	
簡明綜合收益表	2
簡明綜合資產負債表	3
簡明綜合股本權益變動表	4
簡明綜合現金流量表	5
簡明綜合財務報表附註	6-14
中期股息	15
業務回顧	15
財務回顧	15-16
展望	16
董事及最高行政人員於本公司之證券權益	17
主要股東於本公司之證券權益	17-18
認購股權計劃	18
購買，出售或贖回本公司之上市證券	18
審核委員會及薪酬委員會	19
企業管治	19
標準守則	19
中期報告之刊載	19
致謝	19

公司資料

董事

執行董事：
江志明(副主席)
梁榮邦(行政總裁)

獨立非執行董事：
梁潤輝
林日輝
錢其武

審核委員會

林日輝(主席)
梁潤輝
錢其武

薪酬委員會

梁潤輝(主席)
林日輝
錢其武

公司秘書

林光蔚

合資格會計師

黃月影

核數師

國衛會計師事務所

律師

薛馮鄺岑律師行
趙不渝馬國強律師事務所

主要往來銀行

創興銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

股份過戶登記總處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke, Bermuda

股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要辦事處

香港灣仔告士打道38號
美國萬通大廈26樓
電話: (852) 2866 6999
傳真: (852) 2866 2822, 2866 2833

網址

<http://www.g-prop.com.hk>

股份代號

286

買賣單位

2,000股

未經審核中期業績

金匡企業有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核業績，連同二零零七年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零零八年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
	附註		
持續經營業務			
營業額	3	1,005	1,706
直接成本		(133)	(114)
毛利		872	1,592
其他經營收入	4	2,634	1,918
行政開支		(5,369)	(1,744)
財務成本		(5,892)	—
出售投資物業之虧損		—	(79)
投資物業公平值變動		2,500	—
除稅前(虧損)/溢利	5	(5,255)	1,687
所得稅抵免	6	773	—
來自持續經營業務之期內(虧損)/溢利		(4,482)	1,687
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之期內虧損	7	(1,652)	—
期內(虧損)/溢利		(6,134)	1,687
中期股息		—	—
每股(虧損)/盈利	8		
來自持續及已終止經營業務			
基本(每股港仙)		(0.3)	0.2
攤薄(每股港仙)		(0.3)	N/A
來自持續經營業務			
基本(每股港仙)		(0.2)	0.2
攤薄(每股港仙)		(0.2)	N/A

簡明綜合資產負債表
於二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		33,500	31,000
商譽		2,939	10,459
物業、廠房及設備		—	4,250
預付租賃款項		—	60,397
共同控制機構權益		—	—
可供待售之金融資產		161,188	—
		<u>197,627</u>	<u>106,106</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	9	862	438
按金及預付款項		248	70,424
應收短期貸款		—	—
預付租賃款項		—	1,253
預付稅項		138	106
定期存款、銀行結存及現金		299,721	354,015
		<u>300,969</u>	<u>426,236</u>
列為持作出售之資產	10	207,055	—
		<u>508,024</u>	<u>426,236</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	166,673	888
應付未付款項及已收按金		443	1,965
應繳稅項		493	463
應付同系附屬公司款項		34	—
		<u>167,643</u>	<u>3,316</u>
與列為持作出售之資產直接相關之負債	10	10,781	—
		<u>178,424</u>	<u>3,316</u>
流動資產淨值		<u>329,600</u>	<u>422,920</u>
總資產減流動負債		<u>527,227</u>	<u>529,026</u>
非流動負債			
可換股債券		149,570	143,678
遞延稅項負債		8,066	19,689
		<u>157,636</u>	<u>163,367</u>
總資產及負債		<u>369,591</u>	<u>365,659</u>
股本及儲備			
股本	12	20,282	20,282
股份溢價及儲備		349,309	345,377
股本權益總額		<u>369,591</u>	<u>365,659</u>

簡明綜合股本權益變動表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	由本公司股本持有人應佔						
	股本	股本溢價	可換股債券 股本權益 儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	保留 溢利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年一月一日(經審核)	7,940	24,764	—	—	234	95,738	128,676
期內溢利	—	—	—	—	—	1,687	1,687
已付股息	—	—	—	—	—	(7,941)	(7,941)
於二零零七年六月三十日 (未經審核)	7,940	24,764	—	—	234	89,484	122,422
期內溢利	—	—	—	—	—	13,506	13,506
匯兌儲備	—	—	—	—	2,118	—	2,118
已發行股份	12,342	185,404	—	—	—	—	197,746
發行可換股債券	—	—	36,297	—	—	—	36,297
遞延稅項	—	—	(6,430)	—	—	—	(6,430)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日 (經審核)	20,282	210,168	29,867	—	2,352	102,990	365,659
本期間虧損	—	—	—	—	—	(6,134)	(6,134)
遞延稅項	—	—	367	—	—	—	367
匯兌儲備	—	—	—	—	11,533	—	11,533
可供待售之金融資產 之公平值減少	—	—	—	(1,834)	—	—	(1,834)
於二零零八年六月三十日 (未經審核)	20,282	210,168	30,234	(1,834)	13,885	96,856	369,591

簡明綜合現金流量表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
經營活動所得之現金淨額	111,089	4,590
投資活動(所用)／所得之現金淨額	(172,641)	11,117
融資活動所用之現金淨額	—	(7,941)
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	(61,552)	7,766
外幣匯率變動影響	7,258	—
期初現金及現金等值項目	354,015	88,062
期末現金及現金等值項目	299,721	95,828

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

本公司於本期間之未經審核簡明綜合財務報表(「本財務報表」)乃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及由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」之規定而編製。

除投資物業及若干金融工具以公平值或重估值(倘適用)計量外,本財務報表乃根據歷史成本法而編製。

本財務報表應與截至二零零七年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表(「二零零七年週年財務報表」)一併閱讀。編製本財務報表所採用之會計政策及計算方法與二零零七年週年財務報表所採用者一致。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期內,本集團首次應用香港會計師公會頒佈,並於本集團之現行會計期間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」)。採用此等之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。故無需於本財務報表中作出前期調整。

此外,本集團已預先選擇並應用於二零零九年一月一日或之後之會計期間才生效之香港財務報告準則第8號「營運分部」。香港財務報告準則第8號乃一項導致本集團重整所呈報分部之披露準則,但不會影響本集團已呈報之業績或財務狀況。本集團所呈報之分部載於下文附註3。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂、經修訂準則或詮釋:

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可沽出之金融工具及於清盤時所產生之責任 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款-歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第13號	客戶忠誠計劃 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 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

若收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間開始之時或其後,則採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響有關業務合併之會計處理。若母公司於附屬公司之擁有權變動並無導致失去控制權,則香港會計準則第27號(經修訂)將影響有關擁有權變動之會計處理並將之以股權交易入賬。本公司董事(「董事」)預期應用該等準則或詮釋不會對本財務報表造成重大影響。

簡明綜合財務報表附註(續)

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
租金收入	939	1,676
財務收入	66	30
	<u>1,005</u>	<u>1,706</u>

本期間已終止經營業務並無營業額(二零零七年：零)。

營運分部

本集團已自二零零八年一月一日生效起預先在其生效日期前應用香港財務報告準則第8號「營運分部」。香港財務報告準則第8號要求以集團主要營運決策者在決定資源分配及表現評估上所定期審閱之有關集團不同部門之內部呈報作為分辨營運分部之基準。相反，其過往之準則(香港會計準則第14號分部報告)則要求實體以實體之內部財務呈報機制向主要管理層人員呈報，採用風險及獎賞方法以分辨兩組分部(業務分部及地區分部)，僅作為分辨該等分部之起點。然而，應用香港財務報告準則第8號之後，本集團呈報分部與二零零七年週年財務報表之業務分部是相同的。

就向本集團主要營運決策者呈報以進行資源分配及評估分部表現時，本集團呈報部分分為三個營運部門—(i)投資及財務，(ii)物業投資及(iii)甲醇。

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
甲醇	-	開發、生產及銷售甲醇產品及副產品

甲醇分部之營運於本期間已終止，詳情載於下文附註7。

有關本集團所呈報分部已於下文呈列。已呈報之前期金額已重列以遵守所呈報分部之規定。

簡明綜合財務報表附註(續)

3. 營業額(續)

(a) 呈報分部收益及業績

期內本集團各營運分部之呈報分部除稅後(虧損)/溢利分析如下:

截至二零零八年六月三十日止六個月

	持續經營業務		總計 (未經審核) 千港元	已終止 經營業務	綜合 (未經審核) 千港元
	投資及財務 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元		甲醇 (未經審核) 千港元	
營業額(來自外界客戶)	<u>66</u>	<u>939</u>	<u>1,005</u>	—	<u>1,005</u>
營運(虧損)/溢利	<u>62</u>	<u>917</u>	<u>979</u>	(2,282)	<u>(1,303)</u>
利息收入			2,514	41	2,555
中央行政成本及董事酬金			(5,356)	—	(5,356)
所得稅支出			(34)	—	(34)
核心營運虧損			(1,897)	(2,241)	(4,138)
主要非現金項目:					
折舊及攤銷			—	(8)	(8)
投資物業之公平值變動			2,500	—	2,500
可換股債券之 名義利息及遞延稅項			(5,085)	597	(4,488)
除稅後虧損			<u>(4,482)</u>	<u>(1,652)</u>	<u>(6,134)</u>

截至二零零七年六月三十日止六個月

	投資及財務 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	綜合 (未經審核) 千港元
營業額(來自外界客戶)	<u>30</u>	<u>1,676</u>	<u>1,706</u>
營運溢利	<u>58</u>	<u>1,141</u>	1,199
利息收入			1,831
中央行政成本及董事酬金			(1,374)
所得稅開支			—
核心營運溢利			1,656
主要非現金項目:			
於收益表撥回之減值虧損			31
除稅後溢利			<u>1,687</u>

上述所呈報之營業額指來自外界客戶之收益。本期間並無分部之間之收益(二零零七年:零)。

分部(虧損)/溢利指各分部之(虧損)/溢利,不包括利息收入、中央行政成本及董事酬金、所得稅開支及主要非現金項目之分配。此乃向主要營運決策者呈報之方法,以進行資源分配及評估分部表現。

簡明綜合財務報表附註(續)

3. 營業額(續)

(b) 分部資產

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
持續經營業務		
投資及金融	161,932	35
物業投資	36,593	34,615
未分配資產	300,071	330,505
持續經營業務之分部資產	498,596	365,155
已終止經營業務		
甲醇	207,055	167,187
持續經營業務及已終止經營業務之可呈報分部資產	705,651	532,342

為了監管分部表現及分配分部間之資源，主要營運決策者要監管各分部應佔之有形、無形及金融資產。所有本集團資產分配至可呈報分部。可呈報分部共同使用之資產按個別可呈報分部所賺取之收益基準分配。

(c) 地區資料

本集團之營運主要位於香港及中華人民共和國(不包括香港及澳門)(「中國」)。本集團之總營業額約1,005,000港元(二零零七年：約1,706,000港元)，乃來自本期間於香港外界客戶之收益收入。於截至二零零八年及二零零七年六月三十日止兩個六個月期間，概無來自於中國外界客戶之收益收入。

於二零零八年六月三十日，本集團於香港之總非流動資產約197,627,000港元。於二零零七年十二月三十一日，本集團於香港及中國之非流動資產分別約33,939,000港元及72,167,000港元。

4. 其他經營收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
利息收入，不包括應收貸款	2,514	1,858
撥回呆壞賬撥備	—	31
出售附屬公司之得益	—	28
其他收入	120	1
	2,634	1,918

簡明綜合財務報表附註(續)

5. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除：

	持續 經營業務		已終止 經營業務		綜合	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
員工成本：						
董事酬金	145	120	—	—	145	120
薪金及其他福利	399	340	732	—	1,131	340
退休福利計劃供款， 不包括董事及已扣除 已沒收供款7,000港元 (二零零七年：18,000港元)	15	(5)	21	—	36	(5)
	<u>559</u>	<u>455</u>	<u>753</u>	<u>—</u>	<u>1,312</u>	<u>455</u>
核數師酬金	<u>180</u>	<u>—</u>	<u>5</u>	<u>—</u>	<u>185</u>	<u>—</u>
並計入：						
投資物業之租金收入總額	939	1,676	—	—	939	1,676
減：期內產生租金收入之 投資物業直接經營開支	(133)	(105)	—	—	(133)	(105)
期內並無產生租金收入 之投資物業直接經營開支	—	(9)	—	—	—	(9)
	<u>806</u>	<u>1,562</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>806</u>	<u>1,562</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

6. 所得稅抵免

	持續 經營業務		已終止 經營業務		綜合	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
稅項(支出)/抵免包括：						
當期稅項						
— 香港	(34)	—	—	—	(34)	—
— 中國	—	—	—	—	—	—
遞延稅項	807	—	597	—	1,404	—
	<u>773</u>	<u>—</u>	<u>597</u>	<u>—</u>	<u>1,370</u>	<u>—</u>

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零零七年：17.5%)計算。由於截至二零零七年六月三十日止六個月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該期內之應課稅溢利，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。

7. 已終止經營業務

於二零零八年二月一日，本公司(作為賣方)及名昇投資有限公司(作為買方)訂立一份出售協議，據此，本公司有條件同意出售而名昇投資有限公司有條件同意購買(i)本公司直接全資附屬公司尊尚投資有限公司(「尊尚」)全部已發行股本；及(ii)尊尚及其附屬公司(「尊尚集團」)結欠本公司之全部股東貸款，總代價為183,698,986港元。有關該出售事項之詳情已載列於日期為二零零八年六月三十日之通函內。該出售事項已於二零零八年七月二十五日完成，尊尚集團之控制權亦於同日轉至名昇投資有限公司。

已計入此等未經審核簡明綜合收益表及現金流量表之已終止經營業務之合併業績及現金流量載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)
	千港元	千港元
來自已終止經營業務之期內虧損：		
營業額	—	—
開支	(2,249)	—
除稅前虧損	(2,249)	—
所得稅抵免	597	—
來自已終止經營業務之期內虧損	<u>(1,652)</u>	<u>—</u>
來自已終止經營業務之現金流量：		
經營活動所用現金流量淨額	(49,392)	—
投資活動所用現金流量淨額	(852)	—
已終止經營業務所用現金流量淨額	<u>(50,244)</u>	<u>—</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

8. 每股(虧損)/盈利

持續及已終止經營業務

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

(虧損)/盈利	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
用作計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/盈利	<u>(6,134)</u>	<u>1,687</u>

股份數目

已發行普通股份之加權平均股數	<u>2,028,255,008</u>	<u>794,057,800</u>
----------------	----------------------	--------------------

持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

(虧損)/盈利	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
用作計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/盈利	(6,134)	1,687
加：來自已終止經營業務之期內虧損	<u>1,652</u>	<u>—</u>
用作計算來自持續經營業務之 每股基本及攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/盈利	<u>(4,482)</u>	<u>1,687</u>

所使用之分母與上文所詳述之計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利時所使用者相同。

來自已終止經營業務

已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損為每股0.1港仙(二零零七年：每股零港仙)，乃根據來自已終止經營業務之本期間虧損約1,652,000港元(二零零七年：零港元)及上文詳述計算每股基本及攤薄虧損之分母而計算。

就本期間所呈列之持續及已終止經營業務之每股攤薄虧損與持續及已終止經營業務之每股基本虧損相同，此乃由於潛在行使兌換可換股債券之調整具反攤薄影響，導致本期間每股攤薄虧損減少。

由於可換股債券於二零零七年十月二十五日發行，概無呈列截至二零零七年六月三十日止六個月之持續及已終止經營業務之每股攤薄盈利。

簡明綜合財務報表附註(續)

9. 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(二零零七年：零港元)之應收貿易款項，主要為預先簽發之賬單而預期於收到賬單後會支付之應收租金。以下為於結算日之賬齡分析：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
30日內	—	—
31-60日	—	—
超過60日	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

董事認為本集團之貿易及其他應收款項於二零零八年六月三十日之公平值與其賬面值相約。

10. 列為持作出售之資產／與列為持作出售之資產直接相關之負債

尊尚集團之主要資產及負債類別已於本期間分別重新分類為列為持作出售之資產及與列為持作出售之資產直接相關之負債如下：

	(未經審核) 千港元
物業、廠房及設備	5,335
預付租賃款項	65,489
商譽	7,756
貿易及其他應收款項	117,129
現金及銀行結餘	<u>11,346</u>
列為持作出售之資產	<u>207,055</u>
其他應付款項	(928)
遞延稅項負債	<u>(9,853)</u>
與列為持作出售之資產直接相關之負債	<u>(10,781)</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

11. 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(二零零七年：零港元)之應付貿易款項。以下為於結算日之賬齡分析：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
30日內	—	—
31-60日	—	—
超過60日	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

董事認為本集團之貿易及其他應付款項於二零零八年六月三十日之公平值與其賬面值相約。

12. 股本

	股份數目	股本 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定股本：		
於二零零八年六月三十日及二零零七年十二月三十一日	<u>80,000,000,000</u>	<u>800,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零零八年六月三十日及二零零七年十二月三十一日	<u>2,028,255,008</u>	<u>20,282</u>

13. 結算日後事項

於二零零八年七月二十二日，本公司舉行股東特別大會，並以本公司之普通決議案之形式批准出售協議以出售尊尚集團之全部股本，尊尚集團主要於中國從事甲醇項目，而該出售構成一項主要及關連交易。該出售於二零零八年七月二十五日完成，總代價為183,698,986港元。

中期股息

董事會議決本期間不建議派付中期股息(二零零七年：零)。

業務回顧

本期間之營業額約1,000,000港元(二零零七年：約1,700,000港元)，較去年同期減少約41.2%。營業額減少主要原因是於二零零七年完成出售中僑貨倉大廈後終止從該物業取得租金收入，從而令本期間之租金收入下降。

本期間之虧損約6,100,000港元，而去年同期之溢利約1,700,000港元。本期間由錄得溢利轉為虧損之主要原因為(i)可換股債券之財務成本帶來之非現金開支約5,900,000港元(二零零七年：零港元)；及(ii)已終止經營業務之虧損約1,700,000港元(二零零七年：零港元)。

本集團主要於香港從事物業投資及物業租賃。於二零零七年年末，本集團收購一間於中國的公司，藉以開始發展甲醇項目。於二零零七年十月，本公司從認購本公司之發行股份及可換股債券(「認購事項」)收到約373,000,000港元之所得款項淨額，預期足以應付甲醇項目首年營運。本集團被要求籌集額外資金約3,747,000,000港元，以滿足甲醇項目於未來三年發展所需之日後資本。然而，資本市場之表現及氣氛之變化(尤其是於二零零七年十一月後之變化)令本集團於籌集額外資本時面對更加困難之環境。於二零零八年二月一日，本集團訂立一份協議以出售甲醇項目，而該出售事項已於二零零八年七月二十二日獲本公司獨立股東批准。本集團已於二零零八年七月二十五日透過出售尊尚集團全面終止甲醇項目之營運。

為善用尚未動用之認購所得款項，本集團已於二零零八年六月動用約163,000,000港元收購多項浮息票據。

財務回顧

資產淨值

於二零零八年六月三十日，本集團之資產淨值約369,600,000港元(二零零七年十二月三十一日：約365,700,000港元)，較截至二零零七年十二月三十一日止年度增加約3,900,000港元或1.1%。此增加主要由於匯兌儲備增加約11,500,000港元(二零零七年十二月三十一日：約2,100,000港元)，儘管本集團於本期間錄得約6,100,000港元(二零零七年：溢利約1,700,000港元)之虧損。此外，可供待售之金融資產之公平值減少約1,800,000港元(二零零七年十二月三十一日：零港元)，有關款項已直接計入本公司之股本權益。

股權

於二零零八年六月三十日及二零零七年十二月三十一日之已發行普通股數目均為2,028,255,008股。

財務回顧(續)

可供待售之金融資產

於二零零八年六月三十日，本集團持有公平值約161,200,000港元之浮息票據作為可供待售之金融資產。該等浮息票據以美元及歐元計算，到期日介乎二零一一年至二零一四年。利息乃主要參考倫敦銀行同業拆息計算。於本期間內或於期末概無作出利率及外匯對沖。

債項與股權比率

於二零零八年六月三十日，本集團擁有本金額為180,000,000港元(二零零七年十二月三十一日：180,000,000港元)之尚未行使可換股債券。於二零零八年六月三十日，債項與股權比率為40.5%(二零零七年十二月三十一日：39.3%)，此比率為約149,600,000港元(二零零七年十二月三十一日：約143,700,000港元)之可換股債券之負債部份之賬面值對於二零零八年六月三十日約369,600,000港元(二零零七年十二月三十一日：約365,700,000港元)之資產淨值之百分比。於二零零八年六月三十日及二零零七年十二月三十一日之現金及銀行結餘分別約299,700,000港元(不包括於本期間重新分類作持作出售之資產金額約11,300,000港元之尊尚集團之現金及結餘)及約354,000,000港元。

資產抵押

於二零零八年六月三十日及二零零七年十二月三十一日，本集團並無任何已抵押資產。

或然負債

於二零零八年六月三十日及二零零七年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

財務及利息收入／支出

銀行利息收入已計入其他經營收入及來自已終止經營業務之期內虧損。本期間之銀行利息收入約2,600,000港元(二零零七年：約1,800,000港元)。而財務成本約5,900,000港元為本期間可換股債券之實際利息開支(非現金支出)(二零零七年：零港元)。

酬金政策

於二零零八年六月三十日，本集團共有僱員7名(不包括董事)(二零零七年十二月三十一日：7名)。本期間總員工成本(除董事薪酬外)約為1,200,000港元(二零零七年：約300,000港元)。酬金包括薪金及按個別表現釐定之年終花紅。

展望

終止甲醇項目後，本集團繼續其於香港物業投資及物業租賃之主要業務。就投資及財務業務而言，本集團擬持有金額約161,200,000港元之浮息票據作長期用途。預期浮息票據之利息收入將於本年度下半年增加。

董事及最高行政人員於本公司之證券權益

於二零零八年六月三十日，概無董事、本公司最高行政人員或彼等之相聯人士於本公司或其相聯法團之任何股份、相關股份或可認購其證券之權利中擁有而須記錄於本公司按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條而存置之登記冊內之權益或淡倉，或根據上市規則之附錄10上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東於本公司之證券權益

於二零零八年六月三十日，就董事或本公司最高行政人員所悉，董事或本公司最高行政人員除外，下列人士直接或間接持有，或被視為持有本公司已發行股本5%或以上之權益，而根據證券及期貨條例第336條規定須將其記錄於本公司所管有之登記冊內或須知會本公司：

於股份之好倉

股東名稱	股份數目	相關股份數目	身份	附註	股權百分比 %
劉鑾雄先生	1,512,059,473	1,111,111,110	信託之創立人、 信託受益人及 受控制公司 之權益	1及3	129.33
Asian Kingdom Limited	493,678,883	444,444,444	實益擁有人	1	46.25
Crown Jade Limited	493,678,883	444,444,444	受控制公司之權益	1	46.25
Global King Ltd.	1,018,380,590	666,666,666	信託人	2	83.07
GZ Trust Corporation	1,018,380,590	666,666,666	信託人、信託受益人 及受控制公司 之權益	2	83.07
Chinese Estates Holdings Limited	1,018,380,590	666,666,666	受控制公司之權益	4及5	83.07
華人置業有限公司	904,340,740	666,666,666	受控制公司之權益	6	77.45
巨昇有限公司	740,521,829	666,666,666	實益擁有人	5及6	69.37
高勝有限公司	113,818,911	—	實益擁有人	5及6	5.61

主要股東於本公司之證券權益 (續)

於股份之好倉 (續)

附註：

1. Crown Jade Limited擁有Asian Kingdom Limited之全部已發行股本，而劉鑾雄先生(「劉先生」)擁有Crown Jade Limited之全部已發行股本，劉先生及Crown Jade Limited被視為於Asian Kingdom Limited所擁有之同一批股份及相關股份。
2. GZ Trust Corporation(作為一項酌情信託之信託人)持有若干單位由Global King Ltd.任信託人之單位信任基金。Global King Ltd.有權於Chinese Estates Holdings Limited(「華置」)之股東大會上行使三分之一以上之投票權。因此，Global King Ltd.及GZ Trust Corporation被視為擁有華置之相同權益。於二零零八年八月一日生效期起，Global King Ltd.更改其名稱為Global King (PTC) Ltd.。
3. 劉先生因為擁有華置之已發行股本53.58%權益，故根據證券及期貨條例之條文被視為擁有華置之相同權益。
4. 江志明先生及梁榮邦先生為董事及華置之附屬公司的員工。此等附屬公司本身並非本公司之主要股東。
5. 該等股份及相關股份包括由巨昇有限公司實益擁有的740,521,829股股份及666,666,666股相關股份，由高勝有限公司實益擁有的113,818,911股股份，由樂邦投資有限公司實益擁有的76,877,685股股份，由Million Point Limited實益擁有的50,000,000股股份及由Great Empire International Ltd.實益擁有的37,162,165股股份。巨昇有限公司、高勝有限公司、樂邦投資有限公司、Million Point Limited及Great Empire International Ltd.各自均為華置之間接全資附屬公司。因此華置被視為擁有此等公司之同一批股份及相關股份。
6. 該等股份及相關股份包括由巨昇有限公司實益擁有的740,521,829股股份及666,666,666股相關股份，由高勝有限公司實益擁有的113,818,911股股份及由Million Point Limited實益擁有的50,000,000股股份。巨昇有限公司、高勝有限公司及Million Point Limited各自均為華人置業有限公司之直接或間接全資附屬公司。華人置業有限公司被視為擁有此等公司之同一批股份及相關股份。

上述所有權益均為好倉(包括股份及相關股份之權益)。於二零零八年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊中並無任何淡倉紀錄。

認購股權計劃

本公司於二零零二年二月十五日採納一項認購股權計劃(「二零零二年計劃」)。二零零二年計劃之詳情載於二零零七年週年財務報表中。本期間初及期末均無未償還之股權。本期間內並無授予、行使、註銷及作廢股權(二零零七年：無)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會及薪酬委員會

審核委員會及薪酬委員會由三名獨立非執行董事組成。本財務報表尚未由本公司核數師審閱，惟已經被審核委員會審閱。薪酬委員會於本期間已檢討及評估執行董事之薪酬組合，並就此向董事會作出推薦建議。

企業管治

本公司於本期間一直全面應用上市規則附錄14所載企業管治常規守則(「該守則」)之原則，並遵守該守則之規定。董事概不知悉有任何資料可合理指出本公司於本期間涵蓋之會計期間內並無遵守該守則。惟下述若干偏離者除外：-

根據上市規則附錄14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，獨立非執行董事並非按任可特定任期委任，但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14之第A.2條守則條文，主席一職為董事會之管理層，(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，並確保董事於適當時候接獲完整可靠之資料。儘管本公司主席之空缺自二零零七年六月一日以來尚未填補，本公司副主席已暫代其所有職務直至本報告日期。故此，董事認為附錄14之第A.2條守則條文已遵守。

標準守則

董事會已概無偏離地根據標準守則應用為本公司之證券交易守則。本公司已就董事有否遵守標準守則所訂之規定標準而向全體董事作出特別查詢，而全體董事亦已確認本期間內彼等已遵守標準守則。

中期報告之刊載

本報告將於二零零八年九月九日刊載於聯交所之網站 (<http://www.hkexnews.hk>)及本公司之網站 (<http://www.g-prop.com.hk>)，並發送予本公司之股東。

致謝

本人謹藉此機會對股東一直以來之鼎力支持，以及各位董事及員工對本集團付出之貢獻致以衷心感謝。

承董事會命
副主席
江志明

香港，二零零八年八月五日