



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)

截至二零零九年
六月三十日止六個月之
中期報告

* 僅供識別

目錄

	頁次
公司資料	1
未經審核中期業績	
簡明綜合全面收入報表	2
簡明綜合財務狀況報表	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
中期股息	14
財務經營回顧	14
業務回顧	16
其他資料	17
結算日後事項	17
展望	17
董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益	17
主要股東於本公司之證券權益	18
購股權計劃	19
買賣或贖回本公司之上市證券	19
經審核委員會審閱	19
按上市規則第13.20條規定就給予實體的貸款之披露	19
企業管治	20
證券交易之標準守則	20
按上市規則第13.51(2)及13.51B(1)條規定就董事資料變動之披露	21
致謝	21

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：

錢其武

林日輝

梁潤輝

審核委員會

林日輝 (主席)

錢其武

梁潤輝

薪酬委員會

梁潤輝 (主席)

錢其武

林日輝

公司秘書

林光蔚

核數師

國衛會計師事務所

律師

薛馮麗岑律師行

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

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

主要過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke HM 08

Bermuda

過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司

香港灣仔

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

網址

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

股份代號

286

買賣單位

2,000 股

投資者關係

有關投資者關係之查詢，請聯絡：

投資者關係經理

電話：(852) 2866 6999

傳真：(852) 2866 2822

(852) 2866 2833

電郵：investor.relations@chineseestates.com

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(統稱「本集團」)截至二零零九年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績，連同二零零八年同期之比較數字如下：

簡明綜合全面收入報表

截至二零零九年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
	附註		
持續經營業務			
收益	3	4,829	1,005
銷售成本		(91)	(133)
毛利		4,738	872
其他經營收入	5	12	2,634
行政開支		(1,482)	(5,369)
財務成本		-	(5,892)
投資物業公平值變動		2,700	2,500
除稅前溢利／(虧損)	6	5,968	(5,255)
所得稅(開支)／抵免	7	(446)	773
來自持續經營業務之期內溢利／(虧損)		5,522	(4,482)
已終止經營業務			
來自己終止經營業務之期內虧損		-	(1,652)
本公司股本持有人應佔期內溢利／(虧損)		5,522	(6,134)
其他全面收入：			
可供待售金融資產之公平值變動		17,555	(1,834)
匯兌儲備之變動		-	11,533
稅率調整之變動		-	367
期內其他全面收入(除稅後)		17,555	10,066
本公司股本持有人應佔全面收入總額		23,077	3,932
中期股息		無	無
每股盈利／(虧損)			
來自持續及已終止經營業務			
基本(每股港仙)	8	0.2	(0.3)
攤薄(每股港仙)		0.2	(0.3)
來自持續經營業務			
基本(每股港仙)	8	0.2	(0.2)
攤薄(每股港仙)		0.2	(0.2)

簡明綜合財務狀況報表

於二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
資產			
非流動資產			
投資物業		30,000	27,300
商譽		2,939	2,939
可供待售之金融資產	9	146,746	127,704
		<u>179,685</u>	<u>157,943</u>
流動資產			
應收賬項、按金及預付款項		712	1,839
借予同系附屬公司貸款	10	200,000	136,000
可收回稅項		106	106
定期存款、銀行結存及現金		90,376	5,442
		<u>291,194</u>	<u>143,387</u>
總資產		<u><u>470,879</u></u>	<u><u>301,330</u></u>
股本權益及負債			
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		(13,483)	(31,038)
保留溢利		103,254	97,732
股本權益總額		<u>465,925</u>	<u>297,378</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		2,471	2,025
流動負債			
應付賬項及應付未付款項		1,434	1,361
按金及預收款項		425	398
應付稅項		24	24
應付同系附屬公司款項		600	144
		<u>2,483</u>	<u>1,927</u>
總負債		<u>4,954</u>	<u>3,952</u>
股本權益及負債總額		<u><u>470,879</u></u>	<u><u>301,330</u></u>

簡明綜合股本權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	股本	股份溢價	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
於二零零八年一月一日							
(經審核)	20,282	210,168	29,867	—	2,352	102,990	365,659
期內虧損	—	—	—	—	—	(6,134)	(6,134)
其他全面收入	—	—	367	(1,834)	11,533	—	10,066
期內全面收入總額	—	—	367	(1,834)	11,533	(6,134)	3,932
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
期內溢利	—	—	—	—	—	1,280	1,280
其他全面收入	—	—	—	(29,204)	(13,651)	—	(42,855)
期內全面收入總額	—	—	—	(29,204)	(13,651)	1,280	(41,575)
贖回可換股債券	—	—	(30,234)	—	—	(404)	(30,638)
於二零零八年 十二月三十一日 (經審核)	20,282	210,168	—	(31,038)	234	97,732	297,378
期內溢利	—	—	—	—	—	5,522	5,522
其他全面收入	—	—	—	17,555	—	—	17,555
期內全面收入總額	—	—	—	17,555	—	5,522	23,077
發行及配發股份時 之股份溢價	4,000	141,470	—	—	—	—	145,470
於二零零九年六月三十日 (未經審核)	<u>24,282</u>	<u>351,638</u>	<u>—</u>	<u>(13,483)</u>	<u>234</u>	<u>103,254</u>	<u>465,925</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
經營活動所得之現金淨額	971	111,089
投資活動所用之現金淨額	(60,018)	(172,641)
融資活動所得之現金淨額	145,470	—
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	86,423	(61,552)
外幣匯率變動影響	(1,489)	7,258
期初現金及現金等值項目	5,442	354,015
期末現金及現金等值項目	90,376	299,721

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」）頒布之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」之規定而編製。

除若干金融工具及投資物業以公平值計量外，未經審核簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法而編製。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

除下述者外，簡明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時所依循者一致。

於本期間，本集團首次應用香港會計師公會頒布並對其營運相關及於本集團現行會計期間生效之多項新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。本集團於簡明綜合財務報表採納之新香港財務報告準則列載如下：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之年度改進2008*
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15號	房地產建築協議

* 香港財務報告準則第5號修訂本除外，該修訂將由二零一零年一月一日生效

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呈報分類數目增加。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。

除香港會計準則第1號（經修訂）之呈列規定外，應用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業績及財務狀況之編製及呈列方式構成重大影響，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。本集團現正評估該等新香港財務報告準則之潛在影響，惟仍未能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於未來導致業績及財務狀況之編製及呈列方式有變。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之年度改進2009 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3號（經修訂）	業務合併 ¹
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9號 及香港會計準則第39號（修訂本）	嵌入式衍生工具 ³
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18號	來自客戶之資產轉讓 ¹

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效（除列明者外）

³ 截至二零零九年六月三十日或之後止之年度期間生效

應用香港財務報告準則第3號（經修訂）對於二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間開始當天或之後進行之業務合併，可能造成會計方法之影響。

簡明綜合財務報表附註 (續)

3. 收益

收益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	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
租金收入	847	939
投資及財務利息收入	3,982	66
	<u>4,829</u>	<u>1,005</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。

營運分類資料呈列如下：

截至二零零九年六月三十日止期間之分類業績

	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
收益			
來自外部客戶之收益			
— 香港	<u>3,982</u>	<u>847</u>	<u>4,829</u>
	<u>3,982</u>	<u>847</u>	<u>4,829</u>
可呈報分類之分類業績			
— 香港	<u>3,985</u>	<u>816</u>	<u>4,801</u>
	<u>3,985</u>	<u>816</u>	<u>4,801</u>
未分配公司開支			(1,523)
其他虧損			<u>(10)</u>
除稅前溢利			3,268
所得稅			<u>(446)</u>
核心溢利			2,822
主要非現金項目			
— 投資物業之公平值變動			<u>2,700</u>
期內溢利			<u>5,522</u>

簡明綜合財務報表附註 (續)

4. 營運分類 (續)

於二零零九年六月三十日之分類資產及負債

	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
資產			
可呈報分類之分類資產			
— 香港	<u>436,390</u>	<u>34,383</u>	<u>470,773</u>
	<u>436,390</u>	<u>34,383</u>	<u>470,773</u>
未分配公司資產			<u>106</u>
綜合總資產			<u>470,879</u>
負債			
可呈報分類之分類負債			
— 香港	<u>(1,950)</u>	<u>(510)</u>	<u>(2,460)</u>
	<u>(1,950)</u>	<u>(510)</u>	<u>(2,460)</u>
未分配公司負債			<u>(2,494)</u>
綜合總負債			<u>(4,954)</u>

簡明綜合財務報表附註 (續)

4. 營運分類 (續)

截至二零零八年六月三十日止期間之分類業績

	持續經營業務			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	總計 (未經審核) 千港元	甲醇 (未經審核) 千港元	
收益					
來自外部客戶之收益					
— 香港	66	939	1,005	—	1,005
— 中國	—	—	—	—	—
	<u>66</u>	<u>939</u>	<u>1,005</u>	<u>—</u>	<u>1,005</u>
可呈報分類之分類業績					
— 香港	62	917	979	—	979
— 中國	—	—	—	(2,282)	(2,282)
	<u>62</u>	<u>917</u>	<u>979</u>	<u>(2,282)</u>	<u>(1,303)</u>
利息收入			2,514	41	2,555
未分配公司開支			(5,356)	—	(5,356)
除稅前虧損			(1,863)	(2,241)	(4,104)
所得稅			(34)	—	(34)
核心虧損			(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)
期內虧損			<u>(4,482)</u>	<u>(1,652)</u>	<u>(6,134)</u>

簡明綜合財務報表附註 (續)

4. 營運分類 (續)

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

除二零零八年所呈報之已終止於中國之甲醇業務分類外，本集團於兩個期間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

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
其他經營收入包括以下各項：		
利息收入	4	2,514
其他物業收入	7	9
其他收入	1	111
	<u>12</u>	<u>2,634</u>

簡明綜合財務報表附註 (續)

6. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已扣除：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
持續經營業務		
員工成本：		
董事酬金	175	145
薪金及其他福利	447	399
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)	18	15
	<u>640</u>	<u>559</u>
核數師酬金	<u>210</u>	<u>180</u>
並計入：		
投資物業之租金收入總額	847	939
減：期內產生租金收入之投資物業直接經營開支	(56)	(133)
期內並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(35)	-
	<u>756</u>	<u>806</u>
已終止經營業務		
員工成本：		
薪金及其他福利	-	732
退休福利計劃供款，不包括董事並已扣除已沒收供款	-	21
	<u>-</u>	<u>753</u>
核數師酬金	<u>-</u>	<u>5</u>

7. 所得稅開支／(抵免)

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
持續經營業務		
當期稅項		
— 香港	-	34
— 中國	-	-
遞延稅項		
— 本年度	446	(807)
	<u>446</u>	<u>(773)</u>
已終止經營業務		
遞延稅項		
— 本年度	-	(597)
	<u>446</u>	<u>(1,370)</u>

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零零八年：16.5%) 計算。

簡明綜合財務報表附註(續)

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 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>5,522</u>	<u>(6,134)</u>
股份數目：		
已發行普通股之加權平均股數	<u>2,428,255,008</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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 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)	<u>5,522</u>	<u>(6,134)</u>
加：來自已終止經營業務之期內虧損	<u>-</u>	<u>1,652</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>5,522</u>	<u>(4,482)</u>
股份數目		
已發行普通股之加權平均股數	<u>2,428,255,008</u>	<u>2,028,255,008</u>

截至二零零九年六月三十日止期間，由於期內並無攤薄事項，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

簡明綜合財務報表附註(續)

9. 可供待售之金融資產

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
本集團可供待售之金融資產包括：		
浮息票據		
— 上市	38,094	35,262
— 非上市	108,652	92,442
	<u>146,746</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2.3厘至4.17厘。

10. 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。

11. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本期間之呈列方式。

中期股息

董事會已議決就本期間不派任何中期股息(二零零八年：無)。

財務經營回顧

業績

持續經營業務

本期間之營業額為4,829,000港元(二零零八年：1,005,000港元)，較去年增加3,824,000港元。本期間之毛利為4,738,000港元(二零零八年：872,000港元)，較去年增加四倍。營業額及毛利增加原因是錄得浮息票據之利息收入3,136,000港元(二零零八年：66,000港元)及借予同系附屬公司貸款之利息收入846,000港元(二零零八年：無)。

至於物業租賃，租金收入下跌至847,000港元(二零零八年：939,000港元)，主要原因是物業之出租率下跌。本期間業績包括投資物業之公平值增加2,700,000港元(二零零八年：收益2,500,000港元)。

本期間，並無錄得財務成本(二零零八年：5,892,000港元)，去年數字為可換股債券之實際利息支出。

計入行政開支之匯兌虧損2,000港元(二零零八年：無)已於外幣浮息票據轉換為港元時入賬。

本公司股本持有人應佔溢利／(虧損)

本期間錄得本公司股本持有人應佔溢利5,522,000港元(二零零八年：虧損6,134,000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0.2港仙(二零零八年：每股虧損0.2港仙)。

主要非現金項目包括投資物業之公平值變動收益2,700,000港元(二零零八年：收益2,500,000港元)。

資產淨值

於二零零九年六月三十日，本集團之資產淨值合共為465,925,000港元(二零零八年十二月三十一日：297,378,000港元)，較去年增加168,547,000港元或56.7%。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；及(b)可供待售之金融資產之公平值增加17,555,000港元；及(c)本期間之保留溢利5,522,000港元。

於二零零九年六月三十日，每股資產淨值為0.19港元(二零零八年十二月三十一日：0.15港元)。

財務經營回顧 (續)

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倫敦銀行同業拆息計算。此外，本集團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。本集團於本期間進一步借出貸款64,000,000港元。本期間並無對沖利率及外幣。

於二零零九年六月三十日，浮息票據之賬面金額為146,746,000港元(二零零八年十二月三十一日：127,704,000港元)，而貸款金額為200,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：136,000,000港元)，分別相當於本集團之資產總值之31.2%及42.5%。

股權

於二零零九年六月三十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2,428,255,008股及2,028,255,008股。

債項與股權比率

於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，本集團並無任何借貸。

於二零零九年六月三十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。於二零零九年六月三十日之現金及銀行結餘約為90,376,000港元(二零零八年十二月三十一日：5,442,000港元)。本集團於本期間之收入主要以港元及美元計算，於本期間內亦無對沖任何非港元資產或投資。

資產抵押

於二零零九年六月三十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

於二零零九年六月三十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

利息收入已計入本期間之收益、其他經營收入及溢利。利息收入為3,986,000港元(二零零八年：2,580,000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及銀行利息收入。本期間並無錄得財務成本(二零零八年：可換股債券之實際利息支出5,892,000港元)。

財務經營回顧 (續)

酬金政策及購股權計劃

於二零零九年六月三十日，本集團並無僱用任何員工(二零零八年十二月三十一日：1名員工)。本期間總員工成本(不包括董事酬金)約為465,000港元(二零零八年：414,000港元)，相當於控股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。期初及期終並無購股權尚未行使，本期間亦無授出、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六月三十日持有之投資物業進行物業估值，有關估值乃用以編製本期間之財務報表。於二零零九年六月三十日，本集團投資物業之估值為30,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：27,300,000港元)，公平值之增加約為2,700,000港元，並已列入本期間之收益表中。

業務回顧

本期間內，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

於二零零九年六月三十日，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。本期間內，本公司從循環貸款入賬之利息收入合共約為800,000港元。

同時，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。本期間內，從浮息票據投資獲得之利息收入約為3,100,000港元。

投資物業

於二零零九年六月三十日，本集團擁有位處優越地段的31個停車位連同5個毗鄰空間，以及1個地庫停車場。本期間內，相關出租率約為75.9%，而租金收入約為847,000港元。租金收入較去年同期下跌9.8%。租金收入下跌的主要原因是汽車使用者於二零零九年年初不再繼續租用若干泊車位所致。

其他資料

根據一般授權配售新股

於二零零九年六月三日，本公司宣佈一項配售事項，隨後根據股東於二零零九年股東週年大會上授予本公司發行及配發股份之一般授權（「一般授權」）發行合共400,000,000股股份。配售已於二零零九年六月十七日完成。配售之所得款項淨額約為145,400,000港元，其中64,000,000港元根據三年期循環貸款協議已貸款予華置集團。餘額約為81,400,000港元現用作本集團之一般營運資金。

更新發行及配發股份之一般授權

於二零零九年七月二十三日舉行之股東特別大會上，獨立股東正式通過批准更新一般授權之普通決議案。倘本公司今後需要額外資金作業務發展時，董事會可發行、配發及處置最多485,651,001股本公司額外股份。

結算日後事項

本集團並無結算日後事項。

展望

面對前所未有之環球金融海嘯，本公司着力整固本身營運及減少運作成本。於二零零九年六月股份配售完成時，經投資者注資後，本公司之營運資本水平已得到改善。然而，周邊環境充滿挑戰及不明朗因素。高失業率、零利率、經濟負增長及熱錢流入衝擊皆困擾本地企業及投資者。港府之刺激經濟措施之成效並非即時顯現，而其對經濟之正面回響仍未清晰。在這些境況下，作出重大投資並非本公司短期內之理想策略。保留資本作未來投資為首要。為着本公司及股東利益，本公司已採取審慎投資策略，將部份資金借予華置集團。從母公司賺取之利息回報乃可靠。停車位之租金亦將持續為本公司帶來穩定之收入。

本公司對於本地經濟將很快克服金融海嘯抱有信心，惟短期內，本公司將隨着經濟趨勢調整本公司之經營及投資策略，並將會嚴控資金運用，以作未來業務發展之用。

董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益

於二零零九年六月三十日，概無董事、本公司最高行政人員或彼等之聯繫人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十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》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

於二零零九年六月三十日，就董事或本公司最高行政人員所知悉，本公司根據證券及期貨條例第336條須備存之登記冊所載錄或另行知會本公司，直接或間接擁有或被視為擁有本公司已發行股本5%或以上之權益之人士(董事或最高行政人員除外)如下：

主要股東名稱	股份數目 (普通股)	身份	附註	已發行股本 百分比
劉鑾雄先生(「劉先生」)	1,512,059,473	信託之創立人、信託受益人 及受控制公司之權益	1及3	62.26%
Asian Kingdom Limited	493,678,883	實益擁有人	1	20.33%
Crown Jade Limited	493,678,883	受控制公司之權益	1	20.33%
Global King (PTC) Ltd.	1,018,380,590	信託人	2	41.93%
GZ Trust Corporation	1,018,380,590	信託人、信託受益人及 受控制公司之權益	2	41.93%
Chinese Estates Holdings Limited(「華置」)	1,018,380,590	受控制公司之權益	4	41.93%
巨昇有限公司	740,521,829	實益擁有人	4	30.49%

附註：

- Asian Kingdom Limited之全部已發行股本由Crown Jade Limited擁有，而Crown Jade Limited之全部已發行股本由劉先生全資擁有。Crown Jade Limited及劉先生被視為於Asian Kingdom Limited擁有權益之同一批股份中擁有權益。
- GZ Trust Corporation(作為一項酌情信託之信託人)持有一項由Global King (PTC) Ltd.任信託人之單位信任基金之單位。Global King (PTC) Ltd.有權於華置之股東大會行使三分之一以上之投票權。因此，Global King (PTC) Ltd.及GZ Trust Corporation被視為擁有華置所擁有之同等權益。
- 由於劉先生擁有華置之已發行股本71.48%權益，故被視為擁有華置所擁有之同等權益。
- 該等本公司股份包括由巨昇有限公司實益擁有之740,521,829股股份及由以下實益擁有人持有餘下股份，而彼等個別乃華置之間接全資附屬公司。因此，華置被視為於彼等公司各自擁有權益之同一批股份中擁有權益。

實益擁有人名稱	股份數目(普通股)
高勝有限公司	113,818,911
樂邦投資有限公司	76,877,685
Million Point Limited	50,000,000
Great Empire International Ltd.	37,162,165

主要股東於本公司之證券權益 (續)

上述所有權益均為好倉(包括股份及相關股份之權益)。於二零零九年六月三十日，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。

購股權計劃

本公司於二零零二年二月十五日採納一項購股權計劃(「二零零二年計劃」)。二零零二年計劃之詳情載於二零零八年全年財務報表中。本期間初及期末均無購股權尚未行使。本期間內並無授出、行使或註銷購股權，亦無購股權已經失效(二零零八年：無)。

買賣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買賣或贖回本公司任何上市證券。

經審核委員會審閱

本期間之中期業績乃未經審核，且未經本公司核數師審閱。由本公司所有獨立非執行董事組成之審核委員會與管理層已就本集團採納之會計原則及常規，以及本期間之未經審核綜合財務報表進行審閱。

按上市規則第13.20條規定就給予實體的貸款之披露

於二零零九年六月三十日，根據上市規則第13.20條，本集團已向華置(本公司之母公司)之全資附屬公司Fancy Mark貸款200,000,000港元，按年利率香港銀行同業拆息加1厘計息。該貸款乃用作華置及其附屬公司之資本開支及一般營運資金。該貸款為三年期循環貸款，由華置擔任擔保人，但無抵押及須應要求時償還，到期日為二零一一年十一月三日。

企業管治

本公司於本期間一直全面應用上市規則附錄十四所載《企業管治常規守則》(「該守則」)之原則，並遵守該守則之規定。董事會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於本期間內一直遵守標準守則及僱員守則載列之所需標準。

按上市規則第13.51(2)及13.51B(1)條規定就董事資料變動之披露

本公司之獨立非執行董事林日輝先生由二零零九年七月三十一日起，已不再擔任駿新能源集團有限公司(股份代號：91)之獨立非執行董事。

本公司之獨立非執行董事梁潤輝先生於二零零九年四月三日起，已不再擔任勤達顧問有限公司(一間香港財務顧問公司)之董事。

於二零零九年七月初，本公司之董事會已就獨立非執行董事之酬金進行檢討。經考慮現時市況及本公司現時之規模及營運後，董事會決定於截至二零零九年十二月三十一日止之財政年度，增加各獨立非執行董事(即錢其武醫生、林日輝先生及梁潤輝先生)之酬金，由每年90,000港元增至110,000港元。

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。

代表董事會
副主席
江志明

香港，二零零九年八月二十日