



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)

截至二零一零年
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	13
財務經營回顧	13
業務回顧	15
展望	15
董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益	16
主要股東於本公司之證券權益	16
認股權計劃	17
購回、出售或贖回本公司之上市證券	17
經審核委員會審閱	17
按上市規則第13.20條規定就給予某實體的貸款之披露	17
企業管治	18
證券交易之標準守則	19
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	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：

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

G-Prop (Holdings) Limited 金匡企業有限公司* (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 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，連同二零零九年同期之比較數字如下：

簡明綜合全面收入報表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
收益	3	4,112	4,829
銷售成本		(118)	(91)
毛利		3,994	4,738
其他收入	5	115	12
行政開支		(7,372)	(1,482)
投資物業公平值變動		(1,500)	2,700
除稅前(虧損)／溢利	6	(4,763)	5,968
所得稅抵免／(開支)	7	248	(446)
本公司持有人應佔期內(虧損)／溢利		(4,515)	5,522
其他全面收入：			
可供出售金融資產之公平值變動		2,686	17,555
本公司持有人應佔期內全面(開支)／收入總額		(1,829)	23,077
每股(虧損)／盈利	8		
基本及攤薄(每股港仙)		(0.2)	0.2

* 僅供識別

簡明綜合財務狀況報表

於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業	10	31,000	32,500
商譽		2,939	2,939
共同控制機構權益		—	—
可供出售之金融資產	11	157,149	158,473
		<u>191,088</u>	<u>193,912</u>
流動資產			
按金、預付款項及其他應收款項	12	455	685
短期應收貸款		—	—
借予同系附屬公司貸款		200,000	200,000
定期存款、銀行結存及現金		89,975	91,247
		<u>290,430</u>	<u>291,932</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	13	1,613	1,244
按金及預收款項		406	394
應付稅項		3	16
應付同系附屬公司款項		—	189
		<u>2,022</u>	<u>1,843</u>
流動資產淨值		<u>288,408</u>	<u>290,089</u>
資產總額減流動負債		<u>479,496</u>	<u>484,001</u>
本公司持有人應佔權益			
股本	14	24,282	24,282
股份溢價		351,638	351,638
匯兌儲備		234	234
證券投資儲備		(1,411)	(4,097)
保留溢利		102,577	109,520
權益總額		<u>477,320</u>	<u>481,577</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		2,176	2,424
		<u>479,496</u>	<u>484,001</u>

簡明綜合股本權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	證券投資 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	股本權益 總額 千港元
於二零零九年一月一日 (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
配售普通股	4,000	145,200	-	-	-	149,200
配售普通股之交易成本	-	(3,730)	-	-	-	(3,730)
於二零零九年六月三十日 (未經審核)	24,282	351,638	(13,483)	234	103,254	465,925
期內溢利	-	-	-	-	6,266	6,266
其他全面收入	-	-	9,386	-	-	9,386
期內全面收入總額	-	-	9,386	-	6,266	15,652
於二零零九年 十二月三十一日(經審核)	24,282	351,638	(4,097)	234	109,520	481,577
期內虧損	-	-	-	-	(4,515)	(4,515)
其他全面收入	-	-	2,686	-	-	2,686
期內全面(開支)／收入總額	-	-	2,686	-	(4,515)	(1,829)
已付末期股息	-	-	-	-	(2,428)	(2,428)
於二零一零年六月三十日 (未經審核)	<u>24,282</u>	<u>351,638</u>	<u>(1,411)</u>	<u>234</u>	<u>102,577</u>	<u>477,320</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
經營活動(所用)／所得之現金淨額	(255)	971
投資活動所得／(所用)之現金淨額	1,661	(60,018)
融資活動(所用)／所得之現金淨額	(2,428)	145,470
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	(1,022)	86,423
外幣匯率變動影響	(250)	(1,489)
於一月一日之現金及現金等值項目	91,247	5,442
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日之現金及現金等值項目	89,975	90,376
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值項目結存分析		
定期存款、銀行結存及現金	89,975	90,376
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

1. 編製基準

未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「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」編製。

未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具則按其公平值計算（如適用）。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

多項新訂或經修訂準則、修訂及詮釋於二零一零年一月一日開始之財政年度生效。除下述者外，此未經審核簡明綜合財務報表所採用之會計政策、呈列及計算方法與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者一致。

於本期間，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」）。

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（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

香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」之應用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，而有關變動將以權益交易入賬。香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」則影響收購日期為二零一零年一月一日或之後的業務合併之會計方法。

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法構成重大影響，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）	2010年頒布之香港財務報告準則之年度改進 ⁵
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露 ³
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具（有關金融資產之分類及計量） ⁴
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 ³
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 ²

¹ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一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，惟尚未確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。

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	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
租金收入	864	847
投資及財務利息收入	3,248	3,982
	<u>4,112</u>	<u>4,829</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	—	物業租賃

自首次採納以來，本集團用於釐定所呈報分類溢利或虧損之計量方法維持不變。

營運分類資料呈列如下：

截至二零一零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>3,248</u>	<u>864</u>	<u>4,112</u>
業績			
可呈報分類之分類業績			
— 香港	<u>(2,501)</u>	<u>755</u>	(1,746)
利息收入			4
未分配公司開支			<u>(1,521)</u>
除稅前虧損			(3,263)
所得稅開支			—
核心虧損 (撇除主要非現金項目)			(3,263)
主要非現金項目			
— 投資物業之公平值變動			(1,500)
— 遞延稅項抵免			<u>248</u>
期內虧損			<u>(4,515)</u>

簡明綜合財務報表附註 (續)

4. 營運分類 (續)

於二零一零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>444,496</u>	<u>34,083</u>	478,579
未分配公司資產			<u>2,939</u>
綜合總資產			<u>481,518</u>
負債			
可呈報分類之分類負債			
— 香港	<u>(1,514)</u>	<u>(505)</u>	(2,019)
未分配公司負債			<u>(2,179)</u>
綜合總負債			<u>(4,198)</u>

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>
業績			
可呈報分類之分類業績			
— 香港	<u>3,981</u>	<u>816</u>	4,797
利息收入			4
未分配公司開支			<u>(1,533)</u>
除稅前溢利			3,268
所得稅開支			<u>—</u>
核心溢利 (撇除主要非現金項目)			3,268
主要非現金項目			
— 投資物業之公平值變動			2,700
— 遞延稅項開支			<u>(446)</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)

於二零零九年十二月三十一日之分類資產及負債

	投資及財務 (經審核) 千港元	物業投資 (經審核) 千港元	綜合 (經審核) 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>

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
其他收入包括以下各項：		
利息收入	4	4
其他物業收入	9	7
其他收入	<u>102</u>	<u>1</u>
	<u>115</u>	<u>12</u>

簡明綜合財務報表附註 (續)

6. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
員工成本：		
董事酬金	205	175
薪金及其他福利	489	447
退休福利計劃供款	20	18
	<u>714</u>	<u>640</u>
核數師酬金	<u>165</u>	<u>210</u>
匯兌虧損	<u>5,851</u>	<u>2</u>
並計入：		
投資物業之租金收入總額	864	847
減：期內產生租金收入之投資物業直接經營開支	(110)	(83)
期內並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(8)	(8)
	<u>746</u>	<u>756</u>

7. 所得稅抵免/(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
當期稅項	-	-
遞延稅項	248	(446)
	<u>248</u>	<u>(446)</u>

香港利得稅乃根據兩個期間估計應課稅溢利按稅率16.5%。

簡明綜合財務報表附註(續)

8. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
(虧損)/盈利：		
用作計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利 之(虧損)/溢利	<u>(4,515)</u>	<u>5,522</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>2,428,255,008</u>

截至二零一零年六月三十日及二零零九年六月三十日止期間，由於兩個期間內並無攤薄事項，故每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

9. 股息

董事會議決就本期間不宣派任何中期股息(二零零九年：無)。

於二零一零年五月二十八日舉行之股東週年大會上，通過派付截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.1港仙(截至二零零八年十二月三十一日止年度：無)，金額為2,428,000港元，並已於二零一零年六月二十五日派付，該股息已於截至二零一零年六月三十日止六個月之保留溢利劃撥。

10. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零九年一月一日	27,300
於綜合全面收入報表確認之公平值變動	<u>5,200</u>
於二零零九年十二月三十一日	32,500
於綜合全面收入報表確認之公平值變動	<u>(1,500)</u>
二零一零年六月三十日	<u>31,000</u>

本集團投資物業於二零一零年六月三十日之公平值按一家與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師保栢國際評估有限公司(「保栢國際評估」)於該日進行之估值為基準而計算。保栢國際評估對於相關地點之同類物業估值具有適合資格及近期之估值經驗。該項估值乃遵守香港測量師學會所頒布的物業估值準則(二零零五年第一版)，並按市值基準進行重估。

簡明綜合財務報表附註(續)

11. 可供出售之金融資產

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
本集團可供出售之金融資產包括：		
浮息票據(附註)		
— 上市	35,197	41,121
— 非上市	121,952	117,352
	<u>157,149</u>	<u>158,473</u>

附註：上市及非上市之浮息票據按浮動年利率分別為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。該等浮息票據到期日為二零一一年至二零一四年。

12. 按金、預付款項及其他應收款項

於二零一零年六月三十日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。

13. 應付賬項及應計費用

於二零一零年六月三十日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。

14. 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：		
於二零零九年一月一日、二零零九年十二月三十一日及 二零一零年六月三十日	80,000,000,000	800,000
已發行及繳足股本：		
於二零零九年一月一日	2,028,255,008	20,282
配售股份(附註)	400,000,000	4,000
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日	<u>2,428,255,008</u>	<u>24,282</u>

附註：

根據日期為二零零九年六月三日之股份配售協議，本公司於二零零九年六月十七日以每股0.373港元之價格發行400,000,000股普通股。所得款項主要用以撥支借予同系附屬公司之貸款及用作營運資金。於二零零九年內發行之新股份於各方面與當時現有股份享有同等地位。

15. 有關連人士交易

於本期間，本集團與有關連人士進行下列交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
借予同系附屬公司貸款之利息收入(附註)	1,097	846
同系附屬公司收取之員工成本	<u>509</u>	<u>465</u>

附註：就本期間未償還結餘收取利息。

16. 比較數字

若干比較數字已經重列，以符合本期間之呈列方式。

中期股息

董事會議決就本期間不宣派任何中期股息(二零零九年：無)。

財務經營回顧

業績

本期間之收益為4,112,000港元(二零零九年：4,829,000港元)，較去年同期減少717,000港元。本期間之毛利為3,994,000港元(二零零九年：4,738,000港元)，較去年同期減少15.7%。收益及毛利減少原因是錄得浮息票據之利息收入2,151,000港元(二零零九年：3,136,000港元)及借予同系附屬公司貸款之利息收入1,097,000港元(二零零九年：846,000港元)。

至於物業租賃，租金收入增加至864,000港元(二零零九年：847,000港元)，主要原因是物業之出租率上升。本期間業績包括投資物業之公平值減少1,500,000港元(二零零九年：增加2,700,000港元)。

本期間，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5,851,000港元(二零零九年：2,000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

本期間，本集團錄得本公司持有人應佔虧損4,515,000港元(二零零九年：溢利5,522,000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0.2港仙(二零零九年：每股盈利0.2港仙)。

主要非現金項目包括投資物業之公平值變動虧損1,500,000港元(二零零九年：收益2,700,000港元)及其相關之遞延稅項。

資產淨值

於二零一零年六月三十日，本集團之資產淨值合共為477,320,000港元(二零零九年十二月三十一日：481,577,000港元)，較去年減少4,257,000港元或0.9%。此下調乃由於(a)支付二零零九年末期股息2,428,000港元；(b)本期間之虧損4,515,000港元；及(c)可供出售之金融資產之公平值增加2,686,000港元。

於二零一零年六月三十日，每股資產淨值為0.2港元(二零零九年十二月三十一日：0.2港元)。

財務經營回顧 (續)

投資及融資

於二零一零年六月三十日，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」)，列為可供出售之金融資產。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，本集團向華置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。本期間並無利率及外幣對沖。

於二零一零年六月三十日，浮息票據之賬面金額為157,149,000港元(二零零九年十二月三十一日：158,473,000港元)，而貸款金額為200,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：200,000,000港元)，分別相當於本集團之資產總值之32.6%及41.5%。

股權

於二零一零年六月三十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

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，本集團並無任何借貸。

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，本集團並無債項與股權比率。於二零一零年六月三十日之現金及銀行結餘約為89,975,000港元(二零零九年十二月三十一日：91,247,000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歐元投資。

資產抵押

於二零一零年六月三十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及本集團並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

於二零一零年六月三十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

利息收入已計入本期間之收益及其他收入。計入收益之利息收入為3,248,000港元(二零零九年：3,982,000港元)，來自浮息票據及借予同系附屬公司貸款之利息收入。計入其他收入之利息收入金額4,000港元(二零零九年：4,000港元)為銀行利息。本期間並無錄得財務成本(二零零九年：無)。

酬金政策及認股權計劃

於二零一零年六月三十日，本集團並無僱用任何員工(二零零九年十二月三十一日：無)。本期間總員工成本(不包括董事酬金)約為509,000港元(二零零九年：465,000港元)，相當於本公司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認股權計劃。期初及期終並無認股權尚未行使，本期間亦無授出、行使、註銷或已失效之認股權。

財務經營回顧 (續)

物業估值

獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司已就本集團於二零一零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綜合財務報表。於二零一零年六月三十日，本集團投資物業之估值為31,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：32,500,000港元)，公平值之減少1,500,000港元，並已在本期間之綜合全面收入報表中確認。

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

於二零一零年六月三十日，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，已向華置集團貸款合共200,000,000港元。本期間內，以年利率香港銀行同業拆息加1厘計算，本公司從循環貸款入賬之利息收入合共約為1,097,000港元。

另一方面，本集團於本期間內，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獲得之利息收入約為2,151,000港元。由於歐洲的貨幣投資市場表現呆滯，於二零一零年六月三十日，浮息票據之公平值為157,149,000港元，對比於二零零九年十二月三十一日之公平值158,473,000港元，減少為1,324,000港元或0.8%。

投資物業

於二零一零年六月三十日，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。本期間內，相關出租率約為78.1%，而租金收入約為864,000港元。租金收入較去年同期增加2.0%。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。然而，本期間內，投資物業遭受未變現之估值虧損為1,500,000港元。

展望

自二零零八年末，本公司在環球金融海嘯影響下，已採納審慎投資政策，此乃提供華置集團最多200,000,000港元之三年期循環貸款以賺取利息收入。於本年上半年，香港展示了環球金融海嘯後的重大的經濟復甦，然而，仍尚存很多外在及內在之挑戰。政府最近提出之額外管制住宅單位樓花之銷售陳述及禁止以確認人方式交投，以及對豪宅物業減低按揭比率上限等新標準，影響本地地產物業發展商及投資者，包括本公司。與其他地產發展商對香港物業市場之後市發展持謹慎態度一致，本公司將繼續集中於審慎之商業策略，暫時運用資金以貸款予華置集團。鑑於華置集團之資本及資產基礎雄厚，借予華置集團之短期貸款不單成為本公司資金之安全港，且能有助於本公司之收益持續增長。停車位租金收入預期平穩。在整固業務運作之同時，本公司已準備接受未來的新考驗。整體而言，在沒有不可預見之不利因素下，本集團之業務前景在不久之未來將是平穩。

董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益

於二零一零年六月三十日，概無董事（「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、債券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，或根據聯交所證券上市規則（「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任何權益或淡倉。本期間內，董事或本公司最高行政人員以及彼等之配偶或十八歲以下子女概無獲授予或已行使任何認購本公司及其相聯法團任何證券之權利。

主要股東於本公司之證券權益

於二零一零年六月三十日，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（董事或本公司最高行政人員除外）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	2	41.93%
巨昇有限公司 （「巨昇」）	1,018,380,590	實益擁有人	2	41.93%

主要股東於本公司之證券權益 (續)

附註：

1. 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。
2. GZ Trust Corporation (作為一項酌情信託之信託人) 持有一項由Global King (PTC) Ltd.任信託人之單位信託基金之單位。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。華置擁有巨昇全部已發行股本。因此，Global King (PTC) Ltd.、GZ Trust Corporation及華置各被視為擁有巨昇所擁有之同等權益。
3. 由於劉先生擁有華置之已發行股本74.82%權益，故被視為擁有華置所擁有之同等權益。

上述所有權益均為好倉(包括股份及相關股份之權益)。於二零一零年六月三十日，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記錄。

認股權計劃

本公司於二零零二年二月十五日採納一項認股權計劃(「二零零二年計劃」)。二零零二年計劃之詳情載於二零零九年年報之綜合財務報表中。本期間初及期末均無認股權尚未行使。本期間內並無授出、行使或註銷或已經失效之認股權(二零零九年：無)。

購回、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回、出售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準則及常規，以及本期間之未經審核中期財務報表進行審閱。

按上市規則第13.20條規定就給予某實體的貸款之披露

於二零一零年六月三十日，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 Limited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，其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內並無遵守該守則。惟下述若干偏離者(有些只是在形式上輕微偏離者)除外：—

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，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報告及內部監控系統具高效率及效益以及獨立性。

根據上市規則附錄十四之第E.1.2條守則條文，董事會主席應出席股東週年大會。江志明先生，董事會副主席並代行主席一職，因公幹而未能出席本公司於二零一零年五月二十八日舉行之股東週年大會(「大會」)。獨立非執行董事以及審核委員會主席林日輝先生被選為大會主席，以主理大會程序並回答股東之提問。

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

於二零一零年七月中，董事會已就獨立非執行董事之酬金進行檢討。經考慮現時市況後，董事會決定於截至二零一零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110,000港元增至130,000港元。

除上述提及之變動外，自刊發本公司二零零九年年報以來，概無按上市規則第13.51(2)及13.51B(1)條規定而需披露每位董事資料之變動。

致謝

本人謹此對本公司股東之鼎力支持，以及各董事與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，二零一零年八月二十五日