



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)

截至二零一一年
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	15
暫停辦理股東登記手續	15
財務經營回顧	15
業務回顧	17
展望	18
董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益	18
主要股東於本公司之證券權益	19
認股權計劃	19
購回、出售或贖回本公司之上市證券	20
經審核委員會審閱	20
按上市規則第13.20條規定就給予某實體的貸款之披露	20
企業管治	20
證券交易之標準守則	21
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

薛馮廊岑律師行
趙不渝馬國強律師事務所

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司
創興銀行有限公司
大眾銀行 (香港) 有限公司
渣打銀行 (香港) 有限公司
永亨銀行有限公司

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」) 截至二零一一年六月三十日止六個月 (「本期間」) 之未經審核綜合中期業績, 連同二零一零年同期之比較數字如下:

簡明綜合全面收入報表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元 (重列)
收益	3	4,401	4,112
銷售成本		(91)	(118)
毛利		4,310	3,994
其他收入	5	3,691	115
行政開支		(1,476)	(7,372)
投資物業公平值變動		3,150	(1,500)
除稅前溢利 (虧損)	6	9,675	(4,763)
所得稅開支	7	-	-
本期內溢利 (虧損)		9,675	(4,763)
其他全面收入:			
可供待售金融資產之公平值變動		260	2,686
本期內全面收入 (開支) 總額		9,935	(2,077)
本公司持有人應佔期內溢利 (虧損)		9,675	(4,763)
本公司持有人應佔期內全面收入 (開支) 總額		9,935	(2,077)
每股盈利 (虧損)	8		
基本及攤薄 (每股港仙)		0.4	(0.2)

* 僅供識別

簡明綜合財務狀況報表
於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業	10	31,500	28,350
商譽		2,939	2,939
共同控制機構權益		—	—
可供待售之金融資產	11	80,553	79,677
		<u>114,992</u>	<u>110,966</u>
流動資產			
按金、預付款項及其他應收款項	12	506	705
短期應收貸款		—	—
借予同系附屬公司貸款		200,000	200,000
可供待售之金融資產	11	89,443	85,031
可收回稅項		4	—
定期存款及銀行結存		88,096	91,242
		<u>378,049</u>	<u>376,978</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	13	1,324	1,220
按金及預收款項		461	427
應付稅項		—	9
應付同系附屬公司款項		120	230
		<u>1,905</u>	<u>1,886</u>
流動資產淨值		<u>376,144</u>	<u>375,092</u>
資產總額減流動負債		<u>491,136</u>	<u>486,058</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		1,578	1,318
保留溢利		113,298	108,480
		<u>491,030</u>	<u>485,952</u>
權益總額		<u>491,030</u>	<u>485,952</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		106	106
		<u>491,136</u>	<u>486,058</u>

簡明綜合股本權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	證券 投資儲備 千港元	保留溢利 千港元	權益總額 千港元
於二零一零年一月一日 (經審核及原本呈列)	24,282	351,638	234	(4,097)	109,520	481,577
會計政策變動之影響	-	-	-	-	3,247	3,247
於二零一零年一月一日 (經審核及重列)	24,282	351,638	234	(4,097)	112,767	484,824
期內虧損(重列)	-	-	-	-	(4,763)	(4,763)
其他全面收入	-	-	-	2,686	-	2,686
期內全面收入(開支)總額(重列)	-	-	-	2,686	(4,763)	(2,077)
已付末期股息	-	-	-	-	(2,428)	(2,428)
於二零一零年六月三十日 (未經審核及經重列)	24,282	351,638	234	(1,411)	105,576	480,319
期內溢利	-	-	-	-	2,904	2,904
其他全面收入	-	-	-	2,729	-	2,729
期內全面收入總額	-	-	-	2,729	2,904	5,633
於二零一零年十二月三十一日 (經審核)	24,282	351,638	234	1,318	108,480	485,952
期內溢利	-	-	-	-	9,675	9,675
其他全面收入	-	-	-	260	-	260
期內全面收入總額	-	-	-	260	9,675	9,935
已付末期股息	-	-	-	-	(4,857)	(4,857)
於二零一一年六月三十日(未經審核)	<u>24,282</u>	<u>351,638</u>	<u>234</u>	<u>1,578</u>	<u>113,298</u>	<u>491,030</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
經營活動所用之現金淨額	(476)	(255)
投資活動所得之現金淨額	2,005	1,661
融資活動所用之現金淨額	(4,857)	(2,428)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目減少淨額	(3,328)	(1,022)
外幣匯率變動影響	182	(250)
於一月一日之現金及現金等值項目	91,242	91,247
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日之現金及現金等值項目	88,096	89,975
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值項目結存分析		
定期存款及銀行結存	88,096	89,975
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一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。

中期未經審核簡明綜合財務報表並不包括全年財務報表規定之所有資料及披露，其內容應與本集團於二零一零年十二月三十一日之全年財務報表一併閱覽。

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」）

除下述者外，本期間之未經審核簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年綜合財務報表所依循者相符。

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於本集團本會計期間生效之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。本集團未經審核簡明綜合財務報表採用之新香港財務報告準則載列如下：

香港財務報告準則（修訂本）	2010年頒布之香港財務報告準則改進
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類
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
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

二零一零年頒布之香港財務報告準則之年度改進載有香港會計準則第34號「中期財務報告」之修訂本，於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效，強調香港會計準則第34號現行之披露原則，並就說明如何應用此等原則提供進一步指引，亦進一步強調重大事件及交易之披露原則。

在截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，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」對按香港會計準則第40號「投資物業」以公平價值列賬之投資物業以確認遞延稅項，該等會計政策變動已貫徹地應用於該等未經審核簡明綜合財務報表。

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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

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」) (續)

本集團已追溯應用此政策變動，並因此就截至二零一零年六月三十日止六個月及二零一零年十二月三十一日止年度之比較數字作出調整。由於本集團之物業均位於香港，因此，就公平值虧損撥提之遞延稅抵免有以下減動：

	原本呈列 千港元	香港會計準則 第12號 千港元	重列 千港元
截至二零一零年六月三十日止六個月之 未經審核簡明綜合全面收入報表：			
所得稅抵免	248	(248)	-
本公司持有人應佔期內虧損	(4,515)	(248)	(4,763)
每股虧損 (港仙)	<u>(0.19)</u>	<u>(0.01)</u>	<u>(0.20)</u>

除上述者外，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法構成重大影響，故毋須作出前期調整。

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。

香港財務報告準則第1號 (修訂本)	披露一嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ¹
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露一金融資產轉讓 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號 (修訂本)	其他全面收入項目之呈列 ³
香港會計準則第19號 (2011年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號 (2011年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號 (2011年)	於聯營公司及合營公司之投資 ²

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零零九年十一月頒布)引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零一零年十一月修訂)加入金融負債及不再確認之規定。根據香港財務報告準則第9號，符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計算。尤其是為收取合約現金流量而以商業模式持有之債務投資，以及具有僅作為本金及未償還本金利息付款之合約現金流量之債務投資，一般於往後會計期末按攤銷成本計算。所有其他債務投資及股權投資於往後會計期末按公平值計算。香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產分類及計量。

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合計款項，茲概述如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
租金收入	870	864
投資及財務利息收入	3,531	3,248
	<u>4,401</u>	<u>4,112</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

本集團用作釐定已報告分類溢利或虧損之計量方式自首次採納起維持不變。

本集團之可呈報分類為經營不同活動之策略業務單元，而由於各項業務之市場不同，需要制訂不同營銷策略，故各個可呈報分類乃分開管理。

本集團會以稅前經營溢利或虧損評估表現，惟並未計及重大非現金項目。在兩個年度內並無將分類間之收益入賬。

於投資及財務收益3,531,000港元（二零一零年：3,248,000港元）中有大約3,123,000港元（二零一零年：2,850,000港元）收益來自集團四名（二零一零年：四名）主要客戶，而來自該等主要客戶之收益則各佔本集團總收益超過10%。

簡明綜合財務報表附註（續）

4. 營運分類（續）

營運分類資料呈列如下：

截至二零一一年六月三十日止六個月之分類業績

	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>3,531</u>	<u>870</u>	<u>4,401</u>
業績			
可呈報分類之分類業績			
— 香港	<u>7,075</u>	<u>787</u>	7,862
利息收入			139
未分配公司開支			(1,476)
所得稅開支			—
核心溢利（撇除主要非現金項目）			6,525
主要非現金項目			
— 投資物業之公平值變動			<u>3,150</u>
本公司持有人應佔期內溢利			<u>9,675</u>

於二零一一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>457,193</u>	<u>32,905</u>	490,098
未分配公司資產			2,943
綜合總資產			<u>493,041</u>
負債			
可呈報分類之分類負債			
— 香港	<u>1,418</u>	<u>487</u>	1,905
未分配公司負債			106
綜合總負債			<u>2,011</u>

簡明綜合財務報表附註 (續)

4. 營運分類 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月之分類業績

	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 (重列)
收益			
來自外部客戶之收益			
— 香港	3,248	864	4,112
業績			
可呈報分類之分類業績			
— 香港	(2,501)	755	(1,746)
利息收入			4
未分配公司開支			(1,521)
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)
本公司持有人應佔期內虧損			(4,763)

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 (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	452,846	32,159	485,005
未分配公司資產			2,939
綜合總資產			487,944
負債			
可呈報分類之分類負債			
— 香港	1,326	551	1,877
未分配公司負債			115
綜合總負債			1,992

地區資料

截至二零一一年六月三十日止期間及二零一零年，本集團在香港經營所有業務。在兩個期間本集團之收益全部來自香港。

簡明綜合財務報表附註（續）

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
其他收入包括以下各項：		
利息收入	139	4
其他物業收入	8	9
其他收入	-	102
匯兌收益淨額	3,544	-
	<u>3,691</u>	<u>115</u>

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	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
員工成本：		
董事酬金	235	205
薪金及其他福利	520	489
退休福利計劃供款	23	20
	<u>778</u>	<u>714</u>
核數師酬金	<u>150</u>	<u>165</u>
匯兌虧損淨額	<u>-</u>	<u>5,851</u>
並計入：		
投資物業之租金收入總額	870	864
減：期內產生租金收入之投資物業直接經營開支	(88)	(110)
期內並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(3)	(8)
	<u>779</u>	<u>746</u>

7. 所得稅開支

由於須繳納香港利得稅之集團公司於兩個期間內已錄得稅項虧損，或應課稅溢利已被結轉之稅項虧損全數抵銷，因此，本集團並無計提香港利得稅撥備。

簡明綜合財務報表附註(續)

8. 每股盈利(虧損)

本公司持有人應佔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	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元 (重列)
盈利(虧損):		
用作計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之本公司持有人 應佔期內溢利(虧損)	<u>9,675</u>	<u>(4,763)</u>
	二零一一年	二零一零年
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>

截至二零一一年六月三十日及二零一零年六月三十日止期間,由於兩個期間內並無攤薄事項,故每股攤薄盈利(虧損)與每股基本盈利(虧損)相同。

9. 股息

董事會宣派本期間之中期股息每股0.1港仙,金額約為2,400,000港元(二零一零年:無)。中期股息於中期報告日期後宣派,並無於相應報告期末確認為負債。

於二零一一年五月二十六日舉行之股東週年大會上,通過派付截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.2港仙(截至二零零九年十二月三十一日止年度:0.1港仙),金額為4,857,000港元(二零零九年:2,428,000港元),並已於二零一一年六月十七日派付,該股息已於本期間之保留溢利劃撥。

10. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零一零年一月一日	32,500
於綜合全面收入報表確認之公平值變動	<u>(4,150)</u>
於二零一零年十二月三十一日	28,350
於綜合全面收入報表確認之公平值變動	<u>3,150</u>
於二零一一年六月三十日	<u><u>31,500</u></u>

根據營業租約持有以賺取租金或資本增值之本集團所有物業權益乃採用公平值模式計量,並分類及入賬列作投資物業。

簡明綜合財務報表附註 (續)

10. 投資物業 (續)

獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司(「保柏國際評估」)已就本集團於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日之投資物業進行物業估值。保柏國際評估持有認可專業資格,並具備近期進行相關估值之經驗。物業估值乃參照類似地點相類物業之成交價市場憑證釐定。

每項投資物業之公平值於各報告期末根據其市值,並採納投資法及/或直接比較法(視情況而定)而個別釐定。估值依據折算現金流量分析及資本化收入法計算。投資法利用對各項物業未來業績之估計及一系列特定假設為依據,以反映其租賃及現金流狀況。每項投資物業之公平值反映(其中包括)現有租約期限之租金收入、租約期限之回報率、基於現時市況對未來復歸租約所得租金收入之假設、假設出租率及復歸回報率。於釐定主要估值因素(包括租約期限之回報率及復歸回報率)時須由估值師作出判斷。有關回報率已考慮投資氣氛及市場對類似性質物業之預期。直接比較法假設該等物業各自可受惠於空置情況下以現有狀況出售及參照有關市場上可供比較之銷售憑證。

11. 可供待售之金融資產

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 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(附註)		
— 上市	42,755	38,976
— 非上市	127,241	125,732
	<u>169,996</u>	<u>164,708</u>
作報告用途之分析:		
— 非流動資產	80,553	79,677
— 流動資產	89,443	85,031
	<u>169,996</u>	<u>164,708</u>

附註: 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。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

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日,按金、預付款項及其他應收款項內並無包括應收貿易賬項。

簡明綜合財務報表附註(續)

13. 應付賬項及應計費用

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，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：		
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日及 二零一一年六月三十日	80,000,000,000	800,000
已發行及繳足：		
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日及 二零一一年六月三十日	2,428,255,008	24,282

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	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (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)	1,177	1,097
同系附屬公司收取之管理費(附註2)	52	79

附註1：就本期間未償還結餘收取利息。

附註2：管理費是按雙方共同協定之條款收費。

16. 比較數字

如附註2所闡述，由於採納香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」，故若干截至二零一零年十二月三十一日止年度之比較數字已重列，以符合新規定之呈列方式。

中期股息

董事會議決派發本期間之中期股息每股0.1港仙（二零一零年：無）。中期股息將約於二零一一年九月二十八日或前後派發予於二零一一年八月三十日營業時間結束時已登記之股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將自二零一一年八月二十六日起至二零一一年八月三十日止（包括首尾兩天在內）暫停辦理股東登記手續。為確定獲派中期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一一年八月二十五日下午四時三十分前送達本公司於香港之股份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

本期間之收益為4,401,000港元（二零一零年：4,112,000港元），較去年同期增加289,000港元。本期間之毛利為4,310,000港元（二零一零年：3,994,000港元），較去年同期增加7.9%。收益及毛利增加可歸因於浮息票據之利息收入2,354,000港元（二零一零年：2,151,000港元）及借予同系附屬公司貸款之利息收入1,177,000港元（二零一零年：1,097,000港元）。

至於物業租賃，租金收入增加至870,000港元（二零一零年：864,000港元），主要原因是物業之出租率輕微上升。本期間業績包括投資物業之公平值增加3,150,000港元（二零一零年：減少1,500,000港元）。

本期間，並無錄得財務成本（二零一零年：無）。

計入其他收入之匯兌收益3,544,000港元（二零一零年：匯兌虧損（包括於行政開支內）5,851,000港元）主要因外幣浮息票據轉換為港元而產生。

本公司持有人應佔溢利（虧損）

本期間，本集團錄得本公司持有人應佔溢利9,675,000港元（二零一零年：虧損4,763,000港元（重列）），主要源自投資物業之公平值增加、浮息票據之利息收入增加及轉換以歐元計值之浮息票據之未變現匯兌收益。每股基本及攤薄盈利為0.4港仙（二零一零年：每股虧損0.2港仙（重列））。

主要非現金項目指投資物業之公平值變動收益3,150,000港元（二零一零年：虧損1,500,000港元）。

財務經營回顧 (續)

資產淨值

於二零一一年六月三十日，本集團之資產淨值合共為491,030,000港元(二零一零年十二月三十一日：485,952,000港元)，較去年增加5,078,000港元或1.0%。此變動乃由於(a)支付二零一零年末期股息4,857,000港元；(b)本期間之溢利9,675,000港元；及(c)可供待售之金融資產之公平值增加260,000港元所致。

於二零一一年六月三十日，每股資產淨值為0.2港元(二零一零年十二月三十一日：0.2港元)。

投資及融資

於二零一一年六月三十日，本集團持有本金額分別為3,800,000歐元及16,500,000美元之若干長期及短期浮息票據(「浮息票據」)，列為可供待售之金融資產。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，按年利率香港銀行同業拆息加1厘計算。本期間並無利率及外幣對沖。

於二零一一年六月三十日，浮息票據之賬面金額為169,996,000港元(二零一零年十二月三十一日：164,708,000港元)，而貸款金額為200,000,000港元(二零一零年十二月三十一日：200,000,000港元)，分別相當於本集團資產總值之34.5%及40.6%。

股權

於二零一一年六月三十日及二零一零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

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何借貸。

本集團繼續維持充裕之資本及現金狀況。於二零一一年六月三十日之銀行結餘約為88,096,000港元(二零一零年十二月三十一日：91,242,000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之資產或投資。

資產抵押

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，本集團並無將資產抵押以取得任何銀行信貸，而本集團概無任何根據銀行信貸文件須履行之責任。

財務經營回顧（續）

資本承擔及或然負債

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，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3,531,000港元（二零一零年：3,248,000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139,000港元（二零一零年：4,000港元）為銀行利息。本期間並無錄得財務成本（二零一零年：無）。

酬金政策及認股權計劃

於二零一一年六月三十日，本集團並無僱用任何員工（二零一零年十二月三十一日：無）。本期間總員工成本（不包括董事酬金）約為543,000港元（二零一零年：509,000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。

物業估值

獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司（「保柏國際評估」）已就本集團於二零一一年六月三十日之投資物業進行物業估值，有關物業估值已用於編製二零一一年中期業績。保柏國際評估亦於二零一零年十二月三十一日進行物業估值。保柏國際評估持續採納投資法及／或直接比較法作為估值方法。

本集團投資物業之估值為31,500,000港元（二零一零年十二月三十一日：28,350,000港元），較二零一零年十二月三十一日增加11.1%。公平值增加3,150,000港元已計入本期間之未經審核簡明綜合全面收入報表。

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

本期間內，本公司根據於二零零八年十一月訂立，按年利率香港銀行同業拆息加1厘計算而借予華人置業集團之三年期循環貸款，利息收入入賬合共約為1,177,000港元，而去年同期之利息收入為1,097,000港元。於二零一一年六月三十日，本公司已向華人置業集團貸款合共200,000,000港元。

業務回顧 (續)

融資及證券投資 (續)

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美元的浮息票據（「浮息票據」）獲得之利息收入約為2,354,000港元，而去年同期之利息收入為2,151,000港元。儘管歐洲的資本投資市場表現持續波動，本集團主要從以歐元計值之浮息票據所產生之未變現匯兌收益為3,544,000港元。浮息票據於二零一一年六月三十日之公平值為169,996,000港元，對比於二零一零年十二月三十一日之公平值為164,708,000港元。

投資物業

於二零一一年六月三十日，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78.9%，而租金收入約為870,000港元。租金收入較去年同期增加0.69%。租金收入上升的主要原因是停車位之使用量增加所致。另外，本期間內，投資物業受惠於未變現之估值收益為3,150,000港元。

展望

通貨膨脹持續高企並纏擾香港商界。熱錢之流入推動物業市場投資至新高，導致物業價值相應上升。本集團於東亞銀行港灣中心及皇后大道中9號之投資物業亦受惠於物業市場價格上漲。另一方面，利率差距仍維持於較低水平，雖然彼有上升跡象。從貸款予華人置業集團之利息收入趨向溫和上升。歐洲的資本投資市場仍受若干歐洲國家較嚴重之債務問題困擾，導致浮息票據之潛在資本增長受壓。然而，停車位租金收益預期於不久之未來可見穩定。在沒有不可預見之事件下，本集團之業務前景在可見之未來維持正面。

董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益

於二零一一年六月三十日，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10《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

於二零一一年六月三十日，就董事或本公司最高行政人員所悉，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	已發行股份 百分比
劉鑾雄先生（「劉先生」）	1,512,059,473	信託創立人、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%

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。
- 由於劉先生擁有華置之已發行股本74.94%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）。於二零一一年六月三十日，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二零一零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（二零一零年：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

本期間內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，以及本期間內之未經審核簡明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

於二零一一年六月三十日，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。惟下述若干在形式上屬輕微偏離者除外：—

根據該守則第A.2條守則條文，主席其中一項主要職務為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。儘管本公司主席之一職自二零零七年六月一日以來懸空，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該守則條文。

根據該守則第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。

根據該守則第C.2.2條守則條文，上市公司董事會於每年企業管治週年審閱時，應考慮上市公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗與員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠，作為內部監控之一部份。根據該守則第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、員工資歷及經驗與員工所接受的培訓課程及有關預算是否足

企業管治 (續)

夠。儘管本公司現時並無員工，董事會已取得控股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。董事會亦會繼續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

本公司已採納了上市規則附錄10所載之《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已於本期間一直遵守該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

於二零一一年七月中，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，董事會決定於截至二零一一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130,000港元增至150,000港元。

林日輝先生(本公司之獨立非執行董事)現擔任獨立非執行董事之香港上市公司「雲南實業控股有限公司」，從二零一一年七月五日起改名為「天大控股有限公司」。

除上述提及之變動外，自刊發本公司二零一零年年報以來，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，二零一一年八月十一日