



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)

**截至二零一二年
六月三十日止六個月之
中期報告**

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	16
財務經營回顧	16
業務回顧	18
報告期後事項	18
展望	19
董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益	20
主要股東於本公司之證券權益	20
購股權計劃	21
購回、出售或贖回本公司之上市證券	21
企業管治	21
證券交易之標準守則	23
按上市規則第13.20條規定就給予某實體的貸款之披露	23
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	23
經審核委員會審閱	23
致謝	24

公司資料

董事

執行董事：

江志明 (副主席)
梁榮邦 (行政總裁)
張偉權
鄭孝仁

非執行董事：

林光蔚

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

黃月影

核數師

國衛會計師事務所

律師

趙不渝馬國強律師事務所
盛德國際律師事務所

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

香港康樂廣場1號
怡和大廈40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

投資關係

有關投資關係之查詢，請聯絡：

投資關係經理

電話：(852) 2620 6623

傳真：(852) 2620 6679

電郵：ir@g-prop.com.hk

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 (「董事」) 會 (「董事會」) 謹此公布本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一二年六月三十日止六個月 (「本期間」) 之未經審核綜合中期業績，連同二零一一年同期之比較數字如下：

簡明綜合全面收入報表

截至二零一二年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
	附註		
收益	3	4,614	4,401
銷售成本		(74)	(91)
毛利		4,540	4,310
其他收入	5	426	3,691
行政開支		(1,824)	(1,476)
投資物業公平值變動		1,550	3,150
除稅前溢利		4,692	9,675
所得稅抵免	7	66	—
本期內溢利	6	4,758	9,675
其他全面收入：			
可供待售金融資產之公平值變動		1,932	260
本期內全面收入總額		6,690	9,935
本公司擁有人應佔期內溢利		4,758	9,675
本公司擁有人應佔期內全面收入總額		6,690	9,935
每股盈利	9		
基本及攤薄 (每股港仙)		0.2	0.4

簡明綜合財務狀況報表

於二零一二年六月三十日

		二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產	10		
投資物業		33,700	32,150
商譽		2,939	2,939
共同控制機構權益		—	—
可供待售之金融資產	11	36,667	34,978
		<u>73,306</u>	<u>70,067</u>
流動資產			
可供待售之金融資產	11	42,630	41,908
借予同系附屬公司貸款	12	300,000	300,000
應收同系附屬公司款項	13	2	—
應收賬項、按金及預付款項	14	641	1,061
定期存款及銀行結存		76,478	75,650
		<u>419,751</u>	<u>418,619</u>
流動負債			
應付最終控股公司款項	15	4	3
應付同系附屬公司款項	15	101	103
應付賬項及應計費用	16	626	488
按金及預收款項		489	438
稅項負債		22	11
		<u>1,242</u>	<u>1,043</u>
流動資產淨值		<u>418,509</u>	<u>417,576</u>
資產總額減流動負債		<u>491,815</u>	<u>487,643</u>
本公司擁有人應佔權益			
股本	17	24,282	24,282
股份溢價		351,638	351,638
匯兌儲備		234	234
證券投資儲備		(975)	(2,907)
保留溢利		116,619	114,289
		<u>491,798</u>	<u>487,536</u>
權益總額		<u>491,798</u>	<u>487,536</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		17	107
		<u>491,815</u>	<u>487,643</u>

簡明綜合股本權益變動表

截至二零一二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
於二零一一年一月一日 (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
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)	24,282	351,638	234	1,578	113,298	491,030
期內溢利	—	—	—	—	3,419	3,419
其他全面收入	—	—	—	(4,485)	—	(4,485)
全面收入／(開支)總額	—	—	—	(4,485)	3,419	(1,066)
已付中期股息	—	—	—	—	(2,428)	(2,428)
於二零一一年十二月三十一日 (經審核)	24,282	351,638	234	(2,907)	114,289	487,536
期內溢利	—	—	—	—	4,758	4,758
其他全面收入	—	—	—	1,932	—	1,932
期內全面收入總額	—	—	—	1,932	4,758	6,690
已付末期股息	—	—	—	—	(2,428)	(2,428)
於二零一二年六月三十日 (未經審核)	<u>24,282</u>	<u>351,638</u>	<u>234</u>	<u>(975)</u>	<u>116,619</u>	<u>491,798</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
經營活動所用之現金淨額	(58)	(476)
投資活動所得之現金淨額	3,317	2,005
融資活動所用之現金淨額	(2,431)	(4,857)
現金及現金等值項目減少淨額	828	(3,328)
外幣匯率變動影響	—	182
於一月一日之現金及現金等值項目	75,650	91,242
於六月三十日之現金及現金等值項目	76,478	88,096
現金及現金等值項目結存分析		
定期存款及銀行結存	76,478	88,096

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本未經審核簡明綜合財務報表乃按照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」而編製。

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二零一一年十二月三十一日之全年財務報表一併閱覽。

本未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟在適當情況下投資物業及若干金融工具按公平值計算除外。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「新香港財務報告準則」）

除下述者外，本期間之未經審核簡明綜合財務報表採納之會計政策與編製本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度全年綜合財務報表所依循者一致。

於本期間，本集團已首次應用香港會計師公會頒布並對本集團現行會計期間生效之下列新香港財務報告準則。本集團於未經審核簡明綜合財務報表所採納之新香港財務報告準則列載如下：

香港財務報告準則第1號（修訂本）	披露－嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－金融資產轉讓
香港會計準則12號（修訂本）	所得稅

香港財務報告準則第7號（修訂本）促進轉讓交易報告的透明度和提高用戶了解有關轉讓金融資產之風險及這些風險對本集團財務狀況的影響，特別是那些涉及金融資產證券化的資產。

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，本集團已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」以公平值列賬之投資物業確認遞延稅項，該會計政策變動已貫徹地應用於此未經審核簡明綜合財務報表。

除上述者外，應用新香港財務報告準則不會對本會計期間及過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方法造成重大影響，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。

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(「新香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年頒布之香港財務報告準則年度改進 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產及金融負債之抵銷 ²
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡之披露 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
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
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體之權益：過渡指引 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目之呈列 ¹
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯營公司及合營公司之投資 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	呈列—金融資產及金融負債之抵銷 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦場之生產階段之剝採成本 ²

¹ 於二零一二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 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日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，惟尚未釐定該等新香港財務報告準則對其經營業績及財務狀況之編製及呈列方式會否構成重大影響。該等新香港財務報告準則或會導致日後業績及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

3. 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
收益為已收及應收第三方之合計款項，茲分析如下：		
物業租金收入	930	870
投資及財務利息收入	3,684	3,531
	<u>4,614</u>	<u>4,401</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

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。

本集團經營兩個呈報分類－(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。重大非現金項目是投資物業公平值變動。在兩個年度內並無將分類間之收益入賬。

本集團用作釐定已報告分類溢利或虧損之計量方式自二零一一年起維持不變。

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，故分開管理。

於投資及財務收益3,684,000港元(二零一一年：3,531,000港元)其中有大約3,228,000港元(二零一一年：3,123,000港元)收益來自本集團兩名(二零一一年：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%。

營運分類資料呈列如下：

簡明綜合全面收入報表

截至二零一二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
收益			
來自外部客戶之收益	<u>3,684</u>	<u>930</u>	<u>4,614</u>
業績			
可呈報分類之分類業績	<u>3,548</u>	<u>864</u>	<u>4,412</u>
未分配項目：			
利息收入			248
未分配公司開支，淨額			(1,518)
所得稅抵免			66
核心溢利(撇除主要非現金項目)			<u>3,208</u>
主要非現金項目			
投資物業之公平值變動			<u>1,550</u>
本公司擁有人應佔期內溢利			<u><u>4,758</u></u>

簡明綜合財務報表附註(續)

4. 營運分類(續)

簡明綜合財務狀況報表
於二零一二年六月三十日

	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	<u>450,204</u>	<u>39,914</u>	490,118
未分配公司資產			<u>2,939</u>
綜合總資產			<u>493,057</u>
負債			
可呈報分類之分類負債	<u>715</u>	<u>505</u>	1,220
未分配公司負債			<u>39</u>
綜合總負債			<u>1,259</u>

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

	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	<u>3,531</u>	<u>870</u>	<u>4,401</u>
業績			
可呈報分類之分類業績	<u>7,075</u>	<u>787</u>	7,862
未分配項目：			
利息收入			139
未分配公司開支			(1,476)
所得稅開支			<u>-</u>
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>
本公司擁有人應佔期內溢利			<u>9,675</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

4. 營運分類(續)

簡明綜合財務狀況報表
於二零一一年十二月三十一日

	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	448,279	37,468	485,747
未分配公司資產			2,939
綜合總資產			488,686
負債			
可呈報分類之分類負債	536	496	1,032
未分配公司負債			118
綜合總負債			1,150

地區資料

截至二零一二年及二零一一年六月三十日止期間，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。

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
其他收入包括以下各項：		
利息收入	248	139
其他物業收入	8	8
其他收入	170	—
匯兌收益淨額	—	3,544
	426	3,691

簡明綜合財務報表附註(續)

6. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
期內溢利已(扣除)/計入：		
員工成本總額：		
董事酬金	(235)	(235)
薪金及其他福利	(611)	(520)
退休福利計劃供款	(35)	(23)
	(881)	(778)
核數師酬金	(149)	(150)
匯兌虧損淨額	(136)	-
投資物業之租金收入總額	930	870
減：期內產生租金收入之投資物業直接經營開支	(68)	(88)
期內並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(6)	(3)
	<u>856</u>	<u>779</u>

7. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
其抵免/(支出)包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	(24)	-
遞延稅項		
即期	90	-
	<u>66</u>	<u>-</u>

於此兩個期間香港利得稅是以估計溢利之16.5%計算。

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
二零一一年每股0.1港仙(二零一零年：0.2港仙)之 末期股息於二零一二年六月十三日派付	<u>2,428</u>	<u>4,857</u>

於二零一二年七月十八日，董事宣派截至二零一二年十二月三十一日止年度每股普通股4.5港仙之特別股息，金額約為109,271,000港元(二零一一年：無)。特別股息已於二零一二年八月三日記錄並已於二零一二年八月十四日派發。

簡明綜合財務報表附註(續)

9. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔之本期間溢利為4,758,000港元(二零一一年：9,675,000港元)及本期間已發行普通股之加權平均股數為2,428,255,008股(二零一一年：2,428,255,008股)計算。

由於截至二零一二年及二零一一年六月三十日止期間內並無攤薄事項，故兩個期間之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 投資物業

千港元

公平值

於二零一一年一月一日	28,350
於綜合全面收入報表確認之公平值變動	3,800
於二零一一年十二月三十一日	32,150
於綜合全面收入報表確認之公平值變動	1,550
於二零一二年六月三十日	33,700

本集團根據營業租約持有以賺取租金或作資本增值之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。

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」)已對本集團之投資物業進行於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日之物業估值。保柏國際評估持有認可專業資格，並具有近期之相關經驗。物業估值乃參照類似地點同類物業之成交價之市場憑證釐定。

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)現有期限租約之租金收入、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。

簡明綜合財務報表附註(續)

11. 可供待售之金融資產

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
可供待售之金融資產包括：		
浮息票據		
非上市	<u>79,297</u>	<u>76,886</u>
作報告用途之分析：		
非流動資產	<u>36,667</u>	<u>34,978</u>
流動資產	<u>42,630</u>	<u>41,908</u>
	<u>79,297</u>	<u>76,886</u>

非上市之浮息票據按浮動年利率為倫敦銀行同業拆息加0.3厘至0.35厘計息。該等浮息票據到期日為二零一二年至二零一四年。

12. 借予同系附屬公司貸款

於二零一一年九月二十二日，本公司(作為貸方)與Fancy Mark Limited(「Fancy Mark」)(作為借方，Chinese Estates Holdings Limited(「華人置業」)之附屬公司)及華人置業(作為擔保人)訂立一份貸款協議，由二零一一年十一月三日起授予Fancy Mark一項金額達300,000,000港元之三年期循環貸款(「循環貸款」)，按香港銀行同業拆息加年利率1.5厘之利率計息。其詳情請參閱本公司於二零一一年十月十二日刊發之通函。誠如本公司於二零一二年七月十八日之公布所述，因促使特別股息(詳情見附註8)之發放，本公司向Fancy Mark要求提早償還部分之本金，而本金80,000,000港元已二零一二年八月三日償還。

同系附屬公司名稱	於本期間最高結餘	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
Fancy Mark	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>

於二零一二年七月五日，本公司公布巨昇有限公司與Asian Kingdom Limited(「賣方」)(華人置業之附屬公司及本公司之主要股東「股東」)，共同持有本公司全部已發行股本約62.26%之權益)同意出售所持本公司全部股權予Champion Dynasty Limited(「要約方」)。股份交易已於二零一二年八月六日完成。由於華人置業不再為本公司最終控股公司，故自二零一二年八月六日起向Fancy Mark之貸款已重新分類為本集團於一年後到期之應收貸款。

13. 應收同系附屬公司款項

應收同系附屬公司款項是沒有抵押、免息及無固定還款期。

同系附屬公司名稱	於本期間最高結餘	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
至祥置業有限公司	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>無</u>

應收款項是由本集團代此同系附屬公司付出之共同分擔費用支出。

誠如附註12所述，股份交易已於二零一二年八月六日完成。由於華人置業不再為本公司控股公司，故應收同系附屬公司款項已於二零一二年八月六日前獲悉數償還。

簡明綜合財務報表附註(續)

14. 應收賬項、按金及預付款項

於二零一二年六月三十日，應收賬項、按金及預付款項內並無包括應收貿易賬項(二零一一年十二月三十一日：8,000港元)。

應收賬項(已扣減呆賬撥備)於期末之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
0至30天	-	4
31至60天	-	4
	<u>-</u>	<u>4</u>
	<u>-</u>	<u>8</u>

董事認為，本集團應收賬項、按金及預付款項賬面值與其公平值相若。

15. 應付最終控股公司／同系附屬公司款項

應付最終控股公司／同系附屬公司款項是沒有抵押、免息及無固定還款期。誠如附註12所述，股份交易已於二零一二年八月六日完成。由於華人置業不再為本公司最終控股公司，應付最終控股公司款項及應付同系附屬公司款項已於二零一二年八月六日起重新分類為本集團應付賬項。

16. 應付賬項及應計費用

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，應付賬項及應計費用內並無包括應付貿易賬項。

17. 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：		
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及 二零一二年六月三十日	<u>80,000,000,000</u>	<u>800,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及 二零一二年六月三十日	<u>2,428,255,008</u>	<u>24,282</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

18. 關連人士交易

本期間內，本集團曾與關連人士進行以下交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
借予同系附屬公司貸款之利息收入(附註1)	2,724	1,177
支付予同系附屬公司之管理費(附註2)	36	52

附註1：利息收入根據本期間尚欠結餘計算。

附註2：管理費根據雙方互相協定之條款計算。

19. 比較數字

若干比較數字已重列，以符合本期間的呈列方式。

中期股息

由於本公司已於二零一二年七月十八日宣派特別股息每股普通股4.5港仙，董事會議決本期間不宣派中期股息（二零一一年：每股0.1港仙）。

財務經營回顧

業績

本期間之收益為4,614,000港元（二零一一年：4,401,000港元），較去年同期增加213,000港元。本期間之毛利為4,540,000港元（二零一一年：4,310,000港元），較去年同期增加5.3%。

於本期間，投資及財務分類收入指浮息票據（「浮息票據」）之利息收入960,000港元（二零一一年：2,354,000港元）及借予同系附屬公司貸款之利息收入2,724,000港元（二零一一年：1,177,000港元）。浮息票據之利息收入下降是因為某些浮息票據已於二零一一年到期，而借予同系附屬公司貸款之利息收入增加主要由於二零一一年續期後本金及利率增加所致。

至於物業租賃，租金收入增加至930,000港元（二零一一年：870,000港元），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1,550,000港元（二零一一年：3,150,000港元）。

本公司擁有人應佔溢利

本期間之本公司擁有人應佔溢利為4,758,000港元，對比去年同期為9,675,000港元。溢利減少主要由於本期間沒有匯兌收益及對比去年同期投資物業之公平值變動減少。每股基本及攤薄盈利為0.2港仙（二零一一年：0.4港仙）。

核心溢利

於本期間，主要非現金項目是指投資物業之公平值增加1,550,000港元（二零一一年：3,150,000港元）。若主要非現金項目不包括在內，則本公司擁有人應佔核心溢利將下跌至3,208,000港元（二零一一年：6,525,000港元）。

資產淨值

於二零一二年六月三十日，本集團之資產淨值為491,798,000港元（二零一一年十二月三十一日：487,536,000港元），較去年增加4,262,000港元。此淨值變動乃由於(a)支付二零一一年末期股息2,428,000港元；(b)本期間之溢利4,758,000港元；及(c)可供待售之金融資產之公平值增加1,932,000港元所致。

於二零一二年六月三十日，本公司擁有人應佔每股資產淨值為20港仙（二零一一年十二月三十一日：20港仙）。

投資及財務

於二零一二年六月三十日，本集團持有本金額為10,500,000美元之若干長期及短期浮息票據，列為可供待售之金融資產。利率是參考倫敦銀行同業拆息計算，而其賬面值約為79,297,000港元。此外，本集團向Fancy Mark提供了300,000,000港元之循環貸款，按香港銀行同業拆息加年利率1.5厘計息。本期間並無利率及外幣對沖。

財務經營回顧(續)

股權

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日之已發行普通股數目為2,428,255,008股。

債項與股權比率

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何借貸。

於二零一二年六月三十日之定期存款及銀行結餘約為76,478,000港元(二零一一年十二月三十一日：75,650,000港元)。本集團於本期間之收入主要以港元及美元計算，於本期間亦無對沖任何非港元之資產或投資。

資產抵押

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，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。

資本承擔及或然負債

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，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。於本期間，來自浮息票據及借予Fancy Mark循環貸款之利息收入錄於收益內為3,684,000港元(二零一一年：3,531,000港元)。其他收入記錄金額248,000港元(二零一一年：139,000港元)之銀行利息收入。本期間並無錄得財務成本(二零一一年：無)。

酬金政策及購股權計劃

於二零一二年六月三十日，本集團並無僱用任何員工(二零一一年十二月三十一日：無)。本期間員工成本總額(不包括董事酬金)約為646,000港元(二零一一年：543,000港元)，是由本公司其他同系附屬公司徵收之員工成本。購股權計劃自二零零二年二月十五日起採納，並已於二零一二年二月十四日屆滿。於本期間之期初及屆滿日期並無購股權尚未行使，本期間亦無授出、行使、註銷或已失效之購股權。

物業估值

獨立合資格專業估值師保柏國際評估已就本集團於二零一二年六月三十日之投資物業進行物業估值，有關估值已用以編製二零一二年中期業績。於二零一一年十二月三十一日之物業估值亦由保柏國際評估進行。該估值乃以直接比較法假設該等物業各自可以現況交吉出售及參照有關市場上可供比較之銷售證據，或投資法考慮該等物業目前收取之租金及其復歸收入潛力。

於二零一二年六月三十日，本集團投資物業之估值為33,700,000港元，已於本期間之簡明綜合全面收入報表計入公平值增加1,550,000港元。

業務回顧

本期間內，本集團主要從事投資及財務和物業投資之業務。

投資及財務

循環貸款金額為300,000,000港元，乃於二零一一年十一月借給Fancy Mark，以香港銀行同業拆息加年利率1.5厘之利率計息。本公司於本期間內入賬之應計款項包括利息收入約為2,724,000港元，而去年同期則為1,177,000港元。

同時，作為長線投資之浮息票據投資以美元為票面本金，於本期間帶來之利息收入大約為960,000港元，而去年同期則為2,354,000港元。

投資物業

於二零一二年六月三十日，本集團擁有位於灣仔及中環區25個停車位連同5個毗鄰空間及地庫停車場。本期間內，相關出租率約為83.33%，而租金收入約為930,000港元。租金收入較去年同期增加6.9%。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，本期間錄得投資物業之未變現公平值收益為1,550,000港元。

報告期後事項

於二零一二年七月五日，本公司公布賣方（主要股東及共同持有本公司全部已發行股本約62.26%之權益）同意出售本公司之所有股本給要約方。股份交易已於二零一二年八月六日完成。於二零一二年八月十三日，要約方提出一項強制性全面現金要約（「要約」），向股東（要約方及香港公司收購及合併守則所賦予之涵義之一致行動人士尚未擁有或同意收購之股份除外）以每股0.28019港元收購其餘37.74%本公司已發行股本，同日，本公司與要約方聯名就此向股東派送一份綜合要約及回應文件。要約將於二零一二年九月三日截止而要約結果之公布將不遲於二零一二年九月三日下午七時正上載至聯交所網站。要約詳情載於二零一二年八月十三日本公司及要約方共同發放之綜合要約及回應文件內。

於二零一二年七月十八日，本公司宣派每股4.5港仙之特別股息給予於二零一二年八月三日營業時間結束時在本公司股東名冊已登記之股東，特別股息已於二零一二年八月十四日派發。

於二零一二年八月三日，Fancy Mark向本公司償還部分為數80,000,000港元之循環貸款。於本報告日期，循環貸款餘款為220,000,000港元。本公司有意於(i)董事認為符合本公司利益，及(ii)出現現有投資之替代方案時，要求償還循環貸款此餘款之全部或部分款項。然而，於本報告日期，本公司無意要求償還循環貸款。

報告期後事項 (續)

於二零一二年八月六日，要約方與華富嘉洛證券有限公司 (其中包括其他方) 訂立一份配售協議，據此，華富嘉洛證券有限公司同意盡最大努力安排承配人承購股份，致使於要約截止後恢復上市規則規定之最低公眾持股量。倘於要約完成後，本公司之公眾持股量仍跌至25%以下，則經由要約方提名本公司委任之有關董事向聯交所承諾，彼等將採取適當步驟恢復上市規則規定之最低公眾持股量，以確保於要約截止後之本公司股份有足夠公眾持股量。

由二零一二年八月六日起，林光蔚先生 (「林先生」) 辭任及黃月影小姐 (「黃小姐」) 獲委任為本公司之公司秘書及集團財務總監。在未委任黃小姐之前，本集團並沒聘用僱員。於本報告日期，本集團聘用兩名僱員，本集團繼續招聘合適之僱員以代替華人置業集團由二零一二年八月六日起終止提供之人力資源支援。

於二零一二年八月十四日前，董事會由五名董事組成，當中包括兩名執行董事江志明先生及梁榮邦先生，以及三名獨立非執行董事錢其武醫生、林日輝先生及梁潤輝先生。要約方無意要求任何獨立非執行董事辭任。預期現任獨立非執行董事將會於要約截止後留任。預期江志明先生及梁榮邦先生將於要約截止後辭任執行董事。由二零一二年八月十四日起，要約方提名及本公司已委任張偉權先生 (「張先生」) 及鄭孝仁先生 (「鄭孝仁先生」) 為執行董事，並提名及本公司已委任本公司前公司秘書及集團財務總監之林先生為非執行董事。他們可收取由董事會釐定之年度酬金150,000港元。張先生及鄭孝仁先生之年度酬金可每年參考彼等之職責及責任以及當時市況予以檢討。林先生之年度酬金可每年參考彼之職責及責任予以檢討。該等委任詳情載於二零一二年八月十四日之本公司公布內。

展望

誠如上文所述，賣方與要約方之股份交易已於二零一二年八月六日完成。於本報告日期，要約方是主要股東，其所持有本公司全部已發行股本約62.26%權益。要約方有意讓本集團繼續經營其現有主要業務。要約方無意於要約完成後對本集團現有業務及營運作出任何重大變動或出售本集團業務。要約方將於要約完成後對本集團業務進行詳盡檢討，以制訂公司策略，提升其現有業務與資產基礎，以及擴闊收入來源，當中可能包括於出現合適機會時進一步投資及拓展本集團現有業務。

於本報告日期，要約方無計劃將其任何資產注入本集團，或於日常業務過程以外情況調動本集團之僱員及固定資產。

董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益

於二零一二年六月三十日，概無董事或本公司最高行政人員或彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團之任何股份、相關股份、債券或證券認購權中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊內之任何權益或淡倉，或依據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。於本期間內，概無董事及本公司最高行政人員或彼等之配偶或未滿18歲子女獲授或已行使本公司或其相聯法團任何證券之認購權。

主要股東於本公司之證券權益

據董事及本公司最高行政人員所知悉，於二零一二年六月三十日，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 (普通股)數目	身份	附註	已發行股本 百分比
Champion Dynasty Limited (「Champion」)	1,512,059,473	實益擁有人	1	62.26%
張偉權（「張先生」）	1,512,059,473	受控制公司之權益	1	62.26%
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	2及4	62.26%
Asian Kingdom Limited (「Asian Kingdom」)	493,678,883	實益擁有人	2	20.33%
Crown Jade Limited (「Crown Jade」)	493,678,883	受控制公司之權益	2	20.33%
Global King (PTC) Ltd.	1,018,380,590	信託人	3	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	3	41.93%
Chinese Estates Holdings Limited（「華人置業」）	1,018,380,590	受控制公司之權益	3	41.93%
巨昇有限公司（「巨昇」）	1,018,380,590	實益擁有人	3	41.93%

主要股東於本公司之證券權益 (續)

附註：

1. 簽訂日期為二零一二年六月十六日之買賣協議 (乃由Asia Kingdom及巨昇 (作為賣方)、Crown Jade (作為Asian Kingdom之保證人)、華人置業 (作為巨昇之保證人)、Champion (作為買方) 及張先生 (作為Champion之擔保人) 訂立) 後, 根據證券及期貨條例之條文規定, Champion被視為擁有1,512,059,473股股份之權益 (作為實益擁有人)。Champion乃由張先生全資實益擁有, 故張先生被視為擁有Champion所擁有之同等權益。
2. Asian Kingdom之全部已發行股本由Crown Jade擁有, 而Crown Jade之全部已發行股本由劉先生全資擁有。Crown Jade及劉先生被視為於Asian Kingdom擁有權益之同一批股份中擁有權益。
3. GZ Trust Corporation (作為一項全權信託之信託人) 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.有權於華人置業之股東大會行使三分之一以上之投票權。華人置業擁有巨昇全部已發行股本。因此, Global King (PTC) Ltd.、GZ Trust Corporation及華人置業各被視為擁有巨昇所擁有之同等權益。
4. 由於劉先生擁有華人置業之已發行股本74.99%權益, 故被視為擁有華人置業所擁有之同等權益。

上述所有權益均為好倉 (包括股份及相關股份之權益)。於二零一二年六月三十日, 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。

購股權計劃

本公司自二零零二年二月十五日起採納一項購股權計劃, 該計劃已於二零一二年二月十四日屆滿。二零零二年計劃之詳情載於二零一一年年報之綜合財務報表內。本期間期初及期終並無購股權尚未行使。本期間亦無授出、行使、註銷或已失效之購股權 (二零一一年: 無)。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

本期間, 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。

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《企業管治守則》(「企管守則」) (前稱《企業管治常規守則》) 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並無遵守該守則, 惟以下偏離者除外:

根據企管守則之守則條文第A.2條, 主席之其中一項重要角色是確保董事會的管理及 (其中包括) 確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項及董事及時收到充分的資訊, 而有關資訊亦必須準確清晰及完備可靠。由二零零七年六月一日起, 本公司之主席職位尚未填補, 本公司之副主席已適當擔任及執行主席之角色及功能。故此, 董事認為此項守則條文已實質上遵守。

企業管治 (續)

根據企管守則之守則條文第A.4.1條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。誠然獨立非執行董事是沒有委任應有指定任期。儘管這樣，根據本公司細則，他們要最少每三年於股東週年大會接受退任並膺選一次。董事認為獨立非執行董事之委任任期已實質上足夠指定。

根據企管守則之守則條文第C.2.2條，上市公司之董事會每年進行內部監控檢討時，應特別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、以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠。根據企管守則之守則條文第C.3.3(g)條，上市公司審核委員會的職權範圍應包括與管理層討論內部監控系統的職責，以確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統，此討論應包括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，培訓課程及有關預算是否足夠。儘管本公司在本期間並無聘請任何僱員，董事會已取得華人置業集團之協助，提供及分享其在會計及財務匯報的資源，其中包括人力資源、會計程式及其他資訊系統設備，以確保本公司能遵守法律及上市規則就制定財務匯報及內部監控之規定。董事會相信有關與華人置業集團此安排將有助大大減低本公司於處理會計、財務匯報及內部監控之成本。如上文所述，要約方已完成股份交易，董事會將進一步成立本公司新而有效率及效益以及獨立的財務匯報系統及內部監控系統，並相信本公司將會全面遵守此守則。

根據企管守則之守則條文第C.3.7條，上市公司審核委員會的職權範圍亦應就上市公司僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注之安排作出檢討。審核委員會應確保有適當安排，使此等事宜能作出公平獨立的調查及採取適當跟進行動。於二零一二年八月六日前，本公司沒有聘請任何員工，董事會認為在沒有有關之安排下，將不會對財務匯報、內部監控或其他有關方面的職能帶來重大之影響。於本報告日期，本公司聘請了兩位僱員，董事會將進一步草擬有關需要之安排。

根據企管守則之守則條文第D1.4條，上市公司應具備正式的董事委任書，訂明彼等委任的主要條款及條件。由於收到主要股東通知有意出售其本公司之控股權益及考慮有關工作以配合本公司此控股權之變動，其中包括於二零一二年八月委任新董事加入董事會，現屆董事會已草擬有關委任新董事服務合同主要條款及條件並於二零一二年八月十四日與新委任董事（即張先生、鄭孝仁先生及林先生）簽署有關合同。本公司將會逐步遵守此守則。

根據企管守則之守則條文第F1.1條，上市公司之公司秘書應為上市公司之僱員，對上市公司的日常事務有所認識。林先生自二零零三年出任為本公司之集團財務總監及自二零零七年出任本公司之公司秘書，儘管林先生並不是本公司之僱員，彼對本集團日常事務有廣泛認識。林先生除自一九九四年出任為本公司控股公司華人置業集團之公司秘書外，截至本報告日期，彼也為華人置業集團之執行董事及集團財務總監。董事會認為彼作為本公司之公司秘書所提供之服務屬不可或缺。自二零一二年八月六日起，林先生已辭任本公司之公司秘書及集團財務總監之職位。於二零一二年八月六日，董事會委任黃小姐以全職僱員接任此職位。本公司自二零一二年八月六日起已全面遵守此守則。

證券交易之標準守則

本公司已採納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標準守則及僱員守則載列之所需標準。

按上市規則第13.20條規定就給予某實體的貸款之披露

於二零一一年九月二十二日，本公司（作為貸方）、Fancy Mark（華人置業之附屬公司）（作為借方）及華人置業（作為擔保人）訂立一份貸款協議，自二零一一年十一月三日起向Fancy Mark授出一項最高達300,000,000港元之三年期循環貸款融資，按香港銀行同業拆息加年利率1.5厘計息。授出該貸款旨在作華人置業及其附屬公司之資本開支及一般營運資金用途。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一一年十月十二日之通函。

於二零一二年六月三十日，根據上市規則第13.20條，本集團按香港銀行同業拆息加年利率1.5厘給予Fancy Mark貸款300,000,000港元，由華人置業作為擔保人，為無抵押及須應要求償還。按本公司日期為二零一二年七月十八日之公布所述，為方便派付附註8詳述之特別股息，本公司已向Fancy Mark要求提早償還部分貸款，並於二零一二年八月三日獲償還80,000,000港元。

於二零一二年七月五日，本公司公布，賣方（為主要股東，合共持有本公司全部已發行股本約62.26%權益）同意向要約方出售其於本公司之全部股權。該項股份交易已於二零一二年八月六日完成。由於華人置業不再為本公司之最終控股公司，故給予Fancy Mark之貸款已自二零一二年八月六日起重新分類為本公司之於一年後到期之應收貸款。

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

於二零一二年六月三十日，自刊發本公司二零一一年年報起，各董事之資料並無出現任何須根據上市規則第13.51(2)及13.51B(1)條作出披露之變動。

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綜合財務報表進行審閱。

致謝

本人謹此對股東之鼎力支持，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。

承董事會命
副主席
江志明

香港，二零一二年八月三十一日