



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)

截至二零一三年
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	
簡明綜合損益及其他全面收益報表	2
簡明綜合財務狀況報表	3
簡明綜合股本權益變動報表	4
簡明綜合現金流量報表	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	19
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	21
主要股東於本公司之證券權益	21
購股權計劃	22
企業管治	22
購回、出售或贖回本公司之上市證券	22
證券交易之標準守則	22
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	23

公司資料

董事

執行董事：

張偉權 (主席)

鄭孝仁 (副主席兼行政總裁)

非執行董事：

林江

獨立非執行董事：

丘志明

黃亮

麥楊光

審核委員會

丘志明 (主席)

黃亮

麥楊光

薪酬委員會

黃亮 (主席)

丘志明

麥楊光

提名委員會

麥楊光 (主席)

丘志明

黃亮

公司秘書

黃月影

核數師

國衛會計師事務所有限公司

律師

亞司特律師事務所

主要往來銀行

創興銀行有限公司

法國巴黎銀行 (香港)

交通銀行股份有限公司

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

主要辦事處

香港九龍尖沙咀

科學館道1號康宏廣場

北座27樓2709-10室

主要過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

26 Burnaby Street

Hamilton HM 11

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：

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」) 截至二零一三年六月三十日止六個月 (「本期間」) 之未經審核綜合中期業績, 連同二零一二年同期之比較數字如下:

簡明綜合損益及其他全面收益報表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
收入	3	4,398	4,614
銷售成本		(43)	(74)
毛利		4,355	4,540
其他收入	5	87	426
行政開支		(6,526)	(1,824)
投資物業之公平值變動		10,600	1,550
除稅前溢利		8,516	4,692
所得稅抵扣	7	11	66
本期間溢利	6	8,527	4,758
其他全面收益			
待售金融資產之公平值變動 (其後可重列至損益之項目)		365	1,932
本期間全面收益總額		8,892	6,690
本公司擁有人應佔本期間溢利		8,527	4,758
本公司擁有人應佔本期間全面收益總額		8,892	6,690
每股盈利			
基本及攤薄 (每股港仙)	9	0.35	0.20

簡明綜合財務狀況報表

於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		513	578
投資物業		61,000	50,400
商譽		2,939	2,939
共同控制實體權益		—	—
待售金融資產		—	38,072
		<u>64,452</u>	<u>91,989</u>
流動資產			
待售金融資產		38,647	—
應收股東款項	10	98	278
借予股東貸款	11	220,000	220,000
應收賬項、按金及預付款項	12	657	918
應收短期貸款賬項		60,018	—
定期存款及銀行結餘		26,320	86,769
應收稅款		39	39
		<u>345,779</u>	<u>308,004</u>
流動負債			
應付賬項及應計款項	13	1,602	964
已收按金及預收款項		1,203	481
融資租賃責任		6	6
		<u>2,811</u>	<u>1,451</u>
流動資產淨值		<u>342,968</u>	<u>306,553</u>
資產總額減流動負債		<u>407,420</u>	<u>398,542</u>
資本及儲備			
股本		24,282	24,282
股份溢價		351,638	351,638
匯兌儲備		234	234
證券投資儲備		404	39
股權基礎儲備		31,248	31,248
(累計虧損)保留溢利		—	—
—擬派末期股息		—	—
—其他		(468)	(8,995)
股本權益總額		<u>407,338</u>	<u>398,446</u>
非流動負債			
融資租賃責任		23	26
遞延稅項負債		59	70
		<u>82</u>	<u>96</u>
		<u>407,420</u>	<u>398,542</u>

簡明綜合股本權益變動報表

截至二零一三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	購股權 基礎支出 千港元	保留溢利 千港元	權益總額 千港元
於二零一二年一月一日 (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
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)	24,282	351,638	234	(975)	-	116,619	491,798
期內虧損	-	-	-	-	-	(16,343)	(16,343)
其他全面收入	-	-	-	1,014	31,248	-	32,262
全面收入/(虧損)總額	-	-	-	1,014	31,248	(16,343)	15,919
已付中期股息	-	-	-	-	-	(109,271)	(109,271)
於二零一二年十二月三十一日 (經審核)	24,282	351,638	234	39	31,248	(8,995)	398,446
期內溢利	-	-	-	-	-	8,527	8,527
其他全面收入	-	-	-	365	-	-	365
期內全面收入總額	-	-	-	365	-	8,527	8,892
已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-
於二零一三年六月三十日 (未經審核)	<u>24,282</u>	<u>351,638</u>	<u>234</u>	<u>404</u>	<u>31,248</u>	<u>(468)</u>	<u>407,338</u>

簡明綜合現金流量報表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
經營活動所用之現金淨額	(3,931)	(58)
投資活動所得之現金淨額	(56,515)	3,317
融資活動所用之現金淨額	(3)	(2,431)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目減少淨額	(60,449)	828
於一月一日之現金及現金等值項目	86,769	75,650
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日之現金及現金等值項目	<u>26,320</u>	<u>76,478</u>
現金及現金等值項目結存分析		
定期存款及銀行結存	<u>26,320</u>	<u>76,478</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三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16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」而編制。

本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二零一二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制，惟適用按公平值計算之投資物業及若干金融工具除外。

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」）

除以下描述外，本未經審核簡明綜合財務報表採納之會計政策與編制本集團截至二零一二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（修訂本）	2009年至2011年頒布之香港財務報告準則年度改進
香港財務報告準則第1號（修訂本）	政府貸款
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消
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
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
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列
香港會計準則第19號（2011年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（2011年經修訂）	獨立財務報表
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
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

下列新香港財務報告準則乃與本集團簡明綜合財務報表有關：

香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」之修訂本

香港會計準則第1號之修訂本為全面收益報表及收益報表引入新的術語。根據香港會計準則第1號之修訂本，「全面收益報表」更名為「損益及其他全面收益報表」，而「收益報表」則更名為「損益報表」。香港會計準則第1號之修訂本保留選擇權，可於單一報表或兩份獨立但連續之報表呈列損益及其他全面收益。然而，香港會計準則第1號之修訂本規定將其其他全面收益之項目在其他全面收益部分歸納成兩類：(a)其後不會重列至損益之項目；及(b)當符合特定條件時可於其後重列至損益之項目。其他全面收益之項目所涉及之所得稅須按同一基準分配。修訂本並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收益項目的選擇權。本集團之「簡明綜合全面收益報表」改名為「簡明綜合損益及其他全面收益報表」，而其他全面收益項目之呈列亦因而修改。

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）

有關綜合賬目、共同安排、聯營公司及披露事項之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，一套五項有關綜合賬目、共同安排、聯營公司及披露事項之準則已頒布，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（2011年經修訂）及香港會計準則第28號（2011年經修訂）。

該五項準則之主要規定載述如下：

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」內處理綜合財務報表之部分。香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號「綜合賬目－特殊目的實體」已於香港財務報告準則第10號生效當日撤回。根據香港財務報告準則第10號，僅有一項綜合基準，即「控制」。此外，香港財務報告準則第10號包括「控制」之新定義，當中包括三個元素：(a)對接受投資公司之權力；(b)從參與接受投資公司活動中所涉及不同形式回報之風險或權利；及(c)利用對接受投資公司之權力影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號就複雜情況提供更廣泛指引。由於本集團旗下所有附屬公司符合香港財務報告準則第10號之「控制」要求，且並無根據新指引識別出新附屬公司，故採納香港財務報告準則第10號並無對本集團構成任何財務影響。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」。香港財務報告準則第11號處理如何將涉及兩名或以上擁有共同控制權之合營方之共同安排分類。香港（常務詮釋委員會）－詮釋第13號「共同控制實體－合營方之非貨幣出資」已於香港財務報告準則第11號生效當日撤回。根據香港財務報告準則第11號，共同安排會視乎安排各方之權利及責任而分類為共同經營或合營企業。相對而言，根據香港會計準則第31號，共同安排則分為三類：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須按會計權益法入賬，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可按會計權益法或比例會計處理入賬。採納香港財務報告準則第11號並無對本集團構成任何財務影響。

香港財務報告準則第12號屬披露準則，應用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或非綜合結構性實體擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較目前準則所規定者更為全面。採納香港財務報告準則第13號並無對本集團之資產及負債之公平值計量構成任何重大影響。

於二零一二年六月頒布之2009年至2011年頒布之香港財務報告準則年度改進

2009年至2011年頒布之香港財務報告準則年度改進包括對若干香港財務報告準則之多項修訂。香港財務報告準則之修訂本包括：

- 香港會計準則第16號「物業、機器及設備」之修訂本；及
- 香港會計準則第32號「金融工具：呈列」之修訂本。

香港會計準則第16號之修訂本

香港會計準則第16號之修訂本釐清零件、備用設備及使用中設備一旦符合香港會計準則第16號項下物業、機器及設備之定義，則應分類為物業、機器及設備，否則應分類為存貨。採納香港會計準則第16號之修訂本不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第32號之修訂本

香港會計準則第32號之修訂本釐清，向股權工具持有人作出分派之所得稅及股權交易之交易成本應根據香港會計準則第12號「所得稅」入賬。由於本集團已提早採納此項處理方法，採納香港會計準則第32號之修訂本不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

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）

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號確立對公平值計量及披露公平值計量之單一指引。此項準則界定公平值，確立計量公平值之框架，以及要求對公平值計量作出披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛；除指定情況外，其適用於其他香港財務報告準則規定或准許公平值計量及披露公平值計量之金融工具項目及非金融工具項目。一般而言，香港財務報告準則第13號之披露規定較現行準則更為廣泛。例如，根據目前僅規限香港財務報告準則第7號「金融工具－披露」項下之金融工具之三個級別之公平值架構作出之量化及定性披露，香港財務報告準則第13號已伸延至涵蓋其範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號之應用比其各別之前的規定較為廣泛。由於此等披露規定只應用在完整財務報表，本集團尚未於中期報告中增加猶如採納香港財務報告準則第13號之披露。

香港會計準則第19號「僱員福利」

香港會計準則第19號之修訂本更改定額福利計劃及終止福利之會計處理。最重大之改變乃有關定額福利責任及計劃資產變動之會計處理。該等修訂本要求於定額福利責任及計劃資產之公平值變動發生時確認該變動，並因此取消香港會計準則第19號舊版本所允許之「區間法」並加快確認過往服務成本。該等修訂本要求所有精算盈虧須立即通過其他全面收益確認，讓退休金資產或負債淨額在綜合財務狀況報表內確認，以反映計劃盈虧之全部價值。此外，在香港會計準則第19號舊版本中使用之計劃資產之利息成本及預期回報，已由「淨權益」金額取替，而該金額乃根據定額福利負債或資產淨額按貼現率計算。由於本集團沒有定額福利計劃，因此採納香港會計準則第19號對本集團之財務狀況沒有重大影響。

除上述者外，應用新香港財務報告準則不會對現在及過往會計期間之業績及財務狀況之編制及呈列造成重大影響，故毋須作出過往會計期間調整。

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 ²
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、 香港財務報告準則第12號、及 香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體 ¹
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消 ¹
香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具更替及對沖會計法之延續 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 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本集團之經營業績及財務狀況之編制及呈列會否構成重大影響。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制及呈列出現變動。

簡明綜合財務報表附註(續)

3. 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
收益為已收及應收第三方之合計款項，茲概述如下：		
物業租金收入	920	930
投資及融資利息收入	3,478	3,684
	<u>4,398</u>	<u>4,614</u>

4. 營運分部

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部。

本集團經營兩個呈報分部：(i)投資及融資；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部。

主要業務如下：

投資及融資	—	投資及融資業務
物業投資	—	物業租賃

本集團用作釐定已報告分部溢利或虧損之計量方式與二零一二年之採納維持不變。

本集團之可呈報分部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。

於投資及融資產生之收益為3,478,000港元(二零一二年：3,684,000港元)其中有大約2,975,000港元(二零一二年：3,228,000港元)收益來自集團一名(二零一二年：二名)主要客戶，而來自該客戶之收益則佔本集團總收益超過10%。

簡明綜合財務報表附註 (續)

4. 營運分部 (續)

營運分部資料呈列如下：

簡明綜合損益及其他全面收益報表 截至二零一三年六月三十日止六個月

	投資及融資 (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>3,478</u>	<u>920</u>	<u>4,398</u>
業績			
可呈報分部之分部業績	<u>(224)</u>	<u>(27)</u>	(251)
銀行利息收入	53		53
未分配項目			
未分配公司開支淨額			(1,886)
所得稅抵扣			<u>11</u>
核心虧損 (撇除主要非現金項目)			(2,073)
主要非現金項目			
投資物業之公平值變動			<u>10,600</u>
本公司持有人應佔期內溢利			<u>8,527</u>

簡明綜合財務狀況報表 於二零一三年六月三十日

	投資及融資 (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			
可呈報分部之分部資產	<u>344,318</u>	<u>64,229</u>	408,547
未分配公司資產			<u>1,684</u>
綜合總資產			<u>410,231</u>
負債			
可呈報分部之分部負債	<u>907</u>	<u>613</u>	1,520
未分配公司負債			<u>1,373</u>
綜合總負債			<u>2,893</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

4. 營運分部(續)

簡明綜合損益及其他全面收益報表
截至二零一二年六月三十日止六個月

	投資及融資 (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	3,684	930	4,614
業績			
可呈報分部之分部業績	3,548	864	4,412
銀行利息收入	248		248
未分配項目			
未分配公司開支淨額			(1,518)
所得稅抵扣			66
核心溢利(撇除主要非現金項目)			3,208
主要非現金項目			
投資物業之公平值變動			1,550
本公司持有人應佔期內溢利			4,758

簡明綜合財務狀況報表
於二零一二年十二月三十一日

	投資及融資 (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			
可呈報分部之分部資產	343,468	54,304	397,772
未分配公司資產			2,221
綜合總資產			399,993
負債			
可呈報分部之分部負債	908	550	1,458
未分配公司負債			89
綜合總負債			1,547

簡明綜合財務報表附註（續）

4. 營運分部（續）

地區資料

截至二零一三年六月三十日及二零一二年止期間，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。

其他分部資料

	投資及融資 (未經審核)		物業投資 (未經審核)		未分攤 (未經審核)		綜合 (未經審核)	
	千港元		千港元		千港元		千港元	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
資本開支	-	-	-	-	11	-	11	-
折舊	-	-	-	-	76	-	76	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11</u>	<u>-</u>	<u>11</u>	<u>-</u>

5. 其他收入

截至六月三十日止六個月

二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
千港元	千港元

其他收入包括以下各項：

銀行利息收入	53	248
其他物業收入	8	8
其他收入	1	170
匯兌收益淨額	25	-
	<u>87</u>	<u>426</u>

簡明綜合財務報表附註（續）

6. 本期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
期間溢利已（扣除）／加入：		
員工成本總額（包含董事酬金）：		
董事酬金	(1,586)	(235)
薪金及其他福利	(1,825)	(611)
退休福利計劃供款	(46)	(35)
	(3,457)	(881)
核數師酬金	(150)	(149)
物業、機器及設備折舊	(76)	-
匯兌虧損淨額	-	(136)
租用物業之經營租賃租金費用	(1)	-
投資物業之租金收入總額	920	930
減：期內產生租金收入之投資物業直接經營開支	(37)	(68)
期內並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(6)	(6)
	877	856

7. 所得稅抵扣

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
其抵扣／（支出）包括：		
期內稅項：		
香港所得稅	-	(24)
遞延稅項：		
期內	8	-
上一期	3	90
	11	66

於此兩個期間香港所得稅率是以估計溢利之16.5%計算。

簡明綜合財務報表附註（續）

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
2012年無末期股息(2011年：每股0.1港仙)	-	2,428

董事會建議本期間不宣派任何中期股息（二零一二年：0.1港仙）。

9. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本公司持有人應佔之本期間溢利為8,527,000港元（二零一二年：4,758,000港元）及本期間已發行本公司普通股份（「股份」）之加權平均股數為2,428,255,008股（二零一二年：2,248,255,008股）而計算。

截至二零一三年六月三十日及二零一二年止期間，由於兩個期間內並無攤薄事項，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 應收股東款項

根據公司條例第161B節披露之應收股東款項詳情如下：

股東名稱	本期間	二零一三年	二零一二年
	最高未償金額	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
	千港元	千港元	千港元
Champion Dynasty Limited (「Champion Dynasty」)	278	<u>98</u>	<u>278</u>

應收股東款項為Champion Dynasty之未到期應收利息及無抵押、免息及並無固定償還條款。董事認為應收股東款項之賬面值與公平值相若。

Champion Dynasty乃由本公司執行董事張偉權先生（「張先生」）直接擁有。

11. 借予股東貸款

於二零一二年九月二十七日，本公司（作為貸方）與Champion Dynasty（作為借方）及張先生（作為個人擔保人）及廣東奧理德醫療投資有限公司（作為公司擔保人）訂立一份貸款協議，向Champion Dynasty提供一筆最多220,000,000港元之三年期循環貸款融資（「股東貸款」），此貸款之年利率為香港銀行同業拆息加2.5厘。

貸款詳情已載列於本公司日期為二零一二年十一月五日之通函。

股東名稱	本期間	二零一三年	二零一二年
	最高未償金額	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
	千港元	千港元	千港元
Champion Dynasty	220,000	<u>220,000</u>	<u>220,000</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

12. 應收賬項、按金、預付賬項

於二零一三年六月三十日，應收賬項、按金、預付賬項內並無包括重大應收貿易賬項(二零一二年十二月三十一日：無)。因此，無須提供應收賬項需要賬齡分析。

董事認為本集團應收賬項、按金、預付賬項賬面值是它們之公平值。

13. 應付賬項及應計費用

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，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：		
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日及 二零一三年六月三十日	80,000,000,000	800,000
已發行及繳足股本：		
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日及 二零一三年六月三十日	2,428,255,008	24,282

15. 重大關連人士交易

本期間內，本集團曾與關連人士進行以下重大交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
向董事支付薪金及其他津貼	1,571	235
向董事作出供款至退休福利計劃	15	-
向董事配偶支付薪金及其他津貼	408	-
向董事配偶作出供款至退休福利計劃	8	-
借予股東貸款之利息收入	2,975	-
借予同系附屬公司貸款之利息收入	-	2,724
支付予同系附屬公司之管理費	-	36
	<u>220,000</u>	<u>220,000</u>
	<u>98</u>	<u>225</u>

16. 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

董事會議決本期間不宣派任何中期股息（二零一二年：無）。

財務經營回顧

業績

本期間之收益為4,398,000港元（二零一二年：4,614,000港元），較去年同期輕微下降216,000港元。本期間之毛利為4,355,000港元（二零一二年：4,540,000港元），較去年同期下跌4%。

於本期間，投資及融資分部收入歸因於一項本金金額為5,000,000美元之浮息票據（「浮息票據」）之利息收入292,000港元（二零一二年：960,000港元）及借予一位股東及四位第三方借款人貸款之利息收入3,186,000港元（二零一二年：無）。去年同期則借予一間同系附屬公司貸款之利息收入2,724,000港元及該同系附屬公司已於二零一二年內通過一系列還款償清貸款本金300,000,000港元。

一方面，浮息票據之利息收入下跌是由於一項浮息票據於二零一二年已到期。另一方面，本集團開始在香港經營放債人業務，借貸利息收入可部分抵消浮息票據利息收入之下跌。

至於物業租賃，租金收入減至920,000港元（二零一二年：930,000港元），主要原因是物業平均出租率輕微下跌。本期間業績包括投資物業之公平值增加10,600,000港元（二零一二年：1,550,000港元）。

本公司持有人應佔溢利

對比去年同期4,758,000港元，本集團本期間錄得本公司持有人應佔溢利為8,527,000港元。溢利增加主要源自於對比去年同期投資物業之公平值之增加。每股基本及攤薄盈利為0.35港仙（二零一二年：0.20港仙）。

核心虧損

於本期間，主要非現金項目是指投資物業之公平值增加10,600,000港元（二零一二年：1,550,000港元）。扣除主要非現金項目，本公司持有人應佔核心虧損為2,073,000港元（二零一二年溢利：3,208,000港元）。本期間，核心虧損主要自二零一二年八月開始，本集團開始在香港僱用員工及租用辦公室而相應產生的大幅增加之日常營運費用（如薪金、租金及折舊等）所致。

資產淨值

於二零一三年六月三十日，本集團之資產淨值為407,338,000港元（二零一二年十二月三十一日：398,446,000港元），較上一財政年度增加8,892,000港元。此增加乃由於本期間之溢利8,527,000港元及可供待售之金融資產之公平值增加365,000港元所致。

於二零一三年六月三十日，本公司擁有人應佔每股資產淨值為16.77港仙（二零一二年十二月三十一日：16.41港仙）。

財務經營回顧 (續)

投資及融資

於二零一三年六月三十日，本集團持有一項列為可供待售之金融資產之本金額為5,000,000美元之短期浮息票據。該利率是參考倫敦銀行同業拆息計算而其賬面值約為38,647,000港元。本集團亦向Champion Dynasty提供了220,000,000港元之股東貸款，年利率按香港銀行同業拆息加2.5厘年率計算。此外，本集團根據放債人條例向四位第三方借款人提供以年利率5厘或9厘之60,000,000港元貸款。本期間並無利率及外幣對沖。

股權

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日之已發行普通股份數目為2,428,255,008股。

債項與股權比率

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何借貸。

於二零一三年六月三十日之定期存款及銀行結餘約為26,320,000港元（二零一二年十二月三十一日：86,769,000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

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，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

於二零一三年六月二十一日，本公司之間接全資附屬公司簽訂一份股份投資及安排協議，以現金820,000人民幣作為代價，收購東莞南方醫大代謝醫學研發有限公司（「南方代謝」）之35%股權，並且同意投入現金800,000人民幣作為南方代謝的營運資金。因此，於二零一三年六月三十日，有關收購南方代謝35%股權之總資本承擔是1,620,000人民幣（約相當於2,055,000港元）（二零一二年十二月三十一日：無）。

除上述所載，本集團於二零一三年六月三十日並無任何重大資本承擔及於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日無或然負債。

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，錄入收益內來自浮息票據、借予Champion Dynasty之股東貸款及借予四位第三方貸款之利息收入共3,478,000港元（二零一二年：3,684,000港元）。錄入其他收入的利息收入53,000港元（二零一二年：248,000港元）為銀行利息。本期間並無錄得財務成本（二零一二年：無）。

財務經營回顧 (續)

酬金政策及購股權計劃

於二零一三年六月三十日，本集團共僱用八名員工（二零一二年十二月三十一日：八名）。本期間員工總成本（不包括董事酬金）約為1,871,000港元（二零一二年：646,000港元）。去年同期的員工總成本是因本公司其他同系附屬公司徵收之員工成本所致，而本期間員工總成本因支付本集團員工費用所致。購股權計劃於二零一二年十月十一日獲採納。本公司累計合共授出168,000,000份每股面值0.01港元之普通股之購股權，數目相等本公司於二零一二年十二月十八日（授予日期）已發行股份共2,428,255,008股份之約6.92%。於本期間內並無任何購股權獲得行使。因此，於二零一三年六月三十日，本公司仍有168,000,000份購股權尚未行使。

物業估值

獨立合資格專業估值師羅馬國際評估有限公司已就本集團於二零一三年六月三十日之投資物業進行物業估值，有關估值乃用以編製二零一三年中期業績。於二零一二年十二月三十一日，保柏國際評估有限公司進行物業估值。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所得出來。

於二零一三年六月三十日，本集團投資物業之估值為61,000,000港元，已於本期間簡明綜合損益及其他全面收益表計入公平值增加10,600,000港元。

業務回顧

本期間內，本集團主要從事(i)投資及融資，及(ii)物業投資之業務。

投資及融資

於二零一二年十一月及十二月期間，經若干次提款以年利率按香港銀行同業拆息加2.5厘借予Champion Dynasty之股東貸款總金額為220,000,000港元。於本期間，本集團之已入賬利息收入分別來自Champion Dynasty 2,975,000港元及四位第三方借款人211,000港元，而去年同期來自同系附屬公司已入賬利息收入為2,724,000港元，該同系附屬公司已於二零一二年內通過一系列還款償清本金為300,000,000港元之貸款。

同時，於本期間，於本期間從非流動資產重列至流動資產之浮息票據的投資所產生之利息收入約為292,000港元，對上年同期為960,000港元。於二零一三年八月十六日，該浮息票據已出售。董事相信本集團出售該低回報的投資從而獲取所得款項可為本集團在未來開拓新業務（如建議健康管理業務及根據放債人條例提供貸款）提供額外的資金。

業務回顧 (續)

投資物業

於二零一三年六月三十日，本集團擁有位於灣仔及中環區31個停車位連同5個毗鄰空間及地庫停車場。於本期間，相關出租率約為83.33%，而租金收入約為920,000港元。租金收入較去年同期下跌1%。租金收入下跌的主要原因是停車位之平均使用量下跌所致。另外，本期間內錄得投資物業之未變現之公平值收益為10,600,000港元。

報告期後事項

於二零一三年八月十六日，本公司間接全資附屬公司於金融市場出售本集團一直視為日常業務持有的浮息票據。出售浮息票據的所得款項約為4,990,000美元（約相當於38,688,000港元）（不包括交易成本）及該出售帶來的預計虧損約為32,000港元。詳情載列於二零一三年八月十八日及十九日本公司公布。

展望

本集團之收入主要來源於兩大業務，即(i)投資及融資，及(ii)物業投資。儘管來自它們的收入及盈利相當穩定，但董事相信在機遇出現時開拓其他新業務以增加收入來源，有利本集團之未來表現及符合本公司股東（「股東」）之整體利益。

董事認為，全球人類出生率及死亡率兩者都劇減的情況下，人口老化是現知一大趨勢。而在先進及已發展國家，加上資訊發達，人們更意識到健康的重要性，所以他們在醫療、健康及養生方面的消費毫不吝嗇。因此，董事認為健康管理這一類型業務之前景是大有可為及有利於本集團之未來增長。

於二零一三年四月二十二日，本公司與若干合作方就建議發展健康管理業務訂立不具法律約束力之協議。本公司擬與國內外若干有關領域具領導優勢及負有聲譽的機構聯手開拓中華人民共和國（「中國」）健康管理產業，開展健康管理項目。本公司相信，與合作方訂立該協議是進軍健康管理業務之第一步。相關詳情載列於二零一三年四月二十三日本公司公布。

展望 (續)

於二零一三年六月二十一日，本公司之間接全資附屬公司就承租位於中國廣州國際生物島（「生物島」）一幢商業大廈中的三層單位簽訂意向書以建立辦公室及醫療診所從而經營建議健康管理業務。於意向書內提及建議租約為期兩年及月租為186,000人民幣。董事認為位於中國廣州市東南端的生物島交通便利。它毗鄰廣州大學城及琶洲國際會展中心並位於廣州地鐵官洲站（4號線）附近，僅需十、二十及四十五分鐘之車程分別可到達廣州市商業中心、廣州火車東站及廣州白雲機場。它包括一個企業總部社區、多幢標準產業單元、循環污水處理廠、廣州國際生物科技合作交流中心及生物島國際創新中心。與此同時，生物島被視為廣州的生物技術中心區，是適合高端生物技術企業在此設立總部及研究中心的地方。因此，董事相信，通過在生物島上建立辦公室及醫療診所從而開展建議的健康管理業務是一個合適的選擇。詳情載列於二零一三年六月二十三日本公司公布。

於二零一三年六月二十一日，本公司之間接全資附屬公司簽訂一份股份投資及安排協議，以現金820,000人民幣作為代價收購南方代謝之35%股權，並且同意投入現金800,000人民幣作為南方代謝的營運資金。南方代謝是上述有關建議發展健康管理業務之不具法律約束力協議的訂約方之一。它是一間於中國成立之有限公司，並且是南方醫科大學之附屬機構。南方代謝坐落於中國東莞松山湖國家高科技園區，主要從事診斷、治療和預防代謝病的新方法和產品之研發。董事相信，此收購將有利於本集團進軍建議健康管理業務。詳情載列於二零一三年六月二十三日本公司公布。

長遠而言，本集團計劃在中國構建多家連鎖健康管理機構，為高端人群提供涵蓋健康、亞健康、疾病三種狀態下的個體化健康管理服務。再者，本集團之目標是創辦全球優質醫療資源之群體及構建在健康管理領先之模式。

本公司將於合適時候刊發披露上述交易之任何進度之公布。

同時，除前述本集團之發展外，倘若出現任何合適的投資機會，董事會將會考慮收購任何新業務以增加更多長遠收入。總之，本集團將繼續採取進取和靈活之策略面對未來業務之改變及挑戰。

董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益

董事名稱	股份數目		總數	身份	附註	已發行股份百分比
	普通股份	相關股份				
張先生	903,949,671	-	903,949,671	受控制公司之權益	1	37.23%
鄭孝仁先生 (「鄭先生」)	300,000	48,000,000	48,300,000	實益擁有人	2	2.00%
黃亮先生 (「黃先生」)	23,268,000	-	23,268,000	實益擁有人	3	0.96%

附註：

- (1) 張先生經持有Champion Dynasty 99%之全數已發行股本而控制上述股份之權益。
- (2) 鄭先生擁有24,000,000份本公司購股權。鄭先生的配偶亦是本公司附屬公司之員工擁有本公司300,000股份及24,000,000份本公司購股權。根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)鄭先生被視為擁有其配偶同一批股份及相關股份之權益。
- (3) 黃先生之配偶持有23,268,000股份。根據證券及期貨條例，黃先生被視為擁有其配偶同一批股份及相關股份之權益。

除以上披露外，於二零一三年六月三十日，概無董事、最高行政人員或彼等之聯繫人持有本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券而須記錄於本公司按證券及期貨條例第352條而存置之登記冊內之任何權益或淡倉，或依據上市規則所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

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，於二零一三年六月三十日，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已發行股份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
Champion Dynasty	903,949,671	實益擁有人	附註	37.23%

附註：

張先生為Champion Dynasty之唯一董事兼擁有其已發行股本之99%權益。

上述所有權益均為好倉(包括股份及相關股份之權益)。於二零一三年六月三十日，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

購股權計劃於二零一二年十月十一日獲採納。本公司累計合共授出168,000,000份每股面值0.01港元之普通股股份之購股權，數目相等本公司於二零一二年十二月十八日（授予日期）已發行股份共2,428,255,008股之約6.92%。購股權計劃之詳情載於二零一二年年報之綜合財務報表內。於本期間內並無任何購股權獲得行使。因此，於二零一三年六月三十日，本公司仍有168,000,000份購股權尚未行使（二零一二年十二月三十一日：168,000,000份購股權）。

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」），並遵守企管守則之規定。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企管守則，惟以下偏離者除外：

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。誠然兩位前獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），即林日輝先生及梁潤輝先生（於二零一三年三月八日辭任生效）之委任沒有指定任期。但根據本公司細則，他們需最少每三年於股東週年大會接受退任並膺選一次。董事認為前獨立非執行董事之委任任期已實質上足夠指定。再者，自他們辭任後，所有非執行董事（包括獨立非執行董事）之委任均與本公司簽訂委任書及列明指定任期。因此，自二零一三年三月八日起，本公司已完全遵守此守則條文。

根據企管守則之守則條文第A.3條，非執行董事應有足夠的人數，以使其意見具有影響力。再根據上市規則第3.10(1)及3.21條，上市公司的董事會及審核委員會必須包括至少3名獨立非執行董事。從二零一三年一月一日（前獨立非執行董事錢其武醫生辭任生效日）起至二零一三年二月二十日期間，獨立非執行董事人數低於規定之人數。直至從二零一三年二月二十日起，丘志明先生、黃先生及麥楊光先生獲委任為獨立非執行董事，本公司再遵守此守則條文。

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。

證券交易之標準守則

本公司已採納了上市規則附錄十所載之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13.20條規定就給予某實體的貸款之披露

於二零一二年九月二十七日，本公司（作為貸方）與Champion Dynasty（作為借方）及張先生（作為個人擔保人）及廣東奧理德醫療投資有限公司（作為公司擔保人）訂立一份貸款協議，向Champion Dynasty提供一筆最多220,000,000港元之三年期循環貸款融資，此貸款之年利率為香港銀行同業拆息加2.5厘。股東貸款已於二零一二年十一月二十日舉行之股東特別大會取得獨立股東批准。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一二年十一月五日之通函。

於二零一三年二月七日，本公司間接全資附屬公司（作為貸款人）與第三方公司（作為借款人）訂立貸款契約，據此，貸款人同意借出且借款人同意借入本金額40,000,000港元，年利率為5厘之為期一年貸款。貸款契約以擔保契約為擔保。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一三年二月七日之公布。

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

自刊發本公司二零一二年年報起，概無按上市規則第13.51(2)及第13.51B(1)條規定而需要披露每名董事資料之變動。

經審核委員會審閱

本期間之中期業績未經審核，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審閱本集團採納之會計準則及常規，以及本期間之未經審核簡明中期財務報表。

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
主席
張偉權

香港，二零一三年八月二十三日

* 僅供識別