

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之全年業績

G-Prop (Holdings) Limited (金匡企業有限公司*) (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 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」) 附錄十六第45段之規定，謹此公布本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一二年十二月三十一日止財政年度 (「本年度」) 之經審核綜合業績。本集團之綜合全面收益報表及綜合財務狀況報表已經由本公司審核委員會 (「審核委員會」) 審閱，連同截至二零一一年十二月三十一日止年度同期之比較數字如下：

綜合全面收益報表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	3	8,370	8,410
銷售成本		(116)	(162)
毛利		8,254	8,248
其他收入	5	799	3,981
行政開支		(7,680)	(2,885)
投資物業之公平值變動	6	18,250	3,800
股權基礎支出	7	(31,248)	—
除稅前 (虧損) 溢利		(11,625)	13,144
所得稅抵扣 (支出)	8	40	(50)
本年度 (虧損) 溢利	9	(11,585)	13,094
其他全面收益 (虧損)，已扣除所得稅 待售金融資產之公平值變動		2,946	(4,225)
本年度全面 (虧損) 收益總額		(8,639)	8,869
本公司擁有人應佔本年度 (虧損) 溢利		(11,585)	13,094
本公司擁有人應佔本年度全面 (虧損) 收益總額		(8,639)	8,869
每股 (虧損) 盈利 (港仙)			
基本及攤薄	11	(0.48)	0.54

綜合財務狀況報表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	12	578	—
投資物業	6	50,400	32,150
商譽		2,939	2,939
共同控制實體權益		—	—
待售金融資產	13	38,072	34,978
		91,989	70,067
流動資產			
待售金融資產	13	—	41,908
應收股東款項	14	278	—
借予同系附屬公司貸款	15	—	300,000
借予股東貸款	16	220,000	—
應收賬項、按金及預付款項	17	918	1,061
應收短期貸款賬項		—	—
定期存款及銀行結餘		86,769	75,650
應收稅款		39	—
		308,004	418,619
流動負債			
欠負最終控股公司款項		—	3
欠負同系附屬公司款項		—	103
應付賬項及應計款項	18	964	488
按金及預收款項		481	438
融資租賃責任		6	—
稅項負債		—	11
		1,451	1,043
流動資產淨值		306,553	417,576
資產總額減流動負債		398,542	487,643
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		39	(2,907)
股權基礎儲備	7	31,248	—
(累計虧損)保留溢利		—	—
—擬派末期股息		—	2,428
—其他		(8,995)	111,861
股本權益總額		398,446	487,536
非流動負債			
融資租賃責任		26	—
遞延稅項負債		70	107
		96	107
		398,542	487,643

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港財務報告準則（包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港認可會計原則而編製。此外，綜合財務報表亦包括上市規則及香港公司條例規定之適用披露事項。

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計算之投資物業、金融工具及股權基礎支出除外。

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」）

除下述外，本年度之綜合財務報表所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之綜合財務報表所依循一致。

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會頒布並對本集團於二零一二年一月一日開始之財政年度生效之下列新訂或經修訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。本集團綜合財務報表所採納之新香港財務報告準則載列如下：

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

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綜合財務報表。

除上述外，應用已生效之新香港財務報告準則不會對本會計年度或過往會計年度之業績及財務狀況之編製及呈列方法構成重大影響，故毋須作出往年調整。

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）	2009年至2011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： 過度指引 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計報告準則第27號（修訂本）	投資實體 ³
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列 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製及呈列方法會否構成重大影響。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法出現變動。

3. 收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入指已收及應收之合計金額，分析如下：		
物業租金收入	1,852	1,764
投資及融資利息收入	6,518	6,646
	8,370	8,410

4. 營運分部

本集團根據經主要營運決策者審閱之報告釐定營運分部。

本集團從事兩個可呈報分部－(i)投資及融資；及(ii)物業投資。該分部是基於管理層用作本集團營運決策之資料。

主要業務活動如下：

投資及融資 — 投資及融資業務
物業投資 — 物業租賃

本集團用於釐定已呈報分部溢利或虧損之計量方式自二零一一年起維持不變。

本集團可呈報分部以營運不同活動為策略業務單元。彼等受個別管理，此乃由於各業務擁有不同市場，且要求不同市場策略。

主要客戶之資料

於投資及融資產生之收入6,518,000港元（二零一一年：6,646,000港元）中約5,283,000港元（二零一一年：5,070,000港元）之收入來自本集團兩名（二零一一年：三名）主要客戶，而每名客戶佔本集團收入總額超過10%。

於本年度，來自佔本集團收入總額超過10%之客戶之收入如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資及融資		
客戶A	4,281	2,843
客戶B	1,002	918
客戶C	—	1,309

營運分部資料呈列如下：

綜合全面收益報表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	投資及融資 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收入			
來自外部客戶之收入	<u>6,518</u>	<u>1,852</u>	<u>8,370</u>
業績			
可呈報分部之分部業績	<u>2,845</u>	<u>797</u>	3,642
銀行利息收入	496	—	496
未分攤項目			
未分攤之公司支出淨額			(2,765)
所得稅抵扣			<u>40</u>
核心溢利（不包括主要非現金項目）			1,413
主要非現金項目			
投資物業之公平值變動			18,250
股權基礎支出			<u>(31,248)</u>
本公司擁有人應佔本年度虧損			<u>(11,585)</u>

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 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
資產			
可呈報分部之分部資產	<u>343,468</u>	<u>54,304</u>	397,772
未分攤之公司資產			<u>2,221</u>
綜合資產總額			<u>399,993</u>
負債			
可呈報分部之分部負債	<u>908</u>	<u>550</u>	1,458
未分攤之公司負債			<u>89</u>
綜合負債總額			<u>1,547</u>
綜合全面收益報表 截至二零一一年十二月三十一日止年度			
	投資及融資 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收入			
來自外部客戶之收入	<u>6,646</u>	<u>1,764</u>	<u>8,410</u>
業績			
可呈報分部之分部業績	<u>9,304</u>	<u>1,619</u>	10,923
銀行利息收入	579	—	579
未分攤項目			
未分攤之公司支出淨額			(2,158)
所得稅支出			<u>(50)</u>
核心溢利（不包括主要非現金項目）			9,294
主要非現金項目			
投資物業之公平值變動			<u>3,800</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利			<u>13,094</u>

綜合財務狀況報表
於二零一一年十二月三十一日

	投資及融資 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
資產			
可呈報分部之分部資產	<u>448,279</u>	<u>37,468</u>	485,747
未分攤之公司資產			<u>2,939</u>
綜合資產總額			<u>488,686</u>
負債			
可呈報分部之分部負債	<u>536</u>	<u>496</u>	1,032
未分攤之公司負債			<u>118</u>
綜合負債總額			<u>1,150</u>

上文呈報之分部收入指來自外部客戶之收入。

分部業績指各分部賺取之溢利，並未分攤企業開支、銀行利息收入、所得稅抵扣/開支及主要非現金項目（包括投資物業之公平值變動及以股權基礎支出）。

就監察分部表現及於分部間分攤資源而言：

除未分攤企業資產外，有關投資及融資以及物業投資之所有資產分攤至可呈報分部。

除未分攤企業負債外，有關投資及融資以及物業投資之所有負債分攤至各個可呈報分部。

地區資料

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團在香港經營所有業務。在兩個年度內本集團之收入全部來自香港。

其他分部資料

	投資及融資		物業投資		未分攤		綜合	
	千港元		千港元		千港元		千港元	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
資本開支	-	-	-	-	620	-	620	-
折舊	-	-	-	-	42	-	42	-
撥回待售金融資產確認的 減值虧損	<u>100</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100</u>	<u>-</u>

5. 其他收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行利息收入	496	579
匯兌收益淨額	-	2,658
撥回待售金融資產確認的減值虧損	100	-
其他	<u>203</u>	<u>744</u>
	<u>799</u>	<u>3,981</u>

6. 投資物業之公平值變動 / 投資物業

	千港元
公平值	
於二零一一年一月一日	28,350
於綜合全面收益報表中確認之公平值增加	<u>3,800</u>
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	32,150
於綜合全面收益報表中確認之公平值增加	<u>18,250</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>50,400</u>

根據營業租約以賺取租金或為資本增值而持有的本集團所有物業權益乃採用公平值模式計量，並將其分類及入賬列作投資物業。截至二零一二年十二月三十一日之公平值模式由持有認可之專業資格並具有近期相關經驗之獨立合資格專業估值師滂鋒評估有限公司（「滂鋒」）提供。

7. 股權基礎支出

於二零一二年十二月十八日，根據本公司於二零一二年十月十一日採納之新購股權計劃，本公司已向本公司董事（「董事」）及其若干僱員及顧問授出合共168,000,000份購股權，附有認購本公司股本中每股面值0.01港元之普通股之權利。

該等購股權之詳情如下：

購股權類別	授出日期	行使期間	行使價	授出日期之公平值
2012	二零一二年十二月十八日	二零一二年十二月十八日至二零二二年十月十日	0.315港元	0.186港元

於二零一二年十二月十八日授出之購股權公平值約為31,248,000港元乃由滙鋒按二項式期權定價模式釐定。

於二零一二年十二月三十一日，合共168,000,000份購股權可予行使。於二零一二年十二月三十一日止年度期間，根據新購股權計劃授出之購股權並無獲得行使。

8. 所得稅抵扣（支出）

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
所得稅抵扣（支出）包括：		
當期稅項：		
本年度支出	(9)	(49)
上一年度的高估	12	—
遞延稅項：		
本年度支出	(53)	(1)
上一年度的高估	90	—
	<u>40</u>	<u>(50)</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零一一年：16.5%）計算。

9. 本年度（虧損）溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度（虧損）溢利已（扣除）計入：		
僱員成本總額（包括董事薪酬）：		
薪金及其他福利	(3,321)	(470)
退休福利計劃供款	(76)	(989)
股權基礎支出	(17,856)	(52)
	(21,253)	(1,511)
核數師酬金	(300)	(300)
匯兌虧損淨額	(223)	-
物業，機器及設備折舊	(42)	-
有關股權基礎支出之顧問服務	(13,392)	-
租用物業之經營租賃租金費用（不包括董事的租用物業）	(205)	-
投資物業之租金收入總額	1,852	1,764
減：本年度產生租金收入之投資物業直接經營開支	(109)	(146)
本年度並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(7)	(16)
	1,736	1,602

10. 股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
(a) 於二零一二年六月十三日已派付之二零一一年末期股息 每股0.1港仙（二零一零年：0.2港仙）	2,428	4,857
(b) 於二零一一年九月二十八日已派付之二零一一年中期股息 每股0.1港仙（二零一零年：無）	-	2,428
(c) 於二零一二年八月十四日已派付之二零一二年特別股息 每股4.5港仙（二零一一年：無）	109,271	-
已派付股息總額	111,699	7,285

董事不建議派付本年度末期股息（二零一一年：0.1港仙）。

11. 每股（虧損）盈利

每股基本及攤薄（虧損）盈利乃根據本公司擁有人應佔虧損約為11,585,000港元（二零一一年：溢利約為13,094,000港元）及本年度已發行普通股之加權平均數2,428,255,008股（二零一一年：2,428,255,008股）計算。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於股權擁有抵消攤薄每股基本虧損的作用，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，由於該年度內並無攤薄事項，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

12. 物業、機器及設備

	租賃物業裝修 千港元	辦公室設備 千港元	傢俬及裝置 千港元	電腦軟件 千港元	融資租賃設備 千港元	總額 千港元
成本：						
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一月一日	—	—	—	—	—	—
增加	204	139	118	126	33	620
於二零一二年十二月三十一日	204	139	118	126	33	620
累計折舊及減值：						
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一月一日	—	—	—	—	—	—
本年度支出	14	12	8	7	1	42
於二零一二年十二月三十一日	14	12	8	7	1	42
賬面值：						
於二零一二年十二月三十一日	<u>190</u>	<u>127</u>	<u>110</u>	<u>119</u>	<u>32</u>	<u>578</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

13. 待售金融資產

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
待售金融資產包括：		
會籍債券	—	—
浮息票據		
非上市	<u>38,072</u>	<u>76,886</u>
	<u>38,072</u>	<u>76,886</u>
作報告用途之分析：		
非流動資產	<u>38,072</u>	<u>34,978</u>
流動資產	<u>—</u>	<u>41,908</u>
	<u>38,072</u>	<u>76,886</u>

非上市浮息票據按浮動年利率倫敦銀行同業拆息加0.3厘（二零一一年：非上市浮息票據按倫敦銀行同業拆息加0.3厘至0.35厘）計息。該浮息票據將於二零一四年到期。

14. 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	年內最高未償金額 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
Champion Dynasty Limited (「Champion Dynasty」)	278	<u>278</u>	<u>—</u>

應收股東款項為無抵押、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乃由本公司一名執行董事直接擁有。

15. 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）與華人置業集團（「華置」）之附屬公司 Fancy Mark Limited（「Fancy Mark」，作為借方）及華置（作為擔保人）訂立一份貸款協議，向 Fancy Mark 提供一筆最多 200,000,000 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 1 厘（「第一筆循環貸款」）。

於二零一一年九月二十二日，本公司（作為貸方）與相同訂約方訂立一份新貸款協議，續新第一筆循環貸款，本金額修訂為 300,000,000 港元，自二零一一年十一月三日起計為期三年，此貸款之年利率為香港銀行同業拆息加 1.5 厘（「第二筆循環貸款」）。

第二筆循環貸款之更詳細資料載列於本公司日期為二零一一年十月十二日之通函。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司已要求第二筆循環貸款，而 80,000,000 港元、80,000,000 港元、95,000,000 港元及 45,000,000 港元（總計 300,000,000 港元）連同應計利息已分別於二零一二年八月三日、二零一二年九月二十八日、二零一二年十一月三十日及二零一二年十二月十二日償還。於二零一二年十二月十二日，第二筆循環貸款已獲悉數償還。

同系附屬公司名稱	年內最高未償金額 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
Fancy Mark			
-第二筆循環貸款	300,000	<u> -</u>	<u> 300,000</u>

16. 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）及張偉權先生（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。

貸款詳情已載列於本公司日期為二零一二年九月二十八日、二零一二年十月八日、二零一二年十月十九日、二零一二年十月二十二日、二零一二年十一月一日、二零一二年十一月五日及二零一二年十一月二十日之公布及通函。

股東名稱	年內最高未償金額 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
Champion Dynasty	220,000	<u> 220,000</u>	<u> -</u>

17. 應收賬項、按金及預付款項

應收賬項、按金及預付款項內包括應收貿易賬項 8,000 港元（二零一一年：8,000 港元），當中包括預先開單而預期租戶會於收到租單後支付之應收租金。

本集團已制訂明確之信貸政策，以評估每名交易對手之信貸質素。本集團密切監察收款情況，務求盡量減低有關該等應收貿易款項之信貸風險。租賃物業之租金須由租戶預先支付。

應收貿易賬項（扣除呆賬撥備）於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
零至三十日	8	4
三十一日至六十日	—	4
	<u>8</u>	<u>8</u>

董事認為本集團之應收賬項、按金及預付款項之賬面值與其公平值相若。

18. 應付賬項及應計款項

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，應付賬項及應計款項內並無包括應付貿易賬項。

股息

董事會不建議派付本年度末期股息（二零一一年：0.1港仙）。

二零一二年全年度派付股息是於二零一二年八月十四日已派付之特別股息每股4.5港仙（二零一一年：中期及末期股息合共0.2港仙）。

報告期末後事項

- (a) 錢其武醫生（「錢醫生」）辭去本公司獨立非執行董事、本公司提名委員會主席（「提名委員會」）、審核委員會及本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員職務，自二零一三年一月一日起生效。

梁潤輝先生（「梁先生」）已獲委任為提名委員會主席以代替錢醫生之職務，自二零一三年一月一日起生效。

- (b) 本公司根據香港法律註冊成立之全資附屬有限公司G-Prop Services Limited（「G-Prop Services」）已於二零一三年一月十五日獲香港牌照法庭授予放債人牌照。

- (c) 林江先生獲委任為非執行董事，自二零一三年二月一日起生效。

- (d) 於二零一三年二月七日，貸款人 G-Prop Services（本公司間接全資附屬公司）與借款人悅海商貿有限公司訂立貸款契約，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，為期一年之貸款。根據貸款人與擔保人東莞市悅海實業投資有限公司於二零一三年二月七日簽訂之擔保契約，貸款協議由擔保人擔保。貸款之詳情已載列於公司日期為二零一三年二月七日之公布。

- (e) 黃亮先生（「黃先生」）、麥楊光先生（「麥先生」）及丘志明先生（「丘先生」）獲委任為獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自成員，自二零一三年二月二十日起生效。

梁先生已辭任提名委員會主席，而丘先生將獲委任為提名委員會主席以代替梁先生之職務，自二零一三年二月二十日起生效。

- (f) 林光蔚先生（「林光蔚先生」）已辭任非執行董事之職務，自二零一三年三月八日起生效。

林日輝先生（「林日輝先生」）已辭任獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員之職務，自二零一三年三月八日起生效。

梁先生已辭任獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員之職務，自二零一三年三月八日起生效。

丘先生（現為獨立非執行董事、提名委員會主席、審核委員會及薪酬委員會成員）已調任為審核委員會主席以代替林日輝先生之職務。黃先生（現為獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員）已獲委任為薪酬委員會主席以代替梁潤輝先生之職務，而麥先生（現為獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員）已獲委任為提名委員會主席以代替丘先生之職務。上述委任均自二零一三年三月八日起生效。

財務經營回顧

業績

本年度之收入為8,370,000港元（二零一一年：8,410,000港元），較去年微跌40,000港元。本年度之毛利為8,254,000港元（二零一一年：8,248,000港元），較去年微升6,000港元。

浮息票據（「浮息票據」）及借予Fancy Mark及Champion Dynasty貸款之利息收入分別為1,644,000港元（二零一一年：3,803,000港元）、4,280,000港元（二零一一年：2,843,000港元）及594,000港元（二零一一年：無）。

至於物業租賃，本年度之租金收入為1,852,000港元（二零一一年：1,764,000港元）。本年度錄得投資物業之公平值增加18,250,000港元，較二零一一年增加3,800,000港元。

本年度沒有錄得任何應計入其他收入之匯兌收益（二零一一年：匯兌收益（包括於其他收入內）2,658,000港元）。

銷售成本及行政開支

本年度，銷售成本約為116,000港元，較去年減少46,000港元或28.4%。此乃由於自二零一二年八月六日起停止向華置集團銷售員工支付費用所致。

本年度，行政開支約為7,680,000港元，較去年增加4,795,000港元或166.2%。行政開支大幅增加是因為本集團於二零一二年八月起因開始僱用員及租用辦公室而相應產生的薪金、租金及折舊造成的。再者，於本年度因Champion Dynasty（現本公司主要股東）向華置收購本公司控股權、落實股東貸款及採納二零一二年購股權計劃所產生的專業服務費用也是行政支出增長之原因。

本公司擁有人應佔（虧損）溢利

本年度，本公司擁有人應佔虧損急升至11,585,000港元（二零一一年：溢利13,094,000港元）。儘管本年度投資物業之公平值增加18,250,000港元，但該重大虧損主要由於二零一二年十二月十八日本公司授出購股權產生股權基礎支出造成。由於此投資物業之公平值變動及股權基礎支出均為非現金項，因此，虧損對本集團日常營運及現金流並沒有影響。本年度之每股基本及攤薄虧損為0.48港仙（二零一一年：每股盈利0.54港仙）。

核心溢利

本年度之主要非現金項目分別為投資物業之公平值增加18,250,000港元（二零一一年：增加3,800,000港元）及股權基礎支出及31,248,000港元（二零一一年：無）。撇除主要非現金項目，本公司擁有人由虧損轉至核心溢利為1,413,000港元（二零一一年：9,294,000港元）。

資產淨值

於二零一二年十二月三十一日，本公司擁有人應佔之本集團資產淨值合共為398,446,000港元（二零一一年：487,536,000港元），較去年減少89,090,000港元或18.3%。該減少包括本年度之保留虧損11,585,000港元加派付股息111,699,000港元再減去待售金融資產之公平值增加2,946,000港元及股權基礎儲備新增加31,248,000港元。

於二零一二年十二月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值為16.41港仙（二零一一年：20.08港仙）。

投資及融資

於本年度，一份浮息票據已到期。於二零一二年十二月三十一日，本集團持有的另一份待售金融資產項下之浮息票據，其本金為5,000,000美元並於二零一四年到期。利率參考倫敦銀行同業拆息計算。此外，按照於二零一一年九月二十二日訂立之三年期循環貸款協議，一筆借予Fancy Mark最多300,000,000港元之貸款，年息按香港銀行同業拆息加1.5厘計算，於本年內已完全清還。此外，按照於

二零一二年九月二十八日訂立之三年期循環貸款協議，一筆借予Champion Dynasty最多220,000,000港元之貸款，年息按香港銀行同業拆息加2.5厘計算。本年度並無利率及外幣對沖。

於二零一二年十二月三十一日，浮息票據之賬面金額為38,072,000港元（二零一一年：76,886,000港元），而借予Champion Dynasty貸款金額為220,000,000港元（二零一一年：借予Fancy Mark為300,000,000港元），分別相當於本集團資產總值之9.5%及55%。

股本

於二零一二年及二零一一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

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何借貸。

本集團繼續維持充裕資本及現金狀況。於二零一二年十二月三十一日之定期存款及銀行結餘約為86,769,000港元（二零一一年：75,650,000港元）。本集團於本年度之收入主要以港元及美元計算，且於本年度內亦無對沖任何非港元之資產或投資。

資產抵押

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團並無將任何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

利息收入總額包括計入收入項下之投資及融資利息收入及計入其他收入項下之銀行利息收入。利息收入總額為7,014,000港元（二零一一年：7,225,000港元），較去年減少2.9%。雖然新增借予Champion Dynasty貸款之利息收入，但此減少主要原因來自定期存款及浮息票據利息收入減少。因此，本年度並無錄得財務成本（二零一一年：無）。

酬金政策及購股權計劃

於二零一二年十二月三十一日，本集團共僱用8名員工（不包括董事在內）（二零一一年：無）。本年度僱員成本總額（不包括董事酬金）約為15,405,000港元（二零一一年：1,041,000港元），當中包括13,392,000港元之股權基礎支出。本公司於二零零二年二月十五日採納一項購股權計劃並於二零一

二年二月十四日屆滿。本年度初，本公司沒有未行使之購股權。此外，本公司於二零一二年十月十一日採納了一項新購股權計劃。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，數目相等本公司於授出日期及本公布日期之已發行股本共 2,428,255,008 股之約6.92%。於本年度內並無任何購股權獲得行使。因此，於二零一二年十二月三十一日，本公司共有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滂鋒評估已就本集團於二零一二年十二月三十一日之投資物業進行物業估值，有關估值已用於編製二零一二年全年業績。保柏國際評估有限公司於二零一一年十二月三十一日進行物業估值。該估值是根據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。

本集團投資物業於二零一二年十二月三十一日之估值為50,400,000港元(二零一一年:32,150,000港元)，而公平值增加18,250,000港元已於本年度之綜合全面收益報表確認。

業務回顧

本年度，本集團主要從事投資及融資和物業投資業務。

投資及融資

年內，按照於二零一一年九月二十二日訂立之三年期循環貸款協議，一筆借予Fancy Mark總數最多300,000,000港元之貸款，年息為香港銀行同業拆息加1.5厘，於本年內已完全清還。於本年度內，本公司從Fancy Mark循環貸款入賬之利息收入總數約為4,281,000港元，而去年則為2,843,000港元。

於二零一二年十一月二十日取得本公司獨立股東之批准後，一筆年息按香港銀行同業拆息加2.5厘，為數最多220,000,000港元之新造三年期循環貸款予Champion Dynasty。本年度內，本公司從Champion Dynasty循環貸款入賬之利息收入總數約為594,000港元。

另一方面，於本年度，2份作為投資用途且本金以美元為單位之浮息票據貢獻之利息收入約為1,644,000港元，而比較去年為3,803,000港元。其中一份本金總數為5,500,000美元的浮息票據於年內到期。

物業投資

於二零一二年十二月三十一日，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。本年度，相關出租率約為83.8%，而租金收入約為1,852,000港元。租金收入較去年增加5%。另外，年內投資物業之未變現之公平值收益為18,250,000港元。

展望

本公司主要股東Champion Dynasty從華置取得本公司全部已發行股本約62.26%權益。其後Champion Dynasty為優化股東結構及增加股東數目逐步減持本公司股權，於二零一二年十二月三十一日及本公布日期分別持有全部已發行股本之52.69%及37.23%之本公司總股本。

董事會認為該本年度之重大虧損HK\$11,585,000主要由於一項非現金及非經常性之股權基礎支出HK\$31,248,000造成，且不會影響本集團日常營運及現金流。

新管理層對本集團進行了詳盡的業務檢討，以制訂公司策略，提升現有的業務與資產基礎，以及擴闊收入來源，當中可能包括於合適機會出現時進一步投資及拓展本集團現有業務。現時，本集團之全資附屬公司G-Prop Services（獲香港牌照法庭授予放債人牌照）將於香港經營放債人業務以增加收入來源及促使本集團之業務範圍多元化發展。此外，本集團已針對一些可能投資項目與多位人士進行接洽，並對可能投資項目進行了可行性探討。該些可能投資項目（不限於本集團現有業務）主要涉及新能源、環保、生物技術、創新醫療及高新科技等有前景行業。於本公布日期，本集團暫無落實任何潛在性投資及收購計劃。若投資項目落實，本公司務必在適當時候進一步公布有關資料。

本公司將致力進取而靈活之經營模式。同時，本公司將繼續採取保守和謹慎之立場面對未來業務之改變及挑戰。

企業管治

本公司於本年度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年度並無遵守企管守則，惟以下偏離者除外：

根據企管守則之守則條文第A.2條，主席之其中一項重要角色是領導董事會並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。從二零零七年六月一日至二零一二年八月十三日期間，本公司之主席職務尚未填補，本公司之副主席已適當擔任主席之職位及執行其之角色及職能。再者，自二零一二年八月十四日起，張先生已獲委任為本公司主席。因此，董事認為此項守則條文已實質上遵守。

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。董事認為獨立非執行董事之委任任期已實質上足夠指定。再者，自錢醫生（於二零一三年一月一日辭任生效）、林日輝先生及梁先生（於二零一三年三月八日辭任生效）這3名獨立非執行董事辭任後，所有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，於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。儘管本公司於二零一二年八月六日前並無聘用任何僱員，董事會已取得華置之協助，並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。董事會相信此安排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。況且，本公司於二零一二年八月六日後已聘用自己的僱員，並於此日期起已全面遵守此守則。

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，董事會認為即使沒有有關安排，也不會對財務匯報、內部監控或其他有關方面的職能帶來重大之影響。於二零一二年八月六日後，本公司聘用了僱員，董事會將進一步制定有關需要之安排。

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。於二零一二年八月十四日前，因收到當時主要股東通知有意出售其本公司之控股權益，本公司因而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及制訂董事委任書。因此，於二零一二年八月十四日後，所有期內新委任董事（即張先生、鄭孝仁先生及林光蔚先生已簽署董事委任書。因此，於二零一二年八月十四日後本公司已遵守此守則。

根據企管守則之守則條文第F1.1條，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。林光蔚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，儘管林光蔚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。林光蔚先生除自一九九四年出任為本公司前控股公司華置之公司秘書外，於二零一二年六月十二日起，彼亦是為華置之執行董事及集團財務總監。董事會認為林光蔚先生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，林光蔚先生已辭任本公司之公司秘書及集團財務總監之職務，並董事會委任黃月影小姐以全職僱員接任此職務。自二零一二年八月六日起本公司已全面遵守此守則。

根據企管守則之守則條文第A6.5條，董事應參與持續專業發展培訓以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。除本公司之前獨立非執行董事錢醫生（其董事及所有委員會職務之辭任於二零一三年一月一日生效）外，本公司於本年度所有董事均已參與專業發展培訓。

根據企管守則之守則條文第A3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，上市公司的董事會必須包括至少3名獨立非執行董事。儘管本公司本年度已遵守此守則條文，但從二零一三年一月一日錢醫生辭任生效日起至二零一三年二月十七日期間，本公司獨立非執行董事人數低於規定之人數。直至於二零一三年二月二十日起，丘先生、黃先生及麥先生獲

委任為本公司獨立非執行董事，本公司再遵守此規則。

證券交易的標準守則

本公司已採納了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」）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（二零一二年八月六日前：華置集團之高級主管；二零一二年八月六日後：金匡集團之聘用員工）作出具體查詢後，所有董事及有關僱員確認彼等已於本年度一直遵守標準守則及僱員守則載列之所需標準。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度概無購回、出售或贖回本公司任何之上市證券。

審閱財務業績

本年度之財務業績已由本公司之審核委員會審閱。

致謝

本人謹此對本公司股東之鼎力支持，以及各董事及員工竭誠為本集團付出寶貴貢獻致以衷心感謝。

承董事會命
金匡企業有限公司
張偉權
主席

香港，二零一三年三月二十八日

於本公布日期，董事會由執行董事張偉權先生及鄭孝仁先生，非執行董事林江先生，以及獨立非執行董事黃亮先生，麥楊光先生及丘志明先生組成。

本公司網址為<http://www.g-prop.com.hk>

*僅供識別