

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，並明確表示概不就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

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)

截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之全年業績

財務摘要

持續經營業務

營業額6,790,000港元，增加141.50%

本年度來自持續經營業務之虧損3,040,000港元

已終止經營業務

本年度來自已終止經營業務之虧損1,810,000港元

持續及已終止經營業務

本年度本公司股本持有人應佔虧損淨額4,850,000港元

每股基本及攤薄虧損0.24港仙

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，欣然公布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止財政年度(「本年度」)之經審核綜合業績。本集團之本年度綜合收益表及於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表均已由本公司審核委員會審閱，連同截至二零零七年十二月三十一日止年度同期之比較數字如下：

* 僅供識別

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務			
營業額	3	6,790	2,812
直接成本		<u>(239)</u>	<u>(314)</u>
毛利		6,551	2,498
其他經營收入	5	6,147	5,343
行政開支		(13,117)	(4,770)
財務成本	6	(9,893)	(2,169)
出售投資物業之收益		-	580
出售一項無形資產之收益		-	11,865
贖回可換股債券之收益		8,281	-
投資物業公平值變動		<u>(3,700)</u>	<u>1,950</u>
除稅前(虧損)/溢利	7	(5,731)	15,297
所得稅抵免	8	<u>2,690</u>	<u>1,334</u>
本年度來自持續經營業務之(虧損)/溢利		(3,041)	16,631
已終止經營業務			
本年度來自已終止經營業務之虧損		<u>(1,813)</u>	<u>(1,438)</u>
本年度本公司股本持有人應佔(虧損)/溢利		<u><u>(4,854)</u></u>	<u><u>15,193</u></u>
每股(虧損)/盈利	9		
來自持續及已終止經營業務			
基本(每股港仙)		<u><u>(0.24)</u></u>	<u><u>1.49</u></u>
攤薄(每股港仙)		<u><u>(0.24)</u></u>	<u><u>1.39</u></u>
來自持續經營業務			
基本(每股港仙)		<u><u>(0.15)</u></u>	<u><u>1.63</u></u>
攤薄(每股港仙)		<u><u>(0.15)</u></u>	<u><u>1.50</u></u>

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
投資物業		27,300	31,000
商譽		2,939	10,459
物業、廠房及設備		–	4,250
預付租賃款項		–	60,397
共同控制機構權益		–	–
可供待售之金融資產	10	127,704	–
		<u>157,943</u>	<u>106,106</u>
流動資產			
按金、預付款項及其他應收款項	11	1,839	70,862
應收短期貸款		–	–
借予同系附屬公司貸款	12	136,000	–
預付租賃款項		–	1,253
可收回稅項		106	106
定期存款、銀行結存及現金		5,442	354,015
		<u>143,387</u>	<u>426,236</u>
流動負債			
應付未付款項、已收按金及其他應付款項	13	1,759	2,853
應繳稅項		24	463
應付同系附屬公司款項		144	–
		<u>1,927</u>	<u>3,316</u>
流動資產淨值		<u>141,460</u>	<u>422,920</u>
總資產減流動負債		<u>299,403</u>	<u>529,026</u>
非流動負債			
可換股債券		–	143,678
遞延稅項負債		2,025	19,689
		<u>2,025</u>	<u>163,367</u>
總資產及負債		<u><u>297,378</u></u>	<u><u>365,659</u></u>
股本及儲備			
股本		20,282	20,282
股份溢價及儲備		277,096	345,377
股本權益總額		<u><u>297,378</u></u>	<u><u>365,659</u></u>

綜合財務報表附註

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港公認會計原則、香港公司條例及上市規則之披露規定編製。香港財務報告準則為一個統稱，包括所有由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

除若干金融工具及投資物業以公平值計算外，綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

除下述者外，綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表時所依循者一致。

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會頒布並對本集團於二零零八年一月一日開始之財政年度生效之多項修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。本集團於綜合財務報表採納之新香港財務報告準則載列如下：

香港會計準則第39號及香港 財務報告準則第7號（修訂本）	將金融資產重新分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫務股票交易
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務專營權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定利益資產之限制、最低資金 要求及其相互關係

本集團於允許提早採納之情況下提早採納香港財務報告準則第8號「營運分部」。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分部報告」。該項新準則規定以本集團主要營運決策者在決定資源分配及表現評估上所定期審閱之有關本集團之內部報告作為分辨營運分部之基準。由於本集團根據香港會計準則第14號之規定呈報之營運分部與香港財務報告準則第8號所規定向主要營運決策者提供之營運分部相同，故採納香港財務報告準則第8號不會對營運分部構成重大影響。

應用新香港財務報告準則不會對現行或過往會計期間業績及財務狀況之編製及呈報方式構成重大影響，故無須作出前期調整。

本集團並無提早採納下列已頒布但仍未生效之經修訂準則、修訂本及詮釋。本集團現正評估該等經修訂準則、修訂本及詮釋之潛在影響，惟仍未能釐定該等經修訂準則、修訂本及詮釋會否對其經營業績及財務狀況之編製及呈報方式構成重大影響。該等經修訂準則、修訂本及詮釋可能於未來導致業績及財務狀況之編製及呈報方式有變。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ²
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤產生之責任 ²
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第15號	房地產建築協議 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號	對沖海外業務之淨投資 ⁵
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 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂本則於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。

應用香港財務報告準則第3號（經修訂）可能影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度呈報期間開始當天或之後之業務合併之會計方法。香港會計準則第27號（經修訂）將會影響母公司於附屬公司之擁有權權益變動之會計處理方法，而有關變動不會導致喪失控制權，並將入賬列為股本權益交易。

3. 營業額

營業額為已收及應收第三方之款項淨額，茲概述如下：

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
租金收入	1,916	2,782	-	-	1,916	2,782
財務利息收入	4,874	30	-	-	4,874	30
	6,790	2,812	-	-	6,790	2,812

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。

於本年度，本集團出售其有關製造及銷售甲醇產品之附屬公司及資產，其後已終止經營甲醇業務分部。

除已終止之甲醇業務分部外，因應管理需要，本集團現時經營兩個營運部門－(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	－ 租賃物業

自二零零七年，本集團用於釐定所呈報分部溢利或虧損之計量方法維持不變。

本集團之可報告分部為經營不同業務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，故各個可報告分部乃分開管理。

除已終止之甲醇業務分部外並無業務單元於不同國家分開經營。收入及業績乃按資產所在地編配至各個國家。

本集團本年度按營運分部劃分之可報告分部之（虧損）／溢利、資產、負債及其他個別財務資料之分析如下：

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止 經營業務	綜合
	投資及財務 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元	甲醇 千港元	千港元
收益表					
營業額					
來自外部客戶之收入					
— 香港	4,874	1,916	6,790	—	6,790
— 中國	—	—	—	—	—
	<u>4,874</u>	<u>1,916</u>	<u>6,790</u>	<u>—</u>	<u>6,790</u>
可報告分部之分部業績					
— 香港	(962)	(2,006)	(2,968)	—	(2,968)
— 中國	—	—	—	—	—
	<u>(962)</u>	<u>(2,006)</u>	<u>(2,968)</u>	<u>—</u>	<u>(2,968)</u>
利息收入			4,717	41	4,758
未分配公司收入			9,694	—	9,694
未分配公司開支			(7,281)	(2,451)	(9,732)
財務成本			(9,893)	—	(9,893)
除稅前虧損			(5,731)	(2,410)	(8,141)
所得稅抵免			2,690	597	3,287
本年度虧損			<u>(3,041)</u>	<u>(1,813)</u>	<u>(4,854)</u>

	持續經營業務			已終止 經營業務	綜合
	投資及財務 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元	甲醇 千港元	千港元
資產負債表					
資產					
可報告分部之分部資產					
— 香港	267,049	30,949	297,998	—	297,998
— 中國	—	—	—	—	—
	<u>267,049</u>	<u>30,949</u>	<u>297,998</u>	<u>—</u>	<u>297,998</u>
未分配公司資產					3,332
綜合總資產					<u>301,330</u>
負債					
可報告分部之分部負債					
— 香港	(50)	(2,489)	(2,539)	—	(2,539)
— 中國	—	—	—	—	—
	<u>(50)</u>	<u>(2,489)</u>	<u>(2,539)</u>	<u>—</u>	<u>(2,539)</u>
未分配公司負債					(1,413)
綜合總負債					<u>(3,952)</u>
其他分部資料					
投資物業之公平值變動	—	3,700	3,700	—	3,700
折舊及攤銷	—	—	—	8	8
添置非流動資產(金融工具及 遞延稅項資產除外)	—	—	—	1,047	1,047
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,047</u>	<u>1,047</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止 經營業務	綜合
	投資及財務 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元	甲醇 千港元	千港元
收益表					
營業額					
來自外部客戶之收入					
— 香港	30	2,782	2,812	—	2,812
— 中國	—	—	—	—	—
	<u>30</u>	<u>2,782</u>	<u>2,812</u>	<u>—</u>	<u>2,812</u>
可報告分部之分部業績					
— 香港	30	4,998	5,028	—	5,028
— 中國	—	—	—	(1,470)	(1,470)
	<u>30</u>	<u>4,998</u>	5,028	(1,470)	3,558
利息收入			5,291	241	5,532
未分配公司收入			11,917	—	11,917
未分配公司開支			(4,770)	(209)	(4,979)
財務成本			(2,169)	—	(2,169)
除稅前溢利／(虧損)			15,297	(1,438)	13,859
所得稅抵免			1,334	—	1,334
本年度溢利／(虧損)			<u>16,631</u>	<u>(1,438)</u>	<u>15,193</u>

	持續經營業務			已終止 經營業務	綜合
	投資及財務 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元	甲醇 千港元	千港元
資產負債表					
資產					
可報告分部之分部資產					
— 香港	35	34,615	34,650	—	34,650
— 中國	—	—	—	167,187	167,187
	<u>35</u>	<u>34,615</u>	<u>34,650</u>	<u>167,187</u>	<u>201,837</u>
未分配公司資產					<u>330,505</u>
綜合總資產					<u><u>532,342</u></u>
負債					
可報告分部之分部負債					
— 香港	(10)	(4,289)	(4,299)	—	(4,299)
— 中國	—	—	—	(11,315)	(11,315)
	<u>(10)</u>	<u>(4,289)</u>	<u>(4,299)</u>	<u>(11,315)</u>	<u>(15,614)</u>
未分配公司負債					<u>(151,069)</u>
綜合總負債					<u><u>(166,683)</u></u>
其他分部資料					
投資物業之公平值變動	—	(1,950)	(1,950)	—	(1,950)
折舊及攤銷	—	—	—	15	15
添置非流動資產(金融工具及 遞延稅項資產除外)	—	—	—	341	341
商譽減值虧損	—	—	—	1,470	1,470
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,470</u>	<u>1,470</u>

5. 其他經營收入

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他經營收入包括以下各項：						
利息收入	4,717	5,291	41	241	4,758	5,532
出售附屬公司之收益	1,302	33	-	-	1,302	33

6. 財務成本

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
可換股債券實際利息支出	9,893	2,169	-	-	9,893	2,169

7. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除：

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
員工成本：						
董事酬金	290	234	-	-	290	234
薪金及其他福利	758	775	809	34	1,567	809
退休福利計劃供款，不包括董事並已扣除已沒收供款 7,000港元(二零零七年： 12,000港元)	34	16	24	-	58	16
	1,082	1,025	833	34	1,915	1,059
核數師酬金	420	420	-	-	420	420
匯兌虧損	5,914	-	-	-	5,914	-
可供待售金融資產之減值虧損	-	220	-	-	-	220
物業、廠房及設備之折舊	-	-	6	11	6	11
預付租賃款項之攤銷	-	-	2	4	2	4
並計入：						
投資物業之租金收入總額	1,916	2,782	-	-	1,916	2,782
減：年內產生租金收入之投資物業 直接經營開支	(170)	(285)	-	-	(170)	(285)
年內並無產生租金收入之投 資物業直接經營開支	(69)	(29)	-	-	(69)	(29)
	1,677	2,468	-	-	1,677	2,468
來自實際利息收入之已攤銷收入 (已計入利息收入)	1,464	-	-	-	1,464	-

8. 所得稅抵免

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
當期稅項						
— 香港	85	467	-	-	85	467
遞延稅項						
— 本年度	(2,614)	(1,801)	-	-	(2,614)	(1,801)
— 稅率變動應佔	(161)	-	(597)	-	(758)	-
	(2,775)	(1,801)	(597)	-	(3,372)	(1,801)
	(2,690)	(1,334)	(597)	-	(3,287)	(1,334)

香港利得稅乃根據截至二零零八年十二月三十一日止年度估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零零七年：17.5%）計算。

9. 每股（虧損）／盈利

來自持續及已終止經營業務

本公司股本持有人應佔來自持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄（虧損）／盈利乃根據以下數據計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(虧損)／盈利：		
用作計算每股基本（虧損）／盈利之本公司股本持有人應佔（虧損）／溢利：		
— 來自持續經營業務	(3,041)	16,631
— 來自已終止經營業務	(1,813)	(1,438)
	(4,854)	15,193
攤薄潛在普通股之影響：		
— 可換股債券實際利息支出		2,169
— 與可換股債券實際利息支出相關之遞延稅項		(380)
		16,982

股份數目：

	二零零八年	二零零七年
已發行普通股之加權平均股數	<u>2,028,255,008</u>	1,020,609,068
假設可換股債券獲行使而就此作出調整		<u>203,957,382</u>
		<u>1,224,566,450</u>

由於兌換年內未償還之可換股債券會對每股虧損造成反攤薄影響，故截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損並無假設兌換有關可換股債券。

來自持續經營業務

本公司股本持有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄（虧損）／盈利乃根據以下數據計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(虧損)／盈利：		
用作計算每股基本（虧損）／盈利之本公司股本持有人應佔（虧損）／溢利：		
—來自持續經營業務	<u>(3,041)</u>	16,631
攤薄潛在普通股之影響：		
—可換股債券實際利息支出		2,169
—與可換股債券實際利息支出相關之遞延稅項		<u>(380)</u>
		<u>18,420</u>

股份數目：

	二零零八年	二零零七年
已發行普通股之加權平均股數	<u>2,028,255,008</u>	1,020,609,068
假設可換股債券獲行使而就此作出調整		<u>203,957,382</u>
		<u>1,224,566,450</u>

由於兌換年內未償還之可換股債券會對每股虧損造成反攤薄影響，故截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損並無假設兌換有關可換股債券。

來自己終止經營業務

截至二零零八年十二月三十一日止年度，已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損為每股0.09港仙（二零零七年：0.14港仙），乃根據來自己終止經營業務之年內虧損1,813,000港元（二零零七年：1,438,000港元）及上文詳述計算來自持續經營業務及已終止經營業務之每股基本（虧損）／盈利之分母而計算。

由於兌換年內未償還之可換股債券會對每股虧損造成反攤薄影響，故截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損並無假設兌換有關可換股債券。

10. 可供待售之金融資產

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團可供待售之金融資產包括：		
會籍債券	-	-
浮息票據		
— 上市	35,262	-
— 非上市	92,442	-
	<u>127,704</u>	<u>-</u>
	<u>127,704</u>	<u>-</u>

上市及非上市浮息票據按浮動年利率歐元銀行同業拆息加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，每季支付一次，到期日為二零一一年至二零一四年。該等票據之實際年利率介乎3.71厘至7.71厘。

11. 按金、預付款項及其他應收款項

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日並無應收貿易款項。

12. 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）、Fancy Mark Limited（「Fancy Mark」，作為借方）及 Chinese Estates Holdings Limited（作為擔保人）訂立一份貸款協議（「貸款協議」）。

根據貸款協議，本公司將向Fancy Mark提供一筆最多200,000,000港元之三年期循環貸款融資。本公司有權向Fancy Mark發出不少於一個月（或Fancy Mark可能同意之較短時間）事先通知，要求償還全部或部分未償還款項。Fancy Mark亦須於貸款協議訂立日期起計滿三年之日償還根據貸款融資尚未償還之本金總額、其所有應計利息及所有其他貸款協議項下之應付款項。借予Fancy Mark之貸款之年利率為香港銀行同業拆息加1厘。

其他詳情請參閱本公司於二零零八年十一月二十五日發出之通函。

13. 應付未付款項、已收按金及其他應付款項

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日並無應付貿易款項。

14. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈列方式。

股息

董事會不建議派發本年度之末期及中期股息（二零零七年：無）。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零九年五月二十五日至二零零九年五月二十七日（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為確定股東出席本公司即將舉行之股東週年大會的資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零零九年五月二十二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。

業務回顧

本集團於本年度已終止甲醇及醋酸項目，並主要從事物業投資、投資及財務之業務。

物業投資

投資物業之租金仍然是集團的主要收入來源之一。本集團現擁有一位處優越地段的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92.76%，而租金收入約為1,900,000港元。由於在二零零七年下旬出售中僑貨倉大廈，租金收入較去年下跌31.15%。如撇除該已出售物業，租金收入則較去年增加約1.8倍。

終止甲醇及醋酸項目

於二零零七年，本集團透過於中國收購一間公司製造甲醇產品以開展甲醇項目。此外，本集團於二零零八年一月公布參與一項興建醋酸廠房以及生產與銷售醋酸的醋酸項目。然而由於信貸危機引致資本市場惡化，使本集團面對一個更困難的環境以籌措額外資金作甲醇及醋酸項目之中、長線的發展，本集團於二零零八年二月決定終止參與所述項目，並已於二零零八年完成終止項目之程序。

投資及財務

於二零零八年六月，本集團買入若干到期日介乎二零一一至二零一四年本金總額約3,800,000歐元及16,500,000美元的浮息票據，作為可供待售之金融資產作長期投資用途，為本集團帶來較為穩定的收入。本年度賺取的利息收入約4,800,000港元。

為應付利息回報大減，並為取得較將閒置現金留作銀行存款更為合理有利而穩健的回報，本公司（作為貸方）與Chinese Estates Holdings Limited（「華置」）之全資擁有附屬公司Fancy Mark Limited（作為借方）及華置（作為擔保人）於二零零八年十一月四日訂立一份提供最多200,000,000港元為期三年之循環貸款的貸款協議。該項貸款已於二零零八年十二月十二日舉行之股東特別大會上取得本公司獨立股東批准。於二零零八年十二月三十一日，本公司以香港銀行同業拆息加一厘之年利率貸款136,000,000港元予Fancy Mark Limited。本公司可給予Fancy Mark Limited不少於一個月之事先通知後要求其即時償還貸款。

財務經營回顧

業績

持續經營業務

本年度之營業額為6,790,000港元（二零零七年：2,812,000港元），較去年增加3,978,000港元或1.4倍。本年度之毛利為6,551,000港元（二零零七年：2,498,000港元），較去年增加1.6倍。營業額及毛利增加原因是錄得浮息票據之利息收入4,835,000港元（二零零七年：無）。

至於物業租賃，租金收入下跌至1,916,000港元（二零零七年：2,782,000港元），主要原因是於二零零七年出售中僑貨倉大廈所致。本年度業績包括投資物業之公平值減少3,700,000港元（二零零七年：收益1,950,000港元）。

本年度錄得財務成本9,893,000港元（二零零七年：2,169,000港元），較去年增加3.6倍，而財務成本為可換股債券之實際利息支出。於贖回可換股債券後，本年度已確認8,281,000港元收益。

計入行政開支之匯兌虧損5,744,000港元（二零零七年：無）已於外幣浮息票據轉換為港元時入賬。

已終止經營業務

於二零零八年二月一日，本公司及名昇投資有限公司訂立一份有條件協議以約183,699,000港元出售生產及銷售甲醇業務（「甲醇項目」）。該出售事項已於二零零八年七月二十五日完成。於出售後，甲醇項目之業績已列為已終止經營業務，並根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」於收益表獨立呈列。

本公司股本持有人應佔虧損

本年度，本集團錄得本公司股本持有人應佔虧損4,854,000港元（二零零七年：溢利15,193,000港元），主要源自投資物業之公平值減少、可換股債券之實際利息支出增加及浮息票據之匯兌虧損。去年，出售無形資產之收益為11,865,000港元。每股基本及攤薄虧損分別為0.24港仙（二零零七年：每股盈利1.49港仙）及0.24港仙（二零零七年：每股盈利1.39港仙）。

如撇除主要非現金項目虧損5,312,000港元（二零零七年：收益11,646,000港元），本公司股本持有人應佔核心溢利將為458,000港元（二零零七年：3,547,000港元）。每股基本及攤薄盈利均調整為0.02港仙。

主要非現金項目包括(a)可換股債券之實際利息支出成本9,893,000港元（二零零七年：2,169,000港元）及投資物業之公平值變動之虧損3,700,000港元（二零零七年：收益1,950,000港元）；及(b)於本年度贖回可換股債券之收益8,281,000港元及去年出售無形資產之收益11,865,000港元。

資產淨值

於二零零八年十二月三十一日，本集團之資產淨值合共為297,378,000港元（二零零七年：365,659,000港元），較去年下跌68,281,000港元或18.7%。此減少乃由於(a)贖回可換股債券將其股本權益儲備減少30,234,000港元變現；(b)可供待售之金融資產之公平值減少31,038,000港元；及(c)本年度之保留虧損。

於二零零八年十二月三十一日，每股資產淨值為0.15港元（二零零七年：0.18港元）。

投資及融資

於本年度，本集團購入本金額分別為3,800,000歐元及16,500,000美元之若干長期浮息票據（「浮息票據」），列為可供待售之金融資產。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。利率乃主要參考相關國家之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136,000,000港元，年利率按香港銀行同業拆息加一厘計算。於本年度內概無作出利率及外匯對沖。

於二零零八年十二月三十一日，浮息票據之賬面金額為127,704,000港元，而貸款金額為136,000,000港元，分別相當於本集團於年結日之資產總值之42.4%及45.1%。

股權

於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日之已發行普通股數目均為2,028,255,008股。

可換股債券

於二零零八年十月三十一日，本公司應債券持有人之要求，以現金按面值全部贖回本金額為180,000,000港元於二零一零年到期之零息可換股債券（「債券」）。贖回之債券已同時註銷。於二零零八年十二月三十一日，本公司並無尚未償還債券。

債項與股權比率

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無任何借貸（二零零七年：本金額為180,000,000港元之尚未行使可換股債券）。

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無債項與股權比率（二零零七年：39.3%，此比率為143,678,000港元之可換股債券之負債部分之賬面值對於二零零七年十二月三十一日之365,659,000港元資產淨值之百分比）。於二零零八年十二月三十一日之現金及銀行結餘約為5,442,000港元（二零零七年：354,015,000港元）。本集團於本年度之收入主要以港元及美元計算，於本年度內亦無對沖任何非港元資產或投資。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，本集團並無將任何資產抵押以取得銀行信貸，而本集團概無任何根據銀行信貸文件須履行之責任。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

財務及利息收入／支出

利息收入已計入營業額、其他經營收入及來自己終止經營業務之本年度虧損。本年度之利息收入為9,632,000港元，而二零零七年為5,562,000港元，增加73.2%，主要是由於來自浮息票據之利息收入（二零零七年：無）所致。財務費用主要包括本年度可換股債券之實際利息支出（非現金支出）9,893,000港元（二零零七年：2,169,000港元）。

酬金政策及購股權計劃

於二零零八年十二月三十一日，本集團共有僱員1名（不包括董事）（二零零七年十二月三十一日：7名）。僱員人數減少乃由於本年度內出售中國公司。本年度總員工成本約為1,625,000港元（二零零七年：825,000港元）。酬金包括薪金及按個別表現釐定之年終花紅。本公司採納於二零零二年二月十五日始之購股權計劃（「二零零二年計劃」）。二零零二年計劃之詳情將於本年度之綜合財務報表內披露。年初及年終並無購股權尚未行使，本年度內亦無授出、行使或註銷購股權，亦無購股權已經失效。

物業估值

獨立合資格專業測計師行普敦國際評估有限公司已就本集團於二零零八年十二月三十一日持有之投資物業進行物業估值，有關估值乃用以編製本年度之財務報表。於二零零八年十二月三十一日，本集團投資物業之估值為27,300,000港元（二零零七年：31,000,000港元），公平值之減少約為3,700,000港元，並已列入本年度之收益表中。

其他資料

贖回於二零一零年到期之零息可換股債券

本公司於二零零七年十月二十五日發行本金總額為180,000,000港元於二零一零年到期之零息可換股債券（「可換股債券」）以為甲醇項目籌措資金。繼於本年度內終止參與甲醇項目，所有可換股債券已於二零零八年十月三十一日按債券持有人要求悉數贖回，並相應註銷。

展望

隨著終止甲醇及醋酸項目，本集團將專注於物業投資、投資及財務之業務。儘管香港近期的物業租務市場在疲弱的經濟前景及下跌的物業價格下將具挑戰性，本集團預期車位租務方面將受到相對較少的影響。此外，隨著向華置集團之公司提供貸款，本公司可從母公司取得可靠的收入來源。

本公司將繼續物色適合本集團及有潛力之新項目或投資機會以增加股東價值。

購買、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買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市公司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的行為守則。本公司向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等已於本年度內一直遵守該標準守則所載列之規定標準。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治，並於本年度內遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）訂明之所有守則條文及若干建議最佳常規，惟下述偏離事項除外：

- 根據該守則第A.4.1條守則條文，非執行董事須以指定任期委任及須接受重選連任。本公司獨立非執行董事並非按任何指定任期委任，然而彼等均須根據本公司之公司細則，至少每三年於本公司股東週年大會上輪席告退一次，並合資格重選連任。

該守則A.2條守則條文訂明主席及行政總裁之角色。本公司主席於二零零七年五月三十一日辭任，而有關空缺尚未填補，本公司副主席由主席辭任日起暫代處理主席之職務。故此，董事會確認本公司已遵守該守則A.2條守則條文。

致謝

本人謹此機會對股東一直以來的鼎力支持以及各位董事及員工對本公司作出之貢獻致以衷心感謝。

承董事會命
公司秘書
林光蔚

香港，二零零九年三月十一日

於本公布日期，董事會包括執行董事江志明先生及梁榮邦先生以及獨立非執行董事錢其武醫生、林日輝先生及梁潤輝先生。

網址：<http://www.g-prop.com.hk>