



鈞濠集團有限公司\*

GRAND FIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股票編號: 115)

## 截至二零零五年十二月三十一日止年度之全年業績公佈

鈞濠集團有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績,及與二零零四的比較數字如下:

### 綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度(港元)

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	2	9,776	138,628
銷售成本		(4,242)	(73,801)
毛利		5,534	64,827
其他收入		661	822
分銷成本		(2,841)	(6,585)
行政開支		(12,683)	(16,488)
應收按揭貸款撇賬回撥		2,137	—
經營(虧損)/溢利	3	(7,192)	42,576
土地增值稅回撥		—	17,254
物業發展合營企業投資減值虧損		—	(5,392)
投資物業公允價值變動		13,307	—
融資成本	4	(3,012)	(6,731)
除所得稅前利潤		3,103	47,707
所得稅	5	(68)	(7,089)

\* 僅供識別

股東應佔利潤		<b>3,035</b>	40,618
		<u>          </u>	<u>          </u>
股息		-	16,373
		<u>          </u>	<u>          </u>
每股盈利			
— 基本	6	<b>0.15 仙</b>	2.0 仙
		<u>          </u>	<u>          </u>
— 攤薄		不適用	不適用
		<u>          </u>	<u>          </u>

## 綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日 (港元)

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>73,924</b>	54,986
物業、廠房及設備		<b>21,149</b>	21,244
預付土地租賃費用		<b>1,189</b>	1,263
應收按揭貸款—於一年後應收部份		<b>12,501</b>	18,909
購買土地之按金		<b>179,669</b>	176,779
物業發展合營企業之投資		-	6,488
銀行抵押存款		<b>5,212</b>	5,503
持作發展物業		<b>14,111</b>	13,632
		<u>          </u>	<u>          </u>
		<b>307,755</b>	298,804
		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售物業		<b>32,242</b>	30,192
預付土地租賃費用		<b>74</b>	74
應收按揭貸款	7	<b>12,622</b>	17,516
其他應收款、按金及預付款項		<b>21,783</b>	50,239
現金及銀行結餘		<b>1,375</b>	15,131
		<u>          </u>	<u>          </u>
		<b>68,096</b>	113,152
		<u>          </u>	<u>          </u>

總資產		<b>375,851</b>	411,956
		<hr/>	<hr/>
非流動負債		<b>4,958</b>	7,120
		<hr/>	<hr/>
流動負債			
計息借款即期部份		<b>26,776</b>	32,554
應付賬款、按金及應付費用	8	<b>10,999</b>	29,322
銷售持作銷售所得按金		<b>302</b>	248
欠董事之款項		<b>6,578</b>	6,503
應付稅項		<b>4,197</b>	3,955
		<hr/>	<hr/>
		<b>48,852</b>	72,582
		<hr/>	<hr/>
總負債		<b>53,810</b>	79,702
		<hr/>	<hr/>
權益			
股本		<b>40,933</b>	40,933
儲備		<b>281,108</b>	291,321
		<hr/>	<hr/>
總權益		<b>322,041</b>	332,254
		<hr/>	<hr/>
總負債及權益		<b>375,851</b>	411,956
		<hr/>	<hr/>

附註：

## 1. 編製基準

此財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）發出之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（統稱「新香港財務報告準則」），以及聯交所之披露規定而編製。該財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟以公平值列賬之若干投資物業重估例外。

### 1.1 新增及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之影響

香港會計師公會已頒佈多項新香港財務報告準則，並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效，惟本集團於編製截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表時並未提早採納。下列新香港財務報告準則對本集團產生影響，並於本年度之財務報表首度採納：

香港會計準則第1號	呈列財務報表
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計之改變及誤差
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分部報告
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收益
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第31號	於合營企業之投資
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	準備、或然負債和或然資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計算
香港會計準則第40號	投資物業
香港財務報告準則第2號	以股份支付之款項
香港財務報告準則第3號	業務合併

採納香港會計準則第1、2、7、8、10、12、14、16、18、19、21、23、24、27、31、33、36、37號及香港財務報告準則第3號對本財務報表所用之會計政策及計算方法並無重大影響。

以下為採納新香港財務報告準則導致本財務報表之主要會計政策或呈列方式改變之概要：

(a) 香港會計準則第17號「租賃」

採納香港會計準則第17號，以致物業、廠房及設備中之租賃土地被重新分類為預付土地租賃費用之有關會計政策出現變更。為土地使用權支付之即時預付款項最初乃以直線法於租賃期內列於成本及攤銷。於所有其他情況下，在期內之攤銷費用乃於收益表即時確認而於出現減值時，則在收益表支出減值。

於過去年度，包含在物業、廠房及設備內之土地使用權重列於成本減累積折舊及累計減值。

經修訂之會計政策已追溯應用，比較數字已根據香港會計準則第17號重列。採納香港會計準則第17號對於二零零四年及二零零五年一月一日之留存溢利及截至二零零五年十二月三十一日止年度業績並無重大影響。

(b) 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號「金融工具：披露及呈報及金融工具：確認及計量」

採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號導致有關借貸及應收款項之分類及量度之會計政策有所變動，以及於二零零五年一月一日令留存溢利減少4,221,000港元，及於二零零五年一月一日之應收按揭貸款作同額減少。

(c) 香港會計準則第40號「投資物業」

採納香港會計準則第40號，以致投資物業公平值之有關會計政策出現變更，投資物業公平值的轉變於收益表記帳。

以往年度，公平值的增加於投資物業重估儲備記帳。公平值的減少首先用以沖減以往以整個組合為基礎的估值增加，然後才在收益表記作費用。

採納香港會計準則第40號導致於二零零五年一月一日留存溢利增加7,679,000港元，投資物業重估儲備相應作同額減少。

(d) 香港財務報告準則第2號「以股份支付之款項」

採納香港財務報告準則第2號導致以股份支付之支出之會計政策有變。於過往年度，本集團並無就以股份支付的交易確認任何金額，包括根據本集團設立的購股權計劃向本集團僱員或董事授出購股權，以指定行使價購入本公司股份。

倘本集團僱員或董事選擇行使購股權，股本面值及股份溢價只會按購股權的應收行使價入賬。

採納香港財務報告準則第2號後，購股權費用於綜合收益表扣除，而相應款額則於股東權益項下之以股份補償僱員之儲備內確認。倘僱員或董事須於可獲得購股權或股份前符合歸屬條件，則本集團按歸屬期確認獲授購股權或股份之公平價值為支出。

倘僱員或董事選擇行使購股權，則以股份補償僱員之儲備相關款額會連同行使價轉撥至股本及股份溢價。於各結算日，本集團條改其對預期歸屬之購股權或股份數目之估計。修改原有估計數字之影響（如有）會於收益表確認，並按餘下歸屬期對以股份補償僱員之儲備作出相應之調整。

本集團已應用香港財務報告準則第2號所載之過渡性條文於：

- (i) 所有本公司於二零零二年十一月七日或以前授予僱員之購股權；及
- (ii) 所有本公司於二零零二年十一月七日後授予僱員但於二零零五年一月一日前已歸屬之購股權。

因此，採納香港財務報告準則第2號對本集團截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度業績並無影響。

## 1.2 會計政策變動影響之概要

採納香港會計準則第17號及香港財務報告準則第2號對本集團之綜合收益表並無影響，而採納香港會計準則第32號、香港會計準則第39號及香港會計準則第40號之影響概述如下：

	二零零五年 千港元
香港會計準則第32號及第39號：行政支出減少	893
香港會計準則第40號：投資物業公平值變動增加	13,307
股東應佔溢利增加總額	14,200
每股基本盈利增加	0.007港元

採納香港會計準則第32號、香港會計準則第39號及香港會計準則第40號導致於二零零五年一月一日留存溢利之減少及增加分別為4,221,000港元和7,679,000港元。採納香港會計準則第17號、香港會計準則第32號、香港會計準則第39號及香港會計準則第40號於二零零五年一月一日及二零零五年十二月三十一日之綜合資產負債表之影響如下：

	二零零五年 十二月三十一日		二零零五年 一月一日		
	香港會計 準則第17號 千港元		香港會計 準則第32號 及第39號 千港元		香港會計 準則第40號 千港元
非流動資產增加／(減少)					
—預付土地租賃費用	1,189	-	1,263	-	-
—應收按揭貸款	-	(4,538)	-	(2,909)	-

流動資產增加／(減少)					
—預付土地租賃費用	74	—	74	—	—
—應收按揭貸款	—	5,431	—	(1,312)	—
物業、廠房及設備減少	(1,263)	—	(1,337)	—	—
投資物業重估儲備減少	—	—	—	—	7,679
留存溢利(增加)／減少	—	(893)	—	4,221	(7,679)

## 2. 營業額

營業額代表向外界客戶銷售已發展物業、投資物業和持作發展物業之已收及應收款項淨額以及物業租金收入之總和，扣除5%營業稅，其分析載述如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銷售持作銷售物業	<b>6,788</b>	28,053
銷售投資物業	—	8,798
銷售持作發展物業	—	97,642
物業租金	<b>2,988</b>	4,135
	<b>9,776</b>	138,628

由於本集團之營業額及業績之所佔部份全產生於中國，故並無呈列年內之地區分析。

## 3. 經營(虧損)／溢利

本集團之經營(虧損)／溢利乃計入及扣除以下各項：

	二零零五年 千港元	二零零四年 (重列) 千港元
扣除：		
核數師酬金	<b>314</b>	374
員工成本包括董事酬金：		
—界定供款退休計劃之供款	<b>186</b>	182
—薪金及其他員工成本	<b>3,653</b>	3,956
折舊	<b>1,306</b>	1,195
按揭貸款呆壞賬撥備	—	393
其他應收款撇賬	—	203
攤銷物業發展合營企業投資	—	2,160
攤銷預付土地租賃費用	<b>74</b>	74
出售持作銷售物業成本	<b>4,242</b>	18,594
出售投資物業成本	—	4,801

出售持作發展物業成本	-	50,406
物業經營租約之最低租金承擔	243	202
外匯虧損淨額	206	1,618

計入：

投資物業總租金收入	2,988	4,135
按揭貸款呆壞賬回撥	2,137	-
其他呆壞賬回撥	203	-
出售物業、廠房及設備收入	25	-
利息收入	67	69

#### 4. 融資成本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
透支及其他貸款之利息		
— 五年內	2,082	5,451
— 超過五年	897	1,280
其他	33	-
	<u>3,012</u>	<u>6,731</u>

#### 5. 所得稅

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
附屬公司		
中國(香港除外)之所得稅		
— 於中國成立之附屬公司	-	362
— 於香港成立而在中國投資房地產開發之附屬公司	68	6,727
	<u>68</u>	<u>7,089</u>



本中國成立之附屬公司之所得稅乃本年度估計的應課溢利按15%之稅率計算(二零零四年:15%)。

在香港成立之附屬公司而擁有在中國物業發展項目乃按物業發展項目所產生的銷售收入之3%(二零零四年:3%)計算所得稅。

由於本集團於兩個年度之收入並非源自香港,因此並無於財務報表中為香港利得稅作出撥備。本集團於其他地方經營所得之應課稅利潤之稅項則根據該國家之現行法例,詮釋及實際操作按當前稅率計提。

由於財務申報之資產及負債賬面值與稅務基礎之可扣稅及應課稅臨時時差並不重大,因此並無提撥遞延稅項(二零零四年:無)。

## 6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據股東應佔溢利港幣3,035,000元(二零零四年:港幣40,618,000元)及年內已發行普通股之加權平均數2,046,650,000股(二零零四年:2,046,650,000股)計算。

截止二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度內無攤薄情況發生,故並無呈列每股攤薄盈利。

## 7. 應收按揭貸款

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應收貸款總額,已抵押	22,347	42,696
減:呆壞賬特殊撥備	-	(6,271)
加:呆壞賬撥備撥回	2,776	-
	<u>25,123</u>	<u>36,425</u>
減:列為流動資產之一年內到期償還之貸款	(12,622)	(17,516)
	<u>12,051</u>	<u>18,909</u>

應收按揭貸款之流動及非流動部份賬面值與公平值相近。公平值是按本集團的銀行貸款年利率7.25%(二零零四年:年率6.9%)作為計量基礎而得出的折現現金流量。

應收按揭貸款乃指本集團向客戶提供之免息貸款,此等貸款根據貸款協議分期償還。

## 8. 應付賬款、按金及應付費用

應付賬款的賬齡分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
即期至90日	20	1,306
91日至180日	-	74
181日至360日	12	-
超過360日	4,346	9,246
	<u>4,378</u>	<u>10,626</u>

## 財務業績

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團營業額減少92.9%至港幣9,800,000元，並錄得股東應佔溢利為港幣3,000,000元，相較去年之營業額則為港幣138,600,000元及股東應佔溢利為港幣40,600,000元。於截至二零零五年十二月三十一日止年度並無呈列地理性分析，乃因所有本集團之營業額及業績均主要來自於中國的房地產業務。營業額下跌主要是因為於二零零五年投資物業及持有作發展之物業銷售均無錄得銷售數字，相較去年則分別錄得港幣8,800,000元及港幣97,600,000元之銷售額。面對營業額及股東應佔溢利減少，本集團更嚴格控制成本元素，如分銷成本、行政開支及融資成本，並成功維持該等成本元素較去年分別下降56%、23%及55%至港幣2,800,000元、港幣12,700,000元及港幣3,000,000元。

## 業務回顧

二零零五年中國政府持續實施一系列宏觀措施，以遏制過度蓬勃之房地產市場。無可避免深圳房地產市場的土地、稅項及金融政策如嚴厲的土地及物業銷售行政管理、徵收售賣商業物業徵收土地增值稅、金融機構收緊授出借貸，以及從而導致二零零五年深圳房地產市場價格結果只出現合理上揚。

鑑於宏觀環境及劇烈的競爭，董事採取更審慎的態度以維持其於區內領導形象及邊際利潤，而與其投入價格戰，更適合提出更保守的市場策略。此外，採納保守市場策略，本集團保留其現有資源以為日後適合發展之機會作準備，故於二零零五年概無新房地產計劃在開發中。

## 流動及金融資源

於二零零五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款約有港幣1,400,000元（二零零四年：港幣15,100,000元），以及現金及現金等值項目以港幣（「港元」）及人民幣（「人民幣」）為單位之百分比分別為53%及47%（二零零四年：22%及78%）。

本集團擁有現有流動資產總額約港幣68,000,000元（二零零四年：港幣113,000,000元），而現有流動負債總額則為港幣49,000,000元（二零零四年：港幣73,000,000元）。本集團錄得資產總額為約港幣376,000,000元（二零零四年：港幣412,000,000元）及銀行借貸及借款為港幣31,700,000元（二零零四年：港幣39,800,000元）。於二零零五年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額達港幣31,700,000元，其中港幣26,800,000元為於一年內應付之款項（二零零四年：港幣32,600,000元）、港幣2,000,000元為於一至兩年應付款項（二零零四年：港幣2,800,000元）、港幣2,900,000元為二至五年應付款項（二零零四年：港幣3,000,000元），惟並無五年後應付之款項（二零零四年：港幣1,400,000元）。所有本集團借款均以人民幣為單位，而其利率範圍由7.25%至11.4%（二零零四年：6.9%至11.4%）。

於二零零五年十二月三十一日負債比率（定義為有息借貸總額除以股東資金）為10%（二零零四年：12%）。

本集團主要營運業務位於中國境內，而主要營運貨幣為元及人民幣。自二零零五年中，人民幣對元匯率升值逾2%，如此變動乃有利於本集團。故此，本集團並無須要作任何外匯對沖安排以減低外匯風險及承擔。

## 資產變動

本集團已抵押銀行存款為港幣5,200,000元（二零零四年：港幣5,500,000元），作為銀行提供予本集團物業之買家按揭貸款之抵押。

本集團投資物業額為港幣24,000,000元（二零零四年：港幣18,000,000元），本集團持作銷售物業為港幣8,500,000元（二零零四年：港幣8,400,000元），本集團之樓宇總額為港幣4,900,000元（二零零四年：港幣5,000,000元），以及已抵押予銀行以保證本集團獲得銀行貸款及融資。

## 重大投資

於截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度內，本集團概無任何重大收購。

## 重大收購及出售

於截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日年度止，本集團概無出售附屬公司及相關聯公司。

## 或然負債

於二零零五年十二月三十一日，本公司已就給予一間銀行企業保證以已完全動用授予一家附屬公司金額為港幣4,000,000元（二零零四年：港幣4,000,000元）之一般銀行融資。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，中國深圳地方稅務機關自二零零五年十一月一日起生效以就物業發展商徵收土地增值稅。董事認為就於一九九九年、二零零零年及二零零一年財政年度內售出物業之土地相關增值稅總額為港幣17,254,000元，並未為深圳地方稅務機關所徵收，而董事認為根據中國有關稅務法規，該土地增值稅需全額徵收之可能性極低。倘須就於一九九九年、二零零零年及二零零一年內售出物業引用徵收稅項，則本集團應繳之額外土地增值稅總額為港幣17,254,000元（二零零四年：港幣17,254,000元）。

## 員工

於二零零五年底，本集團共聘有62名員工（二零零四年：42名），而本年度員工成本為港幣3,800,000元（二零零四年：港幣4,100,000元）。本集團之薪酬政策為按個別員工之表現釐定薪酬，並會每年進行檢討。除基本薪酬及法定強積金計劃外，在考慮本集團業績及個別員工表現後，亦會給予僱員酌情花紅。

## 展望

於二零零五年，中國國民生產總值（「國民生產總值」）以較去年逾9%持續強勁增長，該增長將必帶動房屋需求上揚。

中國珠江三角洲猶為明顯，香港及珠江三角洲地區經濟合作愈趨頻繁，加上中國國營企業住房津貼政策改變，附近區域對物業之需求將為強勁。繼而，本集團之物業投資組合及其現有土地有關資源，將會大大受惠於區內資產價值升值。

展望將來，本集團在位於中國深圳布吉市之企劃地盤將展開初步計劃，於約26,000平方米大之地盤面積發展物業作住宅及商業用途，本集團已繳付地價，並正待中國深圳國土局發出土地業權證。此物業企劃之成功開發期待將會為本集團帶來重大貢獻。

除上述企劃開發外，本集團亦活躍於中國尋找發展機會。

## 購買、出售及贖回本公司上市證券

本公司及所有附屬公司於本年度概無購買、出售、贖回或註銷本公司之上市證券。

## 股息

於二零零六年四月二十六日舉行之董事會會議上，董事不建議派發有關截止二零零五年十二月三十一日止之股息（二零零四年：港幣每股0.8仙）。

## 企業管治

董事認為，本公司去年已遵守上市規則附錄十四「企業管治守則」所載之大部份守則條文，惟以下各項除外：

### 守則條文第A.2.1條

主席與行政總裁（「行政總裁」）之角色須分開，並由不同人士擔任。截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司並無任何管理層人士擔任行政總裁一職，而本集團之創辦人曾煒麟先生擔任本集團主席及行政總裁。自本集團創立以來，曾先生已履行主席及行政總裁之職務。董事會認為維持此架構符合本集團之最佳利益，並深信由熟悉本集團業務之曾先生擔任主席，最能及時制定及落實業務策略，同時又毋須為平衡董事會及管理層間之權力及職權而妥協。

### 守則條文第A.4.1條

截至二零零五年十二月三十一日止年度，獨立非執行董事並無指定任期，但彼等須根據本公司細則輪值告退，並於本公司股東週年大會上膺選連任。

### 守則條文第B.1.4及C.3.4條

薪酬委員會及審核委員會之書面職權範圍目前並無載於本公司網頁，但其副本可於要求下查閱。

## 上市規則之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。在向所有董事作出具體查詢後，所有董事並不知悉於截至二零零五年十二月三十一日止年度，就買賣本公司證券方面有違反標準守則規定之情況。

## 審核委員會

審核委員會已與本集團管理層審閱本集團採納之會計原則及常規，並討論審核、內部監控及財務呈報事項，包括與外聘核數師審閱截至二零零五年十二月三十一日止年度經審核財務報表。核數師或審核委員會對本公司採納之會計政策並無異議。

## 核數師對初步公佈之審核

本集團之核數師正風會計師事務所已確認截至二零零五年綜合收益表、綜合資產負債表及其相關附註之初步公佈所列之數字，與本集團本年度經審核綜合財務報表所載之金額一致。正風會計師事務所就此執行之工作不構成根據香港會計師公會頒布之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證準則而進行之核證聘用，因此正風會計師事務所並不對本初步業績公佈發出任何核證。

## 公佈全年業績及年報

本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之全年業績公佈及年報，將於適當時間於聯交所網頁（[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)）上公佈，而印刷本亦於二零零六年四月三十日或之前送遞予本公司股東。

於本公佈日期，本公司執行董事為曾煒麟先生、郭慧玟女士及劉潭華先生；獨立非執行董事為許培偉先生、林柏森先生及黃潤權博士。

承董事會命  
主席  
曾煒麟

香港，二零零六年四月二十六日