



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)

截至二零零六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」)截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績,及與二零零五之比較數字如下:

綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度(港元)

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額	2	6,814	9,776
銷售成本		(9,502)	(4,242)
毛(虧損)／利		(2,688)	5,534
其他收入		1,700	661
分銷成本		(2,042)	(2,841)
行政開支		(12,557)	(11,926)
投資物業公平值(虧損)／收益		(182)	13,307
沒收土地按金收益／(虧損)		340	(1,650)
發展中物業減值虧損		(560)	—
預付土地租賃費用減值虧損		(1,409)	—
預付嘉年華會費用及按金減值虧損		(5,000)	—
其他應收款、按金及預付款項減值虧損		(1,653)	—
應收按揭貸款減值虧損撥回		343	3,030
經營(虧損)／溢利	3	(23,708)	6,115
融資成本	4	(632)	(3,012)

* 僅供識別

除稅前(虧損)／溢利		(24,340)	3,103
稅項	5	141	(68)
除稅後(虧損)／溢利		<u>(24,199)</u>	<u>3,035</u>
歸屬於：			
本公司股東		(23,799)	3,035
少數股東權益		(400)	—
		<u>(24,199)</u>	<u>3,035</u>
股息		—	—
每股(虧損)／盈利			
— 基本	6	<u>(1.16)仙</u>	<u>0.15仙</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日(港元)

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非流動資產			
固定資產		20,693	21,149
投資物業		79,264	73,924
發展中物業		34,156	10,559
預付土地租賃費用		175,939	4,815
購買土地之按金		—	179,669
應收按揭貸款－於一年後應收部分	7	8,452	12,501
銀行抵押存款		9,433	5,212
		<u>327,937</u>	<u>307,829</u>

流動資產

已完成持作銷售物業		23,770	32,242
應收按揭貸款	7	8,583	12,622
預付嘉年華會費用及按金		6,797	–
其他應收款、按金及預付款項		10,061	21,783
現金及銀行結餘		2,711	1,375

51,922 68,022

流動負債

應付賬款及其他應付款	8	15,907	10,957
銷售持作銷售物業所得按金		613	302
欠董事之款項		8,407	6,578
計息借款即期部分		23,415	26,776
應付稅項		4,881	4,197
銀行透支－有抵押		9,988	–
應付股息		42	42

63,253 48,852

流動(負債)／資產淨值

(11,331) 19,170

非流動負債

計息借款非即期部分		2,338	4,958
-----------	--	--------------	-------

資產淨值

314,268 322,041

包括：

資本		41,926	40,933
儲備		272,342	281,108

314,268 322,041

附註：

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則規定之適用披露事項。財務報表乃採用歷史成本法編製，惟若干資產及金融工具乃以公平值列賬。

編製該等財務報表所使用之會計政策及計算方法與本集團編製截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所使用者一致，惟於採納已於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂／經修訂香港財務報告準則及香港會計準則（「香港會計準則」）（統稱為「新香港財務報告準則」）後，本集團已變更其若干會計政策，且本集團於編製截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時並未提早採納該等新香港財務報告準則。

於該等財務報表中採納之適用新香港財務報告準則載列如下。

香港會計準則第19號（經修訂）	僱員福利－精算損益、集團計劃及披露
香港會計準則第21號（經修訂）	匯率變動之影響－海外業務之投資淨額
香港會計準則第39號（經修訂）	預測集團內交易之現金流量對沖會計處理法
香港會計準則第39號（經修訂）	選擇以公平值列賬
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號（經修訂）	金融工具：確認及計量及保險合約－財務擔保合約
香港財務報告準則第6號	礦產資源之勘探及評估
香港財務報告準則－詮釋第4號	釐定一項安排是否包含租賃
香港財務報告準則－詮釋第5號	對終止運作、復修及環境重建基金 產生之權益享有之權利
香港財務報告準則－詮釋第6號	參與特定市場產生之責任－廢料電器及電子設備
香港會計準則第1號、 香港會計準則第27號及 香港財務報告準則第3號（經修訂）	因應二零零五年香港公司條例（經修訂）之修訂

採納該等新香港財務報告準則並未導致本集團之會計政策及綜合財務報表使用之計算方法產生重大變動。由於對當前及過往會計期間之業績並無產生重大影響，故毋須對過往期間作出調整。

於該等財務報表批准日期，下列準則及詮釋已頒佈但尚未生效：

香港會計準則第1號(經修訂)	附註a	資本披露
香港財務報告準則第7號	附註a	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	附註b	業務分部
香港財務報告準則 — 詮釋第7號	附註c	根據香港會計準則第29號— 在惡性通貨 膨脹經濟中之財務報告應用重列法
香港財務報告準則 — 詮釋第8號	附註d	香港財務報告準則第2號之範圍
香港財務報告準則 — 詮釋第9號	附註e	重新評估嵌入式衍生工具
香港財務報告準則 — 詮釋第10號	附註f	中期財務報告及減值
香港財務報告準則 — 詮釋第11號	附註g	香港財務報告準則第2號— 集團及庫存 股份交易
香港財務報告準則 — 詮釋第12號	附註h	服務經營權安排

附註a：	於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效
附註b：	於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
附註c：	於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效
附註d：	於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效
附註e：	於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效
附註f：	於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效
附註g：	於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效
附註h：	於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團已開始考慮上述準則及修訂之潛在影響，但仍未能確定該等香港財務報告準則是否會對其營運業績及財務狀況之編製及呈列方式產生重大影響。該等準則及修訂可能會導致日後業績及財務狀況之編製及呈列方式發生變動。

2. 營業額

營業額代表向外界客戶銷售持作銷售已完成物業，投資物業及發展中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：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
銷售物業	14,619	10,781
減：銷售物業返還	(9,268)	(3,993)
物業租金	1,463	2,988
	<u>6,814</u>	<u>9,776</u>

由於本集團之營業額及業績之所佔部分全產生於中國之地產業務，故並無呈列年內之地區分析。

3. 經營（虧損）／溢利

經營（虧損）／溢利乃經扣除／（計入）以下各項後列賬：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
核數師酬金	405	314
攤銷預付土地租賃費用	77	74
出售已完成持作銷售物業成本	12,438	6,279
減：返還物業成本	(2,936)	(2,037)
折舊	1,429	1,306
出售固定資產虧損	27	-
土地及樓宇經營租約之最低租金	254	243
外匯虧損淨額	-	206
員工成本，包括董事酬金：		
— 界定供款退休計劃之供款	92	186
— 薪金及其他員工成本	3,867	3,653
	<u>3,867</u>	<u>3,653</u>

4. 融資成本

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
需悉數償還之銀行貸款、透支及其他貸款之利息		
— 五年內	2,423	2,082
— 超過五年	—	897
其他借貸利息	38	33
	<hr/>	<hr/>
總和	2,461	3,012
減：合資格資產成本資本化之金額	(1,829)	—
	<hr/>	<hr/>
	632	3,012
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5. 稅項

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
附屬公司		
中國之所得稅		
— 於中國註冊成立之附屬公司	—	—
— 於香港註冊成立而在中國擁有房地產開發項目之附屬公司	(141)	68
	<hr/>	<hr/>
	(141)	68
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

在中國註冊成立之附屬公司之企業所得稅，乃按本年度估計之應課溢利按15%之稅率計算（二零零五年：15%）。

在香港註冊成立並在中國擁有物業發展項目之附屬公司之企業所得稅，乃按物業發展項目所產生之銷售收入之3%（二零零五年：3%）計算。

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。

本年度撥備與根據綜合收益表計算之稅項之對賬如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
除所得稅前(虧損)／溢利	<u>(24,340)</u>	<u>3,103</u>
按國內稅率17.5%(二零零五年:17.5%)計算之 (名義稅收抵免額)／稅項	(4,259)	543
於中國註冊成立之一間附屬公司之不同稅率之影響	1,137	(216)
中國物業發展項目之不同 稅項基準之影響	1,670	(477)
不可扣稅開支之稅項影響	1,303	333
加速折舊免稅額之稅項影響	10	43
毋須課稅收入之稅項影響	(2)	(158)
	<u>(141)</u>	<u>68</u>
實際稅項(抵免)／開支	<u>(141)</u>	<u>68</u>

由於本公司與本集團於結算日之臨時時差並不重大，因此並無提撥遞延稅項(二零零五年：港幣零元)。

6. 每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃根據股東應佔虧損港幣23,799,000元(二零零五年：溢利港幣3,035,000元)及年內已發行普通股之加權平均數2,054,685,000股(二零零五年：2,046,650,000股)計算。

截至二零零五年及二零零六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

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應收貸款總額，已抵押	22,957	32,580
滙兌差額	444	(748)
加：減值虧損撥回	(6,366)	(6,709)
	<u>17,035</u>	<u>25,123</u>
減：列為流動資產之一年內到期償還之貸款	(8,583)	(12,622)
	<u>8,452</u>	<u>12,501</u>
一年後到期償還之餘額	<u>8,452</u>	<u>12,501</u>

應收按揭貸款之流動及非流動部分賬面值與其公平值相近。公平值是按本集團之銀行貸款年利率7.25% (二零零五年:年利率7.25%) 作為計量基礎而得出之折現現金流量。

應收按揭貸款乃指本集團向物業買家提供之免息貸款,此等貸款根據貸款協議分期償還。

8. 應付賬款及其他應付款

應付賬款之賬齡分析如下:

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
即期至90日	3,505	20
91日至180日	-	-
181日至360日	-	12
超過360日	6,343	4,346
	<u>9,848</u>	<u>4,378</u>

財務業績

截至二零零六年十二月三十一日止年度,本集團營業額減少30.6%至約港幣6,800,000元,並錄得股東應佔虧損約為港幣23,800,000元,相較去年之營業額則為約港幣9,800,000元及應佔股東利潤為港幣3,000,000元。於截至二零零六年十二月三十一日止年度並無呈列地理性及業務分析,乃因本集團之營業額及業績均主要來自於中國之房地產業務除卻某些虧損是因在中國舉辦之嘉年華會活動延遲開幕所產生共港幣5,000,000元之項目成本減值所致。截至二零零六年十二月三十一日止年度,與去年比較,營業額下跌原因是較大比例之客戶因不能履行其按揭還款而退回之前已銷售之物業。面對營業額下跌及虧損情況,本集團實施嚴格控制成本元素,如分銷成本及融資成本並成功維持該等成本元素,較去年分別下降28%及79%至約港幣2,000,000元及港幣630,000元。

業務回顧

於二零零六年,中國經濟仍然快速及穩定增長。因此,中國政府於二零零六年持續實施宏觀經濟調控措施,遏抑物業市場,以免過量資金流入物業市場而導致物業市場過熱。物業市場其後無可避免地受到加徵土地增資稅(「土地增值稅」)及金融機構收緊授出信貸時之資本要求所影響。由於中國政府實行了所有措施,深圳物業市場價格於二零零六年呈現合理之增長。

面對當前實施緊縮政策之形勢，董事認為適當之策略為維持本集團之現有資源及謹慎尋求未來適宜之發展機遇。

就物業發展業務而言，本集團已展開位於中國深圳布吉鎮之一個項目地盤之前期工作，在一幅地盤面積約為26,000平方米之土地上發展物業作商住用途。本集團已付清有關地價及正等待深圳國土局頒發土地所有權證。

就發展新業務而言，由於中國個人收入持續增長，個人娛樂開支亦日益增長，預期嘉年華會業務之市場潛力巨大，本集團於二零零六年十月成立了一間合資公司，於中國舉辦嘉年華會活動。

流動資金及財務資源

於二零零六年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款約有港幣2,700,000元（二零零五年：港幣1,400,000元），以及現金及現金等值項目以港幣（「港幣」）及人民幣（「人民幣」）為單位之百分比分別為50%及50%（二零零五年：53%及47%）。

本集團擁有流動資產總額約港幣52,000,000元（二零零五年：港幣68,000,000元），而流動負債總額則約為港幣63,000,000元（二零零五年：港幣49,000,000元）。本集團錄得資產總額為約港幣380,000,000元（二零零五年：港幣376,000,000元）及銀行借貸及借款約為港幣35,700,000元（二零零五年：港幣31,700,000元）。於二零零六年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約達港幣35,700,000元（二零零五年：港幣31,700,000元），其中港幣33,400,000元為於一年內應付之款項（二零零五年：港幣26,800,000元）、港幣2,300,000元為於一至兩年應付款項（二零零五年：港幣2,000,000元），惟並無於二至五年應付款項（二零零五年：港幣2,900,000元）。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額以港幣及人民幣為單位之百分比分別為34.5%及65.5%（二零零五年：100%），而此等借貸之利率範圍由7.25%至12.6%（二零零五年：7.25%至11.4%）。

於二零零六年十二月三十一日，負債比率（總計息借貸額除以股東資金）為11.3%（二零零五年：10%）。

本集團主要營運業務位於中國境內，而主要營運貨幣為港幣及人民幣。在二零零六年，人民幣對港幣匯率升值約4%，本集團未有預見有不利於本集團之匯率趨勢出現。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。

資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團已抵押銀行存款約為港幣9,400,000元，其中港幣3,400,000元（二零零五年：港幣5,200,000元）作為銀行提供予本集團物業買家之按揭貸款之抵押、港幣1,000,000元作為發行予中國海關之證券工具之抵押及港幣5,000,000元（二零零五年：無）作為銀行提供予嘉年華會業務營運資金之透支額貸款抵押。

本集團投資物業額約為港幣20,700,000元（二零零五年：港幣24,000,000元），本集團持作銷售物業約為港幣9,100,000元（二零零五年：港幣8,500,000元），本集團之樓宇總額約為港幣4,800,000元（二零零五年：港幣4,900,000元）已作為抵押予銀行以保證本集團獲得銀行貸款及融資。

重大收購、出售及重大投資

本集團透過成立一間名為同威集團有限公司之合營公司，於中國從事嘉年華會業務。本集團於該合營公司擁有78.26%股本權益。根據上市規則，該項投資為須予披露交易，其詳情可參閱本公司於二零零六年十一月二日寄發予股東之通函。

除卻本公司於二零零六年十月十八日就有關嘉年華會業務成立合營公司之公佈外，截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本集團概無收購或出售附屬公司及關聯公司。

或然負債

於二零零六年十二月三十一日，本公司已就授予一間附屬公司全數動用一般銀行融資港幣10,000,000元（二零零五年：無）而向銀行作出企業擔保。

中國深圳地方稅務機關自二零零五年十一月一日起向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，而董事認為徵收土地增值稅之可能性極低。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（二零零五年：港幣17,254,000元）。

截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本公司之全資附屬公司就出售於中國境內之嘉年華會活動操作之進口機器及有關設備所產生之任何關稅，已向中國海關發出一份保證文書，保證金額上限為人民幣5,000,000元。

員工

於二零零六年底，本集團共聘有58名員工（二零零五年：62名），而本年度員工成本約為港幣3,800,000元（二零零五年：港幣3,700,000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

就未來十年之國內生產總值（「GDP」）而言，中國看來是世界上增長最快之經濟實體之一，因此，中國物業需求無疑將會十分強勁。

本集團之物業組合，以及現有之土地相關資源，將可能從該等強勁需求帶來之資產升值中受惠。

除發展當前項目外，本集團亦於中國積極探索其他發展機遇。

結算日後事項

Rhenfield Development Corp分別於二零零七年一月十一日及一月十二日與香港中興集團有限公司訂立補足配售協議及補足配售協議之補充協議，亦分別於二零零七年一月十一日及一月十五日與本公司訂立補足認購協議及補足認購協議之補充協議，以每股港幣0.1057元配售180,500,000股本公司股份。於二零零七年一月二十五日，上述股份獲配發，所得款項淨額約為港幣18,879,000元，該筆款項後來全部用作償還中國之銀行貸款。

購買、出售或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

於二零零七年四月二十四日舉行之董事會會議上，董事不建議派發有關截至二零零六年十二月三十一日止年度之股息（二零零五年：無）。

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」所載之大部分守則條文，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。截至二零零六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董事總經理。自本集團創立以來，曾先生已履行主席及行政總裁之職務。董事局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

截至二零零六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之標準守則（「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二零零六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二零零六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有限公司已同意截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合收益表、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。正風會計師事務所有限公司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有限公司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

本公司截至二零零六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) 上公佈，而印刷本亦於二零零七年四月三十日或之前送遞予本公司股東。

於本公佈刊發日期，本公司董事會之成員包括執行董事曾焯麟先生、黃炳煌先生、郭慧玟女士、蕭景年先生、黃景霖先生及區國泉先生，以及獨立非執行董事許培偉先生、林柏森先生及黃潤權博士。

承董事會命
主席
曾焯麟

香港，二零零七年四月二十四日