



# 鈞濠集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：115)

## 年報 2010

# 目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論與分析	5
董事簡歷	7
企業管治報告	12
董事局報告書	20
獨立核數師報告書	31
綜合收益表	33
綜合全面收益表	34
綜合資產負債表	35
資產負債表	37
綜合權益變動表	38
綜合現金流量表	39
綜合財務報表附註	41
五年財務概要	121
物業詳情	122

## 公司資料

### 執行董事

馬學綿先生(主席)  
黃景霖先生  
周桂華女士  
郭小華女士

### 非執行董事

林偉明先生  
陳木東先生  
郭小彬先生

### 獨立非執行董事

周啟平先生  
劉朝東先生  
崔衛紅女士

### 公司秘書

張玉存先生

### 審核委員會

周啟平先生  
劉朝東先生  
崔衛紅女士

### 薪酬委員會

劉朝東先生  
周啟平先生  
崔衛紅女士  
馬學綿先生

### 授權代表

馬學綿先生  
張玉存先生

### 百慕達註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 總辦事處及主要營業地點

香港中環  
德輔道中21-23號  
歐陸貿易中心  
7樓02室

### 百慕達法律之法律顧問

Conyers Dill & Pearman  
香港  
康樂廣場8號  
交易廣場第一期2901室

### 核數師

天職香港會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港  
干諾道中168-200號  
信德中心  
招商局大廈12樓

### 物業估值師

中和邦盟評估有限公司  
香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心33樓

### 百慕達之股份過戶登記處

HSBC Securities Services (Bermuda) Limited  
6 Front Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

### 股份過戶登記處香港分處

卓佳秘書商務有限公司  
香港  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

### 主要往來銀行

東亞銀行有限公司

### 網址

<http://www.irasia.com/listco/hk/grandfield/>

# 主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈鈞濠集團有限公司（「鈞濠」或「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）截至2010年12月31日止財政年度全年業績。

## 業務回顧

2010年是鈞濠集團重整，革新的一年。本公司現任董事（「董事」）局（「董事局」）對前任董事局遺留下來的歷史問題，年內已盡最大努力去解決及清理。期間，國際知名會計師行就有關「不當使用港幣50,000,000元資金」的獨立調查已有結論。董事局亦已尋求法律意見並採取適當的法律行動，該法律訴訟有待法庭聆訊後作出判決。本公司相信，歷史遺留下來的問題不僅不會成為集團發展的羈絆。相反，更讓集團引以為鑑並全方位去解決，為集團未來發展打下良好的根基。有關本集團在中國深圳持有之一幅租賃土地，經本集團管理層仔細了解前因後果，並委託中華人民共和國（「中國」）一法律事務所提供法律意見。中國律師認為該宗地塊現時並不存在被政府收回的可能。本公司核數師（「核數師」）審閱該法律事務所之意見後，同意不必再在核數師報告內交待。

## 內部管治

董事局在謀求發展的同時，更注重集團內部監控及規章制度的執行。通過各董事成員不懈的努力，透過聘請專業管理機構進行的公司內部管治流程評估及指導，大大強化了集團的內部監控及企業管治。在優良的企業環境，完善的審批制度之下，集團可更快地走上一條成長和可持續發展之路。

## 展望

本集團主要業務為物業發展，主要來自附屬公司鈞濠房地產開發（深圳）有限公司（已發展物業：深圳德福花園一期及二期，深圳南山區陶賢居住宅項目），嘉豐實業有限公司（已發展物業：樟木頭華都花園及東江花園），成發行有限公司（已發展物業：樟木頭怡樂花園及新城廣場）。目前，東江花園地塊及德福花園地塊的發展計劃已列為近期的首個投資項目，相信隨著該項目的發展，將為集團帶來可觀的經濟收益。本公司相信，在環球經濟危機後，中國經濟及城鎮化水平已進一步提高。鈞濠集團正朝著向社會提供經濟上可輕鬆負擔優質房源的方向；讓更多的購房群體可以在環境優美、交通便利、物業配套完善的社區內安居樂業，享受生活。

集團將會深入探求客戶的需求變化、嚴格監控樓房品質、採納創新意念、建立有效激勵團隊士氣的項目管理制度。本集團預期，隨著項目的發展，現金流不斷的改善。集團將物色內地二、三線城市具發展潛力的中小型房地產項目進行投資開發。並在開發過程中拓展物業管理，商業地產管理等業務，為集團拓展不同業務版塊的收益，奠下發展基礎。

中國的經濟正在起飛，鈞濠集團全體員工正滿懷信心面對前面的挑戰。在配合國家發展策略及經濟大氣候的情況下，集團將開發更多優質的房地產項目，為社會，集團，股東及客戶，繼續提供更具經濟效益的物業產品，以回饋各界多年來的支持及愛戴！

## 感謝

最後，本人謹代表董事局對各同事在過去一年之忠誠及辛勤貢獻致以謝意。

主席  
馬學綿

香港，二零一一年四月十八日

# 管理層討論與分析

## 財務業績

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團收入減少12.2%，至約港幣4,058,000元（二零零九年：港幣4,623,000元）。截至二零一零年十二月三十一日止年度收入下跌，是由於缺乏可供出售之新物業所致。

年內，本集團錄得本公司權益持有人應佔虧損約港幣25,146,000元，低於上年度之淨虧損約港幣56,919,000元。

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得虧損主要是由於投資物業及已完成持作銷售物業之減值虧損。

## 流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款約為港幣1,537,000元（二零零九年：港幣808,000元），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27%及73%（二零零九年：38%及62%）。

本集團之流動資產總額約為港幣17,203,000元（二零零九年：港幣30,109,000元），流動負債總額約為港幣26,353,000元（二零零九年：港幣29,917,000元）。本集團錄得資產總額約港幣289,959,000元（二零零九年：港幣313,951,000元）及銀行貸款及借貸總額約港幣1,168,000元（二零零九年：港幣1,141,000元）。於二零一零年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣1,168,000元（二零零九年：港幣1,141,000元），其中港幣1,168,000元（二零零九年：港幣1,141,000元）須於一年內償還，港幣零元（二零零九年：零）須於一至兩年內償還，而港幣零元（二零零九年：零）須於二至五年內償還。

於二零一零年十二月三十一日，本集團計息借貸以港幣及人民幣為單位之百分比分別為0%及100%（二零零九年：分別為0%及100%），此等借貸應計之利率介乎於5.52厘至5.55厘（二零零九年：5.52厘至5.70厘）。

於二零一零年十二月三十一日，資產負債比率（計息借貸總額除以股東權益）為9%（二零零九年：10%）。

本集團主要營運業務位於中國境內，主要營運貨幣為港幣及人民幣。於二零一零年，人民幣兌港幣匯率並無升值，而本集團未有預見不利之匯率趨勢變動。因此，本集團無須作出任何外匯對沖安排以減低外匯風險及承擔。

# 管理層討論與分析

## 資本架構

於二零一零年十二月三十一日，本公司之已發行股本為港幣50,336,200元，其已發行普通股數目為2,516,810,000股每股面值港幣0.02元之已發行股份。

有關本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註28(c)。

## 重大收購、出售及重大投資

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司並無任何其他重大收購、出售及重大附屬公司及聯屬公司投資項目。

## 或然負債

本集團之或然負債於綜合財務報表附註31中披露。

## 員工

於二零一零年年底，本集團聘用28名員工（二零零九年：43名）及有10名董事（二零零九年：9名）。年內總成本（員工薪金及董事薪酬）約為港幣5,699,000元（二零零九年：港幣8,419,000元）。本集團之薪酬政策是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，視乎本集團業績及個別員工表現，亦會分別向員工發放花紅。

# 董事簡歷

## 執行董事

**馬學綿先生**（「馬先生」），現年47歲，分別於二零零八年十二月二日及二零零九年十月十九日獲推選為本公司之執行董事及主席，彼亦為本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員。馬先生自一九九九年加入本公司，自此負責本公司在中國之物業銷售及管理。馬先生在物業管理及營銷方面擁有逾十年管理經驗。彼於一九八八年至一九九二年間在廣東省水電三局之附屬公司廣州工程公司任建設部主管。馬先生於一九九二年加入嘉豐實業有限公司，該公司其後成為本公司之附屬公司。自此，彼擔任管理角色，負責包括為發展計劃、建築計劃申請政府審批、實地項目管理、工程竣工檢查等不同職務。於一九九五年七月至一九九六年間，馬先生出任不同管理職務，包括物業竣工及交付管理。於一九九七年至二零零零年間，彼負責管理國內多個項目之業權契據申請程式及物業管理。自二零零一年起，彼為本公司中國東莞業務之總經理。此外，馬先生亦為 Grand Field Group Holdings (BVI) Limited、Grand Field Group Investments (BVI) Limited、Metro China Investment Limited、中大集團有限公司、中汎有限公司、鈞濠集團有限公司、鈞濠新能源有限公司、嘉豐實業有限公司、均翔股份有限公司及成發行有限公司(全部為本公司之附屬公司)之董事。於本報告日期，馬先生有權收取董事酬金每月港幣50,000元。

**黃景霖先生**（「黃先生」），現年58歲，於二零零九年十一月二十日獲委任為執行董事。於多間不同業務範疇之公司積逾29年審計、企業及財務管理之豐富經驗，其中包括一間國際會計師行及本港上市公司。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。黃先生近期分別於二零零九年十月十二日及二零零九年十月一日起獲委任為泰盛實業集團有限公司（股份代號：1159）及亞洲資源控股有限公司（股份代號：899）之執行董事。黃先生於二零零四年八月十八日起至今出任同得仕（集團）有限公司（股份代號：518）之獨立非執行董事，並曾於二零零七年三月十六日至二零零七年十二月三十一日出任執行董事。於本報告日期，黃先生有權收取董事酬金每月港幣50,000元。



## 董事簡歷

**周桂華女士**（「周女士」），現年45歲，於二零一零年二月五日獲委任為執行董事。周女士持有美國雪伯大學工商管理學士學位。彼曾於香港愛爾集團控股有限公司任職營運經理及其子公司愛樂活國際有限公司任職業務總監。周女士之前曾為美國安旗開設新加坡分公司及出任其新加坡分公司營運經理。周女士亦曾任多個中國房地產項目之行政及銷售總監以及新聞集團屬下衛星電視有限公司之高級行政人員助理。周女士於財務及商業管理、銷售策略計劃及海外市場推廣方面擁有豐富經驗。周女士於二零零九年十一月加入本集團。彼現為本公司之總經理（銷售及行政）。於本報告日期，周女士有權收取董事酬金每月港幣5,000元。

**郭小華女士**（「郭女士」），現年36歲，於二零一零年二月五日獲委任為本公司之執行董事。郭女士持有英國牛津布魯克斯大學國際商業管理學士學位及香港理工大學專業會計碩士學位。郭女士於二零零零年加入本集團並負責本集團之行政及會計事務。彼於會計及行政管理方面擁有逾12年工作經驗，並曾任主席助理。郭女士獲委任為本公司之副總裁（業務發展），自二零一零年二月五日起生效。彼亦為 Grand Field Group Holdings (BVI) Limited、Grand Field Group Investments (BVI) Limited、Metro China Investment Limited、中大集團有限公司、鈞濠集團有限公司、嘉豐實業有限公司、成發行有限公司、均翔股份有限公司、鈞濠新能源有限公司、中汎有限公司及鈞濠房地產開發（深圳）有限公司（全部為本公司之附屬公司）之董事。

郭女士為本公司主要股東Rhenfield Development Corp.之一名股東之胞妹。彼亦為非執行董事郭小彬先生之胞姊。於本報告日期，郭女士有權收取董事酬金每月港幣5,000元。

# 董事簡歷

## 非執行董事

**林偉明先生**（「林先生」），現年53歲，於二零零八年十二月二日獲委任為執行董事及於二零零九年十二月十四日調任為非執行董事。林先生曾於和記電訊、美國電話電報公司（亞太區）及較近期在亞洲環球電訊任業務發展董事。林先生在美國電話電報公司工作期間，該公司取得印度兩個無線通訊系統執照以及在中國成立首間獲國務院審批之電訊服務合營企業，從而打開印度及中國市場，彼在當中有著重大貢獻。林先生於企業顧問、商業計劃、籌組聯盟及合營項目以及跨境併購方面擁有逾15年之經驗。彼於大中華、韓國、東盟及印度亦具備豐富營商經驗。林先生於一九八零年取得威斯康辛大學化學工程理學士及於二零零七年取得香港科技大學金融理學碩士學位。

此外，林先生在Champford Corporation Limited 於二零零七年十一月二十三日因持續多年並無業務而撤銷註冊解散時曾出任Champford Corporation Limited之董事。Champford Corporation Limited 於香港註冊成立，並無業務前主要從事貿易業務。

林先生亦於二零零八年十二月九日獲委任為馬學綿先生、陳木東先生及周啟平先生之替任董事，而彼於二零一一年四月六日不再為馬學綿先生之替任董事。本報告日期，林先生有權收取董事酬金每月港幣25,000元。

**陳木東先生**（「陳先生」），現年49歲，於二零零八年十二月二日獲委任為非執行董事及於二零一零年三月一日調任為本公司之執行董事，並獲委任為本公司行政總裁（「行政總裁」）。此後，彼於二零一一年四月十五日獲調任為非執行董事並辭任行政總裁。陳先生曾擔任深圳市珠江房地產開發有限公司開發中心總監，並曾為中國廣東省惠州市深惠珠江房地產開發有限公司之副總經理。彼曾於多間公司及機構擔任管理職位，包括交通運輸部轄下之第四航務工程研究院、中國港灣工程公司、惠州市潤宇置業投資有限公司、廣州市南航碧花園房地產開發有限公司及廣州珠江投資集團有限公司。彼曾管理多個大型發展項目，並取得豐富之房地產開發及工程管理經驗。自一九九二年起，陳先生致力發展彼之房地產開發事業，並於團隊管理及領導以及大型房地產項目開發管理方面取得堅碩之管理經驗。於二零零零年至二零零三年期間，陳先生為本公司間接全資附屬公司鈞濠房地產開發（深圳）有限公司之行政總裁。陳先生已完成研究生課程並現為合資格工程師。於本報告日期，陳先生有權收取董事酬金每月港幣15,000元。

## 董事簡歷

郭小彬先生（「郭先生」），現年35歲，於二零一零年二月五日獲委任為非執行董事。郭先生畢業於紐約大學斯特因商學院，雙主修金融和資訊系統。他曾於德意志銀行（紐約）私人銀行部任高級系統分析員。於二零零三年，郭先生於中國銀行廣州子公司華際友天資訊科技有限公司任項目經理。郭先生曾成功為中國銀行（香港）信用卡中心推行多個資料倉儲項目。彼亦曾在三藩市Crushpad酒莊工作，並於近期創辦酒道公司，該葡萄酒公司致力為香港餐飲業市場引進不同款式的葡萄酒。郭先生於包括銀行、資訊科技及葡萄酒業務等多個行業擁有逾12年專業經驗。

郭先生為本公司主要股東Rhenfield Development Corp.之一名股東之胞弟。彼亦為執行董事郭女士之胞弟。於本報告日期，郭先生有權收取董事酬金每月港幣15,000元。

### 獨立非執行董事

周啟平先生（「周先生」），現年54歲，於二零零八年十二月二日獲委任為本公司之獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會（「審核委員會」）及薪酬委員會成員。周先生現為Tekhill Holdings Ltd.（太河控股有限公司）之董事總經理。周先生曾為Interclients LLC中國區總經理及上海華灣合夥人。周先生為美國執業會計師及美國註冊稅務師。彼在財務策劃、企業內部監控及審計、戰略規劃及執行方面有27年經驗。周先生歷任General Mills及哈根達斯中國業務以及西安楊森製藥有限公司（強生集團之附屬公司）財務總監，並曾任Pillsbury及哈根達斯大中華業務財務總監，納貝斯克中國財務總監及供應鏈副總裁。彼亦曾為Speakman & Price（一間公眾會計師行）之合夥人以及摩托羅拉之財務分析師。周先生畢業於加州Santa Clara University，獲會計學士學位。彼亦於哥倫比亞大學及西北大學接受管理學培訓。於本報告日期，周先生有權收取董事酬金每月港幣15,000元。

## 董事簡歷

**劉朝東先生**（「劉先生」），現年42歲，於二零零九年八月二十五日獲委任為獨立非執行董事，亦為審核委員會成員及薪酬委員會主席。劉先生具有中國註冊會計師、中國註冊稅務師、司法會計鑒定人以及中國註冊資產評估師執業資格。一九九零年，劉先生在中國安徽江淮職業大學修畢財務會計專業，二零零六年在中國華中科技大學修畢法學專業。一九九一年至一九九四年，劉先生於藍星化工新材料股份有限公司任主辦會計、一九九四年至一九九七年於中磊會計師事務所有限公司任部門經理。目前，劉先生現任國富浩華會計師事務所有限公司中國廣東佛山分所副所長。於本報告日期，劉先生有權收取董事酬金每月港幣10,000元。

**崔衛紅女士**（「崔女士」），現年43歲，於二零一零年九月二十一日獲委任為獨立非執行董事，亦為審核委員會及薪酬委員會成員。崔女士為香港會計師公會之執業會計師及英國特許公認會計師公會之資深會員。彼持有香港中文大學工商管理學士學位。自一九九六年至二零零二年，崔女士為永利控股有限公司（「永利」）（於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市）之財務總監，並其後晉升為永利財務董事兼公司秘書。彼曾於一間在聯交所上市之電訊設備公司擔任財務總監。崔女士為一間於香港主要從事投資控股之私人公司的董事。崔女士於會計、審計及金融管理方面擁有逾20年經驗。於本報告日期，崔女士將有權收取董事袍金每月港幣10,000元。

本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度已遵守大部份聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14企業管治守則（「企管守則」）所載之企業管治常規之守則條文。

本報告詳述本集團之企業管治常規，並闡釋上市規則企管守則原則之應用，惟偏離企管守則第A.4.1條除外，該等條文將於以下有關段落中闡釋。

## 董事之證券交易

本公司已按上市規則附錄10所載之條款採納有關董事進行證券交易之操守守則（「標準守則」）。經向全體董事作出特定查詢後，本公司並不知悉於截至二零一零年十二月三十一日止整個年度內本公司證券交易有任何不符合標準守則之規定準則。

## 董事局

董事局現時由十名董事組成，其中執行董事四名，非執行董事三名及獨立非執行董事三名。至少一名獨立非執行董事擁有合適之專業資格。董事局確信，其能夠於專業知識、技能及經驗方面保持平衡以滿足本公司業務之需要。全體獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載之獨立指引，而按照該指引之條款均為獨立人士。

董事局由主席帶領，負責批准及監察本集團整體策略及政策、批准業務計劃、評估本集團之表現及監督管理人員。

董事局亦負責透過指導及監督本公司事務，推動本公司及其業務之成功。董事局亦需批准根據上市規則須知會股東或獲股東批准之收購或出售事項。董事局對本集團負有受信責任及法定職責，並且直接向本公司股東負責。

# 企業管治報告

董事局委派執行董事及高層管理人員負責本集團之日常營運，而同時保留若干重要事項由董事局批准。董事局之決定透過出席董事局會議之執行董事下達予管理人員。

除「董事簡歷」一節所披露外，主席與行政總裁之間及董事局成員之間概無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，董事局舉行18次會議。各名董事出席上述會議之記錄如下：

董事	出席情況
<b>執行董事：</b>	
馬學綿先生(主席)	16/18
黃景霖先生	16/18
周桂華女士(於二零一零年二月五日獲委任)	16/16
郭小華女士(於二零一零年二月五日獲委任)	14/16
<b>非執行董事：</b>	
林偉明先生	16/18
陳木東先生(於二零一零年三月一日由非執行董事調任為執行董事兼行政總裁；及 於二零一一年四月十五日由執行董事調任為非執行董事並辭任行政總裁)	12/18
郭小彬先生(於二零一零年二月五日獲委任)	12/16
朱景輝先生(重選連任於二零一零年六月二十一日舉行之股東週年大會 (「上屆股東週年大會」)上未獲通過)	0/10
吳家創先生(於二零一零年三月八日辭任)	2/4
趙陽先生(重選連任於上屆股東週年大會上未獲通過)	3/10

## 董事

## 出席情況

### 獨立非執行董事：

周啟平先生	14/18
劉朝東先生	15/18
崔衛紅女士（於二零一零年九月二十一日獲委任）	2/3
張曉燕女士（於二零一零年二月五日獲委任，而重選連任於上屆股東週年大會上未獲通過）	2/8

董事局／委員會會議記錄會保留，在由會議主席批核前，會議記錄草稿會先經董事局／委員會成員傳閱作評註。董事局會議記錄由本公司公司秘書備存，可供董事查閱。審核委員會及薪酬委員會之會議記錄則由該兩個委員會之秘書備存。倘董事於任何交易中持有重大利益或存在利益衝突，則該事項不會以書面決議案之形式處理及將會舉行董事局會議。有關董事可發表意見，惟不會計入會議法定人數，並須就有關決議案放棄投票。

## 主席及行政總裁

年內，主席職務由馬學綿先生擔任，而行政總裁職務由陳木東先生擔任。此角色區分確保清晰劃分主席與行政總裁之職責，以平衡董事局與本集團管理層之權力，同時確保彼等之獨立性及問責性。

陳木東先生於二零一一年四月十五日辭任行政總裁後，行政總裁之職位仍懸空。董事局將繼續不時檢討董事局目前之架構，若發現具備適當知識、技能及經驗之人選，本公司將於適當時間作出委任以填補職位之空缺。

## 非執行董事及獨立非執行董事

根據守則第A.4.1條之規定，非執行董事須以指定任期委任。

直至二零一零年十二月前，獨立非執行董事並無委任以指定任期：

林偉明先生已就擔任非執行董事與本公司訂立一份委任書，任期自二零一零年十二月十四日起至二零一一年十二月十三日止為期一年。

郭小彬先生已就擔任非執行董事與本公司訂立一份委任書，任期自二零一零年十二月二十一日起至二零一一年十二月十三日止。

陳木東先生已就擔任非執行董事與本公司訂立一份委任書，任期自二零一一年四月十五日起至二零一一年十二月十三日止。

周啟平先生、劉朝東先生及崔衛紅女士各自已就擔任獨立非執行董事與本公司訂立一份委任書，任期自二零一零年十二月二十一日起至二零一一年十二月十三日止。

各非執行董事及獨立非執行董事須根據本公司之公司細則（「公司細則」）於本公司二零一一年股東週年大會（「二零一一年股東週年大會」）上輪值告退並膺選連任。

於二零一零年六月二十一日，由於重選張曉燕女士連任並未在上屆股東週年大會上獲本公司股東批准，故自上屆股東週年大會結束後，自二零一零年六月二十一日至二零一零年九月二十日期間，本公司僅有兩位獨立非執行董事及審核委員會兩名成員，此低於上市規則第3.10(1)條及第3.21條所規定之最少人數。當董事局委任崔衛紅女士為獨立非執行董事及審核委員會成員及薪酬委員會成員並自二零一零年九月二十一日起生效後，自此，本公司有三名獨立非執行董事及三名審核委員會成員，乃符合上市規則第3.10(1)條及第3.21條之規定。

### 薪酬委員會

本公司已於二零零五年按照企管守則訂明之規定成立薪酬委員會，並書面訂明其職權範圍。薪酬委員會現時由一名執行董事（即馬學綿先生）及三名獨立非執行董事（即劉朝東先生（主席）、周啟平先生及崔衛紅女士）組成。薪酬委員會之職權範圍全文可於本公司網站查閱。

薪酬委員會之主要職責包括就本公司全體董事及高級管理人員之所有薪酬政策及架構向董事局作出建議；建立正式及具透明度之程序以形成該等薪酬政策；參考董事局不時決定之公司目標及目的，檢討全體董事及高級管理人員的特定薪酬待遇；確保無董事或其任何聯繫人士參與其本身薪酬之釐定，並建議股東應如何就任何需股東批准之董事服務合約投票。



於二零一零年，薪酬委員會舉行兩次會議，以審閱截至二零一零年十二月三十一日止財政年度董事及高級管理人員之薪酬及作出新委任董事之薪酬待遇之建議，會議出席記錄如下：

成員	出席情況
<b>薪酬委員會</b>	
劉朝東先生(主席)	2/2
周啟平先生	2/2
崔衛紅女士(於二零一零年九月二十一日獲委任)	0/0
馬學綿先生(於二零一零年九月二十一日加入薪酬委員會)	0/0
張曉燕女士(於二零一零年二月五月獲委任，而重選連任於上屆股東週年大會上未獲通過)	1/1

## 審核委員會

審核委員會乃按照企管守則訂明之規定成立，並書面訂明其職權範圍。審核委員會之職權範圍全文可於本公司網站查閱。

審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成，即周啟平先生、劉朝東先生及崔衛紅女士，其主要職責為監督本公司年報及賬目以及中期報告之完整性，並審閱有關報告所載之重大報告判斷、審閱本集團之財務及會計政策及慣例、審閱本集團之財務監控、內部監控及風險管理系統，尤其是其效能及就審核委員會監督工作所反映之關注來源或可改進之範圍向董事局提出建議。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行三次會議，以考慮二零一零財政年度之全年審核報告。該會議之出席記錄如下：

成員	出席情況
<b>審核委員會</b>	
周啟平先生	3/3
劉朝東先生	2/3
崔衛紅女士(於二零一零年九月二十一日獲委任)	0/0
張曉燕女士(於二零一零年二月五月獲委任，而重選連任於上屆股東週年大會上未獲通過)	1/2

## 董事提名

根據公司細則，董事局有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或為新增董事。此外，董事提名由董事局決定，且須於股東大會上獲本公司股東批准。此外，於一九九九年五月二十日已由本公司當時之唯一股東通過之決議案，議決將董事人數上限訂為15人。

儘管上文所述，於二零零九年八月十二日下達之高等法院判決（「判決」）中，第39段列明公司細則第113條賦予本公司在股東大會以僅透過投票選舉特定候選人為新增董事而增加超過一九九九年董事上限人數之董事數目之權利。判決第41段進一步列明，相對而言，董事局選舉新增董事之能力乃明顯受到本公司在股東大會明確或隱含決定之任何現行上限人數所限制。

## 內部監控

董事局相信，本公司管理層於本財政年度期間至本報告日期所依循之內部監控制度，為避免發生重大財務錯報或損失提供了合理但非絕對之保證，並包括資產保障、會計記錄妥當保存、財務資料之可靠性、符合適當法例及法規以及商業風險之鑑別。本集團已訂下由其管理層着力實施之政策及指引，以確保本集團能夠：

- (i) 以有條理及具效率之方式經營業務；
- (ii) 保障本集團及客戶之資產；
- (iii) 保存恰當之記錄，並保持本集團內使用及公佈之財務及其他資料之可靠性；
- (iv) 防止及察覺潛在欺詐情況；及
- (v) 遵行所有適用法例及監管規定。

董事局表示其對本公司內部監控制度及檢討其有效性負責。董事局已審閱本公司於財政年度內之本公司內部監控制度之有效性。董事局認為，本公司會計及財務報告部門的人力資源、員工資歷及經驗，以及員工培訓計劃充足。

## 問責性及核數

管理層須向董事局提供有關解釋及資料，以便董事局對擬提交董事局批准之財務及其他事項作出知情評估。

董事負責監督本公司所有財務事宜，保持恰當之會計記錄並編製各財政期間之財務報表，以真實及公平地反映本集團於該期間之財務狀況、業績及現金流量。於編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已：

- 批准採納香港會計師公會頒佈之所有合適之香港財務報告準則；
- 選擇及一致應用合適之會計政策；
- 作出謹慎及合理之判斷及估計；及
- 以持續經營基準編製賬目。董事經作出適當查詢後，認為採納持續經營基準編製財務報表乃屬適當。

董事局就清晰及均衡評估本公司財務狀況及前景對股東負責。就此而言，董事須負責就年報及中期報告、其他股價敏感之公佈、上市規則規定披露之其他財務資料、向規管機構提交之報告以及根據法例規定須披露之資料作出均衡、清晰及易明之評估。

本集團已按照所有法例規定，尤其是上市規則第13.49(1)及(6)條所訂明之時間表，及時公佈其財務業績。

全體董事了解彼等就編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表之責任。

## 外聘核數師

於截至二零一零年、二零零九年及二零零八年止三個年度，核數師為天職香港會計師事務所有限公司。核數師之責任為根據其對本公司財務報表之審核結果達致獨立意見，並向本公司（作為整體）報告其意見，而無其他目的。核數師不會就核數師報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

核數師提供年度審核服務之酬金約為港幣600,000元（二零零九年：港幣700,000元），並從本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之收益表中扣除。除提供年度審核服務外，本集團之外聘核數師亦向本集團提供稅務諮詢服務及高級會計審閱服務，而約港幣400,000元（二零零九年：港幣217,694元）已從本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之收益表中扣除。此外，審閱本公司內部監控系統之費用約為港幣232,800元（二零零九年：零）。

## 投資者關係及與股東之溝通

本公司已就其與股東及投資者之間設立多個溝通渠道。當中包括透過股東週年大會解答問題、刊發年報、中期報告、通告、公佈及通函、本公司網站<http://www.irasia.com/listco/hk/grandfield/>以及與投資者及分析員會面。

代表董事局

主席

馬學綿

香港，二零一一年四月十八日

# 董事局報告書

董事謹此提呈本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報連同經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股，而本公司附屬公司之主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註16。年內，本集團之主要業務性質並無重大變化。

財政年度內，本公司及其附屬公司之主要業務及營運地區分析載於綜合財務報表附註16。

## 主要客戶及供應商

年內，來自本集團五大客戶之收益佔截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團營業額（未扣除物業銷售退還）低於30%（二零零九年：63%）。

於回顧年度內，概無進行任何建築工程，因而並無識別主要供應商。

## 財務報表

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之虧損以及本公司及本集團於該日之財務狀況載於第33至120頁之綜合財務報表內。

## 轉撥至儲備

股東應佔虧損港幣25,146,000元（二零零九年：港幣56,919,000元）已轉撥至儲備。儲備之其他變動載於綜合財務報表附註28(a)。

## 股息

董事不建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息（二零零九年：零）。截至二零一零年六月三十日止六個月亦無宣派任何中期股息（二零零九年：零）。

## 投資物業

本集團已於年結日重估所有投資物業。重估導致虧損港幣9,498,000元（二零零九年：盈餘港幣3,946,000元），已分別直接從綜合收益表中（扣除）／計入其中。於二零一零年，重估產生之遞延稅項達港幣1,710,000元（二零零九年：港幣1,097,000元）。該等重估之詳情載於綜合財務報表附註13。

## 物業、廠房及設備及投資物業

年內，本公司及本集團之物業、廠房及設備及投資物業之變動詳情分別載於綜合財務報表附註12及13。

## 股本

年內，本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註28(c)。

## 董事及高級管理人員之薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策按彼等之績效、資歷及能力而釐定。

董事酬金乃經考慮本公司經營業績、個人表現、經驗、職責、工作量及投入本公司之時間，以及可資比較市場統計資料後，由薪酬委員會作出建議。各執行董事均可享有底薪，其將按年檢討。

本公司已於二零零六年六月二十三日採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃旨在使董事局可酌情向經甄選合資格參與者授出購股權，以激勵彼等並優化彼等為本集團利益之表現及效率。

## 董事

截至二零一零年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期止，本公司董事如下：

### 執行董事：

馬學綿先生（主席）

黃景霖先生

周桂華女士（於二零一零年二月五日獲委任）

郭小華女士（於二零一零年二月五日獲委任）

### 非執行董事：

林偉明先生

陳木東先生（於二零一零年三月一日由非執行董事調任為執行董事兼行政總裁；

及於二零一一年四月十五日由執行董事調任為非執行董事並辭任行政總裁）

郭小彬先生（於二零一零年二月五日獲委任）

吳家創先生（於二零一零年三月八日辭任）

朱景輝先生（重選連任於上屆股東週年大會上未獲通過）

趙陽先生（重選連任於上屆股東週年大會上未獲通過）

## 獨立非執行董事：

周啟平先生

劉朝東先生

崔衛紅女士（於二零一零年九月二十一日獲委任）

張曉燕女士（於二零一零年二月五日獲委任，

但重選連任於上屆股東週年大會上未獲通過）

根據公司細則第111(A)條，馬學綿先生、陳木東先生、劉朝東先生將於股東週年大會上退任。上述董事符合資格重選，並將於股東週年大會上膺選連任。

根據公司細則第114條及第115條，崔衛紅女士將於股東週年大會上退任，並將於股東週年大會上膺選連任。

董事局已收到三名獨立非執行董事各自之年度獨立性確認書，於本報告日期，本公司仍認為彼等為獨立。

於股東週年大會上建議膺選連任之董事，概無與本集團訂立本集團在並無支付賠償（法定賠償除外）之情況下而不能於一年內終止之服務合約。

董事之簡歷載於本報告第7至11頁。



## 董事於股份及購股權之權益

### (i) 本公司股份之好倉

於二零一零年十二月三十一日，概無董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有須登記在本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之股東名冊之任何權益及好倉，或根據上市規則所載標準守則而須另行知會本公司及聯交所之任何權益及好倉。

### (ii) 本公司之購股權

#### 購股權計劃

於二零零六年六月二十三日，本公司採納購股權計劃，據此，董事局可酌情將購股權授予(i)本集團旗下任何公司或任何聯屬公司之任何董事、僱員、顧問、客戶、供應商、業務介紹代理或法律、財務或市務顧問或承包商；(ii)全權受益人包括上述(i)項所指任何人士之任何全權信託。購股權計劃之目的乃為令董事局可向合資格參與者授出購股權以作為(i)認可或確認合資格參與者對本集團之貢獻或將為本集團作出之貢獻之鼓勵及／或獎勵；及(ii)激勵高素質僱員作出高水準表現，以提升長期股東價值。購股權計劃項下股份之認購價將由董事局全權酌情釐定，惟不得低於以下各項之較高者：(i)要約授出日期（須為營業日）聯交所每日報價表所列股份之收市價；及(ii)緊接要約授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所列股份之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

承授人接納所授購股權時須向本公司支付港幣1.00元作為授出代價。接納所授購股權之要約必須於授出日期後21日內作出。任何根據購股權計劃授出之購股權之行使期不得超過授出日期起計10年。

於未經股東批准之情況下，於行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權將可能予以發行之股份之最多數目合共不得超過批准購股權計劃日期本公司已發行股份面值總額10%。董事局或會於股東大會上尋求股東批准更新10%上限。然而，於此情況下，行使根據購股權計劃可能授出之購股權而可予發行之股份總數不得超過於批准更新10%上限日期本公司已發行股本10%。

於本報告日期，已根據購股權計劃授出合共203,900,000份購股權，而根據購股權計劃可發行之尚未行使購股權數目為765,000份，相當於本公司已發行股本約0.03%。

根據購股權計劃及任何其他購股權計劃可能授出之購股權所涉及之股份最多數目，不得超逾本公司不時已發行股本面值之30%，及可授予各合資格參與者之購股權所涉及之股份最多數目，不可超逾截至及包括要約授出日期止任何12個月期間本公司當時已發行股本之1%。

購股權計劃將於採納計劃日期（即二零零六年六月二十三日）起計十年期間有效。

# 董事局報告書

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，可認購本公司股份之購股權變動如下：

	授出日期	行使期間	每股 行使價 港幣元	購股權數目			於二零一零年 十二月 三十一日 尚未行使	
				於二零一零年 一月一日 尚未行使	年內授出	年內行使		年內失效
<b>類別1：董事</b>								
朱景輝（於上屆股東週年大會上退任）	二零零八年八月二十一日	二零零八年八月二十一日至二零一一年八月十八日	0.1724	25,000,000	-	-	-	25,000,000
區國泉（於二零零九年十一月九日退任）	二零零八年八月二十一日	二零零八年八月二十一日至二零一一年八月十八日	0.1724	25,000,000	-	-	(25,000,000)	-
趙巨群（於二零零九年十一月九日退任）	二零零八年八月二十一日	二零零八年八月二十一日至二零一一年八月十八日	0.1724	25,000,000	-	-	(25,000,000)	-
黃潤權（於二零零九年九月四日辭任）	二零零八年八月二十一日	二零零八年八月二十一日至二零一一年八月十八日	0.1724	2,500,000	-	-	(2,500,000)	-
楊彪（於二零零九年九月四日辭任）	二零零八年八月二十一日	二零零八年八月二十一日至二零一一年八月十八日	0.1724	2,500,000	-	-	(2,500,000)	-
莫境堂（於二零零九年九月四日辭任）	二零零八年八月二十一日	二零零八年八月二十一日至二零一一年八月十八日	0.1724	2,500,000	-	-	(2,500,000)	-
<b>董事持有總額</b>				<b>82,500,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(57,500,000)</b>	<b>25,000,000</b>
<b>類別2：僱員</b>								
	二零零八年八月二十一日	二零零八年八月二十一日至二零一一年八月十八日	0.1724	31,700,000	-	-	(15,700,000)	16,000,000
	二零零八年十月二十一日	二零零八年十月二十一日至二零一一年十月十五日	0.128	56,000,000	-	-	(28,000,000)	28,000,000
<b>僱員持有總額</b>				<b>87,700,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(43,700,000)</b>	<b>44,000,000</b>
<b>類別3：其他參與者</b>								
	二零零八年十月二十一日	二零零八年十月二十一日至二零一一年十月十五日	0.128	25,000,000	-	-	-	25,000,000
<b>其他參與者持有總額</b>				<b>25,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25,000,000</b>
<b>所有類別總額</b>				<b>195,200,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(101,200,000)</b>	<b>94,000,000</b>

年內概無註銷任何購股權。

## 董事購買股份或債務證券之權利

除上文「董事於股份及購股權之權益」一節所披露者外，於本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排令本公司董事或主要行政人員（包括彼等配偶或18歲以下之子女）有權認購本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之證券；或透過購入本公司或其他任何相關法團之股份或債券而獲利。

## 董事之合約權益

除綜合財務報表附註33所披露者外，年內或於年結日，董事概無在本公司、其控股公司或其任何附屬公司訂立之任何對本集團之業務屬重大之合約中，直接或間接擁有重大實益權益。

## 主要股東之證券權益

於二零一零年十二月三十一日，除上文所披露之若干董事權益外，據董事所知，根據證券及期貨條例第336條所存置之股東名冊記錄，下列人士（本公司之董事及主要行政人員除外）擁有本公司已發行股本5%或以上之權益：

股東姓名	身份／權益性質	所持普通股數目	權益總額佔 已發行股本 之百分比
香港中興集團有限公司（附註1）	實益擁有人	561,750,000	22.32%
黃炳煌（附註1）	所控制法團之權益	561,750,000	22.32%
郭慧玟（附註2及3）	實益擁有人	14,170,000	0.56%
	所控制法團之權益	479,050,000	19.03%
	配偶之權益	64,210,000	2.55%

股東姓名	身份／權益性質	所持普通股數目	權益總額佔 已發行股本 之百分比
Rhenfield Development Corp. (附註3)	實益擁有人	479,050,000	19.03%
曾煒麟(附註3及4)	實益擁有人	64,210,000	2.55%
	所控制法團之權益	479,050,000	19.03%
	配偶之權益	14,170,000	0.56%

附註1：香港中興集團有限公司由黃炳煌先生擁有。根據證券及期貨條例第XV部，黃炳煌先生被視作於561,750,000股股份中擁有權益。

附註2：該等64,210,000股股份由郭慧玫女士（「郭女士」）之配偶曾煒麟先生（「曾先生」）擁有。根據證券及期貨條例第XV部，郭女士被視作於64,210,000股股份中擁有權益。

附註3：Rhenfield Development Corp.由郭女士及曾先生等額擁有。根據證券及期貨條例第XV部，郭女士及曾先生被視作於479,050,000股股份中擁有權益。

附註4：該等14,170,000股股份由曾先生之配偶郭女士擁有。根據證券及期貨條例第XV部，曾先生被視作於14,170,000股股份中擁有權益。

## 管理合約

年內，並無訂立或存在任何涉及管理與經營本公司全部或任何重大部份業務之合約。

## 競爭權益

於二零一零年十二月三十一日，本公司董事、管理層股東或主要股東或任何彼等各自聯繫人士概無從事任何與本集團業務構成或可能構成競爭之業務，或與本集團存在任何其他利益衝突。

## 公眾持股量

於本報告日期，根據本公司公開可得之資料及就董事所深知，本公司已發行股份於截至二零一零年十二月三十一日止整個年度一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

## 優先購買權

公司細則或本公司註冊成立所在司法管轄區百慕達之法律並無關於優先購買權之規定，要求本公司須按比例向現有股東發售新股。

## 財務概要

本集團最近五個財政年度之已公佈業績以及資產及負債概要（乃摘錄自經審核綜合財務報表，並經重列及重新分類（如適用））載於第121頁。此概要並不構成經審核綜合財務報表的一部份。

## 主要物業

本集團於二零一零年十二月三十一日之主要物業詳情載於第122至126頁。

## 銀行貸款及其他借款

銀行及其他借款詳情載於綜合財務報表附註24。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售、贖回或註銷本公司之任何上市證券。

## 合規

董事認為，年內除第12至19頁之企業管治報告所述之偏離外，本公司已遵守企管守則所載之守則條文。

## 審核委員會

審核委員會與本集團管理層已審閱本集團所採納之會計原則及常規，並與外部核數師就審核、內部監控及財務報告事宜（包括審閱截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表）進行討論。核數師或審核委員會對本公司所採納之會計政策並無異議。

## 建議修訂公司細則

為使公司細則與上市規則之變動一致，董事局建議本公司股東於二零一一年股東週年大會上批准公司細則之若干修訂。該等建議修訂將（其中包括）容許本公司使用其自身網站及其他電子形式或以其他可用方式發送通告或文件或公司通訊（定義見上市規則）予本公司股東，惟須遵守上市規則及適用法例及規例。有關建議修訂之詳情載列於將於切實可行情況下盡快寄發予本公司股東之通函內。

## 核數師

本集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由天職香港會計師事務所有限公司審核。

天職香港會計師事務所有限公司將於二零一一年股東週年大會結束時退任，惟符合資格並願於二零一一年股東週年大會上重新獲委任。於二零一一年股東週年大會上，一項有關重新委任天職香港會計師事務所有限公司為核數師之決議案將予提呈。

代表董事局

主席

馬學綿

香港，二零一一年四月十八日



**BAKER TILLY**  
**HONG KONG LIMITED**  
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

**天職香港會計師事務所有限公司**

12th Floor, China Merchants Tower, Shun Tak Centre, 168-200 Connaught Road Central, Hong Kong  
香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈12樓

致鈞濠集團有限公司列位股東之

獨立核數師報告書

(於百慕達註冊成立之有限公司)

吾等已審核第33至120頁所載鈞濠集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表,包括於二零一零年十二月三十一日之綜合及公司資產負債表,及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋性資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定,編製真實而公平之綜合財務報表,並實施彼等認為必要之內部控制,以使編製綜合財務報表不會因欺詐或錯誤而出現重大錯誤陳述。

## 核數師之責任

吾等之責任為根據吾等審核之結果就該等綜合財務報表表達意見。本報告僅向整體股東提呈而不作其他用途。吾等概不就本報告之內容,向任何其他人士負上或承擔任何責任。

吾等乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求吾等遵守道德規範並計劃及進行審核工作,以合理確定該等綜合財務報表是否不存有重大錯誤陳述。

審核工作涉及執行程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關之審核憑證。選取之有關程序視乎核數師之判斷,包括評估綜合財務報表重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該等風險評估時,核數師會考慮與實體編製真實而公平之該等綜合財務報表有關之內部監控,以設計在不同情況下適用之審核程序,但並非為對實體之內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評價董事所採用會計政策之恰當性及所作會計估算之合理性,以及評估綜合財務報表之整體呈列方式。

吾等相信,吾等所獲得之審核憑證乃充足及適當地為吾等的審核意見提供基礎。



# 獨立核數師報告書

## 意見

吾等認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零年十二月三十一日之事務狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 強調事項

在並無對吾等之意見作出保留時，吾等務請 閣下垂注以下事項：

- (a) 吾等已考慮綜合財務報表附註31(a)(i)內就 貴公司前董事兼股東曾煒麟先生針對八名當時董事提出之多項法律訴訟（其中，指控該等當時董事在 貴集團訂立之多項交易中違反受信責任）可能出現之結果而作出披露之充分性。各董事認為，被告之董事均已辭任，而上述法律程序將不會對 貴集團之財務狀況及營運造成重大影響。
- (b) 誠如綜合財務報表附註2(b)所述， 貴集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得 貴公司權益股東應佔綜合虧損淨額約港幣25,146,000元。該等情況顯示出存在重大不明朗因素，可能對 貴集團能否繼續以持續基準經營構成重大疑問。綜合財務報表乃以持續基準編製，其適當性視乎 貴集團是否具備產生足夠營運資金以應付其財務需求之能力。綜合財務報表並不包括倘 貴集團未能就其未來營運資金及財務需求提供資金而可能需作出之任何調整。吾等認為， 貴集團已就此作出了充分披露。

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零一一年三月二十五日

羅詠思

執業證書編號P04607

# 綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度（以港幣計）

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收益	4	4,058	4,623
收益成本		(2,354)	(861)
<b>毛利</b>		<b>1,704</b>	3,762
其他收益及收入	4	114	2,460
分銷成本		(456)	(666)
行政開支		(19,253)	(49,163)
投資物業公平值（虧損）／收益	13	(9,498)	3,946
應收一名關連人士款項之減值虧損	5(b)	-	(1,160)
應收按揭貸款之減值虧損	17(b)	(106)	(160)
商譽減值虧損	18	-	(997)
其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損 撥回／（減值虧損），淨額	5(b)	3,301	(15,301)
已完成持作銷售物業之（撇減）／撇減撥回	20	(3,298)	362
<b>經營虧損</b>		<b>(27,492)</b>	(56,917)
融資成本	5(c)	-	(851)
<b>除稅前虧損</b>	5	<b>(27,492)</b>	(57,768)
所得稅抵免	6	2,346	849
<b>年內虧損</b>		<b>(25,146)</b>	(56,919)
歸屬於：			
本公司權益股東		(25,146)	(56,919)
<b>每股虧損（基本及攤薄）</b>	10	<b>(1.00 仙)</b>	(2.26 仙)

第41至120頁的附註構成綜合財務報表之一部份。

# 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度（以港幣計）

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年內虧損		(25,146)	(56,919)
其他全面收入	9		
換算海外附屬公司財務報表之匯兌差額		<u>6,421</u>	<u>—</u>
年內全面虧損總額		<u>(18,725)</u>	<u>(56,919)</u>
歸屬於：			
本公司權益股東		<u>(18,725)</u>	<u>(56,919)</u>

第41至120頁的附註構成綜合財務報表之一部份。

# 綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日（以港幣計）

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	<b>19,018</b>	19,699
投資物業	13	<b>60,736</b>	68,465
預付土地租賃費用	14	<b>179,445</b>	180,634
發展中物業	15	<b>12,762</b>	12,469
於一年後到期之應收按揭貸款	17	<b>679</b>	1,474
商譽	18	-	-
受限制現金	22	<b>116</b>	1,101
其他非流動資產	19	-	-
		<b>272,756</b>	283,842
<b>流動資產</b>			
已完成持作銷售物業	20	<b>10,401</b>	16,131
應收按揭貸款	17	<b>771</b>	1,014
貿易及其他應收款項	21	<b>4,120</b>	11,697
可收回稅項	27(a)	<b>374</b>	459
現金及現金等值項目	22	<b>1,537</b>	808
		<b>17,203</b>	30,109
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款及其他應付款	23	<b>24,259</b>	24,631
計息借款	24	<b>1,168</b>	1,141
應付稅項	27(a)	<b>884</b>	4,103
應付股息		<b>42</b>	42
		<b>26,353</b>	29,917
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<b>(9,150)</b>	192
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>263,606</b>	284,034

# 綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日（以港幣計）

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	27(b)	<u>310</u>	<u>2,013</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>263,296</b></u>	<u>282,021</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	28(c)	<b>50,336</b>	50,336
儲備		<u><b>212,960</b></u>	<u>231,685</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>263,296</b></u>	<u>282,021</u>

於二零一一年三月二十五日經由董事局批准及授權刊發

馬學綿  
董事

郭小華  
董事

第41至120頁的附註構成綜合財務報表之一部份。

# 資產負債表

於二零一零年十二月三十一日（以港幣計）

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	9	19
於附屬公司之投資	16	<b>159,056</b>	159,056
		<b>159,065</b>	159,075
<b>流動資產</b>			
按金及預付款項	21	<b>1,141</b>	781
應收附屬公司之款項	16	<b>67,716</b>	135,383
現金及現金等值項目	22	<b>298</b>	215
		<b>69,155</b>	136,379
<b>流動負債</b>			
其他應付款	23	<b>7,231</b>	7,370
應付一間附屬公司之款項	16	<b>22,989</b>	22,807
應付股息		<b>42</b>	42
		<b>30,262</b>	30,219
<b>流動資產淨值</b>		<b>38,893</b>	106,160
<b>資產淨值</b>		<b>197,958</b>	265,235
<b>股本及儲備</b>			
股本	28(c)	<b>50,336</b>	50,336
儲備		<b>147,622</b>	214,899
<b>權益總額</b>		<b>197,958</b>	265,235

於二零一一年三月二十五日經由董事局批准及授權刊發

馬學綿  
董事

郭小華  
董事

第41至120頁的附註構成綜合財務報表之一部份。

# 綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度（以港幣計）

	本公司權益股東應佔					累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
	股本	股份溢價	購股權儲備	特別儲備	匯兌儲備		
	(附註28(c)) 港幣千元	(附註28(d)(i)) 港幣千元	(附註28(d)(ii)) 港幣千元	(附註28(d)(iii)) 港幣千元	(附註28(d)(iv)) 港幣千元		
於二零零九年一月一日之結餘	50,336	261,949	13,190	(2,215)	70,101	(54,421)	338,940
於購股權失效時轉撥	-	-	(625)	-	-	625	-
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(56,919)	(56,919)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日之結餘	50,336	261,949	12,565	(2,215)	70,101	(110,715)	282,021
於購股權失效時轉撥	-	-	(7,165)	-	-	7,165	-
年內全面虧損總額	-	-	-	-	6,421	(25,146)	(18,725)
於二零一零年十二月三十一日之結餘	<b>50,336</b>	<b>261,949</b>	<b>5,400</b>	<b>(2,215)</b>	<b>76,522</b>	<b>(128,696)</b>	<b>263,296</b>

第41至120頁的附註構成綜合財務報表之一部份。

# 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度（以港幣計）

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>經營業務</b>			
除稅前虧損		<b>(27,492)</b>	(57,768)
<b>調整：</b>			
預付土地租賃費用攤銷	5(b)	<b>5,561</b>	5,561
折舊	5(b)	<b>1,680</b>	1,941
投資物業之公平值虧損／（收益）	5(b)	<b>9,498</b>	(3,946)
出售物業、廠房及設備之虧損	5(b)	<b>51</b>	–
出售投資物業之收益	4	–	(1,627)
利息收入	4	<b>(13)</b>	(581)
利息開支	5(c)	–	851
應收一名關連人士款項之減值虧損	5(b)	–	1,160
應收按揭貸款之減值虧損	5(b)	<b>106</b>	160
商譽減值虧損	5(b)	–	997
訴訟和解撥備	5(b)	<b>330</b>	6,559
其他應收款項、按金及預付款項之（減值虧損撥回）／減值虧損·淨額	5(b)	<b>(3,301)</b>	15,301
已完成持作銷售物業之撇減／（撇減撥回）	5(b)	<b>3,298</b>	(362)
<b>營運資本變動前之經營虧損</b>		<b>(10,282)</b>	(31,754)
已完成持作銷售物業減少		<b>2,125</b>	656
應收按揭貸款減少		<b>969</b>	1,878
貿易及其他應收款項減少		<b>10,948</b>	33,012
應收一名關連人士款項增加		–	(1,160)
貿易應付賬款及其他應付款（減少）／增加		<b>(1,449)</b>	3,531
持作銷售物業已收按金增加／（減少）		<b>400</b>	(5)
<b>經營業務所得現金</b>		<b>2,711</b>	6,158
已收利息		<b>13</b>	581
已付利息		–	(851)
已付稅項－已付海外稅項淨額		<b>(2,510)</b>	(325)
<b>經營業務所得現金淨額</b>		<b>214</b>	5,563



# 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度（以港幣計）

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>投資業務</b>			
購買物業、廠房及設備		(22)	(843)
投資物業增加		(360)	–
預付土地租賃費用增加		(251)	(113)
出售投資物業之所得款項		–	5,421
抵押銀行存款減少		–	27,996
受限制現金減少		987	287
收購附屬公司之現金流入淨額	25	–	9
<b>投資業務所得現金淨額</b>		<b>354</b>	<b>32,757</b>
<b>融資業務</b>			
計息借款增加		–	1,102
償還計息借款		–	(46,894)
<b>融資業務所耗現金淨額</b>		<b>–</b>	<b>(45,792)</b>
<b>現金及現金等值項目之增加／（減少）淨額</b>		<b>568</b>	<b>(7,472)</b>
於一月一日之現金及現金等值項目		808	8,280
外匯匯率變動之影響		161	–
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	22	<b>1,537</b>	<b>808</b>

第41至120頁的附註構成綜合財務報表之一部份。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 1 公司資料

本公司於一九九九年五月十三日在百慕達根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)註冊成立為一間獲豁免之有限公司，其股份已在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之香港主要營業地點為香港德輔道中21-23號歐陸貿易中心7樓02室。

本公司以聯交所主板為主要上市市場。

本公司之主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為地產發展、物業投資及物業管理。本公司附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註16。

除另有指明外，綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

## 2 主要會計政策

### (a) 合規聲明

綜合財務報表是按照所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(此乃香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定之統稱)編製。綜合財務報表亦符合聯交所主板證券上市規則(「上市規則」)適用披露條文之規定。本集團及本公司採納之重要會計政策之概要載於下文。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則，並於本集團及本公司之本會計期間首次生效或可供提早採納。附註3提供有關首次應用有關發展所引致之任何會計政策變動之資料，惟僅限於有關本集團及本公司於綜合財務報表內所反映本會計期間及先前會任何計期間者。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (b) 綜合財務報表之編製基準

截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

除投資物業以公平值入賬外(誠如會計政策附註2(f)所述),該等綜合財務報表編製時以歷史成本基準為計量基準。

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設,該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用以及資產、負債、收入及開支之報告金額。該等估計及相關假設乃根據以往經驗及管理層認為在當時情況下屬合理的其他多項因素作出,其結果構成管理層就目前無法從其他途徑得知的資產及負債賬面值所作判斷之基礎。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設按持續基準進行檢討。倘會計估計修訂只會影響作出有關修訂的會計期間,則會在有關期間內確認;但倘修訂對當期及未來會計期間均有影響,則會在作出有關修訂之當前期間及未來期間確認。

管理層採用香港財務報告準則時所作對綜合財務報表有重大影響之判斷及估計不明朗因素的主要來源在附註34內討論。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (b) 綜合財務報表之編製基準 (續)

綜合財務報表已按持續基準編製。鑑於二零一零年十二月三十一日之重大綜合累計虧損，此基準可能不適用。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團產生淨虧損港幣25,146,000元及截至該日，本集團之流動負債超過其流動資產達港幣9,150,000元。此等狀況顯示存在一項重大不明朗因素，可能對本集團之持續經營能力構成重大疑問，因而或未能於日常業務過程中變現其資產及支付其負債。儘管如此，董事認為，鑑於下列各項假設，本集團將仍可為日後營運資金及財務需要提供資金：

- (i) 本集團一直積極尋求潛在投資者；及
- (ii) 本集團將自財務機構（當有需要時）獲取貸款融資。

董事認為，鑑於迄今所採取之措施及根據上述主要假設，本集團將具備足夠營運資金於可見將來撥支及維持營運。因此，董事信納以持續經營基準編製綜合財務報表為恰當。

### (c) 附屬公司

附屬公司是指本集團控制的實體。當本集團有權支配實體的財務及經營政策，藉此從其業務中取得利益，即存在控制。進行評估控制權時，將計及現時可行使的潛在投票權。

於附屬公司之投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合入賬。集團內部往來的結餘及交易，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。倘並無出現減值跡象，集團內部交易所引致之未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資以成本值扣除減值虧損入賬，除非投資獲分類為持作銷售。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (d) 分部報告

經營分部及綜合財務報表內呈報之各分部項目之金額是由定期提供予本集團最高行政管理人員以作資源分配，及對本集團之各項業務及地區分部進行業績評估的財務資料中識別。

除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分配產品或提供服務之方法及監管環境之性質方面相似，否則各個重大經營分部在財務報告中不會合計。個別非重大之經營分部，如果符合上述大部分標準，則可能會進行合計。

### (e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃以成本減累計折舊及減值虧損在資產負債表內列賬。

物業、廠房及設備經扣除其估計殘值（如有）後按其估計可使用年期，以直線法按以下年率計算折舊：

樓宇	2.5%或按租賃期，以較短者為準
租賃物業裝修	20% – 33.3%
傢俬、裝置及辦公設備	20%
汽車	20%

每年會檢討資產之可使用年限及其殘值（如有）。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (e) 物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備的賬面值會於各結算日予以審閱有否減值跡象。倘某資產或其所隸屬之現金產生單位之賬面值高於其可收回金額，則會確認減值虧損。資產或其所隸屬之現金產生單位之可收回金額乃指其淨銷售價及使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之除稅前折讓率將預期未來現金流量貼現至現值。倘用以釐定可收回金額之預期數字出現有利變動，則減值虧損將予以撥回。

報廢或出售一項物業、廠房及設備產生之損益，按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額確定，並於報廢或出售之日於損益賬內確認。

### (f) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有之土地及／或樓宇，當中包括就尚未確定未來用途持有之土地。

投資物業按公平值於資產負債表入賬。投資物業公平值變動，或報廢或出售投資物業所產生之任何盈虧均在損益內確認。投資物業之租金收入按照附註2(t)(ii)所述方式入賬。

如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關權益會按每項物業的基準分類並列作投資物業。分類為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益相同（參閱附註2(i)(ii)），而其適用的會計政策亦與以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款按照附註2(i)所述方式入賬。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (g) 商譽

商譽乃指業務合併成本或於聯營公司或共同控制實體之投資額超逾本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債所佔權益之公平淨值之該部份數額。

商譽乃按成本減累計減值虧損後列賬。業務合併產生的商譽會分配至預期可透過合併的協同效益獲利的個別現金產生單位或現金產生單位組別，並每年接受減值測試（見附註2(h)）。就聯營公司或共同控制實體而言，商譽的賬面值計入聯營公司或共同控制實體權益的賬面值內，而整項投資會在有減值的客觀證據時進行減值測試（見附註2(h)）。

本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債所佔權益之公平淨值超逾業務合併成本或於聯營公司或共同控制實體之投資額之超逾部分數額會即時於損益賬中確認。

年內出售現金產生單位、聯營公司或共同控制實體時，所購入商譽之任何應佔金額會於出售時用於計算有關損益。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (h) 資產減值

#### (i) 按攤銷成本列賬之財務資產之減值

於各報告期末均會審閱以攤銷成本列賬之應收按揭貸款及貿易及其他應收款項，以釐定是否存在減值之客觀證據。減值之客觀證據包括本集團發覺到以下一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如欠交或拖欠利息或本金付款；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大轉變而對債務人有不利影響；及
- 於股本工具之投資之公平值重大或長期低於其成本。

倘有任何該等證據存在，減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值之差額計量，如折算影響屬重大，則按財務資產最初之實際利率（即初始確認該等資產時計算所得之實際利率）折算。如按攤銷成本列賬之財務資產具類似之風險特徵，例如類似之逾期情況及未有單獨地被評估為減值，則有關之評估會同時進行。金融資產之未來現金流量會根據與該組被評估資產具有類似信貸風險特徵資產之過往虧損情況一同減值。

倘減值虧損之金額其後減少，且而金額減少客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則會透過損益撥回減值虧損。減值虧損之撥回額不得使資產之賬面值超過其在以往年度並無確認任何減值虧損而原應釐定之金額。



# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (h) 資產減值 (續)

#### (i) 按攤銷成本列賬之財務資產之減值 (續)

減值虧損直接在相應資產撇銷，但就應收按揭貸款及貿易及其他應收款項因收回性存疑（但並非微乎其微）所確認之減值虧損除外。在此情況下，呆賬之減值虧損使用撥備賬記錄。倘本集團認為收回之可能性甚微，則直接從貿易應收款項及應收票據中撇銷視為不可收回之金額，而在撥備賬中所持有關於該項債務之任何金額會被撥回。若其後收回先前計入撥備賬之金額，則有關金額於撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後撥回已撇銷之金額，均直接在損益內確認。

#### (ii) 其他資產之減值

於各報告期末均會審閱內部及外部之資料來源，以確定以下資產是否有跡象顯示可能已經減值或以往確認之減值虧損不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備（按重估金額列賬之物業除外）；
- 於附屬公司之投資（分類為持作銷售之投資除外（或計入分類為持作銷售之出售組別））。

倘存在任何有關跡象，則資產之可收回金額將予估計。

#### — 可收回金額之計算

資產之可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之除稅前折讓率將預期未來現金流量貼現至現值。倘若資產所產生之現金流入基本上不獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產類別（即現金產生單位）釐定可收回金額。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (h) 資產減值 (續)

#### (ii) 其他資產之減值 (續)

##### — 減值虧損之確認

當資產或其所屬現金產生單位之賬面值高於其可收回金額時，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損會首先分配至一項或一組現金產生單位之商譽賬面值進行扣減，然後按比例於該項或該組單位之其他資產賬面值進行扣減，惟資產賬面值不可減至低於個別公平值減出售成本或使用價值（如可釐定）。

##### — 減值虧損之撥回

倘用作釐定可收回金額之估算出現有利變動，則會撥回有關之減值虧損。

所撥回之減值虧損以假設過往年度並無確認減值虧損下原應釐定之資產賬面值為限。所撥回之減值虧損於確認撥回之年度計入損益。

### (i) 租賃資產

若本集團可確定某項安排賦予有關人士權利，可透過付款或支付一系列款項而於協定期間內使用特定資產，有關安排（包括一項交易或一系列交易）即屬或包含租賃。有關結論乃基於有關安排之細節評估而作出，並不論有關安排是否具備租賃之法律形式。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (i) 租賃資產 (續)

#### (i) 出租予本集團之資產分類

倘本集團根據租賃持有資產而有關租賃將擁有權涉及之絕大部份風險及回報轉移至本集團，則有關資產列作根據融資租賃持有。並無將擁有權涉及之絕大部份風險及回報轉移至本集團之租賃則列作經營租賃，惟下列情況除外：

- 如以經營租賃持有之物業符合投資物業之定義，則按個別物業基準分類為投資物業，及分類為投資物業後，其入賬方式與以融資租賃持有者一樣（參閱附註2(f)）；及
- 以經營租賃持作自用的土地，若無法在租賃開始時將其公平值與建於其上的建築物的公平值分開計量，則按以融資租賃持有方式入賬；但明確以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租約時，或自前承租人接收建築物時。

#### (ii) 根據融資租賃購買之資產

如屬本集團根據融資租賃購買資產使用權之情況，便會將相當於租賃資產公平值或最低租賃款項之現值（如屬較低數額）計入物業、廠房及設備內，而相應負債在扣除融資費用後列作融資租賃承擔。折舊是在相關租賃期間或資產使用年期（如本集團可能取得該資產之使用權）內撇銷相關資產成本作出。有關資產值使用年期載於附註2(e)。減值虧損根據附註2(h)所載之會計政策入賬。租賃款項包含之融資費用乃於租約期限從損益賬內扣除，使每個會計期間之融資費用與負債餘額的比率大致相同。或然租賃在彼等發生之會計期間於損益賬內列作開支。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (i) 租賃資產 (續)

#### (iii) 經營租賃支出

以經營租賃持有土地之收購成本按直線法在租賃期內攤銷，但分類為投資物業之物業除外（參閱附註2(f)）。除物業被分類為投資物業者外，減值虧損按照附註2(h)所載之會計政策確認。

當本集團使用經營租賃之其他資產時，有關租賃支出將按租賃年期所涵蓋之會計期間，以等額分期在損益賬扣除，除非有另一個能更清楚地反映租賃資產所得利益之基準。經營租賃協議所涉及之激勵措施均於損益賬確認為總租金淨額的組成部份，而或然租賃則於產生時在有關會計期間之損益賬扣除。

### (j) 持作發展物業

持作發展物業乃按成本或可變現淨值兩者之較低者列賬，包括建設成本、土地使用權攤銷、借款成本及發展期間產生之專業費用。可變現淨值乃參考管理層根據現行市況作出之估計款項減出售物業產生之成本釐定。於開始建設時，持作發展物業轉撥至發展中物業。於完成時，該等物業轉撥至已完成持作銷售物業。

### (k) 已完成持作銷售物業

已完成持作銷售物業乃按成本與可變現淨值之較低者列值。成本包括未出售物業應佔之開發成本。可變現淨值經參考管理層根據現行市況作出之估計出售價格減出售物業時將產生之估計成本而釐定。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (l) 貸款及應收款項

#### (i) 應收按揭貸款

應收按揭貸款初步按公平值入賬，其後則採用實際權益法按攤銷成本（扣除減值撥備）計算。在有客觀證據證明本集團將無法按應收款之原訂條款收回全部款項時，本集團須就應收按揭貸款作出減值撥備。撥備金額為有關資產賬面值與估計未來現金流量現值兩者間之差額，按實際利率折讓計算，撥備之金額於損益賬中確認。應收按揭貸款因減值虧損撇銷而一經撥回，則早前之撥備撥回額將於行政開支中扣除。

#### (ii) 貿易應收賬款及其他應收款

貿易應收賬款及其他應收款初步按公平值確認，其後按攤銷成本減呆壞賬減值虧損入賬，惟倘應收款項為向關連人士作出之免息貸款且無任何固定償還期限或折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項會按成本減呆壞賬減值虧損入賬。

呆壞賬減值虧損按資產之賬面值與估計日後現金流量之現值，兩者間差額計量。倘折現影響重大，將按該資產之原實際利率（即初步確認此等資產所用之實際利率）折現。

### (m) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款以及短期高流動性投資（即可以隨時轉換為已知數額的現金、且價值變動風險不大，並在購入後三個月內到期的投資）。就綜合現金流量表而言，須於要求時償還並構成本集團現金管理一部份之銀行透支亦構成列作現金及現金等值項目的一部份。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (n) 貿易應付賬款及其他應付款

貿易應付賬款及其他應付款初步按公平值確認，其後按攤銷成本入賬，但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

### (o) 計息借款

計息借款初步按公平值減應佔交易成本後確認。初步確認後，計息借款以攤銷成本列賬，而初步確認之金額與贖回價值之間的任何差額與任何利息或費用支出均以實際利率法於借款期內在損益賬中確認。

### (p) 員工福利

#### (i) 員工應享假期福利

員工應享之年假乃於應計予員工時確認。本集團為截至結算日止員工已提供之服務而產生之年假之估計負債作出撥備。

員工之病假及產假權利則直至員工休假時方予確認。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (p) 員工福利 (續)

#### (ii) 員工退休福利

本集團提供一個根據香港強制性公積金計劃條例成立之界定供款強制性公積金計劃(「強積金計劃」)給予合資格之員工參與強積金計劃。根據強積金計劃之規則，供款以員工基本薪金之百分比計算，並應付時於損益賬扣除。強積金計劃之資產與該附屬公司之資產分開，由一個獨立管理基金持有。僱主供款予強積金計劃全屬員工所有。

根據中華人民共和國(「中國」)政府相關法規，本公司與其在中國運作之附屬公司參與由地方市政府運作之中央退休計劃(「計劃」)，本公司及其在中國之附屬公司需以其員工之基本薪金之某一百分比向該計劃供款作為其計劃下之員工之退休福利。地方市政府承擔本公司於中國經營之附屬公司現有及將來退休之員工之退休福利。本集團對此計劃之唯一責任是定期支付上述計劃中所要求之供款。對此計劃之應付供款在產生時在損益賬中扣除。

#### (iii) 以股份為基礎之付款

授予僱員之購股權之公平值乃確認為僱員成本，而權益內之股本儲備則相應增加。公平值於授出當日以二項模式計算，並考慮購股權之授出條款及條件。倘僱員於無條件地有權獲授購股權前符合歸屬條件，則購股權之估計總公平值在歸屬期內攤分，並需考慮購股權在歸屬期滿後行使之可能性。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (p) 員工福利 (續)

#### (iii) 以股份為基礎之付款 (續)

於歸屬期內，需審閱預期行使之購股權數量。任何對過往年度已確認累計公平值所作之調整於回顧年度之損益賬內扣除／計入，除非原有僱員開支合資格確認為資產，則對資本儲備作出調整。於歸屬日期，已確認為開支之金額會作調整，以反映所行使之實際購股權數量（同時亦相應調整資本儲備），惟僅於未能達到有關本公司股份市價之歸屬條件時方會沒收其購股權。股本金額於資本儲備確認，直至購股權獲行使（即轉撥至股份溢價賬時）或購股權到期（即直接撥至保留溢利時）為止。

### (q) 所得稅

年內所得稅包括當期稅項及遞延所得稅資產與負債之變動。當期稅項及遞延所得稅資產與負債之變動均在損益賬中確認，惟如彼等涉及在其他全面收入中確認或直接於權益賬中確認之項目，在此情況下，有關稅項金額分別在其他全面收入中確認或直接於權益賬中確認。

當期稅項是按本年度應課稅所得，根據在結算日已生效或實質上已生效之稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可扣稅及應課稅暫時差額產生，即就財務報告目的之資產及負債賬面值與其稅基間之差額。遞延稅項資產亦因未動用稅項虧損及未運用稅項抵減而產生。



# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (q) 所得稅 (續)

除於初步確認資產及負債時產生之差額外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產於可能有日後應課稅溢利抵銷有關稅項時確認。

已確認的遞延稅項數額乃按照資產及負債賬面值的預期實現或清償方式，以結算日已生效或實際生效之稅率計量。遞延稅項資產及負債均不計算折讓。

### (r) 發出之財務擔保、撥備及或然負債

#### (i) 發出之財務擔保

財務擔保是規定發行人（即擔保人）就擔保受益人（「持有人」）因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公平值（即交易價格，除非該公平值能可靠地估計）初步於貿易應付賬款及其他應付款內確認為遞延收入。倘就發行該擔保收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予以確認。倘並無收取或應予收取之代價，則於初步確認任何遞延收入時，即時於損益賬內確認開支。

最初確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益賬內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能省視擔保下的本集團；及(ii)對本集團申索之款額預期超過現時列入貿易應付賬款及其他應付款內的擔保金額（即最初確認的金額減累計攤銷），則根據附註2(r)(ii)確認有關撥備。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (r) 發出之財務擔保、撥備及或然負債 (續)

#### (ii) 其他撥備及或然負債

倘本集團或本公司須就已發生之事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟效益之資源外流，在可作出可靠估計時，本公司會就該時間或數額不定之其他負債作出撥備。若貨幣時間值重大，則按預計所需支出之現值撥備。

倘經濟福利外流之可能性較低，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將該責任披露為或然負債，但經濟福利外流之可能性極低則除外。若本公司之責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟經濟福利外流之可能性極低者則除外。

### (s) 外幣兌換

#### (i) 功能及呈報貨幣

本集團各實體之財務報表所包括之項目，乃按該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以港幣呈列，港幣亦為本公司功能及呈報貨幣。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (s) 外幣兌換 (續)

#### (ii) 交易及結餘

年內外幣交易均按交易當日之現行匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按結算日之現行匯率換算，匯兌收益及虧損於損益賬內確認。

按歷史成本以外幣計量之非貨幣資產及負債按交易當日之現行匯率換算。按公平值入賬並以外幣計值之非貨幣資產及負債按公平值釐定當日之現行匯率換算。

#### (iii) 集團公司

海外業務之業績乃按與交易日之匯率相若之匯率換算為港幣。資產負債表項目（包括於二零零五年一月一日或之後所收購海外業務綜合入賬而產生之商譽）乃按結算日之收市匯率換算為港幣，產生之匯兌差額於其他全面收益確認並於權益內之匯兌儲備內獨立累積。

於出售海外業務時，與該海外業務有關之匯兌差額累積金額於確認出售損益時從權益轉撥至損益賬。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (t) 收益確認

收益乃以已收或應收代價之公平值計量。倘經濟福利有可能流入本集團，而收益及成本（如適用）能可靠地計量時，則收益於損益賬內確認如下：

#### (i) 銷售物業

倘物業之風險及回報已轉移至買家，即有關物業已竣工並已交付予買家，且能合理確保收取有關應收賬款時，則確認銷售物業之收益。於收益確認日之前已售出之物業所收取之按金及分期付款將於綜合資產負債表內列作流動負債項下之預收客戶賬款。

#### (ii) 經營租賃租金收入

經營租賃之應收租金收入在租賃期所涵蓋之期間內，等額分期於損益賬內確認，但若有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生之收益模式則除外。授出之租賃激勵均在損益賬內確認為應收租賃款項淨額總額之組成部份。或然租金在其產生之會計期間內確認為收入。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (t) 收益確認 (續)

#### (iii) 物業管理服務收入

管理費收入乃於提供服務時予以確認。

#### (iv) 利息收入

利息收入採用實際利率法於產生時確認。

### (u) 借款成本

直接因收購、建造或生產須耗用較長時期始可作擬定用途或出售之資產所引致之借款成本會資本化作為該資產之部分成本。其他借款成本乃於產生期間列作開支。

借款成本乃於合資格資產產生開支、產生借貸成本及正在進行使資產可供作擬定用途或銷售之活動時開始資本化，作為合資格資產之部份成本。當所有使資產可供作擬定用途或銷售而需進行之活動大部份中斷或完成時，則借款成本資本化將暫停或終止。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (v) 關連人士

就該等綜合財務報表而言，以下人士被視為本集團關連人士：

- (i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制本集團，或對本集團之財務及經營決策發揮重大影響，或共同控制本集團；
- (ii) 本集團與該人士均受共同控制；
- (iii) 該人士為本集團之聯營公司或本集團為合營方之合營企業；
- (iv) 該人士為本集團或本集團母公司主要管理層成員，或該人士之近親家庭成員，或受該等個人控制、共同控制或重大影響之實體；
- (v) 該人士為(i)所指人士之近親家庭成員，或為受該等人士控制、共同控制或重大影響之實體；或
- (vi) 該人士是為本集團或本集團關連人士之任何實體之僱員提供福利之離職後福利計劃。

近親家庭成員是指彼等與實體交易時預期能對某人施加重大影響，或會被該人士施加重大影響之家庭成員。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 3 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈兩項經修訂香港財務報告準則、多項香港財務報告準則修訂及新詮釋，乃於本集團及本公司之本會計期間首次生效。其中包括下列與綜合財務報表有關之發展：

- 香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂），業務合併
- 香港財務報告準則第5號之修訂，持作銷售之非流動資產及已終止經營業務 — 計劃出售於一間附屬公司之控股權益
- 香港財務報告準則（二零零九年）之改進
- 香港會計準則第27號之修訂，綜合及獨立財務報表
- 香港會計準則第39號之修訂，財務工具：確認和計量—合資格對沖項目
- 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
- 香港（詮釋）第5號，財務報表之呈報—借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類

本集團並無應用任何於當前會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進之一部份，香港會計準則第17號對租賃土地之分類已作出修訂。於修訂香港會計準則第17號之前，本集團須將租賃土地分類為經營租賃，並於綜合資產負債表列作預付租賃款項。香港會計準則第17號之修訂已刪除此規定，並要求租賃土地須根據香港會計準則第17號所載之一般原則分類，即不論租賃資產之擁有權所附之絕大部份風險及回報是否已轉移予承租人。本集團已於二零一零年一月一日根據該等租約開始之現有資料對其有效租約之租賃土地分類重新評估，並得出結論，該等租約分類為經營租約乃繼續屬合適。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 3 會計政策變動 (續)

香港會計準則第39號之修訂及香港(詮釋)第5號之頒佈對綜合財務報表並無重大影響，因為有關修訂及詮釋的結論與本集團已採納之政策一致。

儘管其他發展導致會計政策變動，但該等政策變動對當前或比較期間並無重大影響。

## 4 收益

本集團之主要業務為物業發展、物業管理及投資。

營業額指有關年度本集團向外界客戶銷售已完成持作銷售物業之已收及應收款項淨額、物業租金收入及物業管理服務收入之總和減已出售銷售物業退還，其分析載述如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>收益</b>		
銷售持作銷售物業	1,951	1,147
物業租金	1,695	1,828
物業管理服務	412	1,648
營業額	4,058	4,623
<b>其他收益及收入</b>		
銀行存款利息收入	13	581
出售投資物業之收益	-	1,627
罰金收入	35	90
雜項收入	66	162
	114	2,460
總收益及營業額	4,172	7,083



# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 5 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／(計入)以下各項而釐定：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
(a) 員工成本(包括董事薪酬)(附註7(a))：		
薪金、工資及其他福利	5,673	8,338
界定供款退休計劃之供款	26	81
	<u>5,699</u>	<u>8,419</u>
(b) 其他項目：		
攤銷預付土地租賃費用	5,561	5,561
核數師酬金	903	1,055
營業稅及其他徵稅(計入出售已完成物業之成本)	229	28
出售已完成物業之成本	2,332	684
折舊	1,680	1,941
投資物業之公平值虧損／(收益)	9,498	(3,946)
出售投資物業之收益	–	(1,627)
商譽減值虧損	–	997
應收一名關連人士款項之減值虧損	–	1,160
應收按揭貸款之減值虧損	106	160
其他應收款項、按金及預付款項之(減值虧損撥回)／ 減值虧損，淨額	(3,301)	15,301
出售物業、廠房及設備之虧損	51	–
外匯虧損淨額	131	2,029
訴訟和解撥備	330	6,559
辦公室物業經營租約之租金費用	907	1,899
已完成持作銷售物業之撇減／(撇減撥回)	3,298	(362)
(c) 融資成本：		
計息借款之利息		
—須於五年內悉數償還	–	851

於兩個財政年度內，概無借款成本予以資本化。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 6 綜合收益表內之所得稅

### (a) 綜合收益表內之稅項指：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>當期稅項</b>		
中國企業所得稅	58	9
中國土地增值稅	(694)	239
<b>遞延稅項</b>		
暫時差額的產生(附註27(b))	(1,710)	(1,097)
	<u>(2,346)</u>	<u>(849)</u>

在中國註冊成立之附屬公司繳納之中國企業所得稅，乃按年內估計應課稅溢利之25%（二零零九年：25%）計算。

在香港註冊成立並在中國擁有物業發展投資之附屬公司繳納之中國企業所得稅，乃按各個物業發展項目銷售收益之3%（二零零九年：3%）計算。

中國土地增值稅乃就土地增值部份（即物業銷售所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權攤銷、借款成本及所有物業發展開支））按介乎30%至60%之累積稅率徵收。

由於本集團於兩個財政年度之收入並非源自香港，因此並無於綜合財務報表中就香港利得稅作出撥備。其他地方之應課稅溢利之稅項則根據本集團經營所在國家之現行法例、詮釋及慣例按當前稅率計算。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 6 綜合收益表內之所得稅 (續)

(b) 按適用稅率計算之稅項抵免與會計虧損的對賬：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
除稅前虧損	<u>(27,492)</u>	<u>(57,768)</u>
除稅前虧損之名義稅項抵免，按有關國家溢利之 適用稅率計算	(8,110)	(10,948)
由香港附屬公司在中國營運之物業發展項目對採用 不同計稅基礎之影響	1,794	320
不可扣稅開支之稅項影響	235	9,639
毋須課稅收入之稅項影響	(688)	(145)
尚未確認稅項虧損之稅項影響	5,117	46
土地增值稅	<u>(694)</u>	<u>239</u>
實際稅項抵免	<u>(2,346)</u>	<u>(849)</u>

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 7 董事及員工薪酬

### (a) 董事薪酬

根據香港公司條例第161條及上市規則披露之董事薪酬如下：

	二零一零年					合計 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	基本薪金及 其他福利 港幣千元	公積金供款 港幣千元	以股份為 基礎之付款 (附註(i)) 港幣千元	失去職位 之補償 港幣千元	
<b>主席</b>						
馬學綿先生	573	-	-	-	-	573
<b>執行董事</b>						
黃景霖先生(附註(ii))	600	-	14	-	-	614
陳木東先生	530	-	-	-	-	530
周桂華女士(附註(iii))	54	390	13	-	-	457
郭小華女士(附註(iv))	54	382	12	-	-	448
<b>獨立非執行董事</b>						
周啟平先生	180	-	-	-	-	180
劉朝東先生(附註(v))	120	-	-	-	-	120
崔衛紅女士(附註(vi))	33	-	-	-	-	33
張曉燕女士(附註(vii))	45	-	-	-	-	45
<b>非執行董事</b>						
吳家創先生(附註(viii))	56	-	-	-	-	56
朱景輝先生(附註(ix))	85	-	-	-	-	85
林偉明先生	300	-	-	-	-	300
趙陽先生(附註(x))	114	-	-	-	-	114
郭小彬先生(附註(xi))	162	-	-	-	-	162
	<u>2,906</u>	<u>772</u>	<u>39</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,717</u>

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 7 董事及員工薪酬 (續)

### (a) 董事薪酬 (續)

	二零零九年					合計 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	基本薪金及 其他福利 港幣千元	公積金供款 港幣千元	以股份為 基礎之付款 (附註(i)) 港幣千元	失去職位 之補償 港幣千元	
<b>主席</b>						
馬學綿先生	462	-	-	-	-	462
<b>執行董事</b>						
區國泉先生(附註(xii))	531	-	8	-	49	588
黃景霖先生(附註(ii))	68	-	-	-	-	68
陳木東先生	195	-	-	-	-	195
<b>獨立非執行董事</b>						
黃潤權博士(附註(xiii))	122	-	6	-	-	128
楊彪先生(附註(xiv))	112	-	3	-	-	115
莫境堂先生(附註(xv))	112	-	6	-	-	118
陳潔儀女士(附註(xvi))	60	-	-	-	-	60
周啟平先生	195	-	-	-	-	195
徐慶法先生(附註(xvii))	22	-	-	-	-	22
劉朝東先生(附註(v))	39	-	-	-	-	39
王青雲先生(附註(xviii))	-	-	-	-	-	-
<b>非執行董事</b>						
趙巨群先生(附註(xix))	154	-	-	-	-	154
吳家創先生(附註(viii))	325	-	-	-	-	325
朱景輝先生(附註(ix))	669	-	10	-	-	679
林偉明先生	635	-	13	-	-	648
趙陽先生(附註(x))	260	-	-	-	-	260
	<u>3,961</u>	<u>-</u>	<u>46</u>	<u>-</u>	<u>49</u>	<u>4,056</u>

附註：

- (i) 該等金額指根據本公司購股權計劃授予董事之購股權之估計價值。該等購股權之價值乃根據本集團有關以股份為基礎之付款之交易之會計政策(載於附註2(p)(iii))計算,以及根據該政策,計入就於歸屬前被沒收之股本工具撥回之過往年度應計款項之調整。

該等實物利益之詳情(包括已授出購股權的主要條款及數目)已於董事局報告書內「購股權計劃」一段及附註26中披露。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 7 董事及員工薪酬 (續)

### (a) 董事薪酬 (續)

附註：(續)

- (ii) 黃景霖先生於二零零九年十一月二十日獲委任。
- (iii) 周桂華女士於二零一零年二月五日獲委任。
- (iv) 郭小華女士於二零一零年二月五日獲委任。
- (v) 劉朝東先生於二零零九年八月二十五日獲委任。
- (vi) 崔衛紅女士於二零一零年九月二十一日獲委任。
- (vii) 張曉燕女士於二零一零年二月五日獲委任並於二零一零年六月二十一日退任。
- (viii) 吳家創先生於二零一零年三月八日辭任。
- (ix) 朱景輝先生於二零一零年六月二十一日退任。
- (x) 趙陽先生於二零一零年六月二十一日退任。
- (xi) 郭小彬先生於二零一零年二月五日獲委任。
- (xii) 區國泉先生於二零零九年十一月九日退任。
- (xiii) 黃潤權博士於二零零九年九月四日辭任。
- (xiv) 楊彪先生於二零零九年九月四日辭任。
- (xv) 莫境堂先生於二零零九年九月四日辭任。
- (xvi) 陳潔儀女士於二零零九年五月二十九日辭任。
- (xvii) 徐慶法先生於二零零九年八月二十五日獲委任並於二零零九年十一月九日退任。
- (xviii) 王青雲先生於二零零九年一月八日辭任。
- (xix) 趙巨群先生於二零零九年十一月九日辭任。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 7 董事及員工薪酬 (續)

### (b) 最高薪酬之五位人士

本年度本集團五名最高薪酬人士包括五名(二零零九年:五名)董事,其薪酬詳情已呈列於上文分析。年內,本公司概無向任何人士(二零零九年:零名)支付薪酬。

## 8 股東應佔虧損

本公司權益股東應佔本集團綜合虧損包括已於本公司綜合財務報表處理之虧損約港幣67,277,000元(二零零九年:虧損港幣71,782,000元)。

## 9 其他全面收入

有關其他全面收入各部份之稅務影響如下:

	二零一零年			二零零九年		
	稅前金額 港幣千元	稅項開支 港幣千元	扣除稅項 港幣千元	稅前金額 港幣千元	稅項開支 港幣千元	扣除稅項 港幣千元
換算海外附屬公司財務報表而產生之 匯兌差額	6,421	-	6,421	-	-	-
其他全面收入	<u>6,421</u>	<u>-</u>	<u>6,421</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 10 每股虧損

每股基本虧損乃根據年內權益股東應佔虧損約港幣25,146,000元(二零零九年:虧損港幣56,919,000元)及已發行股份之加權平均數2,516,810,000股(二零零九年:2,516,810,000股)計算。

由於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度內無攤薄事件發生,故並無呈列每股攤薄虧損。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 11 分部報告

以就資源分配及表現評估向執行董事及高級管理人員內部呈報資料一致之方式，本集團按部門分為三個可報告分部：(i)物業發展、(ii)物業租賃及(iii)物業管理。

### (a) 分部業績、資產及負債

有關本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之可報告分部之資料載列如下：

	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業管理 港幣千元	綜合 港幣千元
來自外界客戶收益	<u>1,951</u>	<u>1,695</u>	<u>412</u>	<u>4,058</u>
分部業績	<u>(11,242)</u>	<u>(7,798)</u>	<u>391</u>	<u>(18,649)</u>
未分配收入及收益淨額				<u>4,519</u>
未分配開支				<u>(13,362)</u>
經營虧損				<u>(27,492)</u>
融資成本				<u>-</u>
除稅前虧損				<u>(27,492)</u>
所得稅抵免				<u>2,346</u>
年內虧損				<u>(25,146)</u>
分部資產	<u>223,950</u>	<u>60,736</u>	<u>-</u>	<u>284,686</u>
未分配資產				<u>5,273</u>
總資產				<u>289,959</u>
分部負債	<u>13,975</u>	<u>289</u>	<u>-</u>	<u>14,264</u>
未分配負債				<u>12,399</u>
總負債				<u>26,663</u>



# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 11 分部報告 (續)

### (a) 分部業績、資產及負債 (續)

	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業管理 港幣千元	綜合 港幣千元
其他分部資料：				
折舊	1,680	—	—	1,680
攤銷預付土地租賃費用	5,561	—	—	5,561
已完成持作銷售物業之 撇減	3,298	—	—	3,298
應收按揭貸款之減值虧損	106	—	—	106
其他應收款項、按金及預 付款項之減值虧損 撥回，淨額	(3,301)	—	—	(3,301)
投資物業之公平值虧損	9,498	—	—	9,498
出售物業、廠房及設備之 虧損	51	—	—	51
資本支出	273	360	—	633

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 11 分部報告 (續)

### (a) 分部業績、資產及負債 (續)

有關本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之可報告分部之資料載列如下：

	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業管理 港幣千元	綜合 港幣千元
來自外界客戶收益	1,147	1,828	1,648	4,623
分部業績	(11,375)	7,948	(7,298)	(10,725)
未分配收入及收益淨額				437
未分配開支				(46,629)
經營虧損				(56,917)
融資成本				(851)
除稅前虧損				(57,768)
所得稅抵免				849
年內虧損				(56,919)
分部資產	237,548	69,601	640	307,789
未分配資產				6,162
總資產				313,951
分部負債	15,657	200	–	15,857
未分配負債				16,073
總負債				31,930

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 11 分部報告 (續)

### (a) 分部業績、資產及負債 (續)

	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業管理 港幣千元	綜合 港幣千元
其他分部資料：				
折舊	1,941	—	—	1,941
攤銷預付土地租賃費用	5,561	—	—	5,561
已完成持作銷售物業之撇減				
撥回	(362)	—	—	(362)
商譽減值虧損	997	—	—	997
應收按揭貸款之減值虧損	160	—	—	160
其他應收款項、按金及預付				
款項之減值虧損，淨額	6,437	—	8,864	15,301
投資物業之公平值收益	—	(3,946)	—	(3,946)
出售投資物業之收益	—	(1,627)	—	(1,627)
資本支出	843	—	—	843

分部資產乃根據香港財務報告準則計算，未分配項目包括預付款項及按金及現金及現金等值項目。

未分配負債包括其他應付款、借款及遞延稅項負債。

未分配收入包括利息收入及雜項收入。

未分配開支包括薪金、法律及專業費用、娛樂及差旅開支等。

概無分部之客戶個別佔本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度綜合收益之10%或以上(二零零九年：同上)。

### (b) 地區資料

本集團主要在中國經營業務，收益及業績主要來自中國業務。由於本集團大部份的資產及負債位於中國，故並無呈報地區分部資料。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 12 物業、廠房及設備

### 本集團

	樓宇 港幣千元	傢俬、裝置及 辦公設備 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	合計 港幣千元
<b>成本：</b>					
於二零零九年一月一日	28,344	3,660	303	1,653	33,960
收購附屬公司(附註25)	-	-	-	184	184
增加	-	24	26	793	843
於二零零九年十二月三十一日	28,344	3,684	329	2,630	34,987
於二零一零年一月一日	28,344	3,684	329	2,630	34,987
匯兌差額	621	50	7	34	712
增加	-	22	-	-	22
由完成持作銷售物業轉出 (附註20)	603	-	-	-	603
出售	-	(136)	-	-	(136)
於二零一零年十二月三十一日	29,568	3,620	336	2,664	36,188
<b>累計折舊：</b>					
於二零零九年一月一日	8,486	3,112	300	1,449	13,347
本年度支出	1,363	257	8	313	1,941
於二零零九年十二月三十一日	9,849	3,369	308	1,762	15,288
於二零一零年一月一日	9,849	3,369	308	1,762	15,288
匯兌差額	215	46	7	19	287
本年度支出	1,338	73	13	256	1,680
出售撥回	-	(85)	-	-	(85)
於二零一零年十二月三十一日	11,402	3,403	328	2,037	17,170
<b>賬面值：</b>					
於二零一零年十二月三十一日	<b>18,166</b>	<b>217</b>	<b>8</b>	<b>627</b>	<b>19,018</b>
於二零零九年十二月三十一日	18,495	315	21	868	19,699

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 12 物業、廠房及設備 (續)

本集團 (續)

以長期租約持有之樓宇賬面值包括：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
位於中國之樓宇	<u>18,166</u>	<u>18,495</u>

位於中國之樓宇主要包括停車場及在建築項目上之其他設施。

本公司

	傢俬、裝置及 辦公設備 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	合計 港幣千元
<b>成本：</b>			
於二零零九年一月一日、二零零九年十二月 三十一日及二零一零年一月一日	-	26	26
增加	4	-	4
於二零一零年十二月三十一日	<u>4</u>	<u>26</u>	<u>30</u>
<b>累計折舊：</b>			
於二零零九年一月一日	-	-	-
本年度支出	-	7	7
於二零零九年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>7</u>	<u>7</u>
於二零一零年一月一日	-	7	7
本年度支出	1	13	14
於二零一零年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>20</u>	<u>21</u>
<b>賬面值：</b>			
於二零一零年十二月三十一日	<u>3</u>	<u>6</u>	<u>9</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>19</u>	<u>19</u>

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 13 投資物業

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	68,465	73,858
匯兌差額	1,409	–
增加	360	–
投資物業之公平值(虧損)/收益	(9,498)	3,946
出售	–	(9,339)
於十二月三十一日	<u>60,736</u>	<u>68,465</u>

本集團投資物業已於二零一零年及二零零九年十二月三十一日根據使用比較法並假設投資物業以其現時狀況空置交吉出售計算之公開市值基準進行重估，並經參考相關市場上可比較銷售/租賃證據。估值由獨立測量師行中和邦盟評估有限公司進行，其部份員工為香港測量師學會資深會員且具備評估不同地區及不同種類物業之經驗。

所有投資物業均位於中國，並以長期租約持有。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 14 預付土地租賃費用

### 本集團

中國租賃土地  
港幣千元

#### 成本：

於二零零九年一月一日	202,864
增加	<u>113</u>

於二零零九年十二月三十一日 202,977

於二零一零年一月一日	202,977
匯兌差額	4,777
增加	<u>251</u>

於二零一零年十二月三十一日 208,005

#### 累計攤銷及減值：

於二零零九年一月一日	16,782
本年度支出	<u>5,561</u>

於二零零九年十二月三十一日 22,343

於二零一零年一月一日	22,343
匯兌差額	656
本年度支出	<u>5,561</u>

於二零一零年十二月三十一日 28,560

#### 賬面值：

於二零一零年十二月三十一日 179,445

於二零零九年十二月三十一日 180,634

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 14 預付土地租賃費用 (續)

本集團 (續)

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
租期超過50年－中國	13,514	12,952
租期在10年至50年之間－中國	165,931	167,682
	<u>179,445</u>	<u>180,634</u>

- (a) 中國租賃土地包括於固定期間收購中國土地使用權以供物業發展之成本。
- (b) 於土地租賃之未屆滿期間，預付土地租賃費用攤銷按直線法確認為開支。
- (c) 根據長期租約所持之中國租賃土地（包括東莞數幅土地）金額達港幣13,514,000元（二零零九年：港幣12,952,000元）。土地使用權證書乃以合作夥伴之名義註冊（亦請參閱附註15(b)）。
- (d) 根據中期租約所持之中國租賃土地指本集團於深圳一幅土地中之50%權益，金額為港幣165,931,000元（二零零九年：港幣167,682,000元）。



# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 15 發展中物業

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
發展及附屬成本	32,036	31,791
資本化利息	7,459	7,411
	<b>39,495</b>	39,202
減：減值虧損撥備（附註15(c)）	<b>(26,733)</b>	(26,733)
	<b>12,762</b>	12,469

發展中物業之賬面值分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
與合作夥伴合作開發之物業發展項目（附註15(b)）	-	-
自行開發之物業發展項目	12,762	12,469
	<b>12,762</b>	12,469

- (a) 結餘指本集團在中國之在建中物業所產生之成本。
- (b) 根據本集團與合作夥伴簽署之物業發展項目合約，合作夥伴負責辦理建築地盤之土地使用權，而本集團則負責該等物業之建設。
- (c) 於二零一零年十二月三十一日，已就發展中物業作出減值撥備合共港幣26,733,000元（二零零九年：港幣26,733,000元），因為董事認為，產生開發成本之打樁及地基工程對同期建築開發不再可用。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 16 於附屬公司之投資及結餘

	本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市股份，按成本	<u>159,056</u>	<u>159,056</u>
應收附屬公司之款項	224,620	257,178
減：減值虧損撥備	<u>(156,904)</u>	<u>(121,795)</u>
	<u>67,716</u>	<u>135,383</u>
應付一間附屬公司之款項	<u>(22,989)</u>	<u>(22,807)</u>

非上市股份之賬面值乃按本公司於一九九九年進行集團重組而成為本集團最終控股公司之日，本集團應佔附屬公司相關資產淨值之賬面值計算。

應收／（應付）附屬公司之款項為無抵押、不計利息且無固定還款期。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 16 於附屬公司之投資及結餘 (續)

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本集團之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立(或成立)/ 營運之地點/國家	已發行及繳足股本/ 註冊股本之詳情	擁有權益百分比		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
<b>由本公司直接持有</b>					
Grand Field Group Holdings (BVI) Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100%	100%	投資控股
Grand Field Group Investments (BVI) Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100%	100%	投資控股
中大集團有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	100%	100%	投資控股
Metro China Investment Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100%	100%	停業
<b>透過附屬公司間接持有</b>					
鈞濠集團有限公司	香港	普通股港幣200元及 無投票權遞 延股港幣200元	100%	100%	投資控股及物業發展
鈞濠房地產開發(深圳)有限公司	中國	人民幣19,232,100元	100%	100%	物業發展
嘉豐實業有限公司	香港/中國	普通股港幣200元及 無投票權遞延股 港幣200,000元	100%	100%	物業發展

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 16 於附屬公司之投資及結餘 (續)

附屬公司名稱	註冊成立(或成立)/ 營運之地點/國家	已發行及繳足股本/ 註冊股本之詳情	擁有權益百分比		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
透過附屬公司間接持有 (續)					
均翔股份有限公司	香港/中國	普通股港幣200元及 無投票權遞延股 港幣200元	100%	100%	物業發展
成發行有限公司	香港/中國	普通股港幣4元及 無投票權遞延股 港幣2元	100%	100%	物業發展
鈞濠新能源有限公司	香港	港幣2元	100%	100%	物業持有
遠程置業(深圳)有限公司	中國	港幣50,000,000元	100%	100%	物業管理、資訊服務及 物業代理
中汎有限公司	香港	港幣1元	100%	100%	投資控股
Sharp Gain Limited	香港	港幣1元	100%	100%	投資控股
豐盛發貿易(深圳)有限公司	中國	人民幣8,000,000元	100%	100%	停業

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 17 應收按揭貸款

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應收貸款總額 (附註17(a))	8,963	10,817
減：減值虧損撥備 (附註17(b))	(7,513)	(8,329)
	1,450	2,488
減：分類為流動資產之流動部份	(771)	(1,014)
一年後到期之餘額	679	1,474

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。貸款以買家之物業為抵押。根據買賣協議之條款，若該等買家拖欠分期付款，本集團有權接管有關物業之法定業權及擁有權。

所有應收按揭貸款均以人民幣計值。

應收按揭貸款之流動及非流動部份賬面值與其公平值相若。公平值乃按銀行借款年利率5.810% (二零零九年：年利率5.310%) 對現金流量進行折現而釐定。

### (a) 到期日分析

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應收按揭貸款總額如下：		
一年內	806	2,723
一年以上但少於五年	8,157	8,094
	8,963	10,817

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 17 應收按揭貸款 (續)

### (b) 應收按揭貸款減值

年內，減值虧損撥備 (包括特定及共同虧損部份之折現影響) 變動如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	8,329	8,169
匯兌差額	176	—
已確認之減值虧損	106	160
無法收回金額撇銷	(1,098)	—
於十二月三十一日	<u>7,513</u>	<u>8,329</u>

### (c) 尚未減值之應收按揭貸款

個別或共同尚未減值之應收按揭貸款分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
信貸期間表現良好，因折現而減值	1,450	2,488
逾期並減值	—	—
	<u>1,450</u>	<u>2,488</u>

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 18 商譽

	本集團 港幣千元
<b>成本：</b>	
於二零零九年一月一日	—
添置	<u>997</u>
於二零零九年十二月三十一日、二零一零年一月一日及 二零一零年十二月三十一日	<u>997</u>
<b>累計減值虧損：</b>	
於二零零九年一月一日	—
年內撥備	<u>997</u>
於二零零九年十二月三十一日、二零一零年一月一日及 二零一零年十二月三十一日	<u>997</u>
<b>賬面值：</b>	
於二零一零年十二月三十一日	<u><u>—</u></u>
於二零零九年十二月三十一日	<u><u>—</u></u>

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 19 其他非流動資產

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
物業管理服務保證按金	6,705	9,091
減：減值虧損撥備	(6,705)	(8,864)
	-	227
減：分類為流動資產之流動部份（附註21）	-	(227)
	-	-

於二零零八年三月二十五日，本集團之全資附屬公司遠程置業（深圳）有限公司（「遠程」）與東莞市華嘉富工貿有限公司（「華嘉富」）及東莞市閩泰實業投資有限公司就向位於東莞市塘廈鎮一購物中心提供物業管理及顧問服務訂立一份協議，為期兩年，每年費用為人民幣1,450,000元。遠程已支付保證按金人民幣8,000,000元（相當於港幣9,091,000元）（於二零一零年三月三十一日合同到期時可退還）。交易詳情於本公司於二零零八年四月十四日刊發之公佈內披露。

董事認為，收回按金之可能性並不確定，而人民幣7,800,000元（相當於港幣8,864,000元）之減值虧損撥備已於上年計提。截至二零一零年十二月三十一日，人民幣2,100,000元（相當於港幣2,386,000元）已以現金退還予本集團，因此人民幣1,900,000元（相當於港幣2,159,000元）之減值虧損撥備已於截至二零一零年十二月三十一日止年度撥回並計入綜合收益表。



# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 20 已完成持作銷售物業

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	16,418	17,074
匯兌差額	296	-
年內確認之已銷售物業成本	(2,125)	(656)
轉至物業、廠房及設備(附註12)	(603)	-
於十二月三十一日	13,986	16,418
減：已完成持作銷售物業之撇減	(3,585)	(287)
	<u>10,401</u>	<u>16,131</u>

所有已完成持作銷售物業均位於中國，以成本及可變現淨值之較低者入賬，並以長期租約持有。

## 21 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
貿易應收款項(附註21(b))	-	720	-	-
其他應收款項	1,746	2,931	-	-
出售投資物業應收款項	1,163	4,977	-	-
購買物業按金(附註21(c))	-	568	-	-
物業管理服務保證按金(附註19)	-	227	-	-
其他按金及預付款項	1,211	2,274	1,141	781
	<u>4,120</u>	<u>11,697</u>	<u>1,141</u>	<u>781</u>

所有貿易及其他應收款項期將於一年內收回或確認為開支。貿易及其他應收款項之賬面值與彼等公平值相若。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 21 貿易及其他應收款項 (續)

### (a) 貨幣分析

貿易及其他應收款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
港幣	1,141	781	1,141	781
人民幣	2,979	10,916	-	-
	<u>4,120</u>	<u>11,697</u>	<u>1,141</u>	<u>781</u>

### (b) 賬齡分析

個別或共同尚未減值貿易應收款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
當期，尚未逾期亦未減值	<u>-</u>	<u>720</u>

- (c) 根據與深圳市寶瀾投資股份有限公司(「深圳市寶瀾」)於二零零八年十二月一日訂立之備忘錄，遠程已就深圳市寶瀾在深圳市開發之潛在物業項目「華僑新苑」向深圳市寶瀾支付按金人民幣5,000,000元(相當於港幣5,682,000元)。備忘錄於一年期限有效，於此期間，遠程有權選擇以代價人民幣89,871,700元(相當於港幣102,127,000元)購買物業，或如不進行物業購買則可退還按金。

董事認為，收回按金之可能性並不確定，而減值虧損撥備人民幣4,200,000元(相當於港幣4,773,000元)已於上年計提。截至二零一零年十二月三十一日，人民幣2,700,000元(相當於港幣3,068,000元)已以現金退還予本集團，因此人民幣1,900,000元(相當於港幣2,159,000元)之減值虧損撥備已於截至二零一零年十二月三十一日止年度撥回並計入綜合收益表。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 22 現金及現金等值項目以及受限制現金

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行及手頭現金	1,653	1,909	298	215
減：受限制現金	(116)	(1,101)	-	-
現金及現金等值項目	<u>1,537</u>	<u>808</u>	<u>298</u>	<u>215</u>

- (a) 銀行現金按根據每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。現金及現金等值項目以及受限制現金之賬面值與彼等公平值相若。
- (b) 受限制現金是指銀行提供給本集團物業買方之按揭貸款之擔保存款。根據本集團與銀行訂立之相關合同，本集團需就物業買方可能拖欠支付墊付予彼等之按揭貸款而於指定銀行賬戶存放若干款項。有關擔保存款僅會於悉數償還相關按揭貸款後發放。
- (c) 現金及現金等值項目以及受限制現金之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
港幣	408	307	298	215
人民幣（附註22(d)）	1,245	1,602	-	-
	<u>1,653</u>	<u>1,909</u>	<u>298</u>	<u>215</u>

- (d) 將以人民幣計值之結餘兌換為外幣須遵守中國政府頒佈之外匯管制制度及條例。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 23 貿易應付賬款及其他應付款

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應付建築承包商之貿易款項 (附註23(a))	1,008	985	-	-
應計薪酬及其他營運開支	7,245	4,558	5,425	2,630
應計法律費用	1,096	4,160	1,096	4,160
銷售物業所得按金	1,293	867	-	-
就投資物業收取之租賃按金	350	234	-	-
預收款項	137	139	-	-
退回物業之應付款項	5,821	6,653	-	-
訴訟和解撥備(附註23(c))	5,473	5,389	710	580
其他應付款	1,836	1,646	-	-
	<u>24,259</u>	<u>24,631</u>	<u>7,231</u>	<u>7,370</u>

所有貿易應付賬款及其他應付款預期將於一年內結算或確認為收入。貿易應付賬款及其他應付款之賬面值與彼等公平值相若。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 23 貿易應付賬款及其他應付款 (續)

### (a) 賬齡分析

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
即時至過期90天內	-	-	-	-
過期91天至180天內	-	-	-	-
過期181天至360天內	-	-	-	-
過期360天以上	<b>1,008</b>	985	-	-
	<b>1,008</b>	985	-	-

### (b) 貨幣分析

貿易應付賬款及其他應付款之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
港幣	<b>8,962</b>	9,162	<b>7,231</b>	7,370
人民幣 (附註22(d))	<b>15,297</b>	15,469	-	-
	<b>24,259</b>	24,631	<b>7,231</b>	7,370

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 23 貿易應付賬款及其他應付款 (續)

(c) 年內訴訟和解撥備之變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	5,389	–	580	–
匯兌差額	112	–	–	–
年內撥備	330	6,559	330	1,750
年內付款	(358)	(1,170)	(200)	(1,170)
於十二月三十一日	<u>5,473</u>	<u>5,389</u>	<u>710</u>	<u>580</u>

本集團之訟訴詳情於附註31(a)披露。

## 24 計息借款

於二零一零年十二月三十一日，計息借款之償還期如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內或於要求時 — 第三者提供之貸款	<u>1,168</u>	<u>1,141</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
	<u>1,168</u>	<u>1,141</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

(a) 第三者提供之貸款乃無抵押，按加權平均實際年利率5.5%（二零零九年：5.5%）計息，並須於一年內償還。

(b) 計息借款之賬面值均以人民幣計值。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 25 業務合併

於二零零八年十月十七日，本集團訂立一項協議，以現金代價人民幣1,030,000元（相當於港幣1,170,000元）收購Sharp Gain Limited（其持有一間全資附屬公司豐盛發貿易（深圳）有限公司）之全部股權。該代價已於二零零八年支付。該項收購已於二零零九年七月十六日完成。Sharp Gain Limited持有一輛配備香港及深圳登記牌照之汽車。

交易中收購資產淨額公平值及產生之商譽如下：

	被收購公司 於合併前賬面值 港幣千元	公平值 港幣千元
<b>收購資產淨額：</b>		
物業、廠房及設備（附註12）	184	184
其他應收款項	65	65
銀行結餘	9	9
其他應付款項	(85)	(85)
收購資產淨額	173	173
商譽		997
總代價		1,170
<b>按以下方式支付：</b>		
已付按金		1,170
		港幣千元
<b>收購附屬公司之現金流入淨額</b>		
購得之現金及現金等值項目餘額		9

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 26 股本結算之以股份為基礎之交易

本公司購股權計劃於二零零六年六月二十三日採納。據此，本公司董事局獲授權酌情邀請本集團僱員（包括本集團旗下任何公司董事）以代價港幣1元接納購股權以認購本公司股份。購股權並無歸屬條件並可於自授出日期起計三年內行使。各份購股權賦予持有人權利以認購本公司一股普通股。

(a) 授出之條款及條件如下，所有購股權均以實物交付股份形式結算：

	工具數目	購股權合約年期
授予董事之購股權：		
—於二零零八年八月二十一日	25,000,000	3年
—於二零零八年十月二十一日	—	3年
授予僱員之購股權：		
—於二零零八年八月二十一日	16,000,000	3年
—於二零零八年十月二十一日	28,000,000	3年
授予第三者之購股權：		
—於二零零八年八月二十一日	—	3年
—於二零零八年十月二十一日	25,000,000	3年
購股權總數	<u>94,000,000</u>	



# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 26 股本結算之以股份為基礎之交易 (續)

(b) 購股權數目及加權平均行使價如下：

	二零一零年		二零零九年	
	加權平均 行使價	購股權數目	加權平均 行使價	購股權數目
年初尚未行使	港幣0.1540元	195,200,000	港幣0.1548元	203,900,000
年內失效	港幣0.1601元	<u>(101,200,000)</u>	港幣0.1724元	<u>(8,700,000)</u>
年末尚未行使	港幣0.1474元	<u>94,000,000</u>	港幣0.1540元	<u>195,200,000</u>
可於年末行使	港幣0.1474元	<u>94,000,000</u>	港幣0.1540元	<u>195,200,000</u>

於二零一零年十二月三十一日尚未行使之購股權行使價為港幣0.1280元或港幣0.1724元（二零零九年：港幣0.1280元或港幣0.1724元），加權平均剩餘合約年期為1.3年（二零零九年：1.8年）。

(c) 購股權公平值及假設

授予購股權換取所得服務的公平值乃參考所授予購股權的公平值而計量。所授予購股權的公平值估計乃根據二項式點陣模型而計量。購股權的合約年期用作該模式的一項輸入數據。提早行使的預期乃計入二項式點陣模型。

購股權公平值及假設	第一批	第二批
	於二零零八年 八月二十一日	於二零零八年 十月二十一日
計量日期之公平值	港幣0.0718元	港幣0.0539元
股份價格	港幣0.1540元	港幣0.1150元
行使價	港幣0.1724元	港幣0.1280元
預期波幅（根據二項式點陣模型之模擬時所使用之加權平均波幅）	87.16%	87.68%
購股權年期（根據二項式點陣模型之模擬時所使用之加權平均年期）	3年	3年
預期股息	0%	0%
無風險利率（以外匯基金票據為準）	<u>2.397%</u>	<u>1.856%</u>

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 26 股本結算之以股份為基礎之交易 (續)

### (c) 購股權公平值及假設 (續)

預期波幅乃以歷史波幅為基準 (按購股權之加權平均剩餘年期計算)，並按就公開可得資料之預期未來波幅變動而作出調整。預期股息乃按歷史股息為依據。主觀假設之變動可能對所估計之公平值構成重大影響。

購股權乃根據服務條件而授出。此條件並無計入所得服務於授出日期之公平值計量。授出購股權並無附帶市場條件。

## 27 綜合資產負債表內之所得稅

### (a) 綜合資產負債表內之當期稅項指：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應付中國企業所得稅	573	531
應付中國土地增值稅	(63)	3,113
	<u>510</u>	<u>3,644</u>

綜合資產負債表之對賬：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
可收回稅項	(374)	(459)
應付稅項	<u>884</u>	<u>4,103</u>
	<u>510</u>	<u>3,644</u>

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 27 綜合資產負債表內之所得稅 (續)

(b) 已確認的遞延稅項資產及負債：

### 本集團

年內綜合資產負債表內確認的遞延稅項負債的組成部份及變動如下：

	重估投資物業	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
重估投資物業產生之遞延稅項負債：		
於一月一日	2,013	3,110
匯兌差額	7	-
計入綜合收益表(附註6(a))	(1,710)	(1,097)
於十二月三十一日	<u>310</u>	<u>2,013</u>

(c) 未確認之遞延稅項資產：

本集團因累計稅務虧損而未確認之遞延稅項資產約為港幣75,765,000元(二零零九年：港幣42,332,000元)，原因為在有關稅務司法權區及實體並不可能取得未來應課稅溢利以供虧損抵銷。未確認稅務虧損將於二零一一年至二零一五年期間(二零零九年：二零一零年至二零一四年)屆滿。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 28 股本、儲備及股息

### (a) 權益部份之變動

年內本集團綜合權益之各部份及其變動乃載列於綜合權益變動表。

年內本公司之權益部份及其變動詳情載列如下：

#### 本公司

	股本 (附註28(c)) 港幣千元	股份溢價 (附註28(d)(i)) 港幣千元	購股權儲備 (附註28(d)(ii)) 港幣千元	實繳盈餘 (附註28(d)(v)) 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零九年						
一月一日之結餘	50,336	261,949	13,190	140,281	(128,739)	337,017
於購股權失效時轉撥	-	-	(625)	-	625	-
本年度之全面總虧損	-	-	-	-	(71,782)	(71,782)
於二零零九年 十二月三十一日及 二零一零年 一月一日之結餘						
	50,336	261,949	12,565	140,281	(199,896)	265,235
於購股權失效時轉撥	-	-	(7,165)	-	7,165	-
本年度之全面總虧損	-	-	-	-	(67,277)	(67,277)
於二零一零年 十二月三十一日之結餘						
	<u>50,336</u>	<u>261,949</u>	<u>5,400</u>	<u>140,281</u>	<u>(260,008)</u>	<u>197,958</u>

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 28 股本、儲備及股息 (續)

### (b) 股息

董事不建議派付有關截至二零一零年十二月三十一日止年度之任何股息(二零零九年:零)。

### (c) 股本

	二零一零年		二零零九年	
	股份數目 (千股)	港幣千元	股份數目 (千股)	港幣千元
法定:				
每股面值港幣0.02元之普通股	<u>5,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>5,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足之普通股:				
於一月一日及十二月三十一日	<u>2,516,810</u>	<u>50,336</u>	<u>2,516,810</u>	<u>50,336</u>

普通股持有人有權收取不時宣派的股息，並有權在本公司大會上就每股享有一票投票權。所有普通股與本公司的殘值資產享有同等權利。

### (d) 儲備的性質及用途

#### (i) 股份溢價

股份溢價賬的應用受百慕達一九八一年公司法第40條管轄。

#### (ii) 購股權儲備

購股權儲備包括根據附註2(p)(iii)內以股份為基礎之付款採用之會計政策確認之授予本公司僱員之未行使購股權實際或估計數目之公平值。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 28 股本、儲備及股息 (續)

### (d) 儲備的性質及用途 (續)

#### (iii) 特別儲備

本集團之特別儲備是指附屬公司股份面值與本公司為於聯交所上市而作為一九九九年集團重組一部份而發行之股份面值之差額。

#### (iv) 換算儲備

換算儲備包括換算海外附屬公司之財務報表而產生之所有外匯差額。此儲備已根據附註2(s)所載之會計政策處理。

#### (v) 實繳盈餘

本公司之實繳盈餘亦由於同一集團重組而出現，是指收購附屬公司當時之合併資產淨值超過本公司因交換而發行股份之面值部份。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司可自實繳盈餘賬內作出分派。但倘出現下列情況，則本公司不得宣派或派付股息，或自實繳盈餘作出分派：

- (a) 本公司於支付有關款項後，不能或將不能償還到期負債；或
- (b) 其資產的可變現值將因此低於其負債及其已發行股本與股份溢價賬合共數額。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 28 股本、儲備及股息 (續)

### (e) 可供分派儲備

董事認為，本公司可分派予權益股東之儲備如下：

	本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
實繳盈餘	140,281	140,281
累計虧損	(260,008)	(199,896)
	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

### (f) 資本管理

本集團管理資本之首要目標乃保障本集團能夠持續經營，從而透過與風險水平相對應之產品及服務定價以及獲得合理成本的融資，繼續為股東創造回報。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 28 股本、儲備及股息 (續)

### (f) 資本管理 (續)

本集團積極及定期對資本架構開展檢討及管理，以在可能帶來較高借貸水平之較高股東回報與穩健資本狀況帶來的好處及保障之間取得平衡，並因應經濟環境的變化對資本架構作出調整。

與其他同業一樣，本集團以資產負債比率監控資本。資產負債比率按淨負債除以經調整資本計算。淨負債按總借貸（包括綜合資產負債表所載之借款及貿易應付賬款及其他應付款）減現金及現金等值項目計算。經調整資本包括所有權益部分。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
流動負債：				
應付賬款及其他借款	<b>26,353</b>	29,917	<b>7,273</b>	7,412
減：現金及現金等值項目	<b>(1,537)</b>	(808)	<b>(298)</b>	(215)
負債淨額	<b>24,816</b>	29,109	<b>6,975</b>	7,197
權益總額及經調整資本	<b>263,296</b>	282,021	<b>197,958</b>	265,235
資產負債比率	<b>9%</b>	10%	<b>4%</b>	3%

於二零一零年十二月三十一日資本負債比率轉好，是由於償付應付賬款及其他借款所致。



## 29 財務風險管理及公平值

本集團於日常業務過程中面臨信貸、流動資金、利率及外匯風險。本集團承擔的有關風險以及本集團就管理該等風險所採用的財務風險管理政策及慣例載列如下。

### (a) 信貸風險

本集團面臨與其按揭貸款及貿易及其他應收款項以及銀行現金存款有關之信貸風險。

為降低信貸風險，本集團限制按揭貸款及其他應收款項可收回性的信貸風險。本集團管理層亦成立小組，負責確定信貸額度、信貸審批及其他監察程序，以確保採取必要跟進措施以收回逾期債務。此外，本集團於各結算日審核每項個別應收款項之可收回金額，以確保已就不可收回款項作出充份減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團涉及按揭貸款及其他應收款項之信貸風險大幅降低。

有關本公司面臨應收按揭貸款產生之信貸風險之進一步量化披露載於附註17。

銀行存款信貸風險有限，因為對手方均屬信貸評級優良之銀行。

信貸風險涉及最高之金額為每項金融資產在資產負債表內之賬面值。除本集團存放於銀行之擔保存款（誠如附註22所載）外，本集團並無提供任何將令本集團涉及信貸風險之擔保。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 29 財務風險管理及公平值 (續)

### (b) 流動資金風險

本集團面臨重大流動資金風險。本集團持續維持乃憑藉本集團產生足夠營運資金之能力以符合其財務需要。

本集團的政策為定期監察當期與預期流動資金需求及是否符合借貸承諾，以確保其能維持充裕現金儲備及向主要金融機構取得充足承諾融資額，以應付其短期及長期流動資金需求。

下表詳列餘下合約於本集團及本公司財務負債之結算日到期，該等合約乃根據合約未貼現現金流量（包括使用合約利率計算之利息支出或倘為浮息，根據結算日之即期利率計算）以及本集團及本公司須予償還之最早日期計算：

	資產負債表 賬面值 港幣千元	二零一零年 合約未折現 現金流總額 港幣千元	一年內或 按要求 港幣千元	資產負債表 賬面值 港幣千元	二零零九年 合約未折現 現金流總額 港幣千元	一年內或 按要求 港幣千元
<b>本集團</b>						
貿易及其他應收款項	24,259	24,259	24,259	24,631	24,631	24,631
計息借款	1,168	1,168	1,168	1,141	1,141	1,141
應付股息	42	42	42	42	42	42
	<u>25,469</u>	<u>25,469</u>	<u>25,469</u>	<u>25,814</u>	<u>25,814</u>	<u>25,814</u>
<b>本公司</b>						
其他應付款 應付一間附屬 公司之款項	7,231	7,231	7,231	7,370	7,370	7,370
應付股息	22,989	22,989	22,989	22,807	22,807	22,807
	42	42	42	42	42	42
	<u>30,262</u>	<u>30,262</u>	<u>30,262</u>	<u>30,219</u>	<u>30,219</u>	<u>30,219</u>

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 29 財務風險管理及公平值 (續)

### (c) 利率風險

本集團的利率風險主要來自短期借款。按浮動利率及固定利率作出的借款分別令本集團面臨現金流量利率風險及公平值利率風險。

本集團按動態基準分析其利率風險，並考慮再融資、更新現時持倉、其他融資及對沖模擬多個情況。根據此等模擬情況，本集團計算界定利率調整之損益之影響，就各模擬情況而言，所有貨幣均採用相同利率調整。模擬情況僅就反映主要計息持倉之負債而作出。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，倘借款利率上調／下調1%，而所有其他變數保持不變，則當年／往年虧損將分別增加／減少港幣11,000元及港幣11,000元，主要是由於浮息借款的利息費用增加／減少所致。

### (d) 外匯風險

本集團的外匯風險主要來源於於中國的淨投資。本集團尋求使用人民幣借款來為該等投資籌集資金。本集團監察外匯風險並將根據市場情況，考慮訂立遠期外匯合約，以降低風險。

人民幣並非可自由兌換的貨幣及將資金匯往中國以外須遵守中國政府實施之外匯限制。

### (e) 公平值

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，所有金融工具均按與其公平值無重大差別之金額列賬。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 30 承擔

(a) 於結算日，本集團之未付資本承擔如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
土地租賃費用	-	296

(b) 於二零一零年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租約，本集團應付之未來最低租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	409	648	324	648
第二至第五年內 (包括首尾兩年)	-	324	-	324
	<u>409</u>	<u>972</u>	<u>324</u>	<u>972</u>

本集團為經營租約項下有關辦公室物業之承租人。該等租約一般初步為期兩年，於期限屆滿後所有條款均可重新商討。任何租賃並無包括或然租金。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 30 承擔 (續)

### (c) 根據經營租約租出之物業

本集團根據經營租約出租投資物業。租約一般初步為期一年至八年，並於租期結束時重新商討所有條款。有關租賃並無包括或然租金。

根據不可撤銷經營租約，本集團應收之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	<b>1,548</b>	1,062
第二至第五年內(包括首尾兩年)	<b>2,977</b>	2,221
五年以上	<b>186</b>	504
	<b><u>4,711</u></b>	<b><u>3,787</u></b>

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 31 或然負債

### (a) 訴訟

#### (i) 曾煒麟先生及其聯繫人士提出之法律程序

1. 於二零零八年六月六日，本公司前董事及股東曾煒麟先生向本公司發出傳訊令狀（「原訴傳票」），指稱遠程與華嘉富及東莞市閩泰實業投資有限公司於二零零八年三月就向東莞市塘廈鎮一購物中心提供物業管理及顧問服務訂立之交易（年期兩年，每年費用為人民幣1,450,000元（相當於港幣1,648,000元），遠程已向華嘉富支付可退回之保證按金人民幣8,000,000元（相當於港幣9,091,000元））涉嫌濫用職權或處理不當。

於二零零九年二月二十五日，曾先生根據香港公司條例第168BC條以本公司名義修改並發出針對本公司當時之董事朱景輝先生、黃炳煌先生、區國泉先生、黃合田先生、趙巨群先生、楊彪先生、黃潤權博士及莫境堂先生以及本公司之原訴傳票，指稱該等當時之董事在(i)通過以下董事局決議案(aa)於二零零八年一月十四日或前後通過批准向遠程匯款港幣50,000,000元之決議案、(bb)於二零零八年五月二十七日或前後通過批准以港幣88,000,000元從閩泰建設收購揚州項目，並從遠程資金中撥付預付款項港幣5,000,000元之決議案、(cc)於二零零八年三月十五日或前後通過批准遠程與華嘉富及東莞市閩泰實業投資有限公司訂立管理服務協議之決議案，其中涉及遠程支付之預付款項人民幣8,000,000元（相當於港幣9,091,000元）、(dd)於二零零八年五月二十七日通過批准遠程與中城訂立合作框架協議之決議案，其中涉及預付款項人民幣5,000,000元（相當於港幣5,682,000元）；(ii)轉賬港幣50,000,000元予遠程，並讓遠程控制上述港幣50,000,000元；(iii)將遠程之財務文件（包括支票簿、印章及圖章、銀行卡及保險箱鑰匙）交付予Cheng Lai Yin女士；(iv)未能及／或拒絕對有關揚州項目及／或閩泰建設全部股本之建議收購展開詳細調查或盡職調查；(v)於二零零八年七月十四日訂立配售

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 31 或然負債 (續)

### (a) 訴訟 (續)

#### (i) 曾煒麟先生及其聯繫人士提出之法律程序 (續)

協議，藉此，本公司有條件同意以每股港幣0.16元之價格配售本公司100,000,000股股份，以撥付有關揚州項目建議收購所需之資金；(vi)未能在揚州項目在二零零八年九月三十日宣告失敗後之十天內根據日期為二零零八年六月二十三日之意向書促使遠程及／或本公司從閩泰建設收回港幣5,000,000元保證金；(vii)遠程向華嘉富支付人民幣8,000,000元（相當於港幣9,091,000元）；(viii)未能及／或拒絕對合作框架協議之條款及於二零零八年六月二十三日根據合作框架協議支付人民幣5,000,000元（相當於港幣5,682,000元）按金展開任何或任何正式查詢；(ix)遠程於二零零八年七月十五日或前後及二零零八年八月二十九日或前後向中城分別支付人民幣10,000,000元（相當於港幣11,364,000元）及人民幣7,000,000元（相當於港幣7,955,000元）；(x)於二零零八年四月三十日至二零零八年六月二十三日期間在遠程與深圳華科納米技術有限公司之間轉讓金額合共達人民幣33,100,000元（相當於港幣37,614,000元）之款項；及(xi)於二零零八年十一月十五日及二十日通過決議案批准本集團之全資附屬公司鈞濠房地產開發（深圳）有限公司（「鈞濠深圳」）借貸最多人民幣50,000,000元（相當於港幣56,818,000元），以償還欠付遠程之貸款及將餘額用作本公司營運資金等事宜中違反受信責任。根據該等指控，曾先生尋求（其中包括）(i)有關該等當時之董事聲稱通過有關決議案為本公司董事局決議案之決定不符合本公司利益之聲明；(ii)撤銷有關決議案之法令，進一

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 31 或然負債 (續)

### (a) 訴訟 (續)

#### (i) 曾煒麟先生及其聯繫人士提出之法律程序 (續)

步或另外要求有關決議案無效且不具法律效力之聲明；(iii)損害賠償及／或公平補償、利息、費用及另外及／或其他濟助；(iv)歸還該等當時之董事或任何彼等違反受信責任而直接或間接收取之款項；(v)清算及／或調查彼等因違反受信責任而直接或間接收取之所有款項、溢利及／或利益，及裁定支付所有金額及交付上述調查或清算中查明拖欠之所有資產；及(vi)有關禁止該等當時之董事持續擔任本公司董事及／或行使董事之權力之禁制令。於該等綜合財務報表日期概無作出裁決。董事認為，列為被告之董事已辭任或調任為非執行董事，而上述法律程序將不會對本集團之財務狀況及營運產生重大影響。

2. 於二零零八年八月十日，曾先生就本公司於二零零八年六月十八日舉行之股東週年大會及於二零零八年六月二十五日舉行之股東特別大會上通過之決議案向本公司發出傳訊令狀。曾先生尋求（其中包括）(i)有關撤銷二零零八年六月十八日舉行之股東週年大會上通過之關於授出配發及發行20%新股份及購回10%股份之一般授權之決議案之法令以及有關決議案無效且不具法律效力之聲明；及(ii)有關撤銷二零零八年六月二十五日舉行之股東特別大會上通過之關於同意選舉趙巨群先生、楊彪先生及莫境堂先生為本公司董事而反對選舉趙陽先生、黃立衝先生、林偉明先生、周啟平先生及王青雲先生為本公司董事之決議案之法令以及有關決議案無效且不具法律效力之聲明。

與曾先生之同意令已於二零一零年十月八日作出，當中針對本公司之訴訟已終止，而本公司將向彼支付港幣220,000元作為該訴訟中彼之協定費用。為數港幣220,000元之款項已於截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表計提撥備。



## 31 或然負債 (續)

### (a) 訴訟 (續)

#### (i) 曾煒麟先生及其聯繫人士提出之法律程序 (續)

3. 於二零零八年八月二十六日，本公司收到曾先生針對本公司、其附屬公司、Grand Field Group Holdings (BVI) Limited、鈞濠集團有限公司（「鈞濠香港」）、陳喬女士、惠志華先生及文力先生發出之傳訊令狀。曾先生尋求（其中包括）(i)有關撤銷二零零八年四月二十八日關於委任陳喬女士及惠志華先生為鈞濠香港董事之決議案之法令以及有關決議案無效且不具法律效力之聲明；(ii)有關撤銷二零零八年七月十六日關於委任陳喬女士、惠志華先生及文力先生為鈞濠香港董事及批准及確認彼等作出之行動及簽署之文件之決議案之法令以及有關決議案無效且不具法律效力之聲明；及(iii)損害賠償及／或公平補償、利息、費用及另外及／或其他濟助。

於二零零九年二月十日、二月二十六日及三月二十五日，本公司已就該等法律程序刊發公佈。

與曾先生之同意令已於二零一零年十月八日作出，當中針對本公司之訴訟已終止，而本公司將向彼支付港幣110,000元作為該訴訟中彼之協定費用。為數港幣110,000元之款項已於截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表計提撥備。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 31 或然負債 (續)

### (a) 訴訟 (續)

#### (ii) 未付物業管理費用

於二零零八年十月十三日，鈞濠深圳因未支付深圳德福花園整個停車場地段之物業管理費及應計利息合共人民幣4,508,000元（相當於港幣5,123,000元）而被人向深圳市龍崗區人民法院提出訴訟。

於二零一零年一月二十日，已通過調解與原告達成和解，和解方式為鈞濠深圳於和解生效日期起計十二個月內須分十二期等額支付人民幣4,231,816元（相當於港幣4,809,000元）。為數港幣4,809,000元之款項已於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內計提撥備。

#### (iii) 承租人提出之法律程序

回顧二零零六年，本集團之全資附屬公司成發行有限公司（「成發行」）與一名卡拉OK營運商簽訂為期十年之租賃協議，據此成發行須翻新及連通其東莞商業物業之兩層完整樓層。鑑於未能遵守樓宇結構之消防規定，故該卡拉OK營運商未能申請到營運許可證。自二零零七年以來，承租人已在當地中國法院就租賃協議之有效性及裝修補償費及其他經濟損失人民幣4,500,000元（相當於港幣5,114,000元）向成發行提出數宗法律程序。然而，成發行已就物業翻新及重修補償、租金收入損失及其他經濟損失人民幣2,056,000元（相當於港幣2,336,000元）在當地中國法院提出上訴並控告承租人。於二零零九年，成發行在向承租人索償物業重修補償之法院訟案中敗訴。成發行與承租人之間之其他法律程序仍在進行中。

董事認為，上述法律程序將不會對本集團之財務狀況及營運產生重大影響。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 31 或然負債 (續)

### (a) 訴訟 (續)

#### (iv) 區國泉先生提出之法律程序

區國泉先生，本公司前任執行董事，於勞工處向本公司提出索賠，有關其自二零零九年五月一日至二零零九年九月三十日期間，總額為港幣350,000元之薪酬。於二零一零年五月十日，區先生更於勞資審裁處向本公司索賠代通知金、欠薪、年假薪酬及遣散費合共金額港幣700,000元。於二零一零年六月三日，該案件已交由高等法院進行聆訊。於該等綜合財務報表日期概無作出裁決。港幣296,000元之撥備已於截至二零一零年十二月三十一日止年度作出。

### (b) 已出售物業銷售退還

於過往年度，本集團向本集團物業之買家提供免息惟須於五年內按月分期償還之按揭貸款。若該等買家拖欠按揭貸款，本集團會與拖欠還款之買家磋商以達成協議，並接管有關物業。於截至二零一零年及二零零九年兩個財政年度，並無任何物業退還予本集團。於二零一零年十二月三十一日，共有172項(二零零九年：211項)物業之按揭貸款未有償還，總合同銷售價值達港幣38,855,000元(二零零九年：港幣49,997,000元)，相應銷售成本達港幣24,646,000元(二零零九年：港幣32,537,000元)。在對按揭貸款出現拖欠情況及收回物業之可能性缺乏任何可靠資料之情況下，本公司董事無法就過往年度售出之相關物業估算任何特定撥備金額。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 32 主要非現金交易

於二零零九年，本集團交出賬面值為港幣670,000元之一個投資物業單位，以悉數償付為數人民幣500,000元（相當於港幣568,000元）之短期貸款及有關利息及罰金人民幣44,000元（相當於港幣50,000元）。

## 33 關連人士交易

### (a) 與主要管理人員之交易

本集團主要管理人員之薪酬於綜合財務報表附註7披露。

### (b) 與其他關連人士之交易

年內，本集團已向本公司一名前非執行董事之子朱哲支付租金港幣85,000元（二零零九年：港幣970,000元）。

## 34 會計判斷及估計

### (a) 本集團會計政策所採納的主要會計判斷

於應用本集團會計政策的過程中，除涉及對綜合財務報表內已確認金額構成最重大影響的該等估計的會計政策外，管理層已作出以下會計判斷：

#### (i) 經營租賃承擔—本公司作為出租人

本集團就旗下的投資物業組合訂立商業物業租約。本集團確認，就此等以經營租約出租的物業而言，本集團保留與此等物業擁有權有關的一切重大風險及回報。

## 34 會計判斷及估計 (續)

### (a) 本集團會計政策所採納的主要會計判斷 (續)

#### (ii) 投資物業與自置物業的分類

本集團決定物業是否符合投資物業的資格，並已制訂出作此判斷的準則。投資物業是為賺取租金或資本增值或同時為此兩項目的而持有的物業。因此，本集團會考慮一項物業產生之現金流量是否與本集團持有的其他資產無關。

某些物業包括為賺取租金或資本增值而持有的部分以及為用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部分。倘若此等部份可以分開出售（或根據融資租賃分開出租），本集團將把有關部份分開入賬。倘若該等部份無法分開出售，則只會在用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部份並不重要時，有關物業才會列作投資物業。

本集團對各項物業作判斷，決定配套服務是否重要以使物業並不符合投資物業的資格。

#### (iii) 投資物業與持作銷售物業的分類

本集團開發持作銷售物業及持作賺取租金及／或資本增值的物業。管理層已就一項物業是否指定為投資物業或持作銷售物業作出判斷。本集團於某項物業開發初期考慮其持有相關物業的意向。於建設過程中，如相關的發展中物業計劃落成後出售，則相關物業乃入賬列作發展中物業，並計入流動資產，而如相關物業計劃持作賺取租金及／或資本增值，則相關物業入賬列作發展中資產並計入非流動資產。於物業落成後，持作銷售物業會轉撥至已完成持作銷售物業，並按成本列值，而持作賺取租金及／或資本增值的物業則轉撥至投資物業，並須於各結算日重新估值。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 34 會計判斷及估計 (續)

### (b) 估計不明朗因素的來源

估計不明朗因素的主要來源構成須對資產及負債的賬面值作出重大調整的重大風險，茲論述如下。

#### (i) 持續基準

綜合財務報表已按持續基準編製，其有效性乃依賴本集團可產生充足營運資金以滿足其財務需求的能力。有關詳情載於綜合財務報表附註2(b)。

#### (ii) 所得稅

對所得稅釐定撥備時，需要作出重要的判斷。在正常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定是不確定的。當該等事宜最終的稅項結果與最初入賬金額不同時，有關差額將影響釐定期內的所得稅及遞延稅款撥備。

#### (iii) 土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。但中國不同城市及地區的稅務機構對土地增值稅之執行與結算並不相同。本集團尚未與任何當地稅務機構落實土地增值稅的計算方法及支付事項。因此，需對土地增值稅及相關稅金金額的確定作出重大判斷。本集團根據管理層對稅法的最佳理解確認土地增值稅。最終稅項的繳付金額可能與最初入賬金額有所差異，而該等差異則會影響與當地稅務機構落實稅項期間的銷售成本及遞延所得稅撥備。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 34 會計判斷及估計 (續)

### (b) 估計不明朗因素的來源 (續)

#### (iv) 遞延稅項資產

所有未動用稅項虧損於可見未來能獲得應課稅盈利抵銷虧損的情況下，可確認為遞延稅項資產。釐定可予確認的遞延稅項資產的金額時，管理層須根據未來應課稅溢利之可能時間及水平連同未來稅項計劃作出重大判斷。

#### (v) 投資物業之公平值

投資物業會由獨立專業估值師於結算日按其現有用途以市值基準重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，而由於該等假設涉及不明確因素，估值或會與實際結果有重大差異。於作出判斷時，本集團已考慮活躍市場中類似物業之當前市價，並運用主要根據各結算日之市況作出之假設。

#### (vi) 折舊

若干經營性資產折舊構成本集團一項重大的營運成本。物業、廠房及設備之成本於各項資產之估計使用年期內以直線法折舊。本集團定期檢討技術及行業環境、資產報廢活動及剩餘價值等方面的變動，以確定估計剩餘使用年期及折舊率之調整。

實際經濟年期可能與估計使用年期不同。定期檢討可能使可折舊年期出現變動，因而引致未來期間折舊費用有所變動。

# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 35 結算日後事項

除綜合財務報表其他部分所披露者外，下列重大事項於二零一零年十二月三十一日後發生。

於二零一一年二月二十四日，本集團之全資附屬公司Grand Field Group Holdings (BVI) Limited (「Grand Field Group BVI」)與Truth Resource Investments Limited (「Truth Resource Investments」) (作為貸款人)已就為數人民幣5,000,000元 (相當於港幣5,815,000元)之貸款而訂立一份貸款協議。為獲取有關信貸，Grand Field Group BVI (作為借款人)及Shing Fat Hong Limited (作為承押人)與Truth Resource Investments (作為貸款人)於同日已就將Grand Field Group BVI所持Shing Fat Hong Limited之股份抵押予貸款人而訂立一份股份質押。

## 36 已頒佈但未於截至二零一零年十二月三十一日止年度內生效之修訂、新準則及詮釋可能造成之影響

截至該等綜合財務報表刊發之日，香港會計師公會已頒佈一系列修訂及詮釋以及一條新準則。該等修訂、詮釋及新準則於截至二零一零年十二月三十一日止年度尚未生效及並未於綜合財務報表內採納。可能適用於本集團的修訂、詮釋及新準則如下：

		於下列日期開始或 之後之會計期間生效
香港財務報告準則第9號	財務投資	二零一三年一月一日
香港會計準則第12號 (修訂本)	所得稅	二零一二年一月一日
香港會計準則第32號 (修訂本)	香港會計準則第32號財務工具： 呈列—供股分類的修訂	二零一零年二月一日
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號 (修訂本)	最低資金規定的預付款	二零一一年一月一日
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以權益工具消除財務負債	二零一零年七月一日
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連人士披露	二零一一年一月一日



# 綜合財務報表附註

(以港幣計)

## 36 已頒佈但未於截至二零一零年十二月三十一日止年度內生效之修訂、新準則及詮釋可能造成之影響 (續)

除上述者外，香港會計師公會亦頒佈對香港財務報告準則的改進\*，其中載列對多項香港財務報告準則作出的修訂，主要旨在刪除不一致條文及澄清措辭。除香港財務報告準則第3號、香港會計準則第21號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號的修訂於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效外，其他修訂乃於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟各項準則均各自設有過渡性條文。

\* 香港財務報告準則的改進載有對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第3號、香港會計準則第1號、香港會計準則第21號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號的修訂。

本集團現正評估該等修訂及新準則的影響，且至今結論為無法確定採納該等修訂及新準則是否會對本集團的營運及財務狀況產生重大影響。

## 37 綜合財務報表之批准

該等綜合財務報表由董事局於二零一一年三月二十五日批准及授權刊發。

## 五年財務概要

以下為本集團截至二零一零年十二月三十一日止五個年度之綜合業績及綜合資產及負債概要。

### 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
營業額	<b>4,058</b>	4,623	5,133	(6,387)	10,289
除所得稅前(虧損)/溢利	<b>(27,492)</b>	(57,768)	(95,102)	(41,988)	(24,340)
所得稅抵免/(開支)	<b>2,346</b>	849	3,447	(6,255)	141
本年度(虧損)/溢利	<b><u>(25,146)</u></b>	<u>(56,919)</u>	<u>(91,655)</u>	<u>(48,243)</u>	<u>(24,199)</u>

### 綜合資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
總資產	<b>289,959</b>	313,951	408,887	439,098	379,859
總負債	<b>(26,663)</b>	(31,930)	(69,947)	(45,547)	(65,591)
淨資產	<b><u>263,296</u></b>	<u>282,021</u>	<u>338,940</u>	<u>393,551</u>	<u>314,268</u>

## 物業詳情

名稱／位置	種類	應佔權益		預計完成日期
		百分比	完成階段	
<b>持作發展物業</b>				
一幅地皮位於 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 墟鎮管理區	住宅及商業	100%	規劃中	不適用
一幅地皮位於 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 白果洞管理區	住宅及商業	100%	規劃中	不適用
一幅地皮位於 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 草埔西環路	住宅及商業	50%	規劃中	不適用

## 物業詳情

名稱／位置	種類	應佔權益		預計完成日期
		百分比	完成階段	
<b>持作銷售物業</b>				
華都花園第二期多個單位 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 振興路	住宅	100%	不適用	不適用
華都花園第一期多個單位 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 永隆街及振興路	住宅及商業	100%	不適用	不適用
怡樂花園多個單位 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 樟羅管理區 永寧街及莞惠公路	住宅及商業	100%	不適用	不適用
東江花園第二期多個單位 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 墟鎮管理區 荔景大道	住宅	100%	不適用	不適用

## 物業詳情

名稱／位置	種類	應佔權益		預計完成日期
		百分比	完成階段	
<b>持作銷售物業</b>				
陶然居多個單位 中國 廣東省 深圳市 南山區 貓頭山 龍井珠江工業區	住宅	100%	不適用	不適用
德福花園第一期1個單位 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 環城西路	商業	100%	不適用	不適用
德福花園第二期多個單位 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 環城西路	住宅	100%	不適用	不適用

## 物業詳情

名稱／位置	種類	應佔權益		預計完成日期
		百分比	完成階段	
<b>持作投資物業</b>				
怡樂花園多個單位 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 樟羅管理區 永寧街及莞惠公路	商業及住宅	100%	不適用	不適用
東江花園第一期多個單位 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 墟鎮管理區 荔景大道	商業	100%	不適用	不適用
華都花園第一期多個單位 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 永隆街及振興路	商業及住宅	100%	不適用	不適用

## 物業詳情

名稱／位置	種類	應佔權益		預計完成日期
		百分比	完成階段	
<b>持作投資物業</b>				
華都花園第二期多個單位 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 振興路	商業	100%	不適用	不適用
德福花園第一期多個單位 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 環城西路	商業	100%	不適用	不適用
德福花園第二期 多個單位及泊車位 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 環城西路	商業	100%	不適用	不適用