



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)

2012 年報

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	11
董事會報告書	23
獨立核數師報告書	32
綜合收益表	35
綜合全面收益表	36
綜合財務狀況表	37
財務狀況表	39
綜合權益變動表	40
綜合現金流量表	41
綜合財務報表附註	43
五年財務概要	133
物業詳情	134

公司資料

執行董事

馬學綿先生 (主席)
郭小彬先生
周桂華女士
郭小華女士

非執行董事

陳木東先生
林偉明先生

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 (主席)
劉朝東先生
崔衛紅女士

薪酬委員會

劉朝東先生 (主席)
周啟平先生
馬學綿先生
崔衛紅女士

提名委員會

崔衛紅女士 (主席)
馬學綿先生
劉朝東先生

企業管治委員會

馬學綿先生 (主席)
劉朝東先生
崔衛紅女士

授權代表

張玉存先生
馬學綿先生

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

香港九龍
尖沙咀廣東道33號
中港城第五座
10樓1004B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

中磊(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
3樓313-317室

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
06-12室

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」）截至二零一二年十二月三十一日止財政年度全年業績。

業務回顧

回顧二零一二年，我們看到世界各地一些主要市場的經濟增長放緩。不穩定的全球經濟，日益擴大的收入不均，種種問題持續對全球經濟復甦帶來新挑戰，也令世界各國領導人頭痛不已。中國是否能夠在全球不穩的情況下繼續維持經濟增長，同時解決國家所面對的通脹壓力，一直都惹人關注。

信貸緊縮不斷在挑戰中國目前的經濟狀況，而全球住房和抵押貸款市場的系統性問題也同時減少經濟預期的增長。對於國內房地產行業，從政策方面看，二零一二年上半年是一個相對平靜的時期。中央政府從二零一一年開始不斷努力去遏制住房市場的投機活動。消費者在信貸收緊的情況下努力求存，這種經濟氣氛自然對本集團的業務帶來一定程度的影響。

在這樣的市場環境情況下，物業買賣成交量有限，我們也特別關注資產估值（土地，在建房和已建房）和房地產融資成本。在這充滿挑戰的市場環境下，我們董事會也重整了內部措施。

儘管如此，二零一二年在公司復牌路上是積極的一年。我們一直與香港交易所團隊保持緊密聯繫，確保公司作為一個上市企業良好公民，而港交所團隊的回饋也是非常正面。本集團期望在財務顧問的專業協助下，能在二零一三年成功復牌。

內部管治

董事會在謀求發展的同時，亦更注重集團內部監控及規章制度的執行。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。

主席報告

展望

在二零一三年，我們將致力於有潛質的投資機會。我們認為集團在深圳和東莞地區一直提供廣泛的房地產及物業相關服務。我們有信心，本集團能集中資源、能力和有創造性和遠見的人才，在新的一年裏面對挑戰。集團能夠繼續為股東增值，而本公司董事會的專業知識和技能將起到至關鍵作用。我們的市場地位為我們提供了穩固和堅實的基礎。我們相信，二零一三年是充滿機會的。

主席

馬學綿

香港，二零一三年三月二十六日

管理層討論與分析

財務業績

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團收入增加115.5%，至約港幣12,106,000元（二零一一年：港幣5,618,000元）。

年內，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣18,059,000元，高於上年度之虧損約港幣11,563,000元（經重列）。

流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目約為港幣13,335,000元（二零一一年：港幣1,415,000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7%及93%（二零一一年：39%及61%）。

本集團之流動資產總額約為港幣63,649,000元（二零一一年：港幣13,543,000元），流動負債總額約為港幣53,258,000元（二零一一年：港幣29,637,000元）。本集團錄得資產總額約港幣293,072,000元（二零一一年：港幣280,578,000元（經重列））。於二零一二年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣25,543,000元（二零一一年：港幣7,134,000元），其中港幣25,543,000元（二零一一年：港幣7,134,000元）須於一年內償還。

於二零一二年十二月三十一日，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%（二零一一年：0%及100%），此等借貸按年利率25厘（二零一一年：36厘至40厘）計息。

於二零一二年十二月三十一日，資產負債比率（流動負債除以股東權益）為24%（二零一一年：12%（經重列））。

匯率波動風險

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。於二零一二年，人民幣兌港幣匯率並無重大升值，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

於二零一二年十二月三十一日，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附註17。

集團資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團已向借方Thrive Season Limited抵押其全資附屬公司鈞濠集團有限公司之股份，借得人民幣20,500,000元（相當於約港幣25,543,000元）貸款。於二零一一年十二月三十一日，本集團已向借方Truth Resource Investments Limited抵押其全資附屬公司鈞濠房地產開發（深圳）有限公司之股份，借得人民幣5,000,000元（相當於港幣5,907,000元）貸款。

重大收購、出售及重大投資

截至二零一二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附註18中披露。

分部資料

本集團分部資料之詳情載於附註7。

員工

於二零一二年年末，本集團聘有15名員工（二零一一年：19名）及委任9名董事（二零一一年：9名）。年內總成本（員工薪金及董事薪酬）約為港幣4,862,000元（二零一一年：港幣5,349,000元（經重列））。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48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，彼亦為薪酬委員會成員、提名委員會成員及企業管治委員會主席。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序及物業管理。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、中汛有限公司、鈞濠集團有限公司、鈞濠新能源有限公司、嘉豐實業有限公司及成發行有限公司（全部為本公司之附屬公司）之董事及深圳棕科置業有限公司之法定代表人。於本報告日期，馬先生有權收取董事酬金每月港幣50,000元。

郭小彬先生（「郭先生」），現年37歲，於二零一零年二月五日獲委任為本公司之非執行董事，並於二零一一年八月十五日調任為本公司之執行董事。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。彼曾於德意志銀行（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。彼亦獲委任為鈞濠集團有限公司（為本公司之附屬公司）之董事。郭先生主要工作範圍包括：開拓業務積極尋找投資項目，並針對具有發展潛力，效益穩定的項目與項目方進行多方位的投資合作；管理投資與研究工作，包括制定投資策略和建立投資流程；建立投資研究團隊，組織編寫投資策略報告；與銀行及非銀行金融機構、證券機構、投資基金建立良好的業務關係和融資管道。

郭先生為主要股東Rhenfield Development Corp.之一名股東之胞弟。彼亦為執行董事郭小華女士之胞弟。於本報告日期，郭先生有權收取董事酬金每月港幣35,000元。

董事簡歷

周桂華女士（「周女士」），現年47歲，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。周女士曾為美國安旗有限公司在新加坡開設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，以及任職新聞集團旗下衛星電視有限公司之高級行政人員助理。周女士於業務管理、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公司，並於二零一零年二月獲委任為執行董事，彼亦為鈞濠房地產開發（深圳）有限公司（本公司之附屬公司）之董事及為本公司銷售及行政部門總經理並負責本公司營運管理。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38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財務管理。彼於會計及行政管理方面擁有逾10年經驗。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、鈞濠新能源有限公司、中汛有限公司、深圳棕科置業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。彼亦為本公司執行董事郭小彬之胞姊。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

陳木東先生（「陳先生」），現年50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執行董事，並獲委任為本公司行政總裁。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，現亦為合資格工程師。於本報告日期，陳先生有權收取董事酬金每月港幣15,000元。

林偉明先生（「林先生」），現年55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。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學士學位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時解散，亦曾出任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。於本報告日期，林先生有權收取董事酬金每月港幣25,000元。

董事簡歷

獨立非執行董事

周啟平先生（「周先生」），現年56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，亦為薪酬委員會成員及審核委員會主席。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30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。

劉朝東先生（「劉先生」），現年44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、提名委員會成員、企業管治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。劉先生現任國富浩華會計師事務所（特殊普通合夥）廣東佛山分所副總經理。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45歲，於二零一零年九月二十一日獲委任為獨立非執行董事，亦為審核委員會成員、薪酬委員會成員、企業管治委員會成員及提名委員會主席。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。彼於一九九六年至二零零二年期間加盟永利控股有限公司（一間於聯交所上市之公司）並出任集團財務總監，後晉升為財務董事及公司秘書。崔女士曾出任一間於聯交所上市之電訊設備公司的財務總監。崔女士為一個主要從事投資控股及提供財務顧問服務之私人集團中數間公司的董事。崔女士於會計、審計及財務管理方面擁有逾20年經驗。於本報告日期，崔女士有權收取董事酬金每月港幣10,000元。

企業管治

本公司承諾建立良好之企業管治常規及程序。本公司於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日已遵守過往聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則（「舊企業管治守則」）之所有守則條文，並於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日已遵守現有上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）之所有守則條文。

本報告詳述本集團之企業管治常規，並闡釋對企業管治守則原則之應用，惟下列偏離者除外：

- (i) 根據舊企業管治守則及企業管治守則兩者之守則條文第A.2.1條，主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」）之角色應予以區分，並不應由同一人擔任。

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，主席職務由馬學綿先生擔任，惟行政總裁之職位仍懸空。然而，本公司董事會（「董事會」）將繼續不時檢討董事會目前之架構，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。

- (ii) 根據企業管治守則之守則條文第A.1.8條，本公司須就向本公司董事（「董事」）提出之法律訴訟投購適當保險。本公司一直在尋找為蓋董事在公司事務中可能產生之責任投購適當保險，但尚未獲任何保險公司接納有關保險安排。然而，本公司盡本公司之全力持續尋找適當保險。

此外，由於難以取得遠程置業（深圳）有限公司之有關且構成會計記錄之資料及相關或支持文件，本公司需要額外時間為本公司之核數師提供適當及必須之資料以進行及完成其審核，截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度業績公佈已延期刊發。該等構成違反上市規則第13.49(1)及13.49(2)條。進一步詳情可參閱日期為二零一二年三月二十九日之公佈。

- (iii) 根據企業管治守則之守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對股東的意見作出全面的了解。非執行董事及所有獨立非執行董事由於香港以外之業務承擔而無法出席本公司於二零一二年六月十五日舉行之股東週年大會。
- (iv) 根據企業管治守則之守則條文第E.1.2條，本公司之管理層須確保外聘核數師出席股東週年大會，以解答關於履行審核工作、編製核數師報告及其內容、會計政策及核數師獨立性等方面之提問。本公司之前核數師天職香港會計師事務所有限公司由於其他重要委聘而未能出席本公司於二零一二年六月十五日舉行之股東週年大會。

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二零一二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。

董事會

董事會現時由合共九名董事組成，其中執行董事四名，非執行董事兩名及獨立非執行董事三名及至少一名獨立非執行董事具有合適之專業資格以符合上市規則第3.10(1)及(2)條之規定。董事會認為，其能夠於適當專業知識、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。

董事會由主席帶領，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。

董事會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。董事會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。董事會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（「股東」）負責。

董事會委派執行董事及高級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會批准。董事會之決定透過出席董事會會議之執行董事下達予管理人員。

企業管治報告

除「董事簡歷」一節所披露者外，董事會成員之間概無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

自二零一二年四月一日起至二零一二年十二月三十一日止期間，管理層已根據企業管治守則之守則條文第C.1.2條向所有董事會成員提供每月更新資料。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，董事會舉行9次會議及1次股東大會。每名董事出席上述會議之記錄如下：

董事	出席情況／ 有權出席股東 大會之數目	出席情況／ 有權出席董事會 會議之數目
執行董事：		
馬學綿先生(主席)	1/1	8/9
郭小彬先生	1/1	9/9
周桂華女士	1/1	9/9
郭小華女士	1/1	8/9
非執行董事：		
陳木東先生	0/1	8/9
林偉明先生	1/1	7/9
獨立非執行董事：		
周啟平先生	0/1	6/9
劉朝東先生	0/1	6/9
崔衛紅女士	0/1	6/9

董事會／委員會成員之會議記錄會保留，在由會議主席批核前，會議記錄草稿會先經董事會／委員會成員傳閱作評註。董事會會議記錄由本公司之公司秘書備存，並可供董事查閱。本公司審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）、提名委員會（「提名委員會」）及企業管治委員會（「企業管治委員會」）之會議記錄則由該四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並將會舉行董事會會議。有關董事可發表意見，惟將不會被計入會議法定人數，並須就有關決議案放棄投票。

持續專業發展

根據企業管治守則之守則條文第A.6.5條，所有董事應參加持續專業發展，發展及更新其知識及技能，以確保其在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。本公司將向董事安排及／或引入若干董事培訓課程，以發展及開拓其知識及技能。

董事確認，彼等已遵守有關董事培訓之企業管治守則之守則條文第A.6.5條。截至二零一二年十二月三十一日止年度內，全體董事已參與透過出席有關以下主題之座談會或閱讀材料，以發展及更新彼等之知識及技能，並已向本公司提供培訓紀錄。

董事	所涵蓋之培訓主題 (附註)
執行董事：	
馬學綿先生(主席)	(b)
郭小彬先生	(a), (b)
周桂華女士	(a), (b), (c)
郭小華女士	(b)
非執行董事：	
陳木東先生	(b)
林偉明先生	(b)
獨立非執行董事：	
周啟平先生	(c)
劉朝東先生	(b), (c)
崔衛紅女士	(b)

附註：

- (a) 企業管治
- (b) 監管
- (c) 財務

主席及行政總裁

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁之職能須分立且不應由同一人出任。

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，主席職務由馬學綿先生擔任，但在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。董事會將繼續不時檢討董事會目前之架構，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

根據企業管治守則之守則條文第A.4.1條，非執行董事須以指定任期委任。

非執行董事陳木東先生及林偉明先生以及獨立非執行董事即周啟平先生、劉朝東先生及崔衛紅女士各自己與本公司簽訂為期自二零一一年十二月十四日起至二零一三年三月三十一日止之委任函。

根據企業管治守則之守則條文第A.2.7條，主席應至少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次並無執行董事出席之會議。本公司已遵照主席在無執行董事出席之情況下與非執行董事及獨立非執行董事舉行會議之企業管治守則之守則條文第A.2.7條。

薪酬委員會

本公司已於二零零五年九月二十六日按照企業管治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（馬學綿先生）及三名獨立非執行董事（劉朝東先生（薪酬委員會主席）、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於二零一二年三月二十八日經修訂，並可於聯交所及本公司網站查閱。

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薪酬政策及架構及就該等薪酬政策建立正式及具透明度之程序向董事會作出建議；參考董事會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；確保概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要股東批准之董事服務合約投票。

企業管治報告

薪酬委員會之角色及職務包括就個別執行董事薪酬組合向董事會提供建議，包括實物利益、退休金權利及補償（包括離職及終止僱用或委任應付之任何補償），並就非執行董事之薪酬向董事會提供建議。

於二零一二年，薪酬委員會舉行一次會議，以審閱董事及高級管理人員之薪酬，會議出席記錄如下：

成員	出席情況
薪酬委員會	
劉朝東先生 (主席)	1/1
周啟平先生	1/1
馬學綿先生	1/1
崔衛紅女士	1/1

審核委員會

審核委員會乃按照企業管治守則訂明之規定於一九九九年八月四日成立，並書面訂明其職權範圍。審核委員會之職權範圍全文於二零一二年三月二十八日經修訂，並可於聯交所及本公司網站查閱。

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（審核委員會主席）、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會提出建議。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行四次會議，以考慮截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表、商討本公司核數師變動之事宜，並審閱本公司之內部監控。審核委員會亦遵照企業管治守則之守則條文第C.3.3條，於並無管理層出席之情況下與核數師舉行會議，以審閱本公司內部監控。會議出席記錄如下：

成員	出席情況
審核委員會	
周啟平先生 (主席)	4/4
劉朝東先生	4/4
崔衛紅女士	2/4

董事提名

根據本公司之公司細則（「公司細則」），董事會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，董事提名由董事會釐定，且須於股東大會上獲股東批准。此外，於一九九九年五月二十日已由當時之唯一股東通過決議案，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，董事會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。

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月二十八日成立，並按照企業管治守則訂明之規定列明其書面職權範圍。提名委員會之職權範圍全文可於聯交所及本公司網站查閱。

提名委員會現時由一名執行董事馬學綿先生及兩名獨立非執行董事即崔衛紅女士（提名委員會主席）及劉朝東先生組成。

提名委員會之主要職責包括定期檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面）並就任何擬作出的變動向董事會提出建議；物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供建議；評核獨立非執行董事的獨立性；及就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

企業管治報告

截至二零一二年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行1次會議，以審閱董事會之架構、人數及組成。出席會議之記錄如下：

成員	出席情況
提名委員會	
崔衛紅女士 (主席)	0/1
劉朝東先生	1/1
馬學綿先生	1/1

企業管治委員會

企業管治委員會按照企業管治守則訂明之規定於二零一二年三月二十八日成立，並書面訂明其職權範圍。

企業管治委員會現時由一名執行董事（即馬學綿先生（企業管治委員會主席））及兩名獨立非執行董事（即劉朝東先生及崔衛紅女士）組成。

企業管治委員會之主要職責包括制定及審閱有關本集團企業管治之政策及慣例並向董事會作出建議；審閱及監督董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；審閱及監督本集團有關遵守法律及監管規定之政策及慣例；制定、審閱及監督適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊（如有）；及審閱本集團遵守企業管治守則及於本公司企業管治報告內之披露情況。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，企業管治委員會舉行1次會議，以審閱有關本集團企業管治守則之政策及慣例。出席會議之記錄如下：

成員	出席情況
企業管治委員	
馬學綿先生 (主席)	1/1
劉朝東先生	1/1
崔衛紅女士	0/1

內部監控

董事會相信，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識別商業風險。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) 遵守所有適用法例及監管規定。

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

問責性及核數

管理層須向董事會提供有關解釋及資料，以便董事會對擬提交董事會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。於編製截至二零一二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適用之香港財務報告準則；
- 選擇及貫徹應用適當之會計政策；

企業管治報告

- 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。

董事會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、其他內幕消息之公佈、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。

全體董事了解彼等就編製截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表之責任。

外聘核數師

中磊（香港）會計師事務所有限公司已獲委任為本公司之核數師，自二零一二年七月二十日起生效，以填補本公司於二零一二年六月十五日召開之股東週年大會上提呈有關重新委任天職為本公司核數師之決議案遭投票否決後因天職香港會計師事務所有限公司（「天職」）離任所產生之臨時空缺。本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由中磊（香港）會計師事務所有限公司審核。

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。本公司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587,000元（二零一一年：港幣492,000元），並從本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之收益表中扣除，而核數師提供非審核服務之酬金約為港幣359,000元（二零一一年：港幣212,000元），並從本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之收益表中扣除。

投資者關係及股東權利

本公司重視與股東及投資者之溝通。本公司利用雙向溝通渠道向股東及投資者交代本公司之表現，並歡迎股東或投資者查詢及建議，而股東之查詢可透過以下渠道致本公司交由董事會處理：

1. 郵寄至本公司主要營業地點，地址為香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城第五座10樓1004B室：

企業管治報告

2. 致電(852) 2380 1330；
3. 傳真至(852) 2380 1996；或
4. 電郵至gfgadmin@gf115.net

本公司利用多個正規溝通渠道向股東及投資者交代本公司之表現，包括(i)刊發中期及年度報告；(ii)舉行股東週年大會或股東特別大會，為股東提供平台以便向董事會提出及交換意見；(iii)於聯交所及本公司網站刊登本集團最新及重要資訊；(iv)於本公司網站提供本公司與其股東及投資者之間之溝通渠道；及(v)本公司香港股份過戶登記處就所有股份過戶登記事宜服務股東。

本公司旨在向其股東及投資者提供高水平之披露及財務透明度。董事會致力透過刊發中期及年度報告及／或寄發通函、通告及其他公佈，定期向股東提供有關本集團明確詳盡資訊。

本公司致力考慮股東觀點及意見並回應彼等關注。本公司鼓勵股東出席股東週年大會，該大會應發出至少足20個營業日通告。主席及審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及企業管治委員會之主席或（倘彼等缺席）董事均可於大會就本集團業務回答股東提問。

所有股東均有法定權利召開股東特別大會及提出議呈事項以供股東考慮。根據公司細則之公司細則第65條及一九八一年百慕達公司法，公司董事（儘管公司細則有所規定），倘收到本公司股東呈請，於遞交呈請日期持有不少於本公司繳足股本十分之一並享有本公司股東大會之投票權，則應隨即正式召開本公司股東特別大會。呈請必須列明會議目的，並須由呈請者簽署及遞交至本公司註冊辦事處，及其可包括由一位或多位呈請人簽署之同一格式之多份文件組成。

企業管治報告

股東倘欲於股東大會提名某人士（「候選人士」）參選董事，則須向本公司於香港之總辦事處遞交書面通告（「通告」），地址為香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城第五座10樓1004B室。通告(i)須包括上市規則第13.51(2)條所規定候選人士之個人資料及其聯絡資料；及(ii)須由有關股東簽署（包括證明股東身份之資料／文件），並須由候選人士簽署表明其有意參選及同意公開其個人資料。通告須在不早於舉行相關選舉之股東大會通告寄發後至不遲於該大會舉行日期前七日前期間遞交本公司。為確保股東有足夠時間省覽及考慮候選人士參選董事之建議而毋須將股東大會押後，務請股東在可行情況下盡快（建議舉行相關選舉之股東大會日期前至少15個營業日）遞交通告。

董事會於二零一二年三月二十八日設立股東通訊政策，並將定期檢討以確保其遵照企業管治守則第E.1.4條守則條文之有效性。

為促進有效溝通，本公司亦設有網站（<http://www.irasia.com/listco/hk/grandfield/>），當中載有與本集團及其業務相關之最新資訊。

公司秘書

本公司之公司秘書張玉存先生乃由外聘服務供應商委派。本公司外聘服務供應商之主要聯絡人為執行董事周桂華女士。

代表董事會

主席

馬學綿

香港，二零一三年三月二十六日

董事會報告書

董事謹此提呈本集團截至二零一二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18。於年內，本集團之主要業務性質並無重大變化。

於財政年度內，本集團之主要業務及營運地區分析載於綜合財務報表附註13。

主要客戶及供應商

於年內，來自本集團五大客戶之收益佔截至二零一二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）約68%（二零一一年：約69%）。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團最大客戶之收益佔本集團營業額總額約56%（二零一一年：約31%）。

於回顧年度任何時間內，董事、彼等之聯繫人士或任何股東（就董事所深知擁有本公司已發行股本5%以上者）概無於五名主要客戶中擁有任何權益。

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

本集團截至二零一二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事務狀況載於第35至132頁之綜合財務報表內。

轉撥至儲備

股東應佔虧損港幣18,059,000元（二零一一年：港幣11,563,000元（經重列））已轉撥至儲備。儲備之其他變動載於綜合財務報表附註37(a)。

股息

董事不建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一一年：零）。截至二零一二年六月三十日止六個月亦無宣派任何中期股息（二零一一年：零）。

投資物業

本集團已於年結日重估所有投資物業。重估導致虧絀港幣2,313,000元（二零一一年：虧絀港幣6,513,000元），已分別直接從綜合收益表中扣除。於二零一二年，重估產生之遞延稅項達港幣1,297,000元（二零一一年：港幣3,652,000元）。該等重估之詳情載於綜合財務報表附註15。

物業、廠房及設備及投資物業

於年內，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14及15。

股本

年內，本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註28。

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會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。

董事會報告書

董事

截至二零一二年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事：

馬學綿先生(主席)
郭小彬先生
周桂華女士
郭小華女士

非執行董事：

陳木東先生
林偉明先生

獨立非執行董事：

周啟平先生
劉朝東先生
崔衛紅女士

根據公司細則第111(A)條，馬學綿先生、郭小彬先生及郭小華女士將於應屆股東週年大會（「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。

董事會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。

董事之簡歷詳情載於本報告第7至10頁。

董事之委任函

執行董事馬學綿先生、郭小彬先生、周桂華女士及郭小華女士各自己與本公司簽訂為期自二零一二年四月一日起至二零一三年三月三十一日止之委任函。

董事會報告書

非執行董事陳木東先生及林偉明先生以及獨立非執行董事周啟平先生、劉朝東先生及崔衛紅女士各自已與本公司簽訂為期自二零一一年十二月十四日起至二零一三年三月三十一日止之委任函。

於股東週年大會上建議膺選連任之董事，概無與本公司訂立本公司在並無支付賠償（法定賠償除外）之情況下而不能於一年內終止之委任函。

董事於股份及購股權之權益

(i) 本公司股份之好倉

於二零一二年十二月三十一日，概無董事及本公司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

於二零零六年六月二十三日，本公司採納購股權計劃，據此，董事會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、財務或營銷顧問或承包商；及(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會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會全權酌情釐定，惟不得低於以下各項之最高者：(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；(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十年。

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%。董事會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%。

根據購股權計劃及本公司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購股權計劃日期（即二零零六年六月二十三日）起計十年期間有效。

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，概無購股權獲授出、尚未行使、失效、行使或註銷。

董事會報告書

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36所披露者外，年內或於年末，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

於二零一二年十二月三十一日，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：

股東名稱	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%
李燦（附註1）	所控制法團之權益	561,750,000	22.32%
郭慧玟	實益擁有人	14,170,000	0.56%
	所控制法團之權益（附註2）	479,050,000	19.03%
	配偶之權益（附註3）	64,210,000	2.55%
Rhenfield Development Corp. （附註2）	實益擁有人	479,050,000	19.03%
曾焯麟	實益擁有人	64,210,000	2.55%
	所控制法團之權益（附註2）	479,050,000	19.03%
	配偶之權益（附註4）	14,170,000	0.56%

董事會報告書

附註1：香港中興集團有限公司由李燦女士擁有。根據證券及期貨條例第XV部，李燦女士被視作於本公司之561,750,000股股份中擁有權益。

附註2：Rhenfield Development Corp.由郭慧玟女士及曾煒麟先生等額擁有。根據證券及期貨條例第XV部，郭慧玟女士及曾煒麟先生被視作於本公司之479,050,000股股份中擁有權益。

附註3：該等64,210,000股股份由郭慧玟女士之配偶曾煒麟先生擁有。根據證券及期貨條例第XV部，郭慧玟女士被視作於本公司之64,210,000股股份中擁有權益。

附註4：該等14,170,000股股份由曾煒麟先生之配偶郭慧玟女士擁有。根據證券及期貨條例第XV部，曾煒麟先生被視作於本公司之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

於二零一二年十二月三十一日，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二零一二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。

董事會報告書

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133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

本集團於二零一二年十二月三十一日之主要物業詳情載於第134至138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27。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一二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。

企業管治

本公司一直保持高水準之企業管治常規。本公司採納之企業管治常規詳情載於第11至22頁之企業管治報告。董事相信，企業管治目標著眼於長期財務表現而非局限於短期回報。董事會不會冒不必要之風險以獲取短期收益而犧牲遠景規劃。

合規

董事認為，除載於第11至22頁之企業管治報告所述之偏離者外，本公司自二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日及二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日已分別遵照舊企業管治守則所載之守則條文及企業管治守則之守則條文。

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（包括審閱截至二零一二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。本公司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。

核數師

本集團截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由天職審核。

中磊（香港）會計師事務所有限公司已獲委任為本公司之核數師，自二零一二年七月二十日起生效，以填補本公司於二零一二年六月十五日召開之股東週年大會上提呈有關重新委任天職為本公司核數師之決議案遭投票否決後因天職離任所產生之臨時空缺。本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由中磊（香港）會計師事務所有限公司審核。

中磊（香港）會計師事務所有限公司將於股東週年大會結束時退任，惟符合資格並願意於股東週年大會上重新獲委任。於股東週年大會上，一項有關重新委任中磊（香港）會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案將予提呈。

代表董事會

主席

馬學綿

香港，二零一三年三月二十六日

獨立核數師報告書



中磊（香港）會計師事務所有限公司
ZHONGLEI (HK) CPA Company Limited

致鈞濠集團有限公司之列位股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

吾等已審核第35至132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，包括於二零一二年十二月三十一日之綜合及貴公司之財務狀況表，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（「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，並實施董事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失實陳述。

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，並根據百慕達一九八一年公司法第90條僅向整體股東報告吾等之意見而不作其他用途。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。

除保留意見之基準一段所述者外，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失實陳述。

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失實陳述（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

保留意見之基準

a. 影響年初結餘及相應數字之範圍限制

核數師對 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表（「二零一一年綜合財務報表」）之意見（其形成本年度綜合財務報表所呈列之相應數字基準）因就是否對已計入 貴集團之綜合財務報表有關 貴集團附屬公司遠程置業（深圳）有限公司（「遠程」）之收入、開支、資產、負債及相關披露進行令彼等信納之審核程序之範圍限制之影響可能重大而被前任核數師有所保留，已正確記錄並於二零一一年綜合財務報表妥為入賬。保留意見之詳情載於前任核數師所發出日期為二零一二年四月十九日之獨立核數師報告，並已載入二零一一年綜合財務報表。

我們未能取得足夠之可靠證據，以讓我們評估截至二零一一年十二月三十一日止年度之範圍限制。於二零一二年一月一日發現需要作出之任何年初結餘調整可能會影響 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註內之業績、現金流量及相關披露。此等綜合財務報表內所顯示之截至二零一一年十二月三十一日止年度之比較數字未必能與本年度之數字比較。

b. 出售附屬公司之收益

誠如綜合財務報表附註31(a)所詳述， 貴集團已於截至二零一二年十二月三十一日止年度內向獨立第三方出售遠程之全部股權。因此， 貴集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度內已錄得出售遠程之收益約港幣5,117,000元。鑑於上述有關遠程之範圍限制，我們無法信納於出售日期計入計算截至二零一二年十二月三十一日止年度內出售遠程收益之遠程之負債淨值賬面值之準確性，以及無法信納由於遠程之範圍限制影響，出售附屬公司收益之數額是否已正確計入全面收益表內。任何對該等數據之調整將對 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之虧損產生必然影響。

受範疇限制之保留意見

吾等認為，除保留意見之基準一段所述之事項之可能影響外，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 貴集團於二零一二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。

獨立核數師報告書

強調事項

在並無對吾等之意見作出進一步保留時，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34(i)內就貴公司一名前任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，身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) 就綜合財務報表附註34(ii)所述之訴訟而言，貴公司已接獲來自曾氏之律師之法律函件，內容有關彌償索償於訴訟中產生或結欠另一方相關人士之法律成本。由於直至本年報刊發日期，高等法院並無宣判或下達訴訟判決，故來自曾氏之潛在彌償索償並未被法院採納或認可。由於在法院頒令最終落實前，賠償之可能性甚微，故董事認為貴公司毋須就賠償作出任何撥備。
- (c) 誠如綜合財務報表附註2所述，貴集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度產生虧損約港幣20,794,000元。該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。

中磊（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

林植棠

執業證書編號：P05612

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心3樓313-317室

二零一三年三月二十六日

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
收益	7	12,106	5,618
收益成本		(6,976)	(2,524)
毛利		5,130	3,094
其他收益	7	306	52
其他收益及虧損	7	11,252	14,081
分銷成本		(445)	(549)
行政開支		(31,446)	(22,157)
經營虧損		(15,203)	(5,479)
融資成本	8(c)	(5,401)	(2,132)
除稅前虧損		(20,604)	(7,611)
所得稅開支	9	(190)	(3,952)
年內虧損	8	(20,794)	(11,563)
年內虧損歸屬於：			
本公司擁有人		(18,059)	(11,563)
非控股權益		(2,735)	—
		(20,794)	(11,563)
每股虧損	12		(經重列)
基本		(0.72港仙)	(0.46港仙)
攤薄		不適用	不適用

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
年內虧損	(20,794)	(11,563)
其他全面收入		
換算海外業務產生之匯兌差額	956	13,939
年內全面(開支)收入總額	<u>(19,838)</u>	<u>2,376</u>
全面(開支)收入總額歸屬於：		
本公司擁有人	(17,277)	2,376
非控股權益	<u>(2,561)</u>	<u>—</u>
	<u>(19,838)</u>	<u>2,376</u>

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元 (經重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	1,457	401	1,566
投資物業	15	46,200	70,080	60,736
預付土地租賃費用	16	168,180	181,974	178,187
發展中物業	17	13,463	13,463	12,762
就於一間附屬公司之投資已付之按金	19	–	829	–
於一年後到期之應收貸款	20	–	165	679
商譽	21	–	–	–
受限制現金	25	123	123	116
		229,423	267,035	254,046
流動資產				
已完成持作銷售物業	22	41,632	8,793	10,401
應收貸款	20	121	413	771
其他應收款項、按金及預付款項	23	6,081	1,554	2,899
應收一名董事款項	24	2,227	930	1,221
可收回稅項		253	438	–
現金及現金等值項目	25	13,335	1,415	1,537
		63,649	13,543	16,829
流動負債				
貿易應付賬款及其他應付款	26	24,179	19,395	22,950
計息借款	27	25,543	7,134	1,168
一年內到期之融資租賃項下之承擔	32	154	–	–
應付董事款項	24	3,074	2,020	1,819
應付一名關連方款項	24	124	90	–
應付稅項		142	956	–
應付股息		42	42	42
		53,258	29,637	25,979
流動資產(負債)淨值		10,391	(16,094)	(9,150)
資產總值減流動負債		239,814	250,941	244,896

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元 (經重列)
非流動負債				
遞延稅項負債	29	3,999	3,979	310
一年後到期之融資租賃項下之承擔	32	571	—	—
		4,570	3,979	310
資產淨值				
		235,244	246,962	244,586
股本及儲備				
股本	30	50,336	50,336	50,336
儲備		174,567	196,626	194,250
本公司擁有人應佔權益				
		224,903	246,962	244,586
非控股權益				
		10,341	—	—
權益總額				
		235,244	246,962	244,586

第35至132頁之綜合財務報表已於二零一三年三月二十六日經由董事會批准及授權刊發，並由以下人士代為簽署：

馬學綿
董事

郭小華
董事

財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

		二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元 (經重列)
	附註			
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	-	2	9
於附屬公司之投資	18	159,056	159,056	159,056
		159,056	159,058	159,065
流動資產				
其他應收款項、按金及預付款項	23	379	303	1,141
應收附屬公司之款項	18	83,003	66,603	67,716
現金及現金等值項目	25	181	157	298
		83,563	67,063	69,155
流動負債				
其他應付款	26	3,954	5,009	5,412
計息借款	27	25,543	-	-
應付董事款項	24	3,074	2,020	1,819
應付一名關連方款項	24	124	90	-
應付附屬公司之款項	18	9,359	28,453	22,989
應付股息		42	42	42
		42,096	35,614	30,262
流動資產淨值		41,467	31,449	38,893
資產淨值		200,523	190,507	197,958
股本及儲備				
股本	30	50,336	50,336	50,336
儲備	37	150,187	140,171	147,622
權益總額		200,523	190,507	197,958

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔						合計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	合計 港幣千元
	股本 港幣千元 (附註30)	股份溢價 港幣千元 (附註37(a)(i))	購股權儲備 港幣千元 (附註28)	特別儲備 港幣千元 (附註i)	匯兌儲備 港幣千元 (附註ii)	累計虧損 港幣千元			
於二零一一年一月一日 (如原先呈列)	50,336	261,949	5,400	(2,215)	76,522	(128,696)	263,296	-	263,296
過往年度調整(附註3)	-	-	-	-	(2,948)	(15,762)	(18,710)	-	(18,710)
於二零一一年一月一日(經重列)	50,336	261,949	5,400	(2,215)	73,574	(144,458)	244,586	-	244,586
年內虧損(經重列)	-	-	-	-	-	(11,563)	(11,563)	-	(11,563)
年內其他全面收入(經重列)	-	-	-	-	13,939	-	13,939	-	13,939
年內全面收入(開支)總額(經重列)	-	-	-	-	13,939	(11,563)	2,376	-	2,376
於購股權失效時轉撥	-	-	(5,400)	-	-	5,400	-	-	-
於二零一一年十二月三十一日 (經重列)	50,336	261,949	-	(2,215)	87,513	(150,621)	246,962	-	246,962
於二零一二年一月一日 (如原先呈列)	50,336	261,949	-	(2,215)	91,498	(136,280)	265,288	-	265,288
過往年度調整(附註3)	-	-	-	-	(3,985)	(14,341)	(18,326)	-	(18,326)
於二零一二年一月一日(經重列)	50,336	261,949	-	(2,215)	87,513	(150,621)	246,962	-	246,962
年內虧損	-	-	-	-	-	(18,059)	(18,059)	(2,735)	(20,794)
年內其他全面收入	-	-	-	-	782	-	782	174	956
年內全面收入(開支)總額	-	-	-	-	782	(18,059)	(17,277)	(2,561)	(19,838)
來自一間附屬公司之 非控股權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	12,902	12,902
於出售附屬公司時解除匯兌儲備	-	-	-	-	(4,782)	-	(4,782)	-	(4,782)
於二零一二年十二月三十一日	50,336	261,949	-	(2,215)	83,513	(168,680)	224,903	10,341	235,244

附註：

(i) 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使本公司股份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。

(ii) 匯兌儲備

匯兌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。此儲備已根據綜合財務報表附註5所載之會計政策處理。

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
經營業務		
除稅前虧損	(20,604)	(7,611)
調整：		
預付土地租賃費用攤銷	6,022	6,005
折舊	233	326
投資物業之公平值收益	(2,313)	(6,513)
出售物業、廠房及設備之淨收益	(1)	(2,183)
出售投資物業之淨收益	–	(1,254)
出售附屬公司之收益	(5,966)	–
利息收入	(248)	(11)
利息開支	5,401	2,132
應收貸款之減值虧損撥回	(2,776)	(2,246)
其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損撥回	(515)	(2,086)
已完成持作銷售物業之減值虧損	319	201
物業、廠房及設備之撇銷	–	445
其他應收款項、按金及預付款項之減值	565	542
營運資本變動前之經營現金流量	(19,883)	(12,253)
已完成持作銷售物業減少	5,451	1,979
應收貸款減少	1,202	3,198
其他應收款項、按金及預付款項(增加)減少	(4,576)	3,052
應收一名董事款項增加	(1,297)	–
貿易應付賬款及其他應付款增加(減少)	3,049	(3,405)
應付董事款項增加	1,054	201
應付一名關連方款項增加	34	90
持作銷售物業已收按金減少	–	(156)
經營業務所耗現金	(14,966)	(7,294)
已收利息	248	11
已付稅項—中國稅項	(814)	(321)
經營業務所耗現金淨額	(15,532)	(7,604)

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
投資業務		
購買物業、廠房及設備	(1,286)	(228)
出售物業、廠房及設備之所得款項	1	2,888
出售投資物業之所得款項	-	1,804
就於一間附屬公司之投資已付之按金增加	-	(829)
一間附屬公司之注資	829	-
來自一間附屬公司之非控股權益之注資	12,902	-
出售附屬公司之現金流入淨額	639	-
投資業務所得現金淨額	13,085	3,635
融資業務		
已付利息	(5,401)	(2,132)
新造計息借款	25,543	7,134
償還計息借款	(7,134)	(1,168)
新增融資租賃項下之承擔	823	-
償還融資租賃項下之承擔	(98)	-
融資業務所得現金淨額	13,733	3,834
現金及現金等值項目之增加(減少)淨額	11,286	(135)
於一月一日之現金及現金等值項目	1,415	1,537
外匯匯率變動之影響	634	13
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	13,335	1,415

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

鈞濠集團有限公司（「本公司」）乃於百慕達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」）主板上市。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九龍尖沙咀廣東道33號中港城第五座10樓1004B室。

本公司及其附屬公司（以下統稱「本集團」）之主要業務為投資控股、地產發展、物業投資及物業管理。其附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註18。

綜合財務報表以港幣（「港幣」）呈列。除該等於中華人民共和國（「中國」）成立之附屬公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）外，本集團之功能貨幣為港幣。選擇港幣為呈列貨幣之理由為本公司乃於聯交所主板（其絕大多數之投資者均位於香港）上市之公眾公司。

2. 編製基準

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團已產生虧損約為港幣20,794,000元。此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。因此，本集團或未能於日常業務過程中變現其資產及支付其負債。

然而，該等綜合財務報表已按持續基準編製，其有效性取決於本集團能夠產生足夠營運資金及本集團可自金融機構取得之貸款融資並視乎潛在投資者會否提供足以應付本集團之營運資金需要。董事因此認為，以持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。倘本集團未能按持續經營基準繼續經營，則將對綜合財務報表作出調整，以將本集團資產之價值調整至其可收回金額及就可能產生之任何進一步負債作出撥備，並分別將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 過往年度調整

樓宇及預付土地租賃費用

刊發截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表後，董事識別綜合財務報表之錯誤。調整指修正有關累計虧損中所包括樓宇及預付土地租賃費用撇銷之錯誤。

於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日，位於中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮環城西路德福花園第一及第二期之停車場（「停車場」）之該等樓宇於該日之賬面值分別約為港幣17,452,000元及港幣16,998,000元，及預付土地租賃費用於該日之賬面值分別約為港幣1,258,000元及港幣1,328,000元。董事認為過往由於於完成時並無所有權文件，停車場不可出售或出租以獲得租金收入，根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備，當預期停車場之持續使用不會產生未來經濟利益時，應取消確認停車場。故此，董事認為，停車場須作出悉數減值，而非分別於租期及土地租約之未屆滿期限內按直線法計提折舊及攤銷。

董事已就本集團之物業、廠房及設備及預付土地租賃費用作出追溯重列（「重列」）。因此，財務資料已經重列。重列對各項之影響如下：

於二零一一年一月一日

	原先呈列 港幣千元	調整 港幣千元	過往年度 調整後呈列 港幣千元
資產			
物業、廠房及設備	19,018	(17,452)	1,566
預付土地租賃費用	179,445	(1,258)	178,187
資產之總體影響	<u>198,463</u>	<u>(18,710)</u>	<u>179,753</u>
股本及儲備			
匯兌儲備	(76,522)	2,948	(73,574)
累計虧損	<u>128,696</u>	<u>15,762</u>	<u>144,458</u>
權益之總體影響	<u>52,174</u>	<u>18,710</u>	<u>70,884</u>

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 過往年度調整 (續)

樓宇及預付土地租賃費用 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	原先呈列 港幣千元	調整 港幣千元	過往年度 調整後呈列 港幣千元
行政開支	(23,578)	1,421	(22,157)
年度虧損之總體影響	(23,578)	1,421	(22,157)
年度虧損之總體影響歸屬於：			
本公司擁有人	(12,984)	1,421	(11,563)
每股虧損			
基本	(0.52仙)		(0.46仙)

於二零一一年十二月三十一日

	原先呈列 港幣千元	調整 港幣千元	過往年度 調整後呈列 港幣千元
資產			
物業、廠房及設備	17,399	(16,998)	401
預付土地租賃費用	183,302	(1,328)	181,974
資產之總體影響	200,701	(18,326)	182,375
股本及儲備			
匯兌儲備	(91,498)	3,985	(87,513)
累計虧損	136,280	14,341	150,621
權益之總體影響	44,782	18,326	63,108

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則。

香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產
香港財務報告準則第1號（修訂本）	嚴重高通脹及剔除首次採用者之固定日期
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露－轉讓金融資產

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或對該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

香港會計準則第12號遞延稅項：收回相關資產的修訂本

本集團於本年度已首次應用香港會計準則第12號遞延稅項：收回相關資產的修訂本。在此修訂本下，就計量遞延稅項而言，假定根據香港會計準則第40號投資物業以公平值模式計量的投資物業可從出售中悉數收回，除非在若干情況下假定被駁回則另作別論。

本集團利用公平值模式計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號的修訂本，董事審閱本集團的投資物業組合並得出結論，本集團的投資物業均位於中國，並於銷售產生時須繳納中國物業稅。因此，應用香港會計準則第12號的修訂本對本集團的綜合財務報表並無影響。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（續）

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則及香港會計準則：

香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年至二零一一年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第1號（修訂本）	政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號（修訂本）	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡披露 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號（修訂本）	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體的權益：過渡性指引 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 （二零一一年）（修訂本）	投資實體 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號（修訂本）	呈列其他全面收入項目 ¹
香港會計準則第19號 （二零一一年經修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第27號 （二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號 （二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營公司的投資 ²
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會*） —詮釋第20號	露天採礦場生產階段的剝採成本 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

* 國際財務報告詮釋委員會指國際財務報告詮釋委員會

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（續）

於二零一二年六月頒佈之香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進包括對多項香港財務報告準則之多項修訂。該等修訂本於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。香港財務報告準則之修訂本包括對香港會計準則第16號物業、廠房及設備之修訂本及香港會計準則第32號金融工具：呈報之修訂本。

香港會計準則第16號之修訂本釐清，零部件、後備設備及使用中設備一旦符合香港會計準則第16號項下物業、廠房及設備之定義，則應分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨。董事預期應用此等修訂本將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第32號之修訂本釐清向權益工具持有人所作分派之所得稅以及股權交易之交易成本應根據香港會計準則第12號所得稅入賬。董事預期香港會計準則第32號之修訂本將不會對本集團之綜合財務報表造成影響。

香港會計準則第32號抵銷金融資產及金融負債之修訂本及香港財務報告準則第7號披露－抵銷金融資產及金融負債之修訂本

香港會計準則第32號之修訂本釐清與抵銷規定有關之現有應用問題。尤其為修訂澄清「現時擁有於法律上可強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

香港財務報告準則第7號之修訂本規定實體就具有可強制性執行之統一淨額結算協議或類似安排項下之金融工具而披露與抵銷權及相關安排（如抵押品過賬規定）有關之資料。

香港財務報告準則第7號之修訂本於二零一三年一月一日或之後開始年度期間及該等年度期間之中期期間生效。披露亦應就所有可比較期間具有可追溯效力。然而，香港會計準則第32號之修訂本於二零一四年一月一日或之後開始年度期間方才生效，且需要可追溯應用。

董事預期應用香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號之修訂本可能導致日後作出較多有關抵銷金融資產及金融負債之披露。

4. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（續）

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號包括金融負債之分類及計量以及取消確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定列述如下：

- 香港財務報告準則第9號規定屬香港會計準則第39號*金融工具：確認及計量*範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，目的為收集合約現金流量之業務模式內所持有，以及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金所產生利息之債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後報告期間結束時按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇以於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣）之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 就指定為按公平值計入損益之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，因金融負債信貸風險變動而導致其公平值變動之款額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大於損益之會計錯配。金融負債信貸風險變動應佔之金融負債公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債公平值變動之全部金額於損益內呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提早應用。董事預期，於日後採納香港財務報告準則第9號可能會對本集團金融資產及金融負債之已呈報金額構成重大影響。就本集團金融資產及金融負債而言，在完成詳盡審閱前，未能切實提供該影響之合理估計。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（續）

有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，一套五項有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露之準則獲頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）。

該等五項準則之主要規定載於下文。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表中處理綜合財務報表的部分，而香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號綜合賬目－特殊目的實體將於香港財務報告準則第10號之生效日期後被撤銷。根據香港財務報告準則第10號，僅有一種綜合賬目基準，即控制權。此外，香港財務報告準則第10號載有控制權的新定義，包括三項元素：(a)對被投資公司的權力，(b)於來自參與被投資公司的可變回報的風險或權利，及(c)對被投資公司行使權力以影響投資者回報金額的能力。香港財務報告準則第10號已加入詳盡指引以處理複雜的情況。

香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號於合資公司權益。香港財務報告準則第11號處理合營安排中兩方或以上是如何分類為共同控制。香港（常務詮釋委員會）－詮釋第13號共同控制實體－企業之非貨幣出資將於香港財務報告準則第11號之生效日期後撤銷。根據香港財務報告準則第11號，合營安排中的共同合作或合資的區分，決定在於合營安排下各方的權利及義務。相對地，於香港會計準則第31號下，共有三類合營安排：共同控制實體、共同控制資產及共同控制運作。此外，香港財務報告準則第11號下要求對合營公司按權益法核算而香港會計準則第31號下之共同控制實體可按權益法或比例綜合法核算。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未經綜合結構性實體中擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為廣泛。

於二零一二年七月，頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本，釐清首次應用該五項香港財務報告準則之若干過渡指引。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（續）

有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則（續）

該五項準則連同關於過渡指引之修訂於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用，惟全部此等準則須同時應用。

董事預期應用該五項準則將不會對綜合財務報表呈報之金額構成重大影響。

香港財務報告準則第10號修訂本引入為投資實體合併附屬公司屬例外之情況，惟倘附屬公司提供與該投資實體之投資活動有關之服務則除外。根據香港財務報告準則第10號修訂本，一間投資實體須計量其持有之附屬公司權益，並按公平值列賬及在收益表處理。

須達成若干條件方可符合投資實體之資格。具體而言，一間實體需要：

- 向一名或以上投資者取得資金，藉以向彼等提供專業投資管理服務；
- 向其投資者承諾，其以資金作出投資之業務宗旨，純粹為資本增值、投資收入或結合兩者之回報；及
- 幾近全部投資之表現均按公平值基準計量及評估。

已對香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號作出相應修訂，以引入對投資實體之新披露規定。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂本於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。董事預期應用該等修訂本將不會對本集團構成影響，因為本公司並非投資實體。

4. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（續）

香港財務報告準則第13號公平值計量

香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及披露公平值計量資料之單一指引。該準則界定公平值，確立計量公平值之框架及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍寬廣；其適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及披露公平值計量資料之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則之規定更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號金融工具：披露所述金融工具之三個公平值等級之量化及定性披露資料將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋其範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，本集團綜合財務報表內將應用於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第13號，惟應用新準則可能會影響綜合財務報表呈列之數額，並導致須於綜合財務報表披露更為全面之資料。

香港會計準則第1號其他全面收益項目之呈列之修訂

香港會計準則第1號其他全面收益項目之呈列之修訂於全面收益表及收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂保留以單一報表或兩個分開但連續之報表之方式以呈列損益及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂要求於其他全面收益中之項目分為兩類：(a)不會於其後重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時可能於其後重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配—該等修訂並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收益項目之選擇權。

香港會計準則第1號之修訂於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。當於未來會計期間應用該等修訂時，其他全面收益項目之呈列將予相應修訂。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

誠如下文所載會計政策所解釋，除若干物業按公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般按照交換貨物所付代價之公平值計算。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表納入本公司及本公司（其附屬公司）所控制實體之財務報表。倘本公司有權規管其一間實體之財務及經營政策以自其活動取得利益，則取得控制權。

年內所收購或所出售附屬公司之收入及開支乃自收購之有效日期起及直至出售之有效日期止（按適用情況而定）計入綜合收益表。

如有必要，會對附屬公司之財務報表作出調整以使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內公司間交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時悉數對銷。

於附屬公司之非控股權益乃與本集團於當中之權益分開呈列。

分配全面收入總額至非控股權益

一間附屬公司之全面收入及開支總額乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益（即使此會導致非控股權益出現虧絀結餘）。

5. 主要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動倘不會導致本集團失去對附屬公司之控制權，則作為權益交易入賬。本集團權益及非控股權益之賬面值均予以調整以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股權益調整所涉金額與已付或已收代價之公平值之間的任何差額乃直接於權益內確認及歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去一間附屬公司之控制權時，其會(i)按該附屬公司於失去控制權當日之賬面值取消確認該附屬公司之資產(包括任何商譽)及負債；(ii)於失去控制權當日取消確認於前附屬公司之任何非控股權益之賬面值(包括非控股權益應佔之任何其他全面收入部份)；及(iii)確認已收代價公平值及任何保留權益公平值之總額，而任何就此產生之差額於損益內確認為本集團應佔之收益或虧損。當附屬公司之資產按經重估金額或公平值列賬，而相關累計收益或虧損已於其他全面收入確認及於權益內累計，則先前於其他全面收入確認及於權益內累計之金額乃按猶如本集團已直接出售相關資產般入賬(即按適用香港財務報告準則所規定而重新分類至損益或直接轉撥至累計虧損)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號*金融工具：確認及計量*於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)於初步確認時之於聯營公司或共同控制實體之投資成本。

業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併所轉讓之代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團向被收購方原擁有人產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權發行之股本權益於收購日之公平值之總額。有關收購之成本通常於產生時確認於損益中。

5. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債乃按其公平值確認，惟以下除外：

- 遞延稅項資產或負債，以及與僱員福利安排有關之資產或負債乃分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與被收購方之以股份為基礎之付款安排或本集團所訂立以股份為基礎之付款安排以取代被收購方之以股份為基礎之付款安排相關之負債或股本工具乃於收購日期按香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款計量（見下文會計政策）；及
- 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被分類為持作出售之資產（或出售組別）乃根據該準則計量。

商譽乃以所轉讓之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額、及收購方以往持有被收購方權益（如有）之公平值之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值後，所超出之差額計值。倘經過重估後，所收購之可識別資產與所承擔負債於收購日期之淨額高於轉讓之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有被收購方權益（如有）之公平值之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有之權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按公平值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類之非控股權益乃按其公平值或（如適用）另一項準則指定之基準計量。

5. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

當本集團於一項業務合併中所轉讓之代價包括因或然代價安排產生之資產或負債，則或然代價乃按其收購日期之公平值計量並作為於一項業務合併中所轉讓代價之一部份入賬。符合資格作為計量期間調整之或然代價公平值之變動乃作追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間調整乃因於「計量期間」（其不可超過自收購日期起計一年）內所獲得之有關於收購日期存在之事實及情況之額外資料而產生之調整。

就不合資格作為計量期間之調整之或然代價公平值變動，其後之會計處理方法視乎該或然代價之分類方式而定。屬於權益類別之或然代價不會於其後之報告日期重新計量，其後結算則於權益列賬。屬於資產或負債類別之或然代價乃根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產（如適用）於其後之報告日期重新計量，相應收益或虧損於損益確認。

倘業務合併分階段完成，本集團以往持有之被收購方股權乃重新計量為收購日期（即本集團取得控制權當日）之公平值，所產生之收益或虧損（如有）乃於損益確認。先前已於其他全面收益確認之收購日期前於被收購方之權益產生之數額重新分類至損益（此處理方式適用於該權益獲出售時）。

倘於合併產生之報告期末仍未完成業務合併之初步會計處理，本集團則就仍未完成會計處理之項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計量期間（見上文）內作出調整，並確認額外資產或負債，以反映獲得有關於收購日期已存在事實及情況之新資料，而倘知悉該等資料，將會反映於當日確認之金額。

5. 主要會計政策 (續)

商譽

因收購業務產生之商譽按成本減累計減值虧損(如有)列賬,並於綜合財務狀況表單獨呈列。

就減值測試而言,商譽將分配至本集團預計自合併之協同效應中受惠之各現金產生單位(或現金產生單位組別)。

已獲分配商譽之現金產生單位每年進行減值測試,或於有跡象顯示有關單位可能減值時更頻密進行減值測試。就於報告期間收購產生之商譽而言,已獲分配商譽之現金產生單位於該報告期末前進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額低於其賬面值時,減值虧損首先分配用於削減分配予有關單位之商譽之賬面值,其後根據有關單位各資產之賬面值按比例分配予有關單位之其他資產。商譽之任何減值虧損會直接於損益確認。商譽之已確認減值虧損不可於後續期間撥回。

於出售有關現金產生單位時,商譽之應佔金額乃計入釐定於出售之損益金額內。

附屬公司

附屬公司為本集團一般有關規管財務及經營政策並擁有一半以上投票權之股權之所有實體。當評估本集團是否控制另一實體時,會考慮現時可行使或可轉換之潛在投票權之存在及影響。

附屬公司乃自控制權轉至本集團之日期起全面綜合入賬,而自控制權終止之日期起取消綜合入賬。

於附屬公司之投資乃按成本減已識別累計減值虧損計入本公司之財務狀況表。來自於附屬公司之投資之收入按已收及應收股息基準入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計算，指在日常業務過程中就所銷售貨品及所提供服務經扣除折扣及銷售相關稅項後之應收金額。

當符合以下所有條件時，來自銷售貨品之收入於交付貨品及轉移擁有權時確認：

- 本集團已轉移商品所有權之大部分風險和回報至買方；
- 本集團既無保留持續參與管理所有權，也無法對已出售之商品作出有效控制；
- 收入金額能可靠計量；
- 與交易相關之經濟利益很可能流入本集團；及
- 有關交易所產生或將產生之成本能可靠計量。

(i) 銷售物業

於日常業務過程中銷售持作出售之已落成物業之收入乃當有關物業已交付予買家時確認。於此階段前自買家收取之付款乃記作預售按金及呈列為流動負債。

(ii) 經營租賃之租金收入

租金收入（包括根據經營租賃來自物業之預繳租金）乃按租期以直線基準確認。

(iii) 利息收入

金融資產的利息收入於經濟利益將可能流向本集團及收益金額可可靠計量時確認。利息收入乃按時間基準，參考未償還本金額及按適用實際利率（即於初步確認時將金融資產的估計未來現金收款在預期可使用年內準確折現至資產賬面淨值的利率）累計。

5. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備

持作生產用途或提供貨品或服務或供行政用途之物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃採用直線法按物業、廠房及設備項目之估計可使用年期以撇銷成本減其剩餘價值而確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，而任何估計變動之影響按前瞻基準入賬。

根據融資租賃所持資產乃按與自置資產相同基準於預計可使用年期內折舊。然而，倘未能合理確定將於租期屆滿時取得所有權，則資產按租期與可使用年期之較短者折舊。

物業、廠房及設備項目於出售或繼續使用該資產預期不會產生未來經濟利益時取消確認。出售或棄用物業、廠房及設備項目所產生之收益或虧損按出售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於損益內確認。

投資物業

投資物業指持有以賺取租金及／或作資本增值之物業，包括作有關用途之在建物業。投資物業包括持作尚未釐定未來用途之土地(其視為持作資本升值用途)。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業按其公平值計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益內。

就在建投資物業產生之建設成本乃資本化為在建投資物業之賬面值之一部份。

投資物業於出售或永久停止使用且預計不會從出售該物業中獲得未來經濟收益時取消確認。取消確認物業所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)於該項目取消確認期間計入損益內。

5. 主要會計政策 (續)

租賃

凡租賃之條款規定擁有權所附帶之一切風險及報酬實質上轉移至承租人者，該租賃即歸類為融資租賃。其他租賃全部列作經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益中確認。於協商及安排經營租賃時引致之初步直接成本乃計入租賃資產之賬面值，並按租賃年期以直線法確認為開支。

本集團作為承租人

按融資租約持有之資產以租賃開始時之公平值或（倘較低）最低租賃付款之現值確認為本集團資產。對出租人承擔之相應債務於綜合財務狀況表中列賬作為融資租賃承擔。

租賃付款於融資開支及租約責任減少兩者間分配，以就責任之剩餘餘額達致固定利率。融資開支即時於損益內確認，除非其為合資格資產直接應佔者，則在該情況下根據本集團之一般借貸成本政策資本化（見下文會計政策）。或然租金於其產生期間確認為開支。

經營租賃付款乃按租賃年期以直線法確認為開支，惟倘有其他系統性基準更能反映租賃資產之經濟效益被消耗之時間模式則除外。經營租賃下之或然租金在產生當期確認為開支。

倘訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，則該等優惠確認為負債。優惠之總利益以直線法沖減租金開支確認，惟倘有其他系統性基準更能反映租賃資產之經濟效益被消耗之時間模式則除外。

5. 主要會計政策 (續)

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為各自之功能貨幣（即該實體經營所在主要地區之貨幣）記賬。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目均按該日之適用匯率重新換算。以外幣計值按公平值列賬之非貨幣項目，按釐定公平值當日適用之匯率重新換算。以外幣計值按歷史成本計量之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額，於其產生期間在損益中確認，除構成本公司於海外業務之淨投資一部份之貨幣項目所產生之匯兌差額外，於此情況下，該等匯兌差額於其他全面收益中確認及於權益中累計以及將會就出售海外業務由權益重新分類為損益。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期間之損益內，惟因重新換算有關收益及虧損直接於其他全面收益中確認之非貨幣項目時所產生之匯兌差額則除外，於該等情況下，其匯兌差額亦直接於其他全面收益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債乃按於各報告期末之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣（即港幣），而收入及開支項目乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動，於此情況下，則採用於交易當日之適用匯率。所產生之匯兌差額（如有）乃於其他全面收益確認及於權益內之匯兌儲備項下累計（倘適用，則歸屬於非控股權益）。

於出售境外業務（即出售本集團於境外業務之全部權益、或涉及失去對擁有境外業務之附屬公司之控制權之出售、涉及失去對擁有境外業務之共同控制實體之共同控制權之出售、或涉及失去對擁有境外業務之聯營公司之重大影響力之出售）時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差異重新分類至損益。此外，就並不會導致本集團失去對附屬公司控制權之部分出售附屬公司而言，按比例分佔之累計匯兌差額乃重新歸屬於非控股權益，且並不於損益內確認。就所有其他部分出售（即不會導致本集團失去重大影響力或共同控制權之部分出售聯營公司或共同控制實體）而言，按比例分佔之累計匯兌差額乃重新分類至損益。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

借貸成本

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合資格資產所產生之直接借貸成本，計入該等資產之成本中，直至該等資產已大致上可用作擬定用途或銷售為止。在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入，須從合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間於損益確認。

員工福利成本

向強制性公積金計劃及國家管理退休福利計劃之付款於僱員提供服務而享有供款時確認為支出。

以股份為基礎之付款交易

所獲服務的公平值按購股權於授出當日的公平值而釐定，並於當所授出之購股權於授出日期立即歸屬時全數確認為開支，股本（購股權儲備）亦隨之相應增加。

於報告期末，本集團會修改其對於預計最終歸屬之購股權數目之估計。於歸屬期內，修改原來估計產生之影響（如有）將於損益內確認，則累計開支可反映經修改估計，購股權儲備亦隨之相應調整。

於行使購股權時，先前於購股權儲備確認之款項，將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未獲行使，則先前於購股權儲備確認的金額將轉撥至累計虧損。

5. 主要會計政策 (續)

金融工具

金融資產及金融負債乃於某集團實體訂立工具合約條文時在綜合財務狀況表確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本（通過損益按公平值列賬之金融資產及金融負債除外）乃於初步確認時計入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除（如適用）。收購通過損益按公平值列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時確認為損益。

金融資產

本集團之金融資產分類為貸款及應收款項。有關分類乃取決於金融資產之性質及目的，並會於初步確認時釐定。所有正常買賣之金融資產乃按交易日基準確認及取消確認。所有正常買賣指對須按市場所在地規則或慣例所確定要求交付資產之時限內買賣金融資產。

實際利率法

實際利率法乃於相關期間內計算金融資產之攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率乃透過金融資產之預計年期或較短之期間（如適用）將估計日後現金收款（包括所有已支付或已收取能構成整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓）準確折現至初步確認時之賬面淨值之比率。

利息收入按債務工具之實際利率確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項是指具有固定或可確定付款但並未於活躍市場進行報價之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項（包括受限制現金、應收貸款、其他應收款項及按金、應收一名董事款項、應收附屬公司款項及現金及現金等值項目）乃採用實際利率法按攤銷成本減去任何已識別累計減值虧損來計算（請參閱以下與金融資產減值虧損有關之會計政策）。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值虧損

於各報告期末會對金融資產進行減值跡象之評估。倘有客觀證據顯示金融資產初步確認後發生之一項或多項事件已影響金融資產之估計未來現金流量，則金融資產被視為發生減值。

減值之客觀證據可能包括：

- 發行者或者對方之重大財務困難；或
- 違約，諸如利息或本金付款之違約或拖欠；或
- 借款人可能將進入破產程序或進行財務重組；或
- 因財務困難使金融資產喪失活躍市場。

就若干類別之金融資產（比如應收貸款）而言，不會單獨進行減值評估之資產會於其後另行共同進行減值評估。應收款項組合出現減值之客觀證據包括本集團收回款項之過往經驗、組合中超過平均信貸期之滯延付款數量增加，與欠款有關之國家或地區經濟狀況之顯著變動。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，已確認之減值虧損金額為該資產之賬面值與按該金融資產之原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按資產之賬面值與以類似金融資產之現行市場回報率折貼現之估計未來現金流量現值間之差額計算。有關減值虧損不會於往後期間撥回。

金融資產之賬面值直接扣除所有金融資產之減值虧損，惟使用撥備賬扣減賬面值之應收貸款則除外。撥備賬之賬面值變動於損益中確認。當應收貸款被認為屬不可收回時，則於撥備賬撇銷。其後收回先前撇銷之數額則計入損益中。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值虧損 (續)

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則之前確認之減值虧損會於損益中撥回，惟於減值被撥回當日該資產之賬面值不得超過倘無確認減值之已攤銷成本。

金融負債及股本工具

集團實體發行之債務及股本工具乃根據合約安排之實質及金融負債與股本工具之定義分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具乃任何可證明扣除本集團所有負債後於本集團資產擁有剩餘權益之合約。本集團發行之股本工具按已收款項扣除直接發行成本後確認。

實際利率法

實際利率法為計算有關期間內金融負債之攤銷成本及利息開支分配之方法。實際利率為將金融負債於預計年期或較短期間內（如適用）之預計未來現金付款（包括構成實際利率整體一部份之所有已支付或已收取之費用或點數、交易成本及其他溢價或折扣）準確折現至該金融負債於初次確認時之賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率法確認。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本工具 (續)

其他金融負債

其他金融負債(包括應付貿易賬款及其他應付款項、計息借款、融資租約承擔、應付董事／附屬公司／一名關連方之款項及應付股息)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約為由於某一特定債務人未能於到期時根據債務工具之原先或經修訂條款作出付款，而發行人須就所產生之虧損向持有人作出特定付款賠償之合約。

由本集團發行而非指定為按公平值計入損益之財務擔保合約，其初步按其公平值減發行財務擔保合約直接應佔之交易成本確認。於初步確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之合約項下責任金額；及(ii)初步確認之金額減去根據收入確認政策而確認之累計攤銷(如適用)。

終止確認

本集團僅會於從資產收取現金流量之合約權利到期或其轉讓金融資產及轉移資產擁有權之絕大部分風險及回報予另一實體時終止確認金融資產。倘本集團既無轉讓亦無保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制所轉讓資產，則本集團會以其持續參與程度為限繼續確認該資產並確認相關負債。倘本集團保留所轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，亦會就所收取所得款項確認抵押借款。

5. 主要會計政策 (續)

終止確認 (續)

當全面終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益及累積於權益中之累計損益總和之差額於損益中確認。

除全面取消確認外，於取消確認金融資產時，本集團將金融資產之過往賬面值在其繼續確認之部份及不再確認之部份之間，按照該兩者於轉讓日期之相關公平價值作出分配。不再確認部份獲分配之賬面值與該部份已收代價及其已於其他全面收益確認獲分配之任何累計收益或虧損之總和間的差額，乃於損益內確認。已於其他全面收益確認之累計收益或虧損乃按繼續確認部份及不再確認部份之相關公平價值在該兩者間作出分配。

本集團只會在當其責任獲解除、取消或到期時終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

撥備

因過去事項而使本集團承擔現時債務，並且有可能需要償付債務及能可靠地估計債務金額時，本集團會確認有關撥備。撥備乃按於報告期末償付現時債務所需代價之最佳估計，並考慮到債務所涉及之風險及不確定因素而進行計量。當使用估計可償付現時債務之現金流量來計量撥備時，賬面值乃該等現金流量之現值（倘金額時間值屬重大影響）。

當解決撥備所需之經濟利益預期可從第三方收回時，而若幾乎肯定將會收回賠償且應收金額能可靠地計量時，則會確認應收款項為一項資產。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

現金及現金等價物

財務狀況表之銀行結餘及現金包括銀行及手頭現金以及到期日為三個月以內之短期存款。

發展中待售物業

計劃持作出售之發展中物業按成本及可變現淨值之較低者計量。成本包括土地成本、已產生開發支出、根據本集團會計政策已撥充資本之借貸成本及該等物業應佔之其他直接成本。由於該等資產預期於本集團日常業務週期內變現或計劃作銷售，故該等資產列為流動資產。可變現淨值指估計售價扣除所有估計完工成本及進行推銷及銷售所產生之成本。完工後，該等資產列為待售物業。

有形資產及除商譽以外之無形資產減值虧損

於報告期末，本集團會檢討有形資產及無形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。如有此種跡象，則對該資產之可收回金額予以估計，從而釐定減值虧損之程度（如有）。倘無法估計個別資產之可收回金額，則本集團將估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可確定合理及一貫之分派基準時，企業資產亦會被分配到個別現金產生單位，否則或會被分配到可確定合理及一貫分配基準之最小之現金產生單位組別中。

並無限定使用年期之無形資產以及尚未可使用之無形資產會至少每年進行減值測試，並會於有跡象顯示該等資產可能減值時進行減值測試。

可收回金額乃公平值減銷售成本與使用價值兩者中較高者。評估使用價值時，採用除稅前折現率將估計未來現金流量折現至現值，該折現率應反映目前貨幣時間值之市場評估及並未調整其未來現金流量估計之資產有關之特定風險。

5. 主要會計政策 (續)

有形資產及除商譽以外之無形資產減值虧損 (續)

倘資產 (或現金產生單位) 可收回金額估計少於其賬面值, 則該資產 (或現金產生單位) 之賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時於損益賬確認。

當減值虧損其後撥回時, 該項資產 (或現金產生單位) 之賬面值增至其可收回金額之經修訂估計數額, 但所增加之賬面值不得超過該項資產 (或現金產生單位) 於以往年度原未確認減值虧損所釐定之賬面值。撥回減值虧損即時確認為收入。

稅項

所得稅開支指現時應繳稅項及遞延稅項之總和。

現時應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表中所申報之除稅前溢利不同, 乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支項目, 並且不包括從未課稅或扣稅之項目。本集團即期稅項之債務乃按報告期間結束當日已頒佈或實際已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃根據綜合財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基間之臨時差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅臨時差額確認, 而遞延稅項資產乃按可能出現可利用該等臨時差額扣稅之應課稅溢利時確認。因商譽或初步確認因業務合併以外, 既不影響應課稅溢利也不影響會計溢利之交易中之其他資產及負債且而引致之臨時差額, 則不會確認該等資產及負債。

5. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項負債乃按與於附屬公司及聯營公司之投資有關之應課稅臨時差額而確認，惟若本集團可控制臨時差額之撥回及臨時差額有可能不會於可見將來之撥回之情況則除外。與該等投資及權益相關之可扣減臨時差額所產生之遞延稅項資產，僅在按可能出現足夠可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時，並預期於可見將來回撥。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期間結束當日作檢討，並在沒可能會有足夠應課稅溢利可收回全部或部分資產時加以遞減。

根據報告期間結束當日已頒佈或實際已頒佈之稅率（及稅法），遞延稅項資產及負債按負債清償或資產變現期間預期適用之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團預期於報告期間結束當日將出現之稅務後果，以收回其資產或清償負債之賬面值。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘遞延稅項關乎於其他全面收益或直接於權益確認之項目則作別論，在此情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

關連人士

符合以下情況之人士被視為本集團之關聯人士：

- (a) 該人士為該名人士或該名人士之近親家屬成員及該個人：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員；或

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

關連人士 (續)

- (b) 該人士為某實體，就以下任何情況被視為：
- (i) 該實體與本集團均為同一集團內之成員；
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或一間聯營公司或合營企業與其他實體同屬一間集團之成員公司）；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一間實體為第三方之合營企業，而另一實體為該第三方之聯營公司；
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利而設之離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所識別之人士控制或共同控制；或
 - (vii) 於(a)(i)所識別人對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理層成員。

6. 重要會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用於附註5所述之本集團之會計政策時，董事須對無法從其他來源得知之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。所作出之估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際結果可能與該等估計存有差異。

估計及相關假設乃以持續基準審閱。倘對會計估計之修訂僅影響進行修訂之期間，則於該期間確認，或倘修訂會影響目前及未來期間，則會於目前及未來期間確認。

6. 重要會計判斷及估計不明朗因素之主要來源 (續)

估計不明朗因素之主要來源

下文為於報告期末引致資產及負債之賬面值在下一財政年度內有重大調整風險之有關將來主要假設及其他估計不明朗因素之主要來源。

投資物業之公平值

投資物業於二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表內按其公平值約港幣46,200,000元(二零一一年:港幣70,080,000元)列賬。公平值乃以獨立專業估值師採用物業估值技術(其涉及對市場條件作出之若干假設)對該等物業進行之估值為基礎。該等假設出現有利或不利之變動將導致本集團投資物業之公平值發生變動,並須對綜合收益表中確認之呈報之收益作出相應調整。

釐定發展中物業及已完成持作銷售物業之可變現淨值

本公司根據該等物業之變現能力按其可變現淨值評估發展中物業及已完成持作銷售物業之賬面值。發展中物業之可變現淨值乃參考管理層根據現行市況估計之售價減適用可變動銷售開支及預期竣工成本(包括土地成本)而釐定。已完成持作銷售物業之可變現淨值乃參考管理層根據現行市況估計之售價減適用可變動銷售開支而釐定。

土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而,中國不同城市及地區之稅務機關對土地增值稅之執行與結算並不相同,且本集團尚未與任何當地稅務機關落實土地增值稅之計算方法及支付事項。因此,須對土地增值稅及相關稅項金額之釐定作出重大判斷。本集團根據管理層對稅法之最佳理解確認土地增值稅。最終稅項之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關落實稅項期間之銷售成本及遞延所得稅撥備。

6. 重要會計判斷及估計不明朗因素之主要來源 (續)

估計不明朗因素之主要來源 (續)

遞延稅項資產

所有未動用稅項虧損在能獲得應課稅盈利抵銷虧損之情況下，可確認為遞延稅項資產。釐定可予確認之遞延稅項資產之金額時，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策略作出重大判斷。

本集團會計政策適用之主要判斷

以下為採納本集團會計政策之過程中，董事已作出除涉及對綜合財務報表內已確認金額構成最重大影響之該等估計外之重大判斷。

持續經營及流動資金

誠如附註2所闡釋，本集團之綜合財務狀況表顯示存在重大不確定因素或會對本集團持續經營能力產生重大疑慮。董事對持續經營假設之評估，涉及於特定時間就本質上不確定之事件或情況之未來結果作出判斷。董事認為，本集團有能力持續經營，而可能對持續經營假設產生重大疑慮之重大情況載於附註2。

投資物業與持作銷售物業之分類

本集團開發持作銷售物業及持作賺取租金及／或資本增值之物業。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之意向。於建設過程中，倘相關在建物業計劃落成後出售，則相關物業乃入賬列作在建物業並計入流動資產，而倘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在建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／或資本增值之物業則轉撥至投資物業，並須於各報告期末重新估值。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

7. 收益、其他收益及其他收益及虧損

本集團之主要業務為物業發展、物業管理及物業投資。

營業額指截至該等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、物業租金收入及提供之物業管理服務之總和，其分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收益		
出售持作銷售物業	9,036	3,855
物業租金	3,070	1,763
物業管理服務	—	—
	<u>12,106</u>	<u>5,618</u>
其他收益		
銀行存款利息收入	248	11
來自應收貸款之融資費用	53	24
雜項收入	5	17
	<u>306</u>	<u>52</u>
其他收益及虧損		
出售附屬公司之收益	5,966	—
投資物業之公平值收益	2,313	6,513
出售投資物業之淨收益	—	1,254
出售物業、廠房及設備之淨收益	1	2,183
應收貸款之減值虧損撥回	2,776	2,246
其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損撥回	515	2,086
已完成持作銷售物業之減值虧損	(319)	(201)
	<u>11,252</u>	<u>14,081</u>
收益總額、其他收益及其他收益及虧損	<u>23,664</u>	<u>19,751</u>

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

8. 年度虧損

年度虧損乃經扣除（計入）以下各項而釐定：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
(a) 員工成本（包括董事及主要行政人員之薪酬）：		
薪金、工資及其他福利	4,762	5,291
界定供款退休計劃之供款	100	58
	<u>4,862</u>	<u>5,349</u>
(b) 其他項目：		
預付土地租賃費用攤銷	6,022	6,005
折舊	233	326
總折舊及攤銷	<u>6,255</u>	<u>6,331</u>
投資物業所得總租金收入	(3,070)	(1,763)
減：年內產生租金收入之投資物業所產生之 直接營運開支	265	114
	<u>(2,805)</u>	<u>(1,649)</u>
核數師酬金：		
— 審核服務	587	492
— 其他服務	359	212
	<u>946</u>	<u>704</u>
出售已完成物業之成本	5,451	2,495
外匯虧損淨額	716	70
辦公室物業經營租約之租金費用	878	881
物業、廠房及設備撇減	—	445
其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損	565	542
(c) 融資成本：		
計息借款之利息		
— 須於五年內悉數償還	5,376	2,132
融資租賃之利息	25	—
	<u>5,401</u>	<u>2,132</u>

於兩個財政年度內，概無融資成本予以資本化。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

9. 所得稅開支

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
當期稅項		
中國企業所得稅	-	-
中國土地增值稅	190	300
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回(附註29)	-	3,652
	190	3,952

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例,中國附屬公司由二零零八年一月一日起之稅率為25%。

根據深圳市龍崗區地方稅務局於二零一零年九月六日頒佈之通告,於中國深圳註冊成立並在深圳擁有物業發展項目之附屬公司繳納之中國土地增值稅,乃按介乎各個物業發展項目之銷售收益之5%至10%(二零一一年:5%至10%)之稅率計算。

香港利得率乃按兩個年度之估計應課稅溢利之16.5%計算。

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作出。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

9. 所得稅開支 (續)

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
除稅前虧損	(20,604)	(7,611)
除所得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	(4,012)	(1,042)
對由香港附屬公司營運之中國物業發展項目 採用不同計稅基礎之影響	77	579
不可扣稅開支之稅項影響	7,861	8,875
毋須課稅收入之稅項影響	(4,363)	(6,404)
尚未確認稅項虧損之稅項影響	437	1,644
土地增值稅	190	300
本年度所得稅開支	190	3,952

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

10. 董事及主要行政人員薪酬

(a) 董事及主要行政人員薪酬

已付或應付9名(二零一一年:12名)董事各自之薪酬如下:

	二零一二年			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	界定供款退休 計劃之供款 港幣千元	
執行董事				
馬學綿先生(主席)	600	-	-	600
周桂華女士	60	390	14	464
郭小華女士	60	390	14	464
郭小彬先生(附註(iii))	420	-	14	434
獨立非執行董事				
周啟平先生	180	-	-	180
劉朝東先生	120	-	-	120
崔衛紅女士	120	-	-	120
非執行董事				
林偉明先生	300	-	-	300
陳木東先生(附註(ii))	180	-	-	180
	<u>2,040</u>	<u>780</u>	<u>42</u>	<u>2,862</u>

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

10. 董事及主要行政人員薪酬 (續)

(a) 董事及主要行政人員薪酬 (續)

	二零一一年			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	界定供款退休 計劃之供款 港幣千元	
執行董事				
馬學綿先生	600	-	-	600
黃景霖先生 (附註(i))	375	-	8	383
周桂華女士	60	390	12	462
郭小華女士	60	390	12	462
陳木東先生 (附註(ii))	182	-	-	182
郭小彬先生 (附註(iii))	140	-	5	145
獨立非執行董事				
周啟平先生	180	-	-	180
劉朝東先生	120	-	-	120
崔衛紅女士	120	-	-	120
非執行董事				
林偉明先生	300	-	-	300
陳木東先生 (附註(ii))	129	-	-	129
郭小彬先生 (附註(iii))	120	-	-	120
	<u>2,386</u>	<u>780</u>	<u>37</u>	<u>3,203</u>

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

10. 董事及主要行政人員薪酬 (續)

(a) 董事及主要行政人員薪酬 (續)

附註：

- (i) 黃景霖先生於二零一一年八月十五日辭任。
- (ii) 陳木東先生於二零一一年四月十五日由執行董事調任為非執行董事。
- (iii) 郭小彬先生於二零一一年八月十五日由非執行董事調任為執行董事。

本集團於兩個年度概無委任主要行政人員。

就截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，概無董事及主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金安排。

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團並無向董事及主要行政人員支付任何薪酬作為吸引其加入或於加入本集團後之獎勵，或作為離職補償。

(b) 最高薪酬之五位人士

本集團五名最高薪酬人士包括五名(二零一一年：五名)董事，其薪酬於上文綜合財務報表附註10(a)內披露。

11. 股息

截至二零一二年十二月三十一日止年度概無派付或建議支付任何股息，及自報告期末起亦無建議支付任何股息(二零一一年：無)。

12. 每股虧損

每股基本虧損乃根據年內本公司擁有人應佔虧損約港幣18,059,000元(二零一一年：港幣11,563,000元(經重列))及已發行普通股之加權平均數約2,516,810,000股(二零一一年：2,516,810,000股)計算。

由於並無攤薄潛在普通股，故截至二零一二年十二月三十一日止年度內並無呈列每股攤薄虧損之計算。

由於假設發生攤薄事件具有反攤薄影響，故截至二零一一年十二月三十一日止年度內並無呈列每股攤薄虧損之計算。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

13. 分部報告

向執行董事及高級管理人員（作為主要經營決策者）報告的資料主要用以進行資源分配，以及評估所交付或提供之貨品類別或服務的分部表現。於達致本集團之呈報分部時，主要經營決策者並無將已識別呈報分部彙合。尤其是，本集團根據香港財務報告準則第8號劃分之可報告經營分部為：(i)物業發展、(ii)物業投資及(iii)物業管理。

(a) 分部收益及業績

下文為按可報告及經營分部進行之本集團之收益及業績分析。

	物業發展		物業投資		物業管理		合計	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
收益								
外界銷售	<u>9,036</u>	<u>3,855</u>	<u>3,070</u>	<u>1,763</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,106</u>	<u>5,618</u>
分部業績	(11,834)	4,149	5,383	(1,101)	-	-	(6,451)	3,048
銀行存款利息收入							248	11
未分配收入及收益淨額							6,482	9,771
未分配開支							(15,482)	(18,309)
經營虧損							(15,203)	(5,479)
融資成本							(5,401)	(2,132)
除稅前虧損							(20,604)	(7,611)
所得稅開支							(190)	(3,952)
年內虧損							(20,794)	(11,563)

經營分部之會計政策與綜合財務報表附註5所述之本集團會計政策一致。分部業績指在未分配若干項目（主要包括銀行存款利息收入、出售附屬公司之收益、其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損撥回、出售物業、廠房及設備之收益、其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損、折舊、中央行政成本、董事及主要行政人員之薪金及融資成本）之情況下，來自各個分部之（虧損）溢利。此為向主要經營決策者報告以作資源分配及表現評估之方式。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

13. 分部報告 (續)

(b) 分部資產及負債

	物業發展		物業投資		物業管理		合計	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
分部資產	223,519	204,808	46,200	70,080	-	-	269,719	274,888
未分配資產							23,353	5,690
總資產							293,072	280,578
分部負債	(9,580)	(7,886)	(4,421)	(4,748)	-	-	(14,001)	(12,634)
未分配負債							(43,827)	(20,982)
總負債							(57,828)	(33,616)

就監察分部表現及於各分部間分配資源而言：

- 除未分配資產(主要包括物業、廠房及設備、就於一間附屬公司之投資已付之按金、其他應收款項、按金及預付款項、應收一名董事款項及現金及現金等值項目)外,所有資產分配至經營分部;及
- 除未分配負債(主要包括若干其他應付款項、計息借貸、融資租賃承擔、應付董事/一名關連方款項及應付股息)外,所有負債分配至經營分部。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

13. 分部報告 (續)

(c) 其他分部資料

	物業發展		物業投資		物業管理		未分配		合計	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
於計量分部溢利或虧損或 分部資產時已計入之金額：										
折舊	-	-	-	-	-	-	233	326	233	326
預付土地租賃費用攤銷	6,022	6,005	-	-	-	-	-	-	6,022	6,005
出售附屬公司收益	-	-	-	-	-	-	(5,966)	-	(5,966)	-
應收貸款之減值虧損撥回	(2,776)	(2,246)	-	-	-	-	-	-	(2,776)	(2,246)
其他應收款項、按金及 預付款項之減值虧損撥回	-	-	-	-	-	-	(515)	(2,086)	(515)	(2,086)
投資物業之公平值收益	-	-	(2,313)	(6,513)	-	-	-	-	(2,313)	(6,513)
出售投資物業之收益淨額	-	-	-	(1,254)	-	-	-	-	-	(1,254)
出售物業、廠房及設備之 收益淨額	-	-	-	-	-	-	(1)	(2,183)	(1)	(2,183)
其他應收款項、按金及 預付款項之減值虧損	-	-	-	-	-	-	565	542	565	542
已完成持作銷售物業之減值虧損	319	201	-	-	-	-	-	-	319	201
物業、廠房及設備撇減	-	-	-	-	-	-	-	445	-	445
資本支出	-	-	-	-	-	-	1,286	228	1,286	228

(d) 地區資料

由於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，故主要經營決策者並無應用地區資料作進一步評估。

(e) 有關主要客戶之資料

於相應年度，向本集團貢獻總收益10%以上之客戶之收益如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
客戶A ¹	1,920	不適用 ²

¹ 來自銷售已完成持作銷售物業之收益

² 同期收入並無貢獻超過本集團於各自年度之總收入之10%。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 港幣千元 (經重列)	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
成本					
於二零一一年一月一日，如原先呈列	29,568	3,620	336	2,664	36,188
過往年度調整(附註3)	(28,822)	-	-	-	(28,822)
於二零一一年一月一日，經重列	746	3,620	336	2,664	7,366
添置	-	69	159	-	228
撤銷	-	(8)	-	(857)	(865)
出售	(636)	(1,790)	-	(458)	(2,884)
匯兌差額	41	120	17	80	258
於二零一一年十二月三十一日(經重列)	151	2,011	512	1,429	4,103
於二零一二年一月一日，如原先呈列	30,450	2,011	512	1,429	34,402
過往年度調整(附註3)	(30,299)	-	-	-	(30,299)
於二零一一年十二月三十一日，經重列	151	2,011	512	1,429	4,103
添置	-	56	-	1,230	1,286
出售附屬公司	-	-	-	(461)	(461)
撤銷	-	-	(26)	-	(26)
匯兌差額	1	4	2	2	9
於二零一二年十二月三十一日	152	2,071	488	2,200	4,911
累計折舊					
於二零一一年一月一日，如原先呈列	11,402	3,403	328	2,037	17,170
過往年度調整(附註3)	(11,370)	-	-	-	(11,370)
於二零一一年一月一日，經重列	32	3,403	328	2,037	5,800
年度撥備	39	61	32	194	326
抵銷撤銷	-	(8)	-	(412)	(420)
抵銷出售	(48)	(1,696)	-	(435)	(2,179)
匯兌差額	2	111	17	45	175
於二零一一年十二月三十一日(經重列)	25	1,871	377	1,429	3,702
於二零一二年一月一日，如原先呈列	13,326	1,871	377	1,429	17,003
過往年度調整(附註3)	(13,301)	-	-	-	(13,301)
於二零一一年十二月三十一日，經重列	25	1,871	377	1,429	3,702
年度撥備	7	54	53	119	233
抵銷出售附屬公司	-	-	-	(461)	(461)
抵銷撤銷	-	-	(26)	-	(26)
匯兌差額	1	2	2	1	6
於二零一二年十二月三十一日	33	1,927	406	1,088	3,454
賬面值					
於二零一二年十二月三十一日	119	144	82	1,112	1,457
於二零一一年十二月三十一日(經重列)	126	140	135	-	401
於二零一一年一月一日(經重列)	714	217	8	627	1,566

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備 (續)

上述物業、廠房及設備項目以直線基準按下列年率折舊：

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

所有樓宇均以長期租約持有，其賬面值包括：

	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元 (經重列)
建於中國之建設項目之其他設施	<u>119</u>	<u>126</u>	<u>714</u>

汽車之賬面值為港幣1,112,000元(二零一一年十二月三十一日：無)包括有關根據融資租賃持有之資產之款項港幣768,000元(二零一一年十二月三十一日：無)。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備 (續)

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
成本			
於二零一一年一月一日、二零一一年 十二月三十一日及二零一二年一月一日	4	26	30
撤銷	—	(26)	(26)
於二零一二年十二月三十一日	<u>4</u>	<u>—</u>	<u>4</u>
累計折舊			
於二零一一年一月一日	1	20	21
年度撥備	<u>1</u>	<u>6</u>	<u>7</u>
於二零一一年十二月三十一日	2	26	28
年度撥備	2	—	2
撤銷	<u>—</u>	<u>(26)</u>	<u>(26)</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>4</u>	<u>—</u>	<u>4</u>
賬面值			
於二零一二年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>2</u>

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

15. 投資物業

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
公平值		
於一月一日	70,080	60,736
匯兌差額	225	3,381
出售	-	(550)
投資物業之公平值收益	2,313	6,513
轉撥至已完成持作銷售物業(附註22)	<u>(26,418)</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u>46,200</u>	<u>70,080</u>

本集團投資物業(「物業」)於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之公平值已按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師中和邦盟評估有限公司於該日進行估值之基準達致。中和邦盟評估有限公司具有適當資格及對於相關地點之類似物業之估值具有新近之經驗。本集團之物業已遵照香港測量師學會之物業估值準則透過採用比較法進行估值。

本集團於投資物業之權益乃按下列租期持有：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於中國之長期租約	<u>46,200</u>	<u>70,080</u>

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

16. 預付土地租賃費用

本集團

	中國租賃土地 港幣千元 (經重列)
成本	
於二零一一年一月一日，如原先呈列	208,006
過往年度調整(附註3)	(1,797)
於二零一一年一月一日，經重列	206,209
匯兌差額	11,332
於二零一一年十二月三十一日(經重列)	217,541
於二零一二年一月一日，如原先呈列	219,437
過往年度調整(附註3)	(1,896)
於二零一一年十二月三十一日，經重列	217,541
轉撥至已完成持作銷售物業(附註22)	(7,846)
匯兌差額	104
於二零一二年十二月三十一日	209,799
累計攤銷及減值	
於二零一一年一月一日，如原先呈列	28,561
過往年度調整(附註3)	(539)
於二零一一年一月一日，經重列	28,022
本年度支出	6,005
匯兌差額	1,540
於二零一一年十二月三十一日(經重列)	35,567
於二零一二年一月一日，如原先呈列	36,135
過往年度調整(附註3)	(568)
於二零一一年十二月三十一日，經重列	35,567
本年度支出	6,022
匯兌差額	30
於二零一二年十二月三十一日	41,619
賬面值	
於二零一二年十二月三十一日	168,180
於二零一一年十二月三十一日(經重列)	181,974
於二零一一年一月一日(經重列)	178,187

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

16. 預付土地租賃費用 (續)

本集團於預付土地租賃費用之權益乃按下列租期持有：

	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元 (經重列)
於中國之長期租約	5,148	12,929	12,255
於中國之中期租約	163,032	169,045	165,932
	<u>168,180</u>	<u>181,974</u>	<u>178,187</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)金額約港幣5,148,000元(二零一一年：港幣12,929,000元(經重列))。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施工。因此，土地使用權證書乃以合作夥伴之名義註冊。
- (d) 根據中期租約所持之中國租賃土地約港幣163,032,000元(二零一一年：港幣169,045,000元)，指本集團於深圳一幅土地(「深圳土地」)中之50%權益。本集團將向深圳棕科置業有限公司轉讓其於深圳土地之權益作為部份出資(附註35(a))。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

17. 發展中物業

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
發展及附屬成本	42,474	41,626
減：累計減值（附註b）	(29,012)	(28,864)
匯兌差額	1	701
	<u>13,463</u>	<u>13,463</u>

發展中物業之賬面值分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
自行開發之物業發展項目	<u>13,463</u>	<u>13,463</u>

附註：

- (a) 結餘指本集團在中國之在建中物業所產生之成本。
- (b) 於二零一二年十二月三十一日，累計減值約為港幣29,012,000元（二零一一年：港幣28,864,000元）之發展中物業指董事認為不再可用於同期建築開發之打樁及地基工程。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

18. 於附屬公司之投資／應收（應付）附屬公司款項

本公司

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 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	<u>134,539</u>	<u>118,139</u>
減：累計減值	<u>(51,536)</u>	<u>(51,536)</u>
	<u>83,003</u>	<u>66,603</u>
應付附屬公司之款項	<u>9,359</u>	<u>(28,453)</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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

18. 於附屬公司之投資／應收（應付）附屬公司款項（續）

於二零一二年十二月三十一日，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 二零一二年	主要業務
由本公司直接持有				
Grand Field Group Holdings (BVI) Limited	英屬處女群島 ／香港	1美元	100%	投資控股
Grand Field Group Investments (BVI) Limited	英屬處女群島 ／香港	1美元	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%	投資控股
Metro China Investment Limited	英屬處女群島 ／香港	1美元	100%	停業
透過附屬公司間接持有				
鈞濠集團有限公司	香港／香港	普通股港幣200元及 無投票權遞延股 港幣200元	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／中國	港幣18,000,000元	100%	物業發展及物業投資
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%	物業發展及物業投資

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

18. 於附屬公司之投資／應收（應付）附屬公司款項（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 二零一二年	主要業務
透過附屬公司				
間接持有（續）				
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%	物業發展及物業投資
鈞濠新能源有限公司*	香港／香港	港幣2元	100%	物業持有
中汎有限公司*	香港／香港	港幣1元	100%	投資控股
深圳棕科置業有限公司 （「深圳棕科」）	中國／中國	人民幣21,419,820元	50%	物業發展

本公司之一間於香港註冊成立之附屬公司並不營業且於截至二零一二年十二月三十一日止年度完成註銷手續。截至二零一二年十二月三十一日止年度，該附屬公司之註銷之影響並不重大。

* 該等附屬公司於二零一一年十二月三十一日終止其業務，並於截至二零一二年十二月三十一日止年度間根據香港公司條例第291AA條向香港公司註冊處申請將該等附屬公司撤銷註冊。直至本報告日期，申請仍在進展中。

於二零一二年七月二十三日，深圳棕科成為本公司之附屬公司。詳情乃於綜合財務報表附註35(a)披露。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

19. 就於一間附屬公司之投資已付之按金

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非上市投資，按成本	-	829

於二零一一年十二月三十一日，非上市投資乃向深圳棕科作出之現金出資（附註35(a)）。

20. 應收貸款

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
賬面值－有抵押	3,049	6,253
減：累計減值	(2,928)	(5,675)
	121	578
減：分類為流動資產之流動部份	(121)	(413)
一年後到期之非流動部份	-	165

應收貸款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之規定分期償還。貸款以相關物業為抵押。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。

所有應收貸款均以人民幣計值。

貸款償還條款按個別基準進行磋商。董事認為應收貸款之賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

20. 應收貸款 (續)

(a) 應收貸款累計減值

年內，應收貸款累計減值變動如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日	5,675	7,513
匯兌差額	29	408
已確認之減值虧損撥回	(2,776)	(2,246)
於十二月三十一日	<u>2,928</u>	<u>5,675</u>

列入本集團之應收貸款結餘中有賬面值合共約為港幣2,928,000元(二零一一年：港幣5,675,000元)之應收款項，其已於報告期末逾期，而本集團尚未就減值虧損作出撥備。

(b) 於報告期末，該等應收貸款(扣除減值虧損)之到期情況乃按至其合約到期日餘下期間進行分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	121	413
一年以上但於兩年內	-	165
	<u>121</u>	<u>578</u>

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

21. 商譽

	本集團 港幣千元
成本	
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	997
於出售附屬公司時抵銷	<u>(997)</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>-</u>
累計減值	
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	997
於出售附屬公司時抵銷	<u>(997)</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>-</u>
賬面值	
於二零一二年十二月三十一日	<u><u>-</u></u>
於二零一一年十二月三十一日	<u><u>-</u></u>

商譽乃於二零零八年收購Sharp Gain Limited及其全資附屬公司豐盛發貿易(深圳)有限公司(統稱為「Sharp Gain集團」)所產生。由於Sharp Gain集團已於二零一二年九月十一日被出售,商譽已於截至二零一二年十二月三十一日止年度獲抵銷。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

22. 持作銷售之已落成物業

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
於一月一日	12,174	13,986
轉自投資物業(附註15)	26,418	—
轉自預付土地租賃費用(附註16)	7,846	—
本年度銷售退回	4,308	—
年內確認之已銷售物業成本	(5,451)	(2,495)
於綜合收益表扣除之消耗品	—	(18)
匯兌差額	37	701
於十二月三十一日	45,332	12,174
減：累計減值	(3,700)	(3,381)
	<u>41,632</u>	<u>8,793</u>

所有持作銷售之已落成物業均位於中國，以成本及可變現淨值之較低者入賬，並以長期租約持有。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

23. 其他應收款項、按金及預付款項

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
其他應收款項	3,562	1,003	-	-
購買物業按金(附註b)	-	-	-	-
物業管理服務之保證按金 (附註c)	-	-	-	-
出售投資物業應收款項 (附註d)	-	-	-	-
其他按金及預付款項	2,519	551	379	303
	<u>6,081</u>	<u>1,554</u>	<u>379</u>	<u>303</u>

所有其他應收款項、按金及預付款項預期將於一年內收回或確認為開支。其他應收款項、按金及預付款項之賬面值與彼等之公平值相若。

附註：

(a) 貨幣分析

其他應收款項、按金及預付款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
港幣	648	551	379	303
人民幣	5,433	1,003	-	-
	<u>6,081</u>	<u>1,554</u>	<u>379</u>	<u>303</u>

23. 其他應收款項、按金及預付款項 (續)

- (b) 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，本集團之全資附屬公司遠程置業(深圳)有限公司(「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6,135,000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110,272,000元)購買物業，或如遠程不進行物業購買則可獲退還按金。遠程並未進一步進行物業購買。

董事認為，收回按金之可能性並不確定，而減值虧損撥備已於過往年度計提。截至二零一二年十二月三十一日止年度，遠程已被出售，而結餘已被抵減(附註31(a))。

- (c) 於二零零八年三月二十五日，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(「東莞市閩泰」)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)。

董事認為，收回按金之可能性並不確定，而減值虧損撥備已於過往年度計提。截至二零一二年十二月三十一日止年度，遠程已被出售，而結餘已被抵減(附註31(a))。

- (d) 於二零零九年，本集團出售投資物業予一名第三方，代價為人民幣8,900,000元(相當於港幣10,676,000元)。於二零一一年十二月三十一日，人民幣1,000,000元(相當於港幣1,227,000元)之代價尚未結算。董事認為，收回應收款項之可能性並不確定，而已就此項應收款項作出減值虧損撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

24. 應收(應付)董事／一名關連方款項

根據公司條例第161B所披露之應收一名董事款項如下：

姓名	條款	二零一二年	二零一一年	年內最高
		港幣千元	港幣千元	尚未償還金額 港幣千元
馬學綿先生(主席)	無抵押、免息及按要求償還	<u>2,227</u>	<u>930</u>	<u>3,859</u>

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，應付董事及一名關連方款項乃無抵押、免息及按要求償還。

25. 現金及現金等值項目以及受限制現金

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銀行及手頭現金	2,937	1,538	181	157
短期定期存款	10,521	—	—	—
	13,458	1,538	181	157
減：受限制現金	(123)	(123)	—	—
現金及現金等值項目	13,335	1,415	181	157

附註：

- (a) 銀行現金按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。短期定期存款乃視乎本集團之即時現金需求於一日至一個月(二零一一年：無)之可變期間作出，並按固定年利率1.35%(二零一一年：無)賺取利息。銀行結餘及現金以及受限制現金之賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

25. 現金及現金等值項目以及受限制現金 (續)

附註：(續)

- (b) 受限制現金是指銀行提供給物業買方之貸款之擔保存款。根據與銀行訂立之相關合同，本集團須就上述買方可能拖欠支付墊付予彼等之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貸款後發放。受限制現金已於二零一三年一月二十九日解除。
- (c) 本集團之銀行結餘包括存於中國之銀行以人民幣計值約港幣13,068,000元(二零一一年：港幣980,000元)之銀行結餘。

26. 貿易應付賬款及其他應付款

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
應付建築承包商之貿易款項 (附註a)	1,069	1,064	–	–
應計薪金及其他營運開支	9,814	6,998	2,450	3,200
應計利息開支	506	1,424	506	–
銷售物業所收按金	1,840	1,202	–	–
就投資物業收取之租賃按金	422	428	–	–
退回物業之應付款項	6,528	4,105	–	–
撥備(附註c)	995	2,310	995	1,809
其他應付款	3,005	1,864	3	–
	24,179	19,395	3,954	5,009

所有貿易應付賬款及其他應付款預期將於一年內或按要求結算。貿易應付賬款及其他應付款之賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

26. 貿易應付賬款及其他應付款 (續)

(a) 賬齡分析

於報告期末，按發票日期呈列之貿易應付賬款之賬齡分析載列如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
過期360天以上	<u>1,069</u>	<u>1,064</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
港幣	<u>5,442</u>	6,786	<u>3,954</u>	5,009
人民幣	<u>18,737</u>	12,609	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>24,179</u>	<u>19,395</u>	<u>3,954</u>	<u>5,009</u>

(c) 年內撥備之變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
於一月一日	<u>2,310</u>	5,473	<u>1,809</u>	1,919
匯兌差額	-	262	-	-
年內付款	<u>(1,315)</u>	<u>(3,425)</u>	<u>(814)</u>	<u>(110)</u>
於十二月三十一日	<u>995</u>	<u>2,310</u>	<u>995</u>	<u>1,809</u>

結餘指應付予專業人士處理如綜合財務報表附註34披露之訴訟之法律費用。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

27. 計息借款

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內或於要求時須支付之 獨立第三者提供之貸款				
— 有抵押 (附註a)	25,543	5,907	25,543	—
— 無抵押 (附註b)	—	1,227	—	—
	<u>25,543</u>	<u>7,134</u>	<u>25,543</u>	<u>—</u>

- (a) 於二零一一年十二月三十一日，一名獨立第三者提供之本金額為人民幣5,000,000元（相當於約港幣5,907,000元）之貸款以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」）之股份作抵押。利息按年利率25%收取並須於自提取日期起計四個月內償還。倘貸款逾期，則將自提取日期起按年利率40%計算。於二零一一年十二月三十一日，該筆貸款已逾期，並按年利率40%計息，而該筆逾期貸款及逾期利息已於截至二零一二年十二月三十一日止年度內悉數償還。

於二零一二年十二月三十一日，一名獨立第三者提供之另一筆本金額為人民幣20,500,000元（相當於約港幣25,543,000元）之貸款以本集團之全資附屬公司鈞濠集團有限公司之股份作抵押（「股份抵押」）。利息將按年利率25%收取並須於自提取日期起計一年內償還。本集團分別於二零一二年二月、二零一二年三月及二零一二年五月分三期提取該筆貸款。倘貸款逾期，則將自提取日期起按年利率40%收取。

董事認為，貸款為短期融資安排，以滿足本集團之偶然融資需求。就貸款收取之利息包括有關偶然融資安排之溢價。

- (b) 於二零一一年十二月三十一日，一名獨立第三者提供之人民幣1,000,000元（相當於約港幣1,227,000元）之貸款為無抵押。利息按月利率3%收取。貸款已於截至二零一二年十二月三十一日止年度內悉數償還。
- (c) 所有計息借款均以人民幣計值。

28. 股本結算之以股份為基礎之交易

於二零零六年六月二十三日，本公司採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），據此，董事會可酌情授出購股權予(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；及(ii)全權受益人包括上文(i)各方人士之任何全權信託。購股權計劃項下股份之認購價將由董事會全權酌情釐定，惟不可低於以下之較高者：(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；(ii)緊接要約授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所列股份之平均收市價；及(iii)股份面值。

根據購股權計劃及任何其他購股權計劃可授出之購股權所涉及最多之股份數目，不可超逾本公司不時已發行股本面值之30%，而可授予各合資格參與者之購股權所涉及最多之股份數目，不可超逾截至要約授出日期（包括該日）止任何12個月期間本公司已發行股本之1%。

購股權計劃之有效期為自二零零六年六月二十三日起採納計劃日期起計10年。

特別類別之購股權之詳情如下：

購股權類別	授出日期	行使期	行使價
2008(a)	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	港幣0.1724元
2008(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	港幣0.1280元

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

28. 股本結算之以股份為基礎之交易 (續)

下表披露本公司根據購股權計劃於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之已發行購股權變動：

參與者之姓名或類別	購股權類別	購股權數目			於二零一一年
		於二零一一年 一月一日 尚未行使	於年內行使	於年內失效	十二月三十一日 及二零一二年 十二月三十一日 尚未行使
董事	2008(a)	25,000,000	-	(25,000,000)	-
	2008(b)	-	-	-	-
僱員	2008(a)	16,000,000	-	(16,000,000)	-
	2008(b)	28,000,000	-	(28,000,000)	-
其他	2008(b)	25,000,000	-	(25,000,000)	-
總計		94,000,000	-	(94,000,000)	-

就換取授予購股權所獲得服務之公平值按授予購股權的公平值計量。授予購股權之估計公平值按二項式點陣模式計量。購股權的合約年期用作該模式的一項輸入參數。提早行使之預期乃計入二項式點陣模式。

購股權之公平值及假設	2008(a)	2008(b)
於計量日期之公平值	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 (為二項式點陣模式下之加權平均波幅)	87.16%	87.68%
購股權年期 (為二項式點陣模式下之加權平均年期)	3年	3年
預期股息	0%	0%
無風險利率 (按外匯基金票據)	2.397%	1.856%

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

28. 股本結算之以股份為基礎之交易 (續)

預期波幅乃根據歷史波幅(以購股權之加權平均剩餘年期計算)計算,再根據公眾所獲知的信息對未來波幅就任何預期變動作出調整。預期股息乃根據過往股息釐定。所採用主觀假設之變動可能對公平值估計產生重大影響。

購股權的授予須符合服務條件。於計算所得服務於授出日期之公平值時,此項條件並無計算入內。授出的購股權概無附帶任何市場條件。

於二零一一年十二月三十一日,所有購股權均失效。於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日並無可行使尚未行使之購股權。

29. 遞延稅項

本集團

年內綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債的組成部份及變動如下:

	投資物業重估	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
重估投資物業產生之遞延稅項負債:		
於一月一日	3,979	310
扣除自綜合收益表(附註9)	-	3,652
匯兌差額	20	17
於十二月三十一日	<u>3,999</u>	<u>3,979</u>

於報告期末,本集團之未動用稅項虧損約港幣40,297,000元(二零一一年:港幣82,307,000元)可供抵銷未來溢利。由於無法預計未來溢利情況,概無就稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅務虧損將於二零一三年至二零一七年(二零一一年:二零一二年至二零一六年)期間屆滿。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

30. 股本

本集團及本公司

	二零一二年		二零一一年	
	股份數目 (千股)	金額 港幣千元	股份數目 (千股)	金額 港幣千元
法定：				
每股面值港幣0.02元之普通股 於一月一日及十二月三十一日	<u>5,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>5,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足 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股份享有一票投票權。所有普通股於本公司的餘下資產方面享有同等權利。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

31. 出售附屬公司

截至二零一二年十二月三十一日止年度

(a) 遠程置業(深圳)有限公司

於二零一二年十月十二日，本集團已透過支付現金代價約港幣123,000元而出售其附屬公司遠程予獨立第三方。遠程於出售日期之負債淨值如下：

	二零一二年 十月十二日 港幣千元
銀行結餘及現金	2
其他應付款項及應計開支	(478)
匯兌儲備	(4,764)
已出售負債淨額	(5,240)
出售遠程之收益：	
已付代價	(123)
已出售負債淨額	5,240
出售之收益	5,117
出售產生之現金流出淨額：	
已付現金	(123)
加：銀行結餘及已出售現金	(2)
	(125)

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

31. 出售附屬公司 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

(b) Sharp Gain集團

於二零一二年九月十一日，本集團向獨立第三方出售Sharp Gain集團，現金代價約港幣764,000元。Sharp Gain集團於出售日期之負債淨值如下：

	二零一二年 九月十一日 港幣千元
其他應付款項及應計開支	(67)
匯兌儲備	<u>(18)</u>
已出售負債淨額	<u><u>(85)</u></u>
出售Sharp Gain集團之收益	
已收代價	764
已出售負債淨額	<u>85</u>
出售之收益	<u><u>849</u></u>
出售產生之現金流出淨額：	
已收現金	<u><u>764</u></u>

32. 融資租賃承擔

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
就報告用途分析如下：		
流動負債	154	—
非流動負債	<u>571</u>	<u>—</u>
	<u><u>725</u></u>	<u><u>—</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

32. 融資租賃承擔 (續)

本集團根據融資租賃安排租賃一輛汽車。租賃期為期五年(二零一一年十二月三十一日:無)。有關所有融資租賃承擔之利率於合約日期固定在每年2.5%(二零一一年十二月三十一日:無)。

	最低租金		最低租金之現值	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
根據融資租賃之應付款項				
於一年內	185	—	154	—
於一年以上但不超過兩年	185	—	162	—
於超過兩年但不超過五年	432	—	409	—
	802	—	725	—
減: 未來融資費用	(77)	—	不適用	不適用
租賃承擔之現值	725	—	725	—
減: 於12個月內償清之到期款項 (按流動負債列示)			(154)	—
於12個月後償清之到期款項			571	—

本集團之融資租賃承擔乃由本公司一名董事郭小彬先生擔保。

融資租賃承擔乃按港幣計值。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

33. 金融工具

金融工具之類別

金融資產

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非流動資產				
貸款及應收款項				
— 於一年後到期之應收貸款	—	165	—	—
— 受限制現金	123	123	—	—
	123	288	—	—
流動資產				
貸款及應收款項(包括現金及 現金等值項目)				
— 應收貸款	121	413	—	—
— 其他應收款項及按金	3,796	1,194	8	7
— 應收一名董事款項	2,227	930	—	—
— 應收附屬公司款項	—	—	83,003	66,603
— 現金及現金等值項目	13,335	1,415	181	157
	19,479	3,952	83,192	66,767

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

33. 金融工具 (續)

金融工具之類別 (續)

金融負債

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
流動負債				
按攤銷成本計量之金融負債				
— 貿易應付賬款及其他應付款	22,339	18,193	3,954	5,009
— 計息借款	25,543	7,134	25,543	—
— 於一年內到期之				
融資租賃承擔	154	—	—	—
— 應付董事款項	3,074	2,020	3,074	2,020
— 應付一名關連方之款項	124	90	124	90
— 應付附屬公司款項	—	—	9,359	28,453
— 應付股息	42	42	42	42
	51,276	27,479	42,096	35,614
非流動負債				
按攤銷成本計量之金融負債				
— 於一年後到期之				
融資租賃承擔	571	—	—	—

33. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括受限制現金、應收貸款、其他應收款項及按金、應收一名董事之款項、現金及現金等值項目、貿易及其他應付款項、計息借款、融資租賃承擔、應收附屬公司款項、應付董事／一名關連方／附屬公司之款項及應付股息。金融工具之詳情於各附註內披露。與該等金融工具相關之風險包括市場風險（貨幣風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。根據本集團之風險管理政策及指引，金融風險應由管理層考慮金融市場之現行條件及其他相關變數而持續評估以避免風險過度集中。本集團並沒有使用任何衍生或其他工具作對沖目的。本集團所面臨之最重要金融風險載述如下。

(a) 信貸風險

本集團面臨與其貸款及其他應收款項以及銀行現金存款有關之信貸風險。

為盡量降低信貸風險，本集團限制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，本集團於各報告期間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，董事認為，本集團涉及貸款及其他應收款項之信貸風險大幅降低。

有關本集團面臨貸款及其他應收款項產生之信貸風險之進一步量化披露分別載於綜合財務報表附註20及23。

現金及現金等值項目信貸風險有限，因為對手方均屬國際信貸評級機構給予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綜合財務狀況表內之賬面值。除本集團存放於銀行之受限制現金（誠如綜合財務報表附註25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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

33. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策 (續)

(b) 流動資金風險

就管理流動資金風險而言，董事監控並維持視為足夠撥付本集團經營投資機會及預期擴張之銀行結餘水平。本集團主要透過經營所產生之資金所得之資金及由集資活動籌集之資金（如獲取新造借款）撥付其營運資金需求。

根據合同約定的非貼現現金流量（包括根據合約利率計算的利息支付，或如屬浮動利率，按報告期末的利率計算）及要求本集團償付的最早日期，下表詳述了於報告期末本集團的金融負債的餘下合約到期情況：

於二零一二年十二月三十一日

	加權平均 實際利率 %	少於一年 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	合約未折現 現金流總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
本集團						
貿易及其他應付款項	-	22,339	-	-	22,339	22,339
計息借款	25%	32,264	-	-	32,264	25,543
融資租賃承擔	6.05%	185	185	432	802	725
應付董事款項	-	3,074	-	-	3,074	3,074
應付一名關連方款項	-	124	-	-	124	124
應付股息	-	42	-	-	42	42
		<u>58,028</u>	<u>185</u>	<u>432</u>	<u>58,645</u>	<u>51,847</u>

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

33. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

	加權平均 實際利率 %	少於一年 港幣千元	合約未折現 現金流總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
本公司				
其他應付款項	–	3,954	3,954	3,954
計息借款	25%	32,264	32,264	25,543
應付董事款項	–	3,074	3,074	3,074
應付一名關連方款項	–	124	124	124
應付附屬公司之款項	–	9,359	9,359	9,359
應付股息	–	42	42	42
		48,817	48,817	42,096

於二零一一年十二月三十一日

	加權平均 實際利率 %	少於一年 港幣千元	合約未折現 現金流總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
本集團				
貿易及其他應付款項	–	18,193	18,193	18,193
計息借款	25%	7,650	7,650	7,134
應付董事款項	–	2,020	2,020	2,020
應付一名關連方款項	–	90	90	90
應付股息	–	42	42	42
		27,995	27,995	27,479

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

33. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

	加權平均 實際利率 %	少於一年 港幣千元	合約未折現 現金流總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
本公司				
其他應付款項	—	5,009	5,009	5,009
應付董事款項	—	2,020	2,020	2,020
應付一名關連方款項	—	90	90	90
應付附屬公司之款項	—	28,453	28,453	28,453
應付股息	—	42	42	42
		<u>35,614</u>	<u>35,614</u>	<u>35,614</u>

上述合約到期日反映未貼現現金流量，或會有別於報告期末之負債賬面值。

(c) 利率風險

董事認為，由於按固定利率計息之銀行存款總體上到期日期均較短及計息借款按固定利率計算，故本集團之有關計息銀行存款及計息借款承受之公平值利率風險並不重大。於年結日尚未償還計息借款之利率及償還條款乃於綜合財務報表附註27內披露。

本集團所承受現金流利率風險主要與浮息銀行結餘有關。本集團之年內虧損及累計虧損對利率合理變動之敏感度被評估為微不足道。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

33. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策 (續)

(d) 貨幣風險

本集團的外幣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。

本集團於報告期末以外幣計值之淨貨幣負債賬面值如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
金融負債淨額				
港幣	1,159	387	-	-
人民幣	18,425	11,895	25,543	-
	<u>19,584</u>	<u>12,282</u>	<u>25,543</u>	<u>-</u>

敏感度分析

本集團主要承擔中國貨幣(即人民幣)之風險。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

33. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策 (續)

(d) 貨幣風險 (續)

敏感度分析 (續)

下表詳列於所有其他變數保持不變之情況下，本集團對人民幣兌港元分別升值及貶值5%之敏感度分析。5%為向主要管理人員內部報告貨幣風險時所使用之敏感度比率，並代表管理層對直至下一個報告期間為止對匯率可能合理變動之評估。敏感度分析僅包括未平倉外幣列值貨幣項目及各集團實體功能貨幣以外之外幣，並於年底按5%之匯率變動調整其換算率。

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
年內虧損之影響				
港幣	58	19	-	-
人民幣	921	595	1,277	-
	<u>979</u>	<u>614</u>	<u>1,277</u>	<u>-</u>

(e) 公平值

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，所有金融工具均按與其公平值無重大差別之金額列賬。

34. 訴訟及或然負債

- (i) 於二零零八年六月六日，本公司前董事及股東曾煒麟先生（「曾氏」）向本公司送達根據高等法院雜項二零零八年第1059號於二零零八年六月四日發出之原訴傳票（「原訴傳票」），曾氏與本公司分別為香港法例第32章公司條例第168BC條項下之原告及被告。於二零零九年二月二十六日經修訂之原訴傳票（「經修訂原訴傳票」）內，曾氏向香港高等法院尋求准許（其中包括）代表本公司對其八名當時之董事（即朱景輝（「朱氏」）、黃炳煌（「黃炳煌」）、區國泉（「區氏」）、黃合田（「黃合田」）、趙巨群（「趙氏」）、楊彪（「楊氏」）、黃潤權（「黃潤權」）及莫境堂（「莫氏」））提出訴訟。於二零零九年二月二十五日及二十六日聆訊經修訂原訴傳票後，法院於二零零九年二月二十六日准許曾氏代表本公司向上述八名當時之董事提出法定衍生訴訟，並可自由申請延付就經修訂原訴傳票之申請訟費。
- (ii) 根據按高等法院雜項二零零八年第1059號授出之法定准許，曾氏以股東身份及代表本公司（作為原告）於二零零九年三月十八日根據高等法院訴訟二零零九年第771號於香港高等法院向上述八名當時之董事（作為第一至第八被告）發出傳訊令狀（「訴訟」）。原告其後由日期為二零一一年三月二十九日之法令修訂為本公司。

總括而言，此案件為八名當時之董事（組成本公司當時之董事會）於聲稱通過有關下列事項之下列決議案時違反作為董事對本公司所承擔之受信責任及謹慎行事責任：

- (1) 儘管已就成立遠程之合法性提出特定疑問，本公司當時之董事會於二零零八年一月十四日或前後聲稱通過以批准向名為遠程之一間中國公司匯款港幣50,000,000元（相當於人民幣44,000,000元）之決議案（「匯款決議案」），遠程乃成立為鈞濠集團有限公司（「鈞濠香港」）之全資附屬公司。鈞濠香港為本集團之全資附屬公司。因此，本公司向遠程作出之匯款港幣50,000,000元可能已受未經授權及非法實體控制。

34. 訴訟及或然負債 (續)

(ii) (續)

- (2) 由本公司當時之董事會於二零零八年五月二十七日或前後聲稱通過以批准以代價港幣88,000,000元從閩泰建設有限公司收購一項名為儀征經濟開發區高新技術產業園之項目，並從遠程之資金中撥付預付款項港幣5,000,000元之決議案（「揚州項目決議案」）。
- (3) 由本公司當時之董事會於二零零八年三月十五日或前後聲稱通過以批准遠程與東莞市華家富工貿有限公司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（「管理服務決議案」），其中涉及遠程支付之預付款項人民幣8,000,000元。
- (4) 由本公司當時之董事會於二零零八年五月二十七日或前後聲稱通過以批准遠程與名為深圳市中城建設工程有限公司（「中城」）之中國實體訂立合作框架協議之決議案（「中城決議案」），其中需要預付款項人民幣5,000,000元。遠程亦作出兩筆其後付款以令第三方信納中城之信貸質素，涉及人民幣17,000,000元。
- (5) 由朱氏、區氏、趙氏、楊氏、黃潤權及莫氏於本公司於二零零八年十一月十五日及二十日之董事會會議聲稱通過以批准鈞濠房地產開發（深圳）有限公司（「鈞濠深圳」）聲稱借貸最多人民幣50,000,000元以償還欠付遠程之貸款及將餘額用作本公司之營運資金之兩項決議案（「貸款決議案」）。鈞濠深圳為本集團之全資附屬公司。

此外，自二零零八年四月至六月，人民幣33,100,000元之據稱貸款聲稱乃遠程向一間名為深圳華科納米技術有限公司之中國實體作出。

34. 訴訟及或然負債 (續)

(ii) (續)

曾氏事實上以本公司名義提出起訴，遠程為在中國被利用之載體以調用港幣50,000,000元，作為不當目的及並非符合本公司利益及／或對本公司並無明顯利益及／或令該資金可用於朱氏、其家族或關連公司之個人利益。本公司因八名當時之董事違反真誠地以本公司利益或使用彼等之權力作適當用途而行之責任而已蒙受虧損港幣50,000,000元。

基於上述理由，曾氏以本公司名義提出之起訴提出以下索償：

- (a) 損害或公平補償金額港幣50,000,000元；
- (b) 清查因八名當時之董事違反受信責任而收取之所有利益、付款或溢利；
- (c) 宣佈以本公司董事會決議案通過之匯款決議案、揚州項目決議案、管理服務決議案、中城決議案及貸款決議案並非以本公司之利益真誠地作出；
- (d) 要求推翻匯款決議案、揚州項目決議案、管理服務決議案、中城決議案及貸款決議案；進一步作出或以此替代，宣佈上述決議案為無效且不具法律效力；
- (e) 歸還八名當時之董事或任何彼等違反彼等之責任而直接或間接收取之款項；
- (f) 有關禁止八名當時之董事繼續擔任本公司董事及／或行使董事之權力之禁制令；
- (g) 利息；
- (h) 訟費；及
- (i) 額外及／或其他濟助。

34. 訴訟及或然負債 (續)

(ii) (續)

於二零一零年八月四日，曾氏已終止以本公司名義針對黃合田提出之起訴。

訴訟已由香港高等法院自二零一二年八月二日起審訊，審訊期為18日。於審訊開始後，曾氏以本公司名義提出之起訴已與趙氏、楊氏及莫氏就訴訟達成和解，而曾氏以本公司名義提出之起訴決定不會繼續進行針對趙氏、楊氏及莫氏之訴訟及並無就有關訟費頒令。

針對區氏之訴訟亦於二零一二年十月二十二日達成庭外和解。曾氏、本公司及區氏達成和解契據（「和解契據」）以終止針對區氏之所有進一步訴訟，及並無就有關訟費頒令。

至於針對朱氏、黃炳煌及黃潤權之訴訟，訴訟之最終判決已於二零一二年九月六日作出，並於二零一二年十月二十四日完成聆訊。因此，截至報告日期，概無宣佈或下達訴訟之裁決。八名當時之董事已自本公司辭任。彼等不再為本公司成員及／或與本公司管理層有任何關係。董事認為，經修訂原訴傳票及訴訟將對本集團之業務概無重大影響。於宣佈或下達訴訟之裁決之前，董事不能夠可靠地計量經修訂原訴傳票及訴訟對本集團之財務影響。

就上述訴訟而言，本公司已接獲來自曾氏之律師之法律函件，內容有關彌償索償於訴訟中產生或結欠另一方相關人士之法律成本。由於直至本報告日期，高等法院並無宣判或下達訴訟判決，故來自曾氏之潛在彌償索償並未被法院採納或認可。由於在法院頒令最終落實前，賠償之可能性甚微，故董事認為本公司毋須就賠償作出任何撥備。

34. 訴訟及或然負債 (續)

- (iii) 於二零零六年，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。鑑於未能符合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，承租人已在地中國法院就租賃協議之有效性及補償裝修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。

- (iv) 區國泉（「區國泉」），本公司前任執行董事，於勞工處向本公司提出索償，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，區國泉更於勞資審裁處向本公司索償代通知金、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。

本公司已於截至二零一零年十二月三十一日止年度就案件作出港幣296,000元之撥備。根據和解契據，本公司須悉數支付港幣330,000元及最終和解區氏針對本公司於二零一零年之DCCJ No. 3864之索償，有關金額須於二零一二年十一月十五日或之前向區氏支付及終止針對本公司之所有索償，及並無就有關訟費頒令。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司已作出賠償。

34. 訴訟及或然負債 (續)

- (v) 根據中華人民共和國國務院於一九九三年十二月十三日所發出之中華人民共和國土地增值稅暫行條例—國務院令[1993]第138號，本集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。於二零零五年十一月十日及二零零五年十月二十日，深圳地方稅務機關分別發出深地稅法[2005]第521號及第522號及深地稅函[2005]第110號之函件，於二零零五年十一月一日起生效以向物業發展商徵收土地增值稅。

中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮環城西路德福花園一期及二期(「德福花園一期及二期」)均由一間間接全資中國附屬公司鈞濠深圳開發並自九十年代後期起開始出售。德福花園一期及二期之所有單位於截至二零一二年十二月三十一日止年度前出售。

根據深圳市龍崗區地方稅務局於二零一零年九月六日就鈞濠深圳繳納之土地增值稅頒佈之通告(「該通告」)，稅務機關使用特別方法計算德福花園一期及二期之土地增值稅總額，據此，土地增值稅乃按介乎銷售收益之5%至10%之稅率計算。本集團已根據該通告就於二零零五年十一月一日至二零一二年十二月三十一日止期間已出售之德福花園一期及二期繳付土地增值稅。

然而，鈞濠深圳並無與稅務機關進行土地增值稅清算，董事已向一名獨立法律顧問諮詢並得出結論，稅務機關就德福花園一期及二期所徵收之土地增值稅的可能性低。

本集團將尋求法律顧問或專業稅務顧問之意見，或將與深圳地方稅務機構溝通，以確認德福花園一期及二期之土地增值稅負債之現狀及其影響。倘深圳稅務機關就德福花園一期及二期所進一步徵收任何額外土地增值稅，則本公司將繳付額外之土地增值稅。該土地增值稅之撥備尚未於截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內作出。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

35. 承擔

(a) 於報告期末，本集團之重大承擔如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
已訂約但未作出撥備：		
於一間中國公司之出資（附註）	<u>264,420</u>	<u>275,392</u>

附註：於二零一一年一月二十四日，本集團與深圳鈞濠計算機軟件開發有限公司及廣東省紅嶺集團有限公司訂立一份協議。根據該協議，將成立一間中國公司深圳棕科以開發深圳土地。深圳棕科乃於二零一一年三月三十日註冊成立。深圳棕科之註冊資本為人民幣450,240,000元（相當於約港幣552,442,000元），其中本集團同意出資人民幣225,120,000元（相當於約港幣276,221,000元），相當於深圳棕科註冊資本之50%。於二零一一年十二月三十一日，就於一間附屬公司之投資已付之按金指本集團已向深圳棕科注入現金資本總額約人民幣675,000元（相當於約港幣829,000元）。

於二零一二年六月三日，深圳棕科已獲批准修訂其資本注資模式及資本注資時間表，據此，現金注資部份自約人民幣135,072,000元更改至人民幣329,052,000元。本集團須通過轉讓本集團於深圳土地之50%權益之方式進行注資及向深圳棕科注入現金資本約人民幣164,526,000元。

於二零一二年六月六日及二零一二年七月二十三日，本集團已向深圳棕科進一步現金注資分別約人民幣5,006,000元及人民幣5,034,000元。根據深圳棕科之組織章程大綱及本集團與深圳鈞濠計算機軟件開發有限公司及廣東省紅嶺集團有限公司訂立之補充協議，本集團將委任深圳棕科三名董事會成員之二名。鑑於上文所述，董事釐定本集團透過控制深圳棕科之大多數董事會成員獲得其有效控制權並持有其50%股權，因此，深圳棕科此後成為本集團之一間附屬公司。

於二零一二年十二月三十一日，本集團已向深圳棕科注入現金部份約人民幣10,715,000元（相當於約港幣13,167,000元）（二零一一年：人民幣675,000元（相當於約港幣829,000元））。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

35. 承擔 (續)

(b) 作為承租人

於報告期末，根據不可撤銷經營租約，本集團之應付未來最低租賃付款之到期情況如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	846	572
第二至第五年內 (包括首尾兩年)	524	763
	<u>1,370</u>	<u>1,335</u>

本集團根據經營租約租賃兩項辦公室物業。該等租約一般初步為期三年 (二零一一年：3年)。於期限屆滿後所有條款均可商討。有關租賃並無包括或然租金。

(c) 作為出租人

年內所賺取之物業租金收入約港幣3,070,000元 (二零一一年：港幣1,763,000元)。

於報告期末，本集團與租戶訂約收取之最低租賃付款如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	1,376	1,257
第二至第五年內 (包括首尾兩年)	1,957	2,618
	<u>3,333</u>	<u>3,875</u>

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業 (附註15)，初步租期為一年至七年不等 (二零一一年：一年至七年不等)，附帶選擇權可於屆滿日期或本集團與各租戶相互議定之日期更新租賃期限。預期該等物業可持續帶來2.1% (二零一一年：2.5%)之租金收益。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

36. 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10披露。

(b) 與其他關連人士之交易

年內，本集團向鈞濠資源有限公司（「鈞濠資源」）支付顧問費港幣1,080,000元（二零一一年：港幣999,000元）。曾煒麟先生（「曾先生」）及郭慧玟女士為鈞濠資源之股東、本公司之主要股東及前任董事。曾先生亦為鈞濠資源之董事。

37. 儲備

	股份溢價	購股權儲備	實繳盈餘	累計虧損	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一一年一月一日	261,949	5,400	140,281	(260,008)	147,622
本年度之虧損及全面開支總額	-	-	-	(7,451)	(7,451)
於購股權失效時轉撥	-	(5,400)	-	5,400	-
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	261,949	-	140,281	(262,059)	140,171
本年度之溢利及全面收益總額	-	-	-	10,016	10,016
於二零一二年十二月三十一日	<u>261,949</u>	<u>-</u>	<u>140,281</u>	<u>(252,043)</u>	<u>150,187</u>

附註：

(a) 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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

37. 儲備 (續)

(a) 儲備的性質及用途 (續)

(ii) 購股權儲備

購股權儲備包括根據綜合財務報表附註5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。

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。

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。然而，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之合共數額。

(b) 可供分派儲備

於報告期末，本公司並無任何儲備可供以現金／特別股息分派予本公司之擁有人。

38. 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。

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。該比率按淨負債除以經調整資本計算。淨負債按總負債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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

38. 資本管理 (續)

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
總負債	57,828	33,616
減：現金及現金等值項目	(13,335)	(1,415)
負債淨額	44,493	32,201
權益總額及經調整資本	224,903	246,962
資產負債比率	20%	13%

39. 報告期後事項

除綜合財務報表其他部分所披露者外，下列重大事項於二零一二年十二月三十一日後發生。

於二零一三年二月二十二日，誠如附註27(a)所披露，本集團已與獨立第三方（「貸款人」）就人民幣20,500,000元貸款（「貸款」）訂立一份補充貸款協議，以修訂及／或延長自貸款人取得之計息借貸之償還期限。補充貸款協議之主要條款及條件如下：

- (1) 貸款人同意修訂及延長於附註27(a)所披露之貸款之各自還款日期（分別為二零一三年二月、三月及五月）至二零一三年十一月二十七日或本集團與貸款人可能進一步協定之有關較後日期；
- (2) 須自貸款之各自提取日期起計至二零一三年十一月二十六日（包括首尾兩日）就貸款支付每年5%之額外每日利息。有關額外利息連同貸款之最後一季利息須由本集團自二零一三年四月二十六日開始按月支付；及
- (3) 本集團與貸款人於二零一二年二月二十日訂立之股份押記（作為償還貸款、利息及其他開支向貸款人作出之抵押）仍將生效。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

40. 比較數字

為配合本年度之呈列方式，截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合收益表及於二零一一年十二月三十一日及二零一一年一月一日之綜合財務狀況表內之若干項目已予重新分類。

本集團

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	原先呈列金額 港幣千元	重新分類 港幣千元	重列金額 港幣千元
截至二零一一年十二月三十一日止年度之			
綜合收益表內之項目			
收益成本	2,409	115	2,524
所得稅開支	<u>4,067</u>	<u>(115)</u>	<u>3,952</u>

於二零一一年十二月三十一日

	原先呈列金額 港幣千元	重新分類 港幣千元	重列金額 港幣千元
於二零一一年十二月三十一日之			
綜合財務狀況表內之項目			
其他應收款項、按金及預付款項	2,484	(930)	1,554
應收一名董事款項	–	930	930
貿易應付賬款及其他應付款	21,390	(1,995)	19,395
應付董事款項	–	2,020	2,020
應付一名關連方款項	–	90	90
應付稅項	<u>1,071</u>	<u>(115)</u>	<u>956</u>

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

40. 比較數字 (續)

於二零一一年一月一日

	原先呈列金額 港幣千元	重新分類 港幣千元	重列金額 港幣千元
於二零一一年一月一日之			
綜合財務狀況表內之項目			
其他應收款項、按金及預付款項	4,120	(1,221)	2,899
應收一名董事款項	-	1,221	1,221
可收回稅項	374	(374)	-
貿易應付賬款及其他應付款	24,259	(1,309)	22,950
應付董事款項	-	1,819	1,819
應付稅項	884	(884)	-

本公司

於二零一一年十二月三十一日

	原先呈列金額 港幣千元	重新分類 港幣千元	重列金額 港幣千元
截至二零一一年十二月三十一日止年度之			
財務狀況表內之項目			
其他應付款項	7,119	(2,110)	5,009
應付董事款項	-	2,020	2,020
應付一名關連方款項	-	90	90

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

40. 比較數字 (續)

本公司 (續)

於二零一零年十二月三十一日

	原先呈列金額 港幣千元	重新分類 港幣千元	重列金額 港幣千元
於二零一一年一月一日止年度之 財務狀況表內之項目			
其他應付款	7,231	(1,819)	5,412
應付董事款項	<u>—</u>	<u>1,819</u>	<u>1,819</u>

41. 綜合財務報表之批准

該等綜合財務報表由董事會於二零一三年三月二十六日批准及授權刊發。

五年財務概要

以下為本集團截至二零一二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				
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一零年 港幣千元 (經重列)	二零零九年 港幣千元 (經重列)	二零零八年 港幣千元 (經重列)
營業額	<u>12,106</u>	<u>5,618</u>	<u>4,058</u>	<u>4,623</u>	<u>5,133</u>
除所得稅前虧損	<u>(20,604)</u>	<u>(7,611)</u>	<u>(26,145)</u>	<u>(56,364)</u>	<u>(92,617)</u>
所得稅(開支)抵免	<u>(190)</u>	<u>(3,952)</u>	<u>2,346</u>	<u>849</u>	<u>3,447</u>
本年度虧損	<u>(20,794)</u>	<u>(11,563)</u>	<u>(23,799)</u>	<u>(55,515)</u>	<u>(89,170)</u>

綜合資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一零年 港幣千元 (經重列)	二零零九年 港幣千元 (經重列)	二零零八年 港幣千元 (經重列)
總資產	<u>293,072</u>	<u>280,578</u>	<u>270,875</u>	<u>294,207</u>	<u>373,764</u>
總負債	<u>(57,828)</u>	<u>(33,616)</u>	<u>(26,289)</u>	<u>(31,930)</u>	<u>(69,947)</u>
淨資產	<u>235,244</u>	<u>246,962</u>	<u>244,586</u>	<u>262,277</u>	<u>303,817</u>

物業詳情

名稱／位置	種類	所持實際 百分比	完成階段	預計竣工
持作發展物業				
一幅地塊位於 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 墟鎮管理區	住宅及商業	100%	規劃階段	不適用
一幅地塊位於 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 白果洞管理區	住宅及商業	100%	規劃階段	不適用
一幅地塊位於 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%	規劃階段	不適用

物業詳情

名稱／位置	種類	所持實際		預計竣工
		百分比	完成階段	
持作銷售物業				
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 永寧街及莞惠高速公路	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	所持實際		預計竣工
		百分比	完成階段	
持作銷售物業				
陶然居多個單位 中國 廣東省 深圳市 南山區 北環大道 龍井珠光高發科技園	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1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	所持實際		預計竣工
		百分比	完成階段	
持作投資物業				
怡樂花園多個單位 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 樟羅管理區 永寧街及莞惠高速公路	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	所持實際		預計竣工
		百分比	完成階段	
持作投資物業				
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