

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



鈞濠集團有限公司*

GRAND FIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：115)

截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績公佈

鈞濠集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零一一年之比較數字如下：

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	5	12,106	5,618
收益成本		<u>(6,976)</u>	<u>(2,524)</u>
毛利		5,130	3,094
其他收益	5	306	52
其他收益及虧損	5	11,252	14,081
分銷成本		(445)	(549)
行政開支		<u>(31,446)</u>	<u>(22,157)</u>

* 僅供識別

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
經營虧損		(15,203)	(5,479)
融資成本	6(c)	<u>(5,401)</u>	<u>(2,132)</u>
除稅前虧損		(20,604)	(7,611)
所得稅開支	8	<u>(190)</u>	<u>(3,952)</u>
年內虧損	6	<u><u>(20,794)</u></u>	<u><u>(11,563)</u></u>
年內虧損歸屬於：			
本公司擁有人		(18,059)	(11,563)
非控股權益		<u>(2,735)</u>	<u>—</u>
		<u><u>(20,794)</u></u>	<u><u>(11,563)</u></u>
每股虧損	9		(經重列)
基本		(0.72仙)	(0.46仙)
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

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	<u>956</u>	<u>13,939</u>
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		1,457	401	1,566
投資物業	10	46,200	70,080	60,736
預付土地租賃費用		168,180	181,974	178,187
發展中物業		13,463	13,463	12,762
就於一間附屬公司之 投資已付之按金	11	–	829	–
於一年後到期之應收貸款	12	–	165	679
商譽		–	–	–
受限制現金		123	123	116
		<u>229,423</u>	<u>267,035</u>	<u>254,046</u>
流動資產				
已完成持作銷售物業		41,632	8,793	10,401
應收貸款	12	121	413	771
其他應收款項、按金及預付款項		6,081	1,554	2,899
應收一名董事款項		2,227	930	1,221
可收回稅項		253	438	–
現金及現金等值項目		13,335	1,415	1,537
		<u>63,649</u>	<u>13,543</u>	<u>16,829</u>
流動負債				
貿易應付賬款及其他應付款	13	24,179	19,395	22,950
計息借款	14	25,543	7,134	1,168
一年內到期之融資租賃項下之承擔		154	–	–
應付董事款項		3,074	2,020	1,819
應付一名股東款項		124	90	–
應付稅項		142	956	–
應付股息		42	42	42
		<u>53,258</u>	<u>29,637</u>	<u>25,979</u>
流動資產(負債)淨值		<u>10,391</u>	<u>(16,094)</u>	<u>(9,150)</u>

	二零一二年 十二月 三十一日 附註 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)
資產總值減流動負債	<u>239,814</u>	<u>250,941</u>	<u>244,896</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	3,999	3,979	310
一年後到期之融資租賃項下之承擔	<u>571</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>4,570</u>	<u>3,979</u>	<u>310</u>
資產淨值	<u><u>235,244</u></u>	<u><u>246,962</u></u>	<u><u>244,586</u></u>
股本及儲備			
股本	17 50,336	50,336	50,336
儲備	<u>174,567</u>	<u>196,626</u>	<u>194,250</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>224,903</u>	246,962	244,586
非控股權益	<u>10,341</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
權益總額	<u><u>235,244</u></u>	<u><u>246,962</u></u>	<u><u>244,586</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

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」）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（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。

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（二零一一年：港幣11,563,000元（經重列））。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。

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。

於二零一零年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，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，截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之財務資料已經重列。重列之影響對各項之影響如下：

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	<u>179,445</u>	<u>(1,258)</u>	<u>178,187</u>
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><u>52,174</u></u>	<u><u>18,710</u></u>	<u><u>70,884</u></u>

於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	<u>(23,578)</u>	<u>1,421</u>	<u>(22,157)</u>
年度虧損之總體影響	<u><u>(23,578)</u></u>	<u><u>1,421</u></u>	<u><u>(22,157)</u></u>
年度虧損之總體影響歸屬於：			
本公司擁有人	<u><u>(12,984)</u></u>	<u><u>1,421</u></u>	<u><u>(11,563)</u></u>
每股虧損			
基本	<u><u>(0.52港仙)</u></u>		<u><u>(0.46港仙)</u></u>
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	<u>183,302</u>	<u>(1,328)</u>	<u>181,974</u>
資產之總體影響	<u>200,701</u>	<u>(18,326)</u>	<u>182,375</u>
股本及儲備			
匯兌儲備	(91,498)	3,985	(87,513)
累計虧損	<u>136,280</u>	<u>14,341</u>	<u>150,621</u>
權益之總體影響	<u><u>44,782</u></u>	<u><u>18,326</u></u>	<u><u>63,108</u></u>

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」）

綜合財務報表乃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證券上市規則（「上市規則」）適用披露條文之規定。

於本年度，本集團已應用下列由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于中國，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。

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

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。

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。

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。

本公司董事預期，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。

5. 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、物業租金收入及物業管理服務之總和，其分析載述如下：

	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><u>23,664</u></u>	<u><u>19,751</u></u>

6. 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>
核數師酬金	946	704
營業稅及其他徵稅（計入出售已完成物業之成本）	1,072	434
出售已完成物業之成本	6,976	2,524
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
已完成持作銷售物業之減值虧損	319	201
其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損	565	542
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	<u>(265)</u>	<u>(114)</u>
	<u>2,805</u>	<u>1,649</u>
(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。

7. 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集合。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>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							<u>6,482</u>	<u>9,771</u>
未分配開支							<u>(15,482)</u>	<u>(18,309)</u>
經營虧損							<u>(15,203)</u>	<u>(5,479)</u>
融資成本							<u>(5,401)</u>	<u>(2,132)</u>
除稅前虧損							<u>(20,604)</u>	<u>(7,611)</u>
所得稅開支							<u>(190)</u>	<u>(3,952)</u>
年內虧損							<u>(20,794)</u>	<u>(11,563)</u>

經營分部之會計政策與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、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。

(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							<u>293,072</u>	<u>280,578</u>
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							<u>(57,828)</u>	<u>(33,616)</u>

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／一名股東款項及應付股息）外，所有負債分配至經營分部。

(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	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元

(經重列)

(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) 主要客戶資料

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	<u>1,920</u>	<u>-</u>

¹ 來自銷售已完成持作銷售物業之收益

8. 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	<u>-</u>	<u>3,652</u>
	<u>190</u>	<u>3,952</u>

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。

	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	<u>(20,604)</u>	<u>(7,611)</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	(4,012)	(1,042)
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	77	579
不可扣稅開支之稅項影響	2,495	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	5,803	1,644
土地增值稅	<u>190</u>	<u>300</u>
本年度所得稅開支	<u>190</u>	<u>3,952</u>

9. 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。

由於截至二零一二年及二零一一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。

10. 投資物業

	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	<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
中國長期租約	<u>46,200</u>	<u>70,080</u>

11. 就於一間附屬公司之投資已付之按金

	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	<u>-</u>	<u>829</u>

於二零一一年十二月三十一日，非上市投資乃向深圳棕科置業有限公司（「深圳棕科」）作出之現金出資（附註15(a)(i)）。

12. 應收貸款

	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：累計減值虧損	<u>(2,928)</u>	<u>(5,675)</u>
	121	578
減：分類為流動資產之流動部份	<u>(121)</u>	<u>(413)</u>
一年後到期之非流動部份	<u><u>-</u></u>	<u><u>165</u></u>

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。

(a) 應收貸款累計減值虧損

年內，應收貸款累計減值虧損（包括折現影響、特定及共同虧損部份）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	<u>(2,776)</u>	<u>(2,246)</u>
於十二月三十一日	<u><u>2,928</u></u>	<u><u>5,675</u></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>

13. 貿易應付賬款及其他應付款

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應付建築承包商之貿易款項 (附註13(a))	1,069	1,064
應計酬金及其他營運開支	9,814	6,998
應計利息開支	506	1,424
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13(c))	995	2,310
其他應付款項	3,005	1,864
	<u>24,179</u>	<u>19,395</u>

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。

(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：

	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>

(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：

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

(c) 年內撥備之變動如下：

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

結餘指支付專業人士處理如附註18披露之訴訟之法律費用。

14. 計息借款

	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14(a))	25,543	5,907
— 無抵押 (附註14(b))	—	1,227
	<u>25,543</u>	<u>7,134</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，則自提取日期起將按年利率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（「股份押記」）。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，則自提取日期起將按年利率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本金額為人民幣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。

15. 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：		
於一間附屬公司之出資 (附註15(a)(i))	<u>264,420</u>	<u>275,392</u>

- (i) 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，一間中國公司深圳棕科已獲成立，其目的為開發於深圳一幅土地（「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，深圳棕科已批准修該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、深圳鈞濠計算機軟件開發有限公司與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，董事決議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之控制權並持有其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））。

(b) 於報告期末，於綜合財務報表中未撥備之未付資本承擔如下：

	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：		
物業開發開支	<u>459</u>	<u>456</u>

(c) 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）	<u>524</u>	<u>763</u>
	<u>1,370</u>	<u>1,335</u>

本集團根據經營租約出租兩項辦公室物業。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重新商討。有關租賃並無包括或然租金。

(d) 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）	<u>1,957</u>	<u>2,618</u>
	<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10），租期為一年至七年不等（二零一一年：一年至八年不等），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條款。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。

16. 股息

於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）。

17. 股本

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。

18. 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焯麟先生（「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，以批准向於中國之一間公司遠程置業（深圳）有限公司（「遠程」）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。
- (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個名為儀征經濟開發區高新技術產業園之項目，並從遠程資金中撥付預付款項港幣5,000,000元之決議案（「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稱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元之聲稱貸款據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。

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彼等當中任何董事違反受信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持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。

於本公佈刊發日期，於二零一零年八月四日，曾氏以本公司名義提出之起訴已終止針對黃合田之訴訟。

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之頒令。

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。曾先生、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，及並無就有關訟費之頒令。

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算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先生之律師之法律函件，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。由於直至本公佈刊發日期，高等法院並無宣判或下達訴訟判決，故來自曾先生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。

- (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，區國泉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。

已就截至二零一零年十二月三十一日止年度之案件作出港幣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，及並無就有關訟費之頒令。截至二零一二年十二月三十一日止年度公司已作出賠償。

- (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。

由一間間接全資中國附屬公司鈞濠深圳開發之中國廣東省深圳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」）之所有單位已於截至二零一二年十二月三十一日止年度前出售。由於德福花園一期及二期乃自九十年代後期起開發及開始出售，故稅務機關使用特別方法計算土地增值稅總額。

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（「該通告」），鈞濠深圳繳納之土地增值稅乃按各個物業發展項目之銷售收益之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德福花園一期及二期之已出售單元繳付土地增值稅。

董事已諮詢一名獨立法律顧問並得出結論，儘管鈞濠深圳並未開始就德福花園一期及二期徵收土地增值稅，惟稅務機關就德福花園一期及二期徵收二零一零年前之土地增值稅的可能性不大。

本集團將尋求法律顧問或專業稅務顧問之意見，或與深圳地方稅務機構溝通，以確認是否有任何尚未繳付之土地增值稅負債及如何處理德福花園一期及二期之土地增值稅事宜（如有）。倘深圳稅務機關會就德福花園一期及二期徵收任何進一步土地增值稅，則本公司將繳付額外之土地增值稅，而該金額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計提撥備。

19. 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及二零一零年十二月三十一日止年度之綜合收益表及綜合財務狀況表內若干項目已予重新分類。

截至二零一一年十二月三十一日止年度	原先表列 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	原先表列 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
應付一名股東款項	–	90	90
應付稅項	<u>1,071</u>	<u>(115)</u>	<u>956</u>
於二零一零年十二月三十一日	原先表列 金額 港幣千元	重新分類 港幣千元	重列金額 港幣千元
於二零一零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	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	<u>884</u>	<u>(884)</u>	<u>–</u>

20. 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14(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) 貸款人同意分別修訂及延長於附註14(a)所披露之該貸款之各自還款日期（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) 須自該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）就該貸款支付每年5%之額外每日利息。有關額外利息連同該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（向貸款人作為償還貸款、利息及其他開支之抵押）仍將生效。

獨立核數師報告摘要

關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之獨立核數師報告附有保留意見。獨立核數師報告中關於保留意見之部分摘錄如下：

「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。

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先生之律師之法律函件，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。由於直至本公佈刊發日期，高等法院並無宣判或下達訴訟判決，故來自曾先生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（二零一一年：港幣11,563,000元（經重列））。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。」

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）。

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，我們董事局也重整了內部措施。

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。

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。

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

於二零一二年年底，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。

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，在新的一年裡面對挑戰。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。

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。

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）。

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，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。

於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，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，本公司須安排合適保險以涵蓋向本公司董事提出之法律訴訟。本公司一直在尋找合適保險以涵蓋董事在公司事務中可能產生之責任，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合適保險。

此外，由於難以獲得有關及構成遠程置業（深圳）有限公司會計記錄之資料及相關或支援性文件，且本公司需要額外時間向本公司核數師提供適當及必需之資料，以進行及完成其審核，因此延遲刊發截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度業績公佈。此舉構成違反上市規則第13.49(1)條及第13.49(2)條之規定。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，並對股東之意見有公正之了解。一名非執行董事及所有獨立非執行董事由於香港境外之業務承擔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。
- (iv) 根據企業管治守則之守則條文第E.1.2條，公司管理層應確保外聘核數師出席股東週年大會，以回答有關審核工作，編製核數師報告及其內容，會計政策以及核數師之獨立性等問題。本公司前核數師天職香港會計師事務所有限公司由於其他重要事務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。

審核委員會

本公司審核委員會（「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財務報表）進行磋商。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。

核數師對初步公佈之工作範圍

本集團之核數師中磊(香港)會計師事務所有限公司已同意本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績之初步公佈所列之數字,與本集團本年度經審核綜合財務報表所載之金額一致。中磊(香港)會計師事務所有限公司就此進行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用,因此中磊(香港)會計師事務所有限公司並不對初步公佈發出任何核證。

刊發全年業績公佈及年報

本全年業績公佈,將於本公司網頁(<http://www.irasia.com/listco/hk/grandfield/>)及聯交所網頁(<http://www.hkex.com.hk>)上刊發。載有上市規則規定之所有資料之二零一二年年報將於適當時候寄發予本公司股東,並可在上述網站查閱。

承董事會命
鈞濠集團有限公司
主席
馬學綿

香港,二零一三年三月二十六日

於本公佈日期,董事會之成員包括四名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;兩名非執行董事陳木東先生(由林偉明先生替任)及林偉明先生;以及三名獨立非執行董事周啟平先生(由林偉明先生替任)、劉朝東先生及崔衛紅女士。