



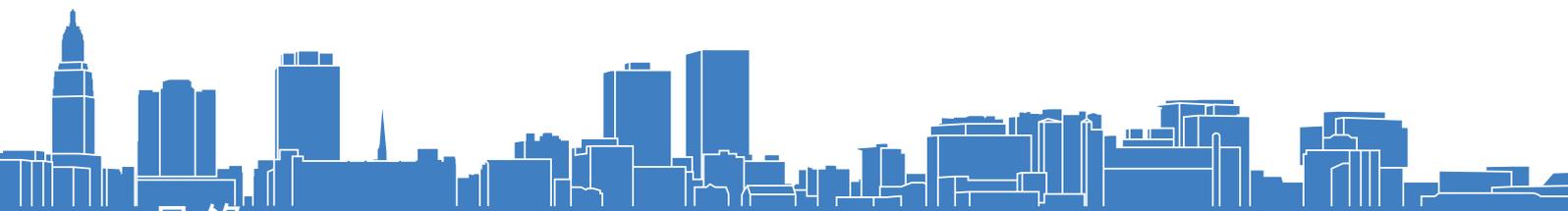
# 鈞濠集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 115)

2013年報

\* 僅供識別



# 目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論與分析	4
董事簡歷	7
企業管治報告	10
董事會報告書	24
獨立核數師報告書	34
綜合損益表	36
綜合損益及其他全面收益表	37
綜合財務狀況表	38
財務狀況表	40
綜合權益變動表	41
綜合現金流量表	42
財務報表附註	44
五年財務概要	122

## 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

## 獨立非執行董事

許培偉先生  
劉朝東先生  
崔衛紅女士

## 公司秘書

張玉存先生

## 審核委員會

崔衛紅女士(主席)  
許培偉先生  
劉朝東先生

## 薪酬委員會

許培偉先生(主席)  
劉朝東先生  
馬學綿先生  
崔衛紅女士

## 提名委員會

劉朝東先生(主席)  
馬學綿先生  
崔衛紅女士

## 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

周桂華女士  
郭小華女士

## 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

中匯安達會計師事務所有限公司  
香港北角  
英皇道373號  
上潤中心21樓

## 物業估值師

羅馬國際評估有限公司  
香港灣仔  
港灣道26號  
華潤大廈38樓  
3806室

## 百慕達股份過戶登記處

Codan Services Limited  
Clarendon House,  
2 Church Street,  
Hamilton HM 11,  
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183號  
合和中心22樓

## 主要往來銀行

東亞銀行有限公司

## 網址

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

致各位股東：

本人謹代表鈞濠集團有限公司董事會（「董事會」）向各位欣然提呈截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合全年業績。

二零一三年是值得紀念的一年。在董事會、財務顧問川盟金融集團有限公司（「財務顧問」）、聯交所負責復牌的團隊，以及其他眾多專業人士的貢獻下，董事會終於結束歷時53個月的僵局，成功帶領本公司重返聯交所的交易平台。為解決一些長久以來的業務問題，本公司一直抗戰不休。本人相信，因為本公司的幹勁和技能，使本公司能夠在復牌的路途上取得重大進展。

本公司於二零一四年初成功透過公開發售籌集資金，反映一個運作良好的金融服務體系的重要性。本人謹此對股東的支持表示謝意，你們的不斷支持，在需要時提供的資金，一直在促進及支持業務增長上擔當重要角色。

踏入二零一四年，本公司將繼續處理深圳及中國其他城市業務方面的長久問題，同時透過發展深圳的土地及多個其他項目，確保本公司今後的業務蒸蒸日上。儘管中國的規例日趨嚴謹，然而，中國房地產行業的投資，銷售總額以至售價，於過去幾年仍然保持高增長水平。顯然，由於房地產政策正經歷著基本上的變化，我們的領導人在推行任何新政策之際，亦會顧及房地產市場對整體經濟的影響，以免對市場造成重大衝擊。本人相信，任何新政策都將會採取溫和漸進的方式推行。

隨著當前的經營業務問題得以迎刃而解，本公司將更加重視足以影響本公司未來十年業務繁盛及股東價值的策略性判斷。為此，就未來幾年作出的投資選擇，對本公司而言實在是舉足輕重。本公司將在嚴謹的資金運作紀律下，尋求為股東帶來長期的回報。短期的投資機會眾多，但要創造持續的回報，則取決於正確分配資金及隨著時間的資金分配方面的縝密投資判斷。誠如本公司於本年初公開發售期間在招股章程公佈中所清楚表明的，這是本公司嚴格遵守的紀律。

主席  
馬學綿

香港，二零一四年三月二十八日

## 財務業績

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司（「本集團」）收益減少58%，至約港幣5,037,000元（二零一二年：港幣12,106,000元）。

年內，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣40,038,000元，高於上年度之虧損約港幣18,059,000元（經重列）。

## 業務回顧

二零一三年是值得紀念的一年。在董事會、財務顧問（川盟金融集團有限公司）、聯交所負責復牌的團隊，以及其他眾多專業人士的貢獻下，董事會終於結束歷時53個月的僵局，成功帶領本公司重返聯交所的交易平台。為解決一些長久以來的業務問題，本公司一直抗戰不休。我們相信，因為本公司的幹勁和技能，使本公司能夠在復牌的路途上取得重大進展。

本公司於二零一四年初成功透過公開發售籌集資金，反映一個運作良好的金融服務體系的重要性。本人謹此對股東的支持表示謝意，您們長久以來的支持，並在需要時提供資金，在促進及支持業務增長上擔當重要角色。

## 流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目約為港幣13,646,000元（二零一二年：港幣13,335,000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2%及98%（二零一二年：7%及93%）。

本集團之流動資產總額約為港幣53,198,000元（二零一二年：港幣63,649,000元），流動負債總額約為港幣41,773,000元（二零一二年：港幣53,258,000元）。本集團錄得資產總額約港幣291,751,000元（二零一二年：港幣293,072,000元（經重列））。於二零一三年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣9,473,000元（二零一二年：港幣25,543,000元），其中港幣9,473,000元（二零一二年：港幣25,543,000元）須於一年內償還。

於二零一三年十二月三十一日，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%（二零一二年：0%及100%），此等借貸按年利率介乎18厘至36厘（二零一二年：25厘）計息。

於二零一三年十二月三十一日，資產負債比率（流動負債除以股東權益）為21%（二零一二年：24%（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。於二零一三年，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

於二零一三年十二月三十一日，本公司之已發行股本為港幣50,761,365.56元，其已發行普通股數目為2,538,068,278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31。

### 集團資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，一名獨立第三者提供一筆本金額為人民幣4,500,000元（相當於約港幣5,724,000元）之貸款以本集團之全資附屬公司之已完成持作銷售物業作抵押。

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（「股份抵押」），借得人民幣20,500,000元（相當於約港幣25,543,000元）貸款。該筆貸款及逾期利息已於截至二零一三年十二月三十一日止年度內透過發行可換股債券悉數償還，且該股份抵押已經解除。

### 重大收購、出售及重大投資

截至二零一三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34中披露。

### 分部資料

本集團分部資料之詳情載於附註14。

### 員工

於二零一三年年底，本集團聘有23名員工（二零一二年：15名）及委任9名董事（二零一二年：9名）。年內總成本（員工薪金及董事薪酬）約為港幣4,933,000元（二零一二年：港幣4,862,000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

踏入二零一四年，本公司將繼續處理深圳及中國其他城市業務方面的長久問題，希望透過發展深圳的土地及多個其他項目，確保今後的業務蒸蒸日上。儘管中國的規例日趨嚴謹，然而，中國房地產行業的投資，銷售總額以至售價，於過去幾年仍然保持高增長水平。顯然，由於房地產政策正經歷重大變化，考慮到房地產市場對整體經濟的影響，我們的領導人在推行任何新政策時，亦會避免對市場造成重大衝擊。我們相信，任何新政策都將會採取溫和漸進的方式推行。

隨著當前的經營業務問題得以迎刃而解，本公司將把集中力轉向足以影響本公司未來十年業務繁盛及股東價值的策略性判斷。為此，就未來幾年作出的投資選擇，對本公司而言實在是舉足輕重。本公司將在嚴謹的資金運作紀律下，尋求為股東帶來長期的回報。與其他同類公司一樣，我們面對多項短期投資機會，但要創造持續的回報，則需要隨時間作出精準的投資決定，以及正確調配資金。誠如本公司於本年初公開發售期間在招股章程公佈中所清楚表明，本公司一直嚴格遵守上述紀律。

## 執行董事

馬學綿先生（「馬先生」），現年49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、鈞濠集團有限公司、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（本公司之附屬公司）之法定代表人、總經理及董事長。於刊登本報告日期，馬先生有權收取董事袍金每月港幣50,000元。

郭小彬先生（「郭先生」），現年38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。郭先生擁有香港董事學會企業管治及董事專業文憑資格。

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。於刊登本報告日期，郭先生有權收取董事袍金每月港幣35,000元。

**周桂華女士**（「周女士」），現年48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。於刊登本報告日期，周女士有權收取董事袍金每月港幣5,000元。

**郭小華女士**（「郭女士」），現年39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。郭女士由本公司之業務發展部副總裁調任為本公司之財務副總裁，自二零一四年三月二十八日起生效。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、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。於刊登本報告日期，郭女士有權收取董事袍金每月港幣5,000元。

## 獨立非執行董事

**許培偉先生**（「許先生」），現年43歲，於二零一四年四月十五日獲委任為獨立非執行董事，亦為審核委員會成員及薪酬委員會主席。許先生持有澳洲新南威爾斯大學之文學學士學位，主修經濟學及政治學。彼於市場推廣行業擁有逾18年經驗。許先生於一九九九年至二零零八年為獨立非執行董事。於刊登本報告日期，許先生有權收取董事袍金每月港幣10,000元。

**劉朝東先生**（「劉先生」），現年45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、薪酬委員會成員、企業管治委員會成員及提名委員會主席。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。劉先生現任瑞華會計師事務所（特殊普通合伙）佛山分所副總經理。於刊登本報告日期，劉先生有權收取董事袍金每月港幣10,000元。

**崔衛紅女士**（「崔女士」），現年46歲，於二零一零年九月二十一日獲委任為獨立非執行董事，亦為薪酬委員會成員、提名委員會成員及企業管治委員會成員，以及審核委員會主席。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旗下數間公司的董事。崔女士於會計、審計及財務管理方面擁有逾20年經驗。於刊登本報告日期，崔女士有權收取董事袍金每月港幣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。本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度已遵守聯交所證券上市規則（「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) 根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，本公司主席（「主席」）及本公司行政總裁（「行政總裁」）之角色應予以區分，並不應由同一人擔任。

截至二零一三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，本公司須就向董事提出之法律訴訟投購適當保險。本公司一直在尋找覆蓋董事在公司事務中可能產生之責任之適當保險。

於二零一三年十二月三十日，本公司已安排適當保險，為董事在公司事務中可能產生之責任提供保障，故本公司現時已符合企業管治守則。投保範圍會每年進行檢討。

## 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二零一三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

於本年報刊發日期，董事會由合共七名董事組成，其中四名為執行董事及三名為獨立非執行董事，並至少有一名獨立非執行董事具有符合上市規則第3.10(1)及(2)條規定之合適專業資格。董事會認為，其具備適當專業知識、技能及經驗平衡，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，藉以推動本公司及其業務達致成功。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，同時保留若干重要事項須由董事會批准。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。

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。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，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。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內共舉行八次董事會會議及一次股東大會。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
<b>執行董事：</b>		
馬學綿先生 (主席)	1/1	8/8
郭小彬先生	1/1	8/8
周桂華女士	1/1	8/8
郭小華女士	1/1	8/8
<b>非執行董事：</b>		
陳木東先生 (於二零一四年四月一日辭任)	0/1	5/8
林偉明先生 (於二零一四年四月一日辭任)	0/1	5/8
<b>獨立非執行董事：</b>		
周啟平先生 (於二零一四年四月十五日離任)	0/1	3/8
劉朝東先生	0/1	6/8
崔衛紅女士	1/1	6/8

董事會／委員會成員之會議記錄均會保留，會議記錄草稿會先經董事會／委員會成員傳閱發表意見，再交由會議主席批核。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，以發展及更新其知識及技能，確保其能繼續在具備全面及相關資訊的情況下對董事會作出貢獻。本公司將向董事安排及／或推介若干董事培訓課程，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。截至二零一三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相關材料，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。

## 所涵蓋之培訓主題

(附註)

### 董事

#### 執行董事：

馬學綿先生(主席)	(a)
郭小彬先生	(a)
周桂華女士	(a), (b)
郭小華女士	(a), (b)

#### 非執行董事：

陳木東先生(於二零一四年四月一日辭任)	(a), (b)
林偉明先生(於二零一四年四月一日辭任)	(a), (b)

#### 獨立非執行董事：

周啟平先生(於二零一四年四月十五日離任)	(c)
劉朝東先生	(a), (b)
崔衛紅女士	(a), (b), (c)

#### 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，本公司主席及行政總裁之職能須分立且不應由同一人出任。

截至二零一三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，行政總裁之職位一直懸空。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（均於二零一四年四月一日辭任）以及獨立非執行董事即周啟平先生（於二零一四年四月十五日離任）、劉朝東先生及崔衛紅女士已各自與本公司簽訂為期自二零一三年四月一日起至二零一四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。本公司已遵守企業管治守則之守則條文第A.2.7條，主席在並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。

## 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，並以書面訂明其職權範圍。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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會由一名執行董事馬學綿先生，以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。

隨著周啟平先生於二零一四年四月十五日不再擔任獨立非執行董事及許培偉先生於同日獲委任為獨立非執行董事，薪酬委員會之成員已出現變動。於刊登本年報日期，薪酬委員會之成員包括一名執行董事馬學綿先生，以及三名獨立非執行董事許培偉先生（薪酬委員會主席）、劉朝東先生及崔衛紅女士。

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釐定其本身之薪酬，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。

薪酬委員會之角色及職能包括就個別執行董事之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（包括就失去職位或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。

於二零一三年，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
<b>薪酬委員會</b>	
劉朝東先生(主席)	1/1
周啟平先生(於二零一四年四月十五日離任)	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，並以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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，審核委員會由三名獨立非執行董事周啟平先生（審核委員會主席）、劉朝東先生及崔衛紅女士組成。

隨著周啟平先生於二零一四年四月十五日不再擔任獨立非執行董事及許培偉先生於同日獲委任為獨立非執行董事，審核委員會之成員已出現變動。於刊登本年報日期，審核委員會之成員包括三名獨立非執行董事崔衛紅女士（審核委員會主席）、許培偉先生及劉朝東先生。

審核委員會之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於監察工作所發現需要關注之地方或可改進之範圍向董事會提供建議。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行三次會議，以考慮截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表、檢討本公司之管理、本集團採納之會計原則及慣例，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
<b>審核委員會</b>	
周啟平先生 (主席) (於二零一四年四月十五日離任)	2/3
劉朝東先生	3/3
崔衛紅女士	3/3

## 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作為新增董事。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，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條賦予本公司權力，可在股東大會僅透過投票選舉特定候選人為新增董事，將董事人數增加至超過一九九九年所訂之上限。判決第41段進一步列明，相反，董事會選舉新增董事之能力明確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

提名委員會乃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，並以書面列明其職權範圍。提名委員會之職權範圍全文於二零一三年九月一日修訂，並可於聯交所及本公司網站查閱。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，提名委員會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。

隨著周啟平先生於二零一四年四月十五日不再擔任獨立非執行董事及許培偉先生於同日獲委任為獨立非執行董事，提名委員會之成員已出現變動。於刊登本年報日期，提名委員會之成員包括一名執行董事馬學綿先生，以及兩名獨立非執行董事劉朝東先生（薪酬委員會主席）及崔衛紅女士。

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；物色具備合適資格的人士成為董事會成員，並對獲提名出任董事之人士進行甄選或就此向董事會提供建議；評估獨立非執行董事的獨立性；就委任或重新委任董事以及董事繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，提名委員會制訂本公司之董事會多元化政策（「董事會多元化政策」）。本公司肯定及相信董事會多元化對維持其表現質素的裨益。

在決定董事會之組成時，提名委員會將考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。

一切董事會成員之委任將以用人唯才為原則，經周詳考慮是否有利於董事會之多元性後，以客觀準則對候選人進行甄選。最終決定將會以獲選候選人將為董事會帶來之好處及貢獻為依據。

提名委員會將會審閱董事會多元化政策（如適用），從而確保其行之有效，並就可能需要作出之任何修改進行商討，並就此向董事會提供建議，以供其審議及批准。

提名委員會亦監督董事會多元化政策之實施，並就根據董事會多元化政策達致可計量之多元化目標向董事會匯報。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行兩次會議，以審閱董事會之架構、人數及組成，並批准及建議提名委員會之經修訂職權範圍及董事會之多元化政策。出席會議之記錄如下：

成員	出席情況
<b>提名委員會</b>	
崔衛紅女士 (主席)	2/2
劉朝東先生	2/2
馬學綿先生	2/2

## 企業管治委員會

本公司於二零一二年三月二十八日按照企業管治守則訂明之規定成立企業管治委員會，並以書面訂明其職權範圍。

於刊登本年報日期，企業管治委員會由一名執行董事馬學綿先生（企業管治委員會主席）以及兩名獨立非執行董事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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，企業管治委員會舉行一次會議，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
<b>企業管治委員會</b>	
馬學綿先生 (主席)	1/1
劉朝東先生	1/1
崔衛紅女士	1/1

## 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，當中包括資產保障、妥當保存會計記錄、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，並保持本集團內部使用及所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。

董事會明白其須對本公司內部監控制度及檢討其有效性負責。董事會已於本財政年度內審閱本公司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。於編製截至二零一三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；
- 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，董事須負責就上市規則規定披露之年報及中期報告、其他內幕消息公佈及其他財務資料、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二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表之責任。

## 外聘核數師

中匯安達會計師事務所有限公司（「中匯」）已獲委任為本公司之核數師，自二零一四年一月二十四日起生效，以填補中磊（香港）會計師事務所有限公司（「中磊」）辭任後產生之臨時空缺，並任職至本公司下屆股東週年大會結束。本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由中匯審核。

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520,000元(二零一二年:港幣587,000元),並從本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合損益表中扣除,而核數師提供非審核服務之酬金約為港幣180,000元(二零一二年:港幣359,000元),並從本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合損益表中扣除。

## 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提供建議,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;
2. 致電(852) 2380 1330;
3. 傳真至(852) 2380 1996;或
4. 電郵至gfgadmin@gf115.net。

本公司利用多個正式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之明確詳盡資訊。

本公司致力考慮股東觀點及意見，並回應彼等所關注之事宜。本公司鼓勵股東出席股東週年大會，該大會將發出至少足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）董事均會出席大會解答股東就本集團業務之提問。

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）如收到本公司股東之要求，而有關股東於遞交要求日期持有不少於當日本公司附有於本公司股東大會上投票權之繳足股本十分之一，則應隨即正式召開本公司股東特別大會。要求必須列明會議目的，並須由提出要求之股東簽署及遞交至本公司註冊辦事處，並可由一式多份由一位或多位提出要求之股東簽署之文件組成。

倘股東欲於股東大會提名人士（「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)條所規定之候選人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止期間遞交本公司。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（建議在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對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。本公司與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，二零一四年三月二十八日

董事謹此提呈本集團截至二零一三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20。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14。

## 主要客戶及供應商

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自本集團五大客戶之收益佔本集團營業額（未扣除物業銷售退還）約42%（二零一二年：約68%）。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自本集團最大客戶之收益佔本集團營業額總額約13%（二零一二年：約56%）。

於回顧年度內任何時間，董事、彼等之聯繫人或任何股東（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

本集團截至二零一三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36至121頁之綜合財務報表內。

## 轉撥至儲備

股東應佔虧損港幣40,038,000元（二零一二年：港幣18,059,000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二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一二年：零）。截至二零一三年六月三十日止六個月亦無宣派任何中期股息（二零一二年：零）。

## 投資物業

本集團已於年結日重估其所有投資物業。重估導致虧損港幣637,000元（二零一二年：收益港幣2,313,000元），已分別直接從綜合損益表中扣除。於二零一三年，重估產生之遞延稅項達港幣零元（二零一二年：港幣1,297,000元）。該等重估之詳情載於綜合財務報表附註17。

## 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16及17。

## 股本

年內，本公司股本變動之詳情載於綜合財務報表附註31。

## 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所挑選之合資格參與者授出購股權，以激勵彼等並提升彼等之表現及效率，使本集團獲益。

## 董事

截至二零一三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 (於二零一四年四月一日辭任)

林偉明先生 (於二零一四年四月一日辭任)

### 獨立執行董事：

周啟平先生 (於二零一四年四月十五日離任)

許培偉先生 (於二零一四年四月十五日獲委任)

劉朝東先生

崔衛紅女士

根據公司細則第111(A)條，劉朝東先生及崔衛紅女士將於應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上退任。根據公司細則第115條，許培偉先生將於股東週年大會上退任。上述董事符合資格重選，並將於股東週年大會上接受重選。

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9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；非執行董事陳木東先生及林偉明先生（均於二零一四年四月一日辭任）；以及獨立非執行董事周啟平先生（於二零一四年四月十五日離任）、劉朝東先生及崔衛紅女士各自已與本公司簽訂為期自二零一三年四月一日起至二零一四年三月三十一日止之委任函。

建議於股東週年大會上接受重選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

於二零一三年十二月三十一日，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曾經或將會對本集團作出之貢獻之鼓勵及／或獎勵；及(ii)激勵才幹卓越之僱員作出高水準表現，以提升長遠股東價值。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。授出購股權之要約必須於授出日期後21日內接納。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數目，合共最多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%。董事會可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%。

於二零一三年六月十日，本公司股東已批准更新根據購股權計劃授出購股權之10%計劃授權限額。就計算已更新之計劃授權限額而言，先前根據購股權計劃授出之購股權（包括但不限於根據購股權計劃尚未行使、已註銷、已失效或已行使之購股權）將不計算在內。基於更新日期本公司有2,516,810,000股已發行股份計算，董事獲授權發行可認購合共251,681,000股本公司股份之購股權，佔於更新日期本公司已發行股份總數之10%。

於二零一四年四月九日，由於本公司進行股份合併，將每五(5)股每股面值0.02港元之現有股份合併為(1)股每股面值0.10港元之合併股份（「股份合併」），現有計劃授權限額已作出調整，使董事獲授權授出之購股權所賦予認購股份之權力由最多認購251,681,000股股份，改為最多認購50,336,200股股份。自現有計劃授權限額於二零一三年六月十日獲授出起至本報告刊發日期（包括該日）止，現有計劃授權限額尚未獲動用。

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數目，最多不得超逾本公司不時已發行股本面值之30%，而於截至及包括要約授出日期止任何12個月期間可授予各合資格參與者之購股權所涉及之股份數目，最多不可超逾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。

截至二零一三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（包括彼等之配偶或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對本集團之業務屬重大之任何合約中，直接或間接擁有重大實益權益。

## 主要股東之證券權益

於二零一三年十二月三十一日，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條所存置之登記冊記錄，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	579,470,000	22.83%
李燦（附註1）	所控制法團之權益	579,470,000	22.83%
郭慧玟	實益擁有人	33,521,765	1.32%
	所控制法團之權益（附註2）	479,050,000	18.87%
	配偶之權益（附註3）	64,210,000	2.53%
Rhenfield Development Corp. （附註2）	實益擁有人	479,050,000	18.87%
曾煒麟	實益擁有人	64,210,000	2.53%
	所控制法團之權益（附註2）	479,050,000	18.87%
	配偶之權益（附註4）	33,521,765	1.32%
Thrive Season Limited（附註5）	實益擁有人	192,664,762	7.59%
		（附註6）	
Chen Yuchi（附註5）	所控制法團之權益	192,664,762	7.59%
		（附註6）	

附註1：香港中興集團有限公司由李燧先生擁有。根據證券及期貨條例第XV部，彼被視作於本公司之579,470,000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：該等本公司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：該等本公司33,521,765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33,521,765股股份中擁有權益。

附註5：Thrive Season Limited由Chen Yuchi先生擁有。根據證券及期貨條例第XV部，彼被視作於本公司之192,664,762股股份中擁有權益。

附註6：該等股份指本公司於二零一三年十月七日授出用於償還貸款之可換股債券。

## 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

於二零一三年十二月三十一日，董事、管理層股東或主要股東或彼等各自任何聯繫人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二零一三年十二月三十一日止整個年度一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

## 優先購買權

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

## 財務概要

本集團最近五個財政年度之已公佈業績以及資產及負債概要（乃摘錄自經審核綜合財務報表，並經重列及重新分類（如適用））載於第122頁。此概要並不構成經審核綜合財務報表的一部份。

## 銀行貸款及其他借款

銀行貸款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

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售、贖回或註銷本公司之任何上市證券。

## 合規

董事認為，除載於第10至23頁之企業管治報告所述之偏離事項外，本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度已遵守企業管治守則所載之守則條文。

## 恢復買賣

應本公司要求，本公司股份自二零零九年三月二十七日起暫停於聯交所買賣，以待本公司刊發一份股價敏感公佈。由於恢復買賣之所有條件已達成，本公司股份自二零一三年八月二十六日起恢復於聯交所買賣。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一三年八月二十三日之公佈。

## 報告期末事項

### 公開發售

本公司已經建議集資不少於約港幣50,760,000元及不超過約港幣54,610,000元（扣除開支前），方式為透過按於二零一四年二月十二日每持有兩股本公司現有股份獲發一股發售股份之基準向本公司合資格股東發行不少於1,269,034,139股本公司發售股份（「發售股份」）及不超過1,365,366,520股發售股份。僅本公司合資格股東可參與公開發售，且公開發售將不會向本公司不合資格股東提呈。

於二零一四年二月二十八日，合共接獲51份發售股份之有效接納，其涉及合共1,120,646,179股發售股份，相當於公開發售項下可供認購之發售股份總數約88.31%。鑑於公開發售出現認購不足，公開發售之包銷商（「包銷商」）須認購或促使認購148,387,960股未獲承購發售股份，相當於公開發售項下可供認購之發售股份總數約11.69%。就此而言，根據包銷協議，包銷商已促使獨立第三方認購人認購所有未獲承購發售股份。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零一四年一月十七日、二零一四年一月三十日、二零一四年二月十四日之公佈及本公司日期為二零一四年二月十四日之售股章程。

### 董事變動

於二零一三年十二月三十一日，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。

隨著陳木東先生及林偉明先生於二零一四年四月一日辭任非執行董事，周啟平先生於二零一四年四月十五日不再擔任獨立非執行董事及許培偉先生於同日獲委任為獨立非執行董事，董事會之成員已出現變動。於刊登本年報日期，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；及三名獨立非執行董事許培偉先生、劉朝東先生及崔衛紅女士。

## 審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）已與本集團管理層審閱本集團所採納之會計原則及常規，並與外部核數師討論審核、內部監控及財務報告事宜（包括審閱截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表）。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

中匯安達會計師事務所有限公司（「中匯」）已獲委任為本公司之核數師，自二零一四年一月二十四日起生效，以填補中磊（香港）會計師事務所有限公司辭任後產生之臨時空缺，並任職至本公司下屆股東週年大會結束。本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由中匯審核。

中匯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。於股東週年大會上將提呈重新委任中匯為本公司核數師之決議案。

代表董事會

主席

馬學綿

香港，二零一四年三月二十八日



致鈞濠集團有限公司之股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

吾等已審核第36至121頁所載鈞濠集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其包括於二零一三年十二月三十一日之綜合及 貴公司財務狀況表，及截至該日止年度之綜合損益表、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資料。

## 董事就綜合財務報表之責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，編製真實而公平之綜合財務報表，並實施董事認為必要之內部監控，以使所編製之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，除此以外本報告不作其他用途。吾等概不就本報告之內容，向任何其他人士負上或承擔任何責任。吾等乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求吾等遵守道德規範並計劃及進行審核工作，以合理確定該等綜合財務報表是否不存有重大失實陳述。

審核工作涉及執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，吾等所獲得足夠及適當之審核憑證為吾等的審核意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三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業績及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 強調事項

在不發出保留意見之情況下，吾等務請 閣下垂注綜合財務報表附註34內就多項法律訴訟可能出現之結果及其他或然負債而作出之披露。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

施連燈

執業證書編號：P03614

香港，二零一四年三月二十八日

# 綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益	8	5,037	12,106
收益成本		(2,152)	(6,976)
<b>毛利</b>		<b>2,885</b>	5,130
其他收益	8	445	306
其他收益及虧損	8	1,968	11,252
分銷成本		(481)	(445)
行政開支		(37,170)	(31,446)
<b>經營虧損</b>		<b>(32,353)</b>	(15,203)
融資成本	9	(10,052)	(5,401)
衍生工具之公平值虧損		(3,941)	-
<b>除稅前虧損</b>		<b>(46,346)</b>	(20,604)
所得稅開支	10	(103)	(190)
<b>年內虧損</b>	11	<b>(46,449)</b>	(20,794)
年內虧損歸屬於：			
本公司擁有人		(40,038)	(18,059)
非控股權益		(6,411)	(2,735)
		<b>(46,449)</b>	(20,794)
<b>每股虧損</b>	13		
基本(每股港仙)		(1.59)	(0.72)
攤薄(每股港仙)		不適用	不適用

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內虧損	11	<b>(46,449)</b>	(20,794)
其他全面收入：			
可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		<b>3,646</b>	956
於出售附屬公司時重新分類至損益之匯兌儲備		<b>—</b>	(4,782)
年內全面虧損總額		<b>(42,803)</b>	(24,620)
年內全面虧損總額歸屬於：			
本公司擁有人		<b>(36,625)</b>	(22,059)
非控股權益		<b>(6,178)</b>	(2,561)
		<b>(42,803)</b>	(24,620)

# 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	1,469	1,457
投資物業	17	47,000	46,200
預付土地租賃費用	18	171,595	168,180
發展中物業	19	13,469	13,463
衍生工具	29	5,020	–
受限制現金	25	–	123
		<b>238,553</b>	<b>229,423</b>
<b>流動資產</b>			
已完成持作銷售物業	21	33,049	41,632
應收貸款	22	–	121
其他應收款項、按金及預付款項	23	5,198	6,081
應收一名董事款項	24	860	2,227
可收回稅項		445	253
現金及現金等值項目	25	13,646	13,335
		<b>53,198</b>	<b>63,649</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款及其他應付款	26	27,706	24,179
計息借款	27	9,473	25,543
一年內到期之融資租賃項下之承擔	28	162	154
應付董事款項	24	4,189	3,074
應付一名關連方款項	24	–	124
應付稅項		243	142
應付股息		–	42
		<b>41,773</b>	<b>53,258</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>11,425</b>	<b>10,391</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>249,978</b>	<b>239,814</b>

# 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之融資租賃項下之承擔	28	409	571
可換股債券	29	32,207	–
遞延稅項負債	30	4,124	3,999
		<u>36,740</u>	<u>4,570</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>213,238</b></u>	<u>235,244</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	31	50,761	50,336
儲備		<u>148,139</u>	<u>174,567</u>
本公司擁有人應佔權益		<b>198,900</b>	224,903
非控股權益		<u>14,338</u>	<u>10,341</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>213,238</b></u>	<u>235,244</u>

由以下人士批准通過：

馬學綿  
董事

郭小華  
董事

# 財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	–	–
於附屬公司之投資	20	<b>159,056</b>	159,056
衍生工具	29	<b>5,020</b>	–
		<b>164,076</b>	159,056
<b>流動資產</b>			
其他應收款項、按金及預付款項	23	<b>373</b>	379
應收附屬公司款項	20	<b>84,785</b>	83,003
現金及現金等值項目		<b>131</b>	181
		<b>85,289</b>	83,563
<b>流動負債</b>			
其他應付款	26	<b>6,600</b>	3,954
計息借款	27	<b>3,749</b>	25,543
應付董事款項	24	<b>4,189</b>	3,074
應付一名關連方款項	24	–	124
應付附屬公司款項	20	<b>16,582</b>	9,359
應付股息		–	42
		<b>31,120</b>	42,096
<b>流動資產淨值</b>		<b>54,169</b>	41,467
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>218,245</b>	200,523
<b>非流動負債</b>			
可換股債券	29	<b>32,207</b>	–
<b>資產淨值</b>		<b>186,038</b>	200,523
<b>股本及儲備</b>			
股本	31	<b>50,761</b>	50,336
儲備	37	<b>135,277</b>	150,187
<b>權益總額</b>		<b>186,038</b>	200,523

# 綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔								權益總計 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	特別儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	
於二零一二年一月一日	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
於出售附屬公司時重新分類匯兌儲備至損益	-	-	-	-	(4,782)	-	(4,782)	-	(4,782)
年內全面收入／(開支)總額	-	-	-	-	(4,000)	(18,059)	(22,059)	(2,561)	(24,620)
來自一間附屬公司之 非控股權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	12,902	12,902
於二零一二年十二月三十一日	<u>50,336</u>	<u>261,949</u>	<u>(2,215)</u>	<u>-</u>	<u>83,513</u>	<u>(168,680)</u>	<u>224,903</u>	<u>10,341</u>	<u>235,244</u>
於二零一三年一月一日	50,336	261,949	(2,215)	-	83,513	(168,680)	224,903	10,341	235,244
年內虧損	-	-	-	-	-	(40,038)	(40,038)	(6,411)	(46,449)
年內其他全面收入	-	-	-	-	3,413	-	3,413	233	3,646
年內全面收入／(開支)總額	-	-	-	-	3,413	(40,038)	(36,625)	(6,178)	(42,803)
來自一間附屬公司之非控股權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	10,175	10,175
為結清專業費用而發行股份	425	2,338	-	-	-	-	2,763	-	2,763
可換股債券之權益部份	-	-	-	7,859	-	-	7,859	-	7,859
於二零一三年十二月三十一日	<u>50,761</u>	<u>264,287</u>	<u>(2,215)</u>	<u>7,859</u>	<u>86,926</u>	<u>(208,718)</u>	<u>198,900</u>	<u>14,338</u>	<u>213,238</u>

# 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>		
除稅前虧損	<b>(46,346)</b>	(20,604)
調整：		
預付土地租賃費用攤銷	<b>6,034</b>	6,022
折舊	<b>338</b>	233
投資物業之公平值虧損／(收益)	<b>637</b>	(2,313)
出售物業、廠房及設備之淨收益	-	(1)
出售附屬公司之收益	-	(5,966)
利息收入	<b>(157)</b>	(248)
利息開支	<b>10,052</b>	5,401
應收貸款之減值虧損撥回	-	(2,776)
其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損撥回	-	(515)
已完成持作銷售物業之減值虧損	-	319
其他應收款項、按金及預付款項之減值	<b>(2,558)</b>	565
衍生工具之公平值虧損	<b>3,941</b>	-
為結清專業費用而發行股份	<b>2,763</b>	-
	<b>(25,296)</b>	(19,883)
<b>營運資本變動前之經營現金流量</b>		
已完成持作銷售物業變動	<b>(653)</b>	5,451
應收貸款變動	<b>121</b>	1,202
其他應收款項、按金及預付款項變動	<b>3,437</b>	(4,576)
應收一名董事款項變動	<b>1,367</b>	(1,297)
可收回稅項變動	<b>(192)</b>	-
貿易應付賬款及其他應付款項變動	<b>3,750</b>	3,049
應付董事款項變動	<b>1,115</b>	1,054
應付一名關連方款項變動	<b>(124)</b>	34
應付稅項變動	<b>101</b>	-
	<b>(16,374)</b>	(14,966)
<b>經營業務所得現金</b>		
已收利息	<b>157</b>	248
已付稅項－中國稅項	-	(814)
	<b>(16,217)</b>	(15,532)
<b>經營業務所用現金流量淨額</b>		

# 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>投資業務之現金流量</b>		
購買物業、廠房及設備	(323)	(463)
出售物業、廠房及設備之所得款項	-	1
一間附屬公司之注資	-	829
出售附屬公司之現金流入淨額	-	639
發展中物業產生之成本	(4)	-
	<u>(327)</u>	<u>1,006</u>
<b>融資業務之現金流量</b>		
已付利息	(5,024)	(5,401)
新造計息借款	9,473	25,543
償還計息借款	-	(7,134)
來自一間附屬公司之非控股權益之注資	10,175	12,902
償還融資租賃項下之承擔	(154)	(98)
向本公司擁有人支付股息	(41)	-
解除受限制現金	123	-
	<u>14,552</u>	<u>25,812</u>
<b>現金及現金等值項目之增加淨額</b>		
外匯匯率變動之影響	(1,992)	11,286
年初之現金及現金等值項目	2,303	634
	<u>13,335</u>	<u>1,415</u>
<b>年末之現金及現金等值項目</b>		
	<u>13,646</u>	<u>13,335</u>
<b>現金及現金等值項目之分析</b>		
銀行及現金結餘	<u>13,646</u>	<u>13,335</u>

## 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、地產發展及物業投資。其附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註18。

## 2. 編製基準

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已產生虧損約為港幣46,449,000元。然而，該等綜合財務報表已按持續基準編製。董事認為，如計及於報告期後出現的新財務情況，以持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用全部由香港會計師公會頒佈與其營運有關及於二零一三年一月一日開始之會計年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則包含香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。除下文所述者外，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策、本集團於本年度及過往年度之財務報表及申報金額並未造成重大變動。

### (a) 香港會計準則第1號「財務報表之呈列」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呈列損益及其他全面收益之選擇權。

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

### (a) 香港會計準則第1號「財務報表之呈列」之修訂 (續)

香港會計準則第1號之修訂要求其他全面收益表一節進行額外披露，以使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。

該等修訂已獲追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列已獲修訂以反映該等變動。除上述呈列變動外，應用香港會計準則第1號之修訂不會對損益、其他全面收益及全面收益總額造成任何影響。

### (b) 香港財務報告準則第12號「其他實體之權益披露」

香港財務報告準則第12號「其他實體之權益披露」列明附屬公司、合營安排及聯營公司之披露規定，並為未經綜合結構性實體引進新披露規定。

採納香港財務報告準則第12號僅對綜合財務報表內有關本集團之附屬公司之披露造成影響。香港財務報告準則第12號已獲追溯應用。

### (c) 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「公平值計量」確立香港財務報告準則規定或准許之一切公平值計量之單一指引。該準則澄清公平值之定義，作為售出價格，其界定為出售資產或轉讓負債在市況下於計量日期由市場參與者之間進行有序交易的價格，並加強有關公平值計量之披露。

採納香港財務報告準則第13號僅對綜合財務報表內有關公平值計量之披露造成影響。香港財務報告準則第13號已獲追溯應用。

本集團並未應用已刊發但尚未生效的經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則的影響，但目前仍未能指出該等修訂香港財務報告準則會否對經營業績及財務狀況造成重大影響。

## 4. 主要會計政策

### 遵例聲明

此等財務報表根據香港財務報告準則、香港公認之會計原則及上市規則及香港公司條例的適用披露規定而編製。

此等財務報表乃根據歷史成本法而編製，惟若干物業及衍生工具以公平值計量。此等財務報表乃以港元（「港元」）呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近的千位數。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須採用主要假設及估計，亦要求本集團管理層（「管理層」）在應用會計政策過程中作出判斷。涉及重大判斷之範疇及對此等財務報表有重大影響之假設及估計之範疇於綜合財務報表附註5中披露。

編製此等財務報表所應用之主要會計政策如下。

### 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。附屬公司指本集團控制的實體。當本集團承擔及享有參與實體可變回報之風險及權利，及有能力通過其對實體之權力影響該等回報時，本集團則對該實體擁有控制權。當本集團擁有現有權力，賦予其當前能力以指示有關活動（如重大影響該實體回報的活動）時，本集團對該實體擁有權力。

在評估控制權時，本集團考慮其潛在投票權以及其他方的潛在投票權，以判定其是否擁有控制權。僅當潛在投票權的持有人有實際能力行使該權力時，該潛在投票權方獲考慮。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 綜合賬目 (續)

附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日取消綜合入賬。

導致失去控制權出售附屬公司產生之盈虧乃指(i)出售代價公平值連同於該附屬公司任何保留投資之公平值與(ii)本公司應佔該附屬公司資產淨值連同與該附屬公司有關之任何餘下商譽以及任何相關累計匯兌儲備兩者間差額。

集團內部交易、結餘和未變現溢利將予以對銷。除非交易證明所轉讓資產出現減值，則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已在必要時作出變動，以確保其與本集團所採用的會計政策一致。

非控股權益是指附屬公司中並非由本公司直接或間接擁有的權益。非控股權益在綜合財務狀況表及綜合權益變動表的權益項目中呈列。非控股權益於綜合損益表及綜合全面收益表中呈列為非控股權益與本公司擁有人之間之年度虧損及全面收入總額之分配。

溢利或虧損及其他全面收益的每個部份歸屬予本公司擁有人及非控股股東，即使其會導致非控股權益產生虧絀結餘亦然。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 業務合併及商譽

於業務合併中收購附屬公司乃按收購法入賬。收購成本按於收購當日所交付資產、所發行股本工具、所產生負債及或然代價之公平值計算。與收購有關之成本於產生成本及獲得服務之期間確認為開支。所收購附屬公司之可識別資產及負債按收購當日之公平值計算。

收購成本超出本公司所分佔附屬公司可識別資產及負債之公平淨值之差額入賬列作商譽。本公司所分佔可識別資產及負債之公平淨值高於收購成本之差額將於綜合損益內確認為本公司應佔之議價收購收益。

商譽每年進行減值測試，或於發生事件或情況出現變動顯示可能出現減值時，則會作更頻密測試。商譽乃按成本減累計減值虧損計量。商譽減值虧損之計算方法與下文會計政策「資產減值」所載之其他資產所用者相同。商譽之減值虧損於綜合損益內確認且不會於其後撥回。就減值測試而言，商譽會被分配至預期將受惠於收購之協同效益之現金產生單位。

### 外幣換算

#### (a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所載項目，乃採用有關實體營運業務所在地的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。本綜合財務報表以港元呈列，港元是本公司的功能及呈列貨幣。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 外幣換算 (續)

#### (b) 財務報表的交易及結餘

外幣交易於首次確認時按交易當日通行的匯率換算為功能貨幣。以外幣為單位的貨幣資產及負債，按各報告期末適用的匯率換算。此換算政策引致的收益及虧損將於損益表中確認。

按外幣公平值計量之非貨幣項目採用釐定公平值當日之匯率換算。

當非貨幣項目的損益於其他全面收益表確認時，任何損益匯兌部份將於其他全面收益表中確認。當非貨幣項目的損益於損益表確認時，任何損益匯兌部份將於損益表中確認。

#### (c) 綜合賬目的換算

所有本集團實體的業績及財務狀況的功能貨幣如有別於本公司的呈列貨幣，均按以下方式換算為本公司的呈列貨幣：

- (i) 於各財務狀況表呈列的資產及負債乃按有關財務狀況表日期的收市匯率換算；
- (ii) 收支乃按平均匯率換算（除非該平均匯率並非在有關交易當日通行匯率累積影響的合理估計內，在該情況下，收支按有關交易當日的匯率換算）；及
- (iii) 所有因此而產生的匯兌差額均於外幣匯兌儲備內確認。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 外幣換算 (續)

#### (c) 綜合賬目的換算 (續)

於綜合賬目時，因換算於海外實體投資淨額及換算借貸而產生的匯兌差額，均於匯兌儲備內確認。當出售海外業務時，有關匯兌差額於綜合損益表中確認為出售損益的一部份。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

其後成本計入資產的賬面值或確認為獨立資產（如適用），但只在與該項目相關之未來經濟利益有可能流入本集團且成本能可靠計量時才按上述方式處理。所有其他維修費用在產生的期間內在損益中確認。

物業、廠房及設備折舊乃按足以在其估計可使用年期內撇銷其成本減剩餘價值的折舊率以直線法計算。主要之年率如下：

樓宇	2.5%按租約年期的較短者
傢俬、裝置及設備	20%
租賃物業裝修	20-33.3%
汽車	20%

於各報告期末均會檢討和調整剩餘價值、可使用年期及折舊方法（如適用）。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損指銷售所得款項淨額與相關資產賬面值之間的差額，在損益中確認。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 租賃

#### 本集團作為出租人

##### (i) 經營租賃

如租賃不會使資產所有權之絕大部份風險及回報轉移至承租人，則劃歸為經營租賃。經營租賃的租金收入按有關租約年期以直線法確認。

#### 本集團作為承租人

##### (i) 經營租賃

如租賃不會使資產所有權之絕大部份風險及回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃。租賃款項(扣除出租人給予之任何優惠)按租約年期以直線法確認為開支。

##### (ii) 融資租賃

如租賃將資產擁有權的絕大部份風險及回報轉移至本集團，則劃歸為融資租賃。於租期開始時，融資租賃按租賃資產的公平值及最低租賃款項的現值(以較低者為準，均於租期開始時釐定)予以資本化。

出租人的相應負債於財務狀況表列作應付融資租賃。租賃付款於融資費用及尚未償還負債扣減之間作出分配。融資費用於租期內各期間分配，從而使負債尚未償還餘額利息的息率固定。

融資租賃資產的減值方法與自有資產相同。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 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。由於該等資產預期按本集團日常業務政策變現或計劃作銷售，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，該等資產列為已完成持作銷售物業。

### 確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於本集團成為工具合約條文之訂約方時，於財務狀況表內確認。

倘從資產收取現金流之合約權利已到期，或本集團已將其於資產擁有之絕大部份風險及回報轉移，或本集團並無轉移及保留其於資產擁有權之絕大部份風險及回報但並無保留對資產之控制權，則金融資產將被終止確認。於終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收代價及已於其他全面收益內確認之累計收益或虧損兩者總和之差額，將於損益內確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，則金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 貿易應收賬款及其他應收款

貿易應收賬款及其他應收款為無活躍市場報價，惟具固定或可釐定付款的非衍生金融資產，初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。貿易應收賬款及其他應收款的減值撥備於出現客觀證據顯示本集團無法按應收款原有條款收回所有到期金額時確認。撥備金額為應收款的賬面值與估計未來現金流量現值（按初步確認時計算的實際利率折現計量）間的差額。撥備金額於損益確認。

當應收款的可收回金額增加客觀上與於確認減值後發生的事件有關時，減值虧損應於其後期間撥回並在損益確認，惟應收款於減值被撥回日期的賬面值不得超過如並無確認減值時的攤銷成本。

### 現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目指銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款。應要求償還及構成本集團現金管理一個完整部份的銀行透支亦列入現金及現金等值項目之一部份。

### 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據所訂立的合約安排的內容及根據香港財務報告準則對金融負債及股本工具的定義而分類。股本工具為證明於本集團經扣除其所有負債後的資產中所剩餘權益的任何合約。就特定金融負債及股本工具而採納的會計政策載於下文。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 借款

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本確認，其後則以實際利率法按攤銷成本值計量。

除非本集團擁有無條件權利，可將負債的償還日期遞延至報告期後至少十二個月，否則借款被分類為流動負債。

### 可換股債券

賦予持有人將債券按固定轉換價轉換為特定數目之權益工具之可轉換債券，被視為包括負債及權益部份之合併工具。於發行日期，負債部份之公平值乃採用類似不可換股債務之現行市場利率進行估計。發行可換股債券之所得款項與分配至負債部份（包括衍生工具部份）之公平值之間的差額（指供持有人將債券轉換為本集團之股本之嵌入式期權）乃計入權益作為資本儲備。負債部份乃採用實際利率法按攤銷成本列為負債，直至轉換或贖回時消除。衍生工具部份乃透過損益按公平值計量。

交易成本根據可換股債券之負債及權益部份於發行日期之賬面值，在兩者間進行劃撥。有關權益部份之部份直接於權益內支銷。

倘債券獲轉換，則股本儲備連同於轉換時負債部份的賬面值，乃轉撥至股本及股份溢價，作為所發行股份的代價。倘債券獲贖回，則股本儲備乃直接撥回保留溢利。

### 貿易應付賬款及其他應付款

貿易應付賬款及其他應付款初步按其公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響甚微，於此情況下，則按成本入賬。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 股本工具

本公司發行之股本工具以扣除直接發行成本後之已收所得款項入賬。

### 收益確認

收益包括本集團在日常業務過程中銷售貨品及服務之代價公平值。所列示之收益乃經扣除增值稅、退貨、回扣及折扣撥備及抵銷本集團內之銷售。收益確認如下：

#### (a) 銷售物業

銷售商貨之收益於所有權之重大風險及回報轉移時（通常與商品交付客戶及所有權已轉移至客戶之時間一致）予以確認。

#### (b) 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發票）乃按租期以直線基準確認。

#### (c) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 僱員福利

#### (a) 僱員享有之假期

僱員享有之年假及長期服務假期在僱員應享有時確認。就僱員於截至報告期末止所提供服務而享有之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員享有之病假及產假於休假時始予確認。

#### (b) 退休金責任

本集團根據強制性公積金計劃條例設立一項定額供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，供合資格參與強積金計劃之僱員加入。依照強積金計劃之規則，供款乃按僱員有關收入之5%作出，每月有關收入上限為港幣25,000元(二零一二年六月以前：港幣20,000元)，在應付時於損益中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，於獨立管理之基金內持有。本集團之僱主供款於向強積金計劃作出時均全數歸屬予僱員。

本集團亦須參與由中華人民共和國(「中國」)政府籌劃之定額供款退休計劃。本集團須按其僱員工資之某個特定百分比對退休計劃作出供款。供款於依照退休計劃之規則應付時於損益中扣除。僱主並無任何用作扣減現有供款水平之被沒收供款。

#### (c) 離職福利

離職福利於本集團無法撤銷提供該等福利時及本集團確認重組成本及涉及終止福利付款當日(以較早者為準)予以確認。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要一段長時間方可供作擬定用途或出售之資產)之借款成本會撥充該等資產成本之一部份,直至該資產大致上可供作擬定用途或出售為止。以尚未用於合資格資產之特定借款作短期投資賺取之投資收入,於合資格資本化之借款成本中扣除。

對於一般性借入用於獲取一項合資格的資產之資金,合資格資本化之借款成本金額乃以在該資產的支出應用一個資本化比率釐定。資本化比率為適用於期內本集團尚未償還借款(特定用於獲取一項合資格資產之借款除外)之借款成本的加權平均值。

所有借款成本乃於其產生期間在損益中確認。

### 以股份為基礎付款之交易

授予顧問以權益結算以股份支付之款項乃按所提供服務之公平值計量,或在不能可靠計量所提供服務之公平值時,則按已授出權益工具之公平值計量。公平值乃於本集團接受服務當日計量及確認為開支。

### 稅項

所得稅指即期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。應課稅溢利與損益中確認之溢利不同,乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目,並且不包括從未課稅或扣稅之項目。本集團即期稅項之負債乃按報告期間末已頒佈或實際上已頒佈之稅率計算。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 稅項 (續)

遞延稅項乃根據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，而遞延稅項資產於可能有可扣稅臨時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免可用作抵扣應課稅溢利時確認。因商譽或初步確認一項既不影響應課稅溢利或會計溢利之交易（業務合併除外）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。

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資而產生之應課稅臨時差額確認，惟若本集團可控制臨時差額之撥回及臨時差額不大可能於可見將來撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並在不再可能會有足夠應課稅溢利可收回全部或部份資產時加以削減。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間適用之稅率計算，所根據之稅率為於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率。遞延稅項於損益中確認，惟倘遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關，則遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益中確認。

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，乃假定該等物業之賬面值將通過銷售收回，惟有關假設被推翻則除外。倘投資物業屬可折舊且乃根據本集團隨時間（而非通過銷售）耗用投資物業的絕大部份內含經濟利益，則有關假設將被推翻。倘有關假設被推翻，則該等投資物業之遞延稅項乃根據預期收回該等物業之方式計量。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 稅項 (續)

倘有可依法強制執行之權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而該等資產及負債與同一稅務機構徵收之所得稅有關，且本集團擬按淨額基準結算即期稅項資產及負債，則會抵銷遞延稅項資產及負債。

### 中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

土地增值稅乃按介乎30%至60%之累進稅率就土地升值部份徵收，即銷售物業之所得款項減可扣稅開支 (包括土地成本、借款成本、商業稅及一切物業開發開支)。土地增值稅乃確認為所得稅開支。就中國企業所得稅而言，已付土地增值稅為可扣稅開支。

### 關連人士

關聯人士為與本集團存在關連之個人或實體。

(A) 倘屬以下人士，則該名人士或該名人士之近親家屬成員與本集團存在關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本公司或本公司母公司主要管理人員。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 關連人士 (續)

(B) 倘以下任何情況適用，則一間實體與本集團存在關連：

- (i) 該實體與本公司均為同一集團內之成員（意即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互有關連）。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或與其他實體同屬一間集團之成員公司之一間聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩個實體均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。倘本集團本身屬有關計劃，提供資助之僱主亦與本集團有關連。
- (vi) 該實體受(A)所識別之人士控制或共同控制。
- (vii) 於(A)(i)所識別人士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。

### 分部報告

財務報表所報告之經營分部及各分部項目之金額，乃從就分配資源、評估本集團各項業務之表現而定期向本集團最高行政管理人員提供之財務資料中識別。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 分部報告 (續)

就財務報告而言，個別重要的經營分部不會彙集計算，但如該等經營分部擁有類似之經濟特性，且其產品和服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務的方法以至監管環境的性質相近，則作別論。個別不重要的經營分部如果符合以上大部份條件，則可以合計為一個報告分部。

### 資產減值

於各報告期末，本集團將審閱其有形及無形資產（不包括已完成持作銷售物業）之賬面值，以釐定該等資產是否出現任何減值虧損跡象。倘出現有關跡象，則估計資產之可收回數額，以釐定任何減值虧損。倘未能估計個別資產之可收回數額，則本集團估計該資產所屬現金產生單位之可收回數額。

可收回數額乃公平值減出售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用反映當前市場對金錢時間值及該資產特有風險之稅前折現率折現至其現值。

倘資產或現金產生單位之可收回數額估計低於其賬面值，則資產或現金產生單位賬面值將扣減至其可收回數額。減值虧損即時於損益確認，除非有關資產按重估金額列賬，於該等情況下，減值虧損視為重估減少。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 資產減值 (續)

倘減值虧損其後撥回，則資產或現金產生單位賬面值增至其可收回數額之經修訂估計，惟所增加賬面值不得高於假設於往年該資產或現金產生單位並無確認減值虧損下釐定之賬面值（經扣除攤銷或折舊）。減值虧損撥回即時於損益確認，除非有關資產按重估金額列賬，於該等情況下，減值虧損視為重估增加。

### 撥備及或然負債

當集團因過去事項須承擔法定責任或推定責任，而履行該責任很可能需要經濟利益流出並能可靠估計其數額時，便為未確定時間或金額之負債確認撥備。倘金錢時間值屬重大，則按預期履行該責任所需支出之現值作出撥備。

當不大可能需要經濟利益流出，或其數額未能可靠估計時，除非經濟利益流出之可能性極小，否則該責任披露為或然負債。當潛在責任之存在僅能以一宗或數宗未來事項發生或不發生來證實，除非經濟利益流出之可能性極小，否則亦披露為或然負債。

### 報告期後事項

提供本集團於報告期末狀況額外資料之報告期後事項或顯示持續經營假設為不適當之資料乃調整事項，並於財務報表內反映。並非調整事項之報告期後事項如屬重大者，乃於財務報表附註內披露。

## 5. 重要判斷及主要估計

### 應用會計政策之主要判斷

應用會計政策之過程中，管理層已作出以下對財務報表內已確認金額有最重大影響之判斷（涉及估計之判斷除外，將於下文處理）。

#### (a) 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。本集團於相關物業開發初期考慮其持有相關物業之意向。於建設過程中，倘相關在建物業擬於落成後出售，則相關物業乃入賬列作流動資產中之發展中物業，而倘相關物業擬持作賺取租金及／或資本增值，則相關物業入賬列作非流動資產中之在建資產。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。

## 5. 重要判斷及主要估計 (續)

### 估計不明朗因素之主要來源

下文討論於報告期末有極大風險引致在下一財政年度內對資產及負債之賬面值作重大調整之有關將來之主要假設及其他估計不明朗因素之主要來源。

#### (a) 呆壞賬之減值虧損

本集團之呆壞賬減值虧損乃根據對貿易應收賬款及其他應收款可收回性之評估作出，包括每位債務人之目前信譽及過往收款記錄。於發生事件或情況出現變動，顯示餘額可能無法收回時出現減值。本集團需作出判斷及估計以識別呆壞賬。倘實際結果有別於原來估計，則該等差額將影響上述估計出現變動年度貿易應收賬款及其他應收款以及呆賬開支之賬面值。

#### (b) 投資物業之公平值

投資物業於二零一三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47,000,000元（二零一二年：港幣46,200,000元）列賬。公平值乃以獨立專業估值師採用物業估值技術（其涉及對市場狀況作出若干假設）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呈報之收益或虧損作出相應調整。

## 5. 重要判斷及主要估計 (續)

### 估計不明朗因素之主要來源 (續)

#### (c) 釐定預付土地租賃費用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預付土地租賃費用、發展中物業及已完成持作銷售物業之賬面值。預付土地租賃費用及發展中物業之可變現淨值乃參考管理層根據現行市況所估計之售價減適用可變動銷售開支及竣工之預期成本(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所估計之售價減適用可變動銷售開支而釐定。

#### (d) 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，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅之計算方法及支付事項。因此，需要就釐定土地增值稅及相關稅項金額作出重大判斷。本集團根據管理層對稅法之理解作出之最佳估計確認土地增值稅。最終稅項結果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。

## 5. 重要判斷及主要估計 (續)

### 估計不明朗因素之主要來源 (續)

#### (e) 物業、廠房及設備以及折舊

本集團釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期、剩餘價值及相關折舊開支。此項估計乃基於性質及功能相若之物業、廠房及設備之實際可使用年期及剩餘價值之歷史經驗作出。本集團將於可使用年期及剩餘價值有別於以往估計時調整折舊費用，或會撇銷或撇減已棄置或售出之技術過時或非策略資產。

#### (f) 衍生工具部份之公平值

誠如財務報表附註29中披露，可換股債券衍生工具部份於發行日期及報告期末之公平值乃採用二項式期權定價模式釐定。應用期權定價模式要求本集團估計可影響公平值之主要因素，包括但不限於衍生工具部份之預計年期、本公司股份價格之預期波幅及本公司股份價格之潛在攤薄。倘該等因素之估計與過往估計不同，則該等差異將對作出釐定之期間之衍生工具部份之公平值收益或虧損造成影響。

## 6. 金融風險管理

本集團之主要金融工具包括應收貸款、其他應收款及按金、應收一名董事款項、現金及現金等值項目、貿易應付賬款及其他應付款、計息借款、應付董事款項及應付股息。金融工具之詳情於相關附註內披露。與該等金融工具相關之風險包括市場風險（貨幣風險、利率風險及價格風險）、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狀況及其他相關變數持續評估，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大金融風險載述如下。

## 6. 金融風險管理 (續)

### (a) 信貸風險

本集團就其貸款及其他應收款以及存放於銀行之現金面臨信貸風險。

本集團面對之貸款風險來自貸款及其他應收款之可收回性。為盡量降低信貸風險，本集團管理層設有小組負責釐定信貸額度、信貸審批及其他監察程序，以確保採取跟進措施以收回逾期債務。此外，本集團於各報告期間審閱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，本集團有關貸款及其他應收款之信貸風險已大幅降低。

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22及23。

現金及現金等值項目信貸風險有限，因為對手方均為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行。

最高信貸風險為每項金融資產在綜合財務狀況表內之賬面值。本集團並無提供任何擔保將令本集團面臨信貸風險。

### (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。

## 6. 金融風險管理 (續)

### (b) 流動資金風險 (續)

下表載列本集團金融負債於報告期末之餘下到期情況，乃根據合約未折現現金流（包括按合約利率或（如為浮息）於報告期末之即期利率計算之利息付款）及本集團可能被要求還款之最早日期作出：

於二零一三年十二月三十一日

	本集團				賬面值 港幣千元
	少於一年 港幣千元	一至二年 港幣千元	二至五年 港幣千元	合約未折現 現金流總額 港幣千元	
貿易應付賬款及其他應付款	23,575	-	-	23,575	23,575
計息借款	10,610	-	-	10,610	9,473
融資租賃承擔	185	185	247	617	571
可換股債券	5,109	5,109	34,325	44,543	32,207
應付董事款項	4,189	-	-	4,189	4,189
	<u>43,668</u>	<u>5,294</u>	<u>34,572</u>	<u>83,534</u>	<u>70,015</u>

## 6. 金融風險管理 (續)

### (b) 流動資金風險 (續)

於二零一二年十二月三十一日

	本集團			合約未折現	賬面值
	少於一年 港幣千元	一至二年 港幣千元	二至五年 港幣千元	現金流總額 港幣千元	港幣千元
貿易應付賬款及其他應付款	22,339	-	-	22,339	22,339
計息借款	32,264	-	-	32,264	25,543
融資租賃承擔	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>

### (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取得，故本集團就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。本集團年內虧損及累計虧損對利率合理變動之敏感度被評定為微不足道。

## 6. 金融風險管理 (續)

### (d) 貨幣風險

由於本集團大部份業務交易及資產及負債均主要以集團實體之功能貨幣計值，因此本集團所面對之外匯風險極微。本集團目前並無有關外幣資產及負債之外幣對沖政策。本集團將會密切監察外幣風險，並會於需要時考慮對沖重大外幣風險。

### (e) 價格風險

於各報告期末，本集團之衍生工具乃按公平值計量。因此，本集團承受股本證券價格風險。

於二零一三年十二月三十一日，倘本公司之股份價格上升／下跌5%，則年內除稅後虧損將因該等投資之公平值收益／虧損而增加港幣629,000元／減少港幣1,269,000元（二零一二年：港幣零元）。

## 6. 金融風險管理 (續)

### (f) 於二零一三年十二月三十一日之金融工具類別

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>金融資產：</b>		
<i>非流動資產</i>		
貸款及應收款項		
— 受限制現金	—	123
<i>流動資產</i>		
貸款及應收款項 (包括現金及現金等值項目)		
— 應收貸款	—	121
— 其他應收款及按金	4,536	3,796
— 應收一名董事款項	860	2,227
— 現金及現金等值項目	13,646	13,335
	<b>19,042</b>	19,479
<b>金融負債：</b>		
<i>流動負債</i>		
按攤銷成本計量之金融負債		
— 貿易應付賬款及其他應付款	23,575	22,339
— 計息借款	9,473	25,543
— 應付董事款項	4,189	3,074
— 應付一名關連方款項	—	124
	<b>37,237</b>	51,080

### (g) 公平值

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，所有金融工具均按與其公平值無重大差別之金額列賬。

## 7. 公平值計量

公平值是在計量日期市場參與者間之有序交易中就出售一項資產所收取或轉讓一項負債所支付之價格。以下披露使用公平值層級作出之公平值計量，其將計量公平值所使用之估值技術採用之輸入數據分為三個層級：

第一層輸入數據： 本公司於計量日期可獲得相同資產或負債在活躍市場之報價（未經調整）。

第二層輸入數據： 第一層所包括之報價以外，資產或負債直接或間接觀察得出之輸入數據。

第三層輸入數據： 資產或負債無法觀察之輸入數據。

本公司之政策為於發生轉撥或情況有變導致出現轉撥當日確認三個層級間之轉入及轉出。

(a) 於二零一三年十二月三十一日公平值層級各層之披露：

	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	二零一三年 港幣千元
經常性公平值計量：				
資產				
投資物業				
商用－中國	-	47,000	-	47,000
衍生工具－可換股債券	-	5,020	-	5,020
	<u>-</u>	<u>52,020</u>	<u>-</u>	<u>52,020</u>

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 7. 公平值計量 (續)

(a) (續)

	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經常性公平值計量：				
<b>資產</b>				
投資物業				
商用－中國	-	46,200	-	46,200

(b) 於二零一三年十二月三十一日公平值計量所採用之估值技巧及輸入數據：

### 第二層公平值計量

說明	估值技巧	輸入數據	公平值 二零一三年 港幣千元
<b>資產</b>			
投資物業－ 商用－中國	市場比較法	每平方米價格	<b>47,000</b>
衍生工具－ 可換股債券	二項式期權定價模式	股份價格	<b>5,020</b>

## 8. 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及物業租金收入之總和，其分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>收益</b>		
出售持作銷售物業	1,986	9,036
物業租金	3,051	3,070
	<u>5,037</u>	<u>12,106</u>
<b>其他收益</b>		
銀行存款利息收入	154	248
來自應收貸款之融資費用	4	53
雜項收入	287	5
	<u>445</u>	<u>306</u>
<b>其他收益及虧損</b>		
出售附屬公司之收益	-	5,966
投資物業之公平值(虧損)/收益	(637)	2,313
出售物業、廠房及設備之淨收益	-	1
應收貸款之減值虧損撥回	47	2,776
其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損撥回	2,558	515
已完成持作銷售物業之減值虧損	-	(319)
	<u>1,968</u>	<u>11,252</u>

## 9. 融資成本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
須於五年內悉數償還之借款之利息開支		
— 可換股債券(附註29)	1,049	—
— 其他借款	8,972	5,376
融資租賃之利息	31	25
	<b>10,052</b>	<b>5,401</b>

## 10. 所得稅開支

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
當期稅項		
中國企業所得稅	—	—
中國土地增值稅	103	190
	<b>103</b>	<b>190</b>

香港利得稅乃按年內之估計應課稅溢利之16.5% (二零一二年: 16.5%) 計算。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, 本公司中國附屬公司兩個年度之稅率為25%。

其他地方之應課稅溢利之稅項支出則根據本集團經營所在司法管轄區之現行法例、詮釋及慣例按當前稅率作出。

## 10. 所得稅開支 (續)

所得稅與除稅前溢利乘以香港利得稅率之對賬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅前虧損	<b>(46,346)</b>	(20,604)
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	<b>(8,756)</b>	(4,012)
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	<b>(153)</b>	77
不可扣稅開支之稅項影響	<b>10,212</b>	7,861
毋須課稅收入之稅項影響	<b>(1,303)</b>	(4,363)
尚未確認稅項虧損之稅項影響	-	437
土地增值稅	<b>103</b>	190
	<b>103</b>	190

## 11. 年度虧損

本集團之年度虧損乃經扣除以下各項後呈列：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銷售成本	<b>2,152</b>	6,976
預付土地租賃費用攤銷	<b>6,034</b>	6,022
折舊	<b>338</b>	233
員工成本(包括董事之薪酬)：		
—薪金、獎金及津貼	<b>4,793</b>	4,762
—退休福利計劃供款	<b>140</b>	100
	<b>4,933</b>	4,862
核數師酬金	<b>700</b>	946
外匯虧損淨額	<b>309</b>	716
土地及樓宇之經營租賃費用	<b>874</b>	878

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 12. 董事及主要行政人員薪酬

### (a) 董事及主要行政人員薪酬

	二零一三年			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	
<b>執行董事</b>				
馬學綿先生(主席)	600	-	-	600
周桂華女士	60	390	15	465
郭小華女士	60	390	15	465
郭小彬先生	420	-	15	435
<b>獨立非執行董事</b>				
周啟平先生 (於二零一四年四月十五日離任)	180	-	-	180
劉朝東先生	120	-	-	120
崔衛紅女士	120	-	-	120
<b>非執行董事</b>				
林偉明先生 (於二零一四年四月一日辭任)	300	-	-	300
陳木東先生 (於二零一四年四月一日辭任)	180	-	-	180
	<u>2,040</u>	<u>780</u>	<u>45</u>	<u>2,865</u>

## 12. 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	
<b>執行董事</b>				
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	420	-	14	434
<b>獨立非執行董事</b>				
周啟平先生 (於二零一四年四月十五日離任)	180	-	-	180
劉朝東先生	120	-	-	120
崔衛紅女士	120	-	-	120
<b>非執行董事</b>				
林偉明先生 (於二零一四年四月一日辭任)	300	-	-	300
陳木東先生 (於二零一四年四月一日辭任)	180	-	-	180
	<u>2,040</u>	<u>780</u>	<u>42</u>	<u>2,862</u>

本集團於兩個年度概無委任行政總裁。

就截至二零一三年及二零一二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。

截至二零一三年及二零一二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。

## 12. 董事及主要行政人員薪酬 (續)

### (b) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士包括五名(二零一二年:五名)董事,其薪酬於上文綜合財務報表附註12(a)內披露。

## 13. 每股虧損

### 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據年內本公司擁有人應佔虧損約港幣40,038,000元(二零一二年:港幣18,059,000元)及已發行普通股之加權平均數約2,521,993,000股(二零一二年:2,516,810,000股)計算。

### 每股攤薄虧損

由於全部可換股債券於截至二零一三年十二月三十一日止年度均具有反攤薄影響,故本年度並無呈列每股攤薄虧損。

由於本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度並無任何攤薄潛在普通股,因此並未呈列每股攤薄虧損。

## 14. 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,以及按所交付或提供之貨品類別或服務評估分部表現。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。

## 14. 分部報告 (續)

### (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		合計	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>收益</b>						
外界銷售	<u>1,986</u>	<u>9,036</u>	<u>3,051</u>	<u>3,070</u>	<u>5,037</u>	<u>12,106</u>
分部業績	(35)	(11,834)	2,283	5,383	2,248	(6,451)
銀行存款利息收入					154	248
未分配收入及收益淨額					2,897	6,482
未分配開支					<u>(41,593)</u>	<u>(15,482)</u>
經營虧損					<u>(36,294)</u>	<u>(15,203)</u>
融資成本					<u>(10,052)</u>	<u>(5,401)</u>
除稅前虧損					<u>(46,346)</u>	<u>(20,604)</u>
所得稅開支					<u>(103)</u>	<u>(190)</u>
年內虧損					<u><u>(46,449)</u></u>	<u><u>(20,794)</u></u>

經營分部之會計政策與綜合財務報表附註4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。

## 14. 分部報告 (續)

### (b) 分部資產及負債

	物業發展		物業投資		合計	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
分部資產	<b>218,112</b>	223,519	<b>47,000</b>	46,200	<b>265,112</b>	269,719
未分配資產					<b>26,639</b>	23,353
					<b>291,751</b>	293,072
分部負債	<b>(1,346)</b>	(9,580)	<b>(4,124)</b>	(4,421)	<b>(5,470)</b>	(14,001)
未分配負債					<b>(73,043)</b>	(43,827)
					<b>(78,513)</b>	(57,828)

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。

## 14. 分部報告 (續)

### (c) 其他分部資料

	物業發展		物業投資		合計	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於計量分部溢利或虧損或 分部資產時已計入之金額：						
預付土地租賃費用攤銷	6,034	6,022	-	-	6,034	6,022
應收貸款之減值虧損撥回	(47)	(2,776)	-	-	(47)	(2,776)
投資物業之公平值虧損／(收益)	-	-	637	(2,313)	637	(2,313)
已完成持作銷售物業之減值虧損	-	319	-	-	-	319
未分配：						
折舊	-	-	-	-	338	233
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	(5,966)
其他應收款項、按金及預付款項之 減值虧損撥回	-	-	-	-	(2,558)	(515)
出售物業、廠房及設備之收益淨額	-	-	-	-	-	(1)
其他應收款項、按金及 預付款項之減值虧損	-	-	-	-	-	565
資本支出	-	-	-	-	-	1,286

### (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。

## 14. 分部報告 (續)

### (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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
客戶A <sup>#</sup>	<u>635</u>	<u>1,920</u>

<sup>#</sup> 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。

## 15. 股息

董事不建議派付截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度任何股息。

## 16. 物業、廠房及設備

	本集團				
	樓宇 港幣千元	傢俬、裝置及 辦公設備 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	合計 港幣千元
<b>成本</b>					
於二零一二年一月一日	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及 二零一三年一月一日	152	2,071	488	2,200	4,911
添置	-	14	-	309	323
匯兌差額	17	10	-	45	72
於二零一三年十二月三十一日	<b>169</b>	<b>2,095</b>	<b>488</b>	<b>2,554</b>	<b>5,306</b>
<b>累計折舊：</b>					
於二零一二年一月一日	25	1,871	377	1,429	3,702
年度撥備	7	54	53	119	233
出售附屬公司時抵銷	-	-	-	(461)	(461)
撤銷時抵銷	-	-	(26)	-	(26)
匯兌差額	1	2	2	1	6
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	33	1,927	406	1,088	3,454
本年度支出	7	35	53	243	338
匯兌差額	13	8	-	24	45
於二零一三年十二月三十一日	<b>53</b>	<b>1,970</b>	<b>459</b>	<b>1,355</b>	<b>3,837</b>
<b>賬面值：</b>					
於二零一三年十二月三十一日	<b>116</b>	<b>125</b>	<b>29</b>	<b>1,199</b>	<b>1,469</b>
於二零一二年十二月三十一日	119	144	82	1,112	1,457

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 16. 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
<b>成本：</b>			
於二零一二年一月一日	4	26	30
撇銷	—	(26)	(26)
於二零一二年十二月三十一日、 二零一三年一月一日及 二零一三年十二月三十一日	4	—	4
<b>累計折舊：</b>			
於二零一二年一月一日	2	26	28
撇銷	—	(26)	(26)
於二零一二年十二月三十一日、 二零一三年一月一日及 二零一三年十二月三十一日	4	—	4
<b>賬面值：</b>			
於二零一三年十二月三十一日	—	—	—
於二零一二年三月三十一日	—	—	—

## 17. 投資物業

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
公平值		
於一月一日	46,200	70,080
匯兌差額	1,437	225
投資物業之公平值(虧損)/收益	(637)	2,313
轉撥至已完成持作銷售物業(附註21)	-	(26,418)
於十二月三十一日	<u>47,000</u>	<u>46,200</u>

本集團投資物業(「物業」)於二零一三年及二零一二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羅馬國際評估有限公司(二零一二年:中和邦盟評估有限公司)於該日進行估值之基準達致。羅馬國際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:

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於中國之長期租約	<u>47,000</u>	<u>46,200</u>

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 18. 預付土地租賃費用

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>成本</b>		
於一月一日	209,799	217,541
轉自／(轉至)已完成持作銷售物業(附註21)	9,236	(7,846)
匯兌差額	225	104
於十二月三十一日	<u>219,260</u>	<u>209,799</u>
<b>累計攤銷及減值</b>		
於一月一日	41,619	35,567
本年度支出	6,034	6,022
匯兌差額	12	30
於十二月三十一日	<u>47,665</u>	<u>41,619</u>
<b>賬面值</b>		
於十二月三十一日	<u>171,595</u>	<u>168,180</u>

本集團於預付土地租賃費用之權益乃按下列租期持有：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於中國之長期租約	14,547	5,148
於中國之中期租約	157,048	163,032
	<u>171,595</u>	<u>168,180</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。

## 18. 預付土地租賃費用 (續)

- (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) 根據中期租約所持之中國租賃土地約港幣157,048,000元(二零一二年：港幣163,032,000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))。

## 19. 發展中物業

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
發展及附屬成本	43,534	42,474
減：累計減值(附註b)	(30,069)	(29,012)
匯兌差額	4	1
	<u>13,469</u>	<u>13,463</u>

發展中物業之賬面值分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
自行開發之物業發展項目	<u>13,469</u>	<u>13,463</u>

- (a) 結餘指本集團在中國之在建中物業所產生之成本。
- (b) 於二零一三年十二月三十一日，發展中物業之累計減值約為港幣30,069,000元(二零一二年：港幣29,012,000元)，指董事認為不再可用於同期建築開發之打樁及地基工程。

## 20. 於附屬公司之投資／應收（應付）附屬公司款項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非上市股份，按成本	<u>159,056</u>	<u>159,056</u>
應收附屬公司款項	136,321	134,539
減：累計減值	<u>(51,536)</u>	<u>(51,536)</u>
	<u>84,785</u>	<u>83,003</u>
應付附屬公司款項	<u>(16,582)</u>	<u>(9,359)</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。

## 20. 於附屬公司之投資／應收（應付）附屬公司款項（續）

於二零一三年十二月三十一日，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 二零一三年	主要業務
<b>由本公司直接持有：</b>				
Grand Field Group Holdings (BVI) Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	100%	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%	停止業務
<b>透過附屬公司間接持有：</b>				
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%	投資控股及物業投資

## 20. 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 二零一三年	主要業務
<b>透過附屬公司</b>				
<b>間接持有：（續）</b>				
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
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
深圳棕科置業有限公司	中國／中國	人民幣29,419,820元 （二零一二年： 人民幣21,419,820）	50%	物業發展

## 20. 於附屬公司之投資／應收（應付）附屬公司款項（續）

下表顯示擁有非控股權益（「非控股權益」）且對本集團而言屬重大之附屬公司。財務資料概要指作出公司間抵銷前之金額。

名稱	深圳棕科置業有限公司	
	二零一三年	二零一二年
主要營業地點／註冊成立國家	中國／中國	中國／中國
非控股權益持有之擁有權益百分比／投票權	50%/50%	50%/50%
	港幣千元	港幣千元
於十二月三十一日：		
非流動資產	540	276
流動資產	18,316	20,673
流動負債	(91)	(2)
資產淨值	18,765	20,947
累計非控股權益	14,338	10,341
截至十二月三十一日止年度：		
收益	970	1,346
虧損	(12,821)	(5,470)
全面虧損總額	(12,355)	(5,122)
分配至非控股權益之虧損	(6,411)	(2,735)
支付予非控股權益之股息	-	-
經營業務所耗現金淨額	(10,069)	(13,548)
投資業務所得現金淨額	331	329
融資業務所得現金淨額	10,175	26,069
現金及現金等值項目之增加淨額	437	12,850

## 21. 已完成持作銷售物業

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	45,332	12,174
轉自投資物業(附註17)	–	26,418
(轉至)/轉自預付土地租賃費用(附註18)	(9,236)	7,846
本年度銷售退回	1,448	4,308
年內確認之已售物業成本	(2,056)	(5,451)
匯兌差額	942	37
於十二月三十一日	36,749	45,332
減: 減值	(3,381)	(3,700)
	<u>33,049</u>	<u>41,632</u>

於二零一三年十二月三十一日，若干賬面值約為港幣4,962,000元之已完成持作銷售物業已予質押，作為計息借款之抵押品(附註27)。

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

於二零一三年十二月三十一日，若干賬面值約港幣17,846,000元之已完成持作銷售物業預期不會於未來十二個月變現。

## 22. 應收貸款

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
賬面值－有抵押	2,971	3,049
減：減值	(2,971)	(2,928)
	—	121
減：分類為流動資產之流動部份	—	(121)
	—	—

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。

## 22. 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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	2,928	5,675
匯兌差額	90	29
已確認之減值虧損撥回	(47)	(2,776)
於十二月三十一日	2,971	2,928

列入本集團之應收貸款結餘中有賬面值合共約為港幣2,971,000元(二零一二年：港幣2,928,000元)之應收貸款，其已於報告期末逾期，而本集團已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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	-	121

## 23. 其他應收款、按金及預付款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
其他應收款	4,536	3,562	-	-
其他按金及預付款項	662	2,519	373	379
	<u>5,198</u>	<u>6,081</u>	<u>373</u>	<u>379</u>

其他應收款、按金及預付款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
港幣	639	648	373	379
人民幣	4,539	5,433	-	-
	<u>5,198</u>	<u>6,081</u>	<u>373</u>	<u>379</u>

## 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	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	年內最高 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	860	2,227	2,271

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，應收(應付)董事／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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行及手頭現金	6,499	2,937	131	181
短期定期存款	7,147	10,521	-	-
	13,646	13,458	131	181
減：受限制現金	-	(123)	-	-
現金及現金等值項目	13,646	13,335	131	181

## 25. 現金及現金等值項目以及受限制現金 (續)

- (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以一日至一個月之可變期間作出，並按固定年利率1.35厘賺取利息。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。
- (b) 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13,349,000元(二零一二年:港幣13,068,000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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應付建築承包商之貿易款項	1,103	1,069	-	-
應計薪金及其他營運開支	10,766	9,814	6,420	2,450
應計利息開支	180	506	180	506
銷售物業所收按金	4,131	1,840	-	-
就投資物業收取之租賃按金	528	422	-	-
退回物業之應付款項	6,848	6,528	-	-
撥備	-	995	-	995
其他應付款	4,150	3,005	-	3
	<b>27,706</b>	<b>24,179</b>	<b>6,600</b>	<b>3,954</b>

# 財務報表附註

截至二零一三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)

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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
過期360天以上	<u>1,103</u>	<u>1,069</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

貿易應付賬款及其他應付款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
港幣	<u>6,607</u>	5,442	<u>6,600</u>	3,954
人民幣	<u>21,099</u>	<u>18,737</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>27,706</u>	<u>24,179</u>	<u>6,600</u>	<u>3,954</u>

年內撥備之變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	<u>995</u>	2,310	<u>995</u>	1,809
年內付款	<u>(995)</u>	<u>(1,315)</u>	<u>(995)</u>	<u>(814)</u>
於十二月三十一日	<u>-</u>	<u>995</u>	<u>-</u>	<u>995</u>

## 27. 計息借款

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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	<u>9,473</u>	<u>25,543</u>	<u>3,749</u>	<u>25,543</u>

於二零一二年十二月三十一日，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。本公司與獨立第三者於二零一三年二月二十二日簽訂一份補充協議以延長貸款還款日至二零一三年十一月二十七日。額外利息已自提取日期起按年利率5%收取。補充協議之條款及條件已於二零一三年二月二十二日之公佈中披露。該筆逾期貸款及逾期利息已於截至二零一三年十二月三十一日止年度內透過發行可換股債券悉數償還。

於二零一三年十二月三十一日，一名獨立第三者提供之另一筆本金額為人民幣4,500,000元（相當於約港幣5,724,000元）之貸款以本集團之全資附屬公司之已完成持作銷售物業作抵押。利息將按月利率1.5%收取，並須於自提取日期起計一年內償還。

於二零一三年十二月三十一日，兩名獨立第三者提供之人民幣1,000,000元及人民幣2,000,000元（合共人民幣3,000,000元，相當於約港幣3,749,000元）貸款由本公司董事馬學綿先生作出個人擔保。利息乃分別按月利率3%及2.5%收取。

所有計息借款均以人民幣計值。

借款按固定年利率介乎18%至36%（二零一二年：25%）計息。

## 28. 融資租賃項下之承擔

本集團根據融資租賃安排租賃一輛汽車。租賃期為期五年。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厘。

	最低租金		最低租金之現值	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一年內	185	185	162	154
於一年後但兩年內	185	185	170	162
於兩年後但五年內	247	432	239	409
	617	802	571	725
減：未來融資費用	(46)	(77)	不適用	不適用
租賃承擔之現值	571	725	571	725
減：於12個月內到期結清之款項 (流動負債項下所示)			(162)	(154)
於12個月後到期結清之款項			409	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。

## 29. 可換股債券

可換股債券於二零一三年十月七日發行。貸款票據可於票據發行日至其結算日之間隨時轉換為本公司普通股。貸款票據已按每股港幣0.156元之價格轉換為192,664,762股本公司股份，進一步詳情載於本公司日期為二零一三年九月二日之公佈。

發行債券所收取之所得款項淨額已分為負債部份、衍生工具部份與權益部份，載列如下：

	本集團及 本公司 港幣千元
已發行可換股債券之面值	30,056
衍生工具部份	8,961
權益部份	<u>(7,859)</u>
於發行日期之負債部份	31,158
利息開支	<u>1,049</u>
於二零一三年十二月三十一日之負債部份	<u><u>32,207</u></u>
於發行日期之衍生工具部份	<u>8,961</u>
年內公平值虧損	<u>(3,941)</u>
於二零一三年十二月三十一日之衍生工具部份	<u><u>5,020</u></u>

年內利息開支乃就負債部份應用實際年利率15.28厘計算。

## 29. 可換股債券 (續)

可換股債券負債部份於二零一三年十月七日(發行日期)及二零一三年十二月三十一日之公平值乃按由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師羅馬國際評估有限公司進行之估值為基準得出。該公平值乃透過按市場利率折現之未來現金流量(第二層公平值計量)計算。

衍生工具部份乃以於發行日期及各報告期末之公平值計量。該等公平值乃採用二項式期權定價模式(第二層公平值計量)進行估計。所採用之主要假設如下:

	二零一三年 十二月三十一日	發行日期
加權平均股價	0.125	0.135
加權平均行使價	0.156	0.156
預期波幅	39.82%	40.02%
預期年期	2.77年	3.00年
無風險利率	0.58%	0.55%
預期股息收益率	0%	無

## 30. 遞延稅項負債

於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債的組成部份及其於年內之變動如下:

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	3,999	3,979
匯兌差額	125	20
於十二月三十一日	4,124	3,999

## 30. 遞延稅項負債 (續)

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約港幣37,712,000元（二零一二年：港幣40,297,000元）可供抵銷未來溢利。由於無法預計未來溢利流，概無就稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於二零一四年至二零一八年（二零一二年：二零一三年至二零一七年）期間屆滿。

## 31. 股本

	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		
於二零一二年一月一日、二零一二年及 二零一三年十二月三十一日	5,000,000	100,000
已發行及繳足：		
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	2,516,810	50,336
就專業費用發行股份（附註33）	21,258	425
於二零一三年十二月三十一日	2,538,068	50,761

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。

## 32. 主要非現金交易

於二零一三年十月七日，本公司發行可換股債券以償清計息借款及應計利息合共人民幣23,927,345元（相當於約港幣30,055,703元），當中包含本金額人民幣20,500,000元（相當於約港幣25,750,534元）及應計利息人民幣3,427,345元（相當於約港幣4,305,169元）。

## 33. 股本結算之以股份為基礎之交易

於二零一三年九月三日，本公司發行及配發21,258,278股酬金股份，其中(i)向川盟融資發行及配發10,000,000股股份；及(ii)向何極輝黃偉能律師行之獨資經營者黃偉能先生發行及配發11,258,278股股份。發行股份之溢價約為港幣2,338,000元，已於本公司之股份溢價賬中入賬。

## 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」）作為原告人向本公司作為被告送達根據香港法例第三十二章公司條例第168BC條在高等法院於二零零八年六月四日發出之原訴傳票，號碼為高等法院雜項訴訟二零零八年第1059號（「原訴傳票」）。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該經修訂原訴傳票後，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，而有關經修訂原訴傳票之訟費申請則押後，並有權作出申請。

## 34. 訴訟及或然負債 (續)

- (ii) 根據按高等法院雜項二零零八年第1059號授出之法定許可，曾氏以股東身份代表本公司（作為原告）於二零零九年三月十八日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，號碼為高等法院訴訟二零零九年第771號（「該訴訟」）。原告名稱其後根據二零一一年三月二十九日之命令修訂為本公司的名稱。

簡要而言，此案件涉及八名當時之董事（組成本公司當時之董事會），聲稱彼等於通過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) 儘管就成立遠程置業（深圳）有限公司（「遠程」）之合法性已有人特別提出疑問，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名為遠程之中國公司匯款港幣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（「鈞濠集團」）之全資附屬公司。鈞濠集團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。

## 34. 訴訟及或然負債 (續)

(ii) (續)

- (4) 由本公司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者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舉行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(「鈞濠房地產(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」)。鈞濠房地產(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。

以本公司名義提出起訴的曾氏的案情為，遠程被利用為在中國之工具以調用該港幣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事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申索：

- (a) 損害或衡平賠償之金額港幣50,000,000元；
- (b) 清查八名當時之董事因違反受信責任而收取之所有利益、付款或溢利；

## 34. 訴訟及或然負債 (續)

(ii) (續)

- (c) 宣佈通過為本公司董事會決議案之匯款決議案、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) 頒佈推翻匯款決議案、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的命令，或更進一步或作替代，宣佈上述決議案為無價值、無效及作廢，且不具法律效力；
- (e) 八名當時之董事或其中任何人等歸還因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) 進一步／或其他濟助。

於二零一零年八月四日，曾氏已終止以本公司名義針對黃氏提出之起訴。

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，且就有關訟費不作命令。

## 34. 訴訟及或然負債 (續)

(ii) (續)

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，且就有關訟費不作命令。

至於針對朱氏、黃氏及黃潤權之訴訟，訴訟之最後陳詞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。然而，截至本報告日期，本訴訟之裁決並未頒下。八名當時之董事已辭任本公司董事，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，內容有關對方申索要求彌償於訴訟中產生之法律費用。由於直至最後實際可行日期，高等法院並無宣判或下達判決，故來自曾氏之潛在申索彌償並未獲法院決定。由於在法院頒令最終落實前，可作出該申索之可能性甚微，故董事認為本公司毋須就該賠償作出任何撥備。

根據高等法院於二零一三年八月二十三日發出之許可，本公司已就因黃炳煌及／或李燦被指違反禁制令而藐視法庭向高等法院提出針對彼等編號為H.C.M.P 2174/2013號之原訴傳票。該原訴傳票尚未聆訊。

董事認為，由於黃炳煌及李燦概無於本集團擔任任何職位，上述訴訟及程序對本集團之營運並無重大影響。董事不能夠可靠地計量該等訴訟之財務影響。

## 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，承租人已在當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，成發行已就裝修及翻新物業、租金收入損失及其他經濟損失人民幣2,056,000元（相當於港幣2,336,000元）在當地中國法院提出上訴並控告承租人。於二零零九年，成發行在向承租人索償物業翻新之法院訟案中敗訴。有關案件於二零一三年四月十日由廣東省東莞市中級人民法院發出民事裁定書，裁定將案件發回廣東省東莞市第三人民法院重審。成發行與承租人之間的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) 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（「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。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，以向物業發展商徵收土地增值稅，由二零零五年十一月一日起生效。

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房地產（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已經售出。

## 34. 訴訟及或然負債 (續)

(iv) (續)

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房地產(深圳)繳納之土地增值稅發出之通知(「該通知」),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。本集團已根據該通知就已出售之德福花園一期及二期繳付土地增值稅。

然而,鈞濠房地產(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不大。

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二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表內作出。

(v) 於二零一二年十二月,香港中興集團有限公司(「香港中興」)(作為原告)已針對本公司(作為被告)發出訴訟編號為H.C.M.P. 3728/2013號之原訴傳票。香港中興根據香港法例第32章公司條例第168BC條向高等法院尋求准許代表本公司分別對本公司前主席曾焯麟及執行董事郭慧玟(以下統稱「曾氏夫婦」)就指稱違反受信責任提出索償並要求本公司按彌償基準支付訟費。

本公司已指示其律師及大律師對原告之申請作出抗辯,而該原訴傳票之聆訊已訂於二零一四年十月八日及九日。由於曾氏夫婦已自本公司辭任及已承諾不會參與本公司之管理,因此董事認為,上述原訴傳票將不會對本集團之營運造成重大影響。倘按其要求發出許可,於上述原訴傳票及原告擬提出之訴訟之裁決被頒下前,董事無法可靠地計量上述原訴傳票之財務影響。

## 34. 訴訟及或然負債 (續)

- (vi) 案號為深龍法民三初字第941(2013)號的案件，當中香港中興（作為原告）依據（其中包括）深圳市龍崗區人民法院（「龍崗法院」）凍結深圳計算機於深圳土地之權益的裁定，提出針對鈞濠集團（第一被告）、鈞濠房地產（深圳）（第二被告）、深圳計算機（第三被告）及廣東省紅嶺集團有限公司（第四被告）之傳票（本段內之下文稱為「該傳票」），要求（其中包括）宣佈深圳計算機與其他有關訂約方於二零零七年七月三日就買賣深圳土地而訂立之補充協議屬無效。

第一被告及第二被告均為本公司之全資附屬公司，而第三被告及第四被告均為獨立於本集團且與本集團並無關連之第三者。

該傳票已於二零一四年二月二十七日在龍崗法院開庭審理，而判決則於二零一四年三月十九日頒佈，香港中興之一切索償均被駁回。

經分別向本公司中國及香港法律代表尋求法律意見後，本公司將會對香港中興採取一切必要步驟，以保障其於深圳土地之權益，而如獲如此建議，則將本公司於深圳土地之權益注入深圳棕科置業有限公司（定義見財務報表附註35）之程序將會開展。

誠如以上所述，董事認為並未對本集團現行之業務運作及財務狀況造成重大影響。

- (vii) 於例行核查時，本公司發現本公司（作為原告）向其前執行董事及現時之主要股東曾煒麟先生及郭慧玟女士（作為第一被告及第二被告）、溢億有限公司、Worldgate Developments Limited、Logistic China Enterprises Limited、中德燃氣有限公司及黃志強（作為第三至第七被告）因就曾先生及郭女士（作為本公司當時之執行董事）於二零零二年協助其他被告處理重慶合營協議違反信託及／或未有向本公司履行職責之指稱而造成之損失而於二零零八年提出之高等法院訴訟，號碼為二零零八年第2471號尚未了結。該訴訟於本公司申請針對上述Worldgate Developments Limited及Logistic China Enterprises Limited之禁制令於二零零九年十月二十三日被判敗訴，並要支付該兩公司之訟費的命令發出後一直處於停頓狀態。

由於本公司已就全部訟費頒令結清訟費，因此現時階段並無對本公司造成即時之財務影響。

## 34. 訴訟及或然負債 (續)

(viii) 於二零一四年一月十四日，本公司（作為原告）向第一被告李燧（本公司之主要股東香港中興之唯一股東）、第二被告黃炳煌（本公司前任執行董事）及第三被告香港中興發出傳訊令狀號碼為高等法院訴訟二零一四年第85號，以獲得以下濟助：

- (1) 一項聲明即由第二被告向第一被告出售、出讓及／或轉讓第三被告之股份（「該出讓」）構成第二被告因意圖欺詐債權人而作出的財產處置，且原告可以身為受影響人士而根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第60(1)條提出該出讓作廢；
- (2) 頒令推翻該出讓；
- (3) 損失（再作評估）；
- (4) 利息；
- (5) 訟費；及
- (6) 該法院認為合適之一步或其他濟助。

傳訊令狀已於二零一四年一月十五日送交予香港中興。本公司仍在等待當中被告提交抗辯書（如有）。由於第二被告已從本公司辭職，而第一及第三被告並無參與本公司之管理，故董事認為上述訴訟將不會對本集團之營運造成重大影響。於本案有結果前，董事無法可靠計量上述傳訊令狀之財務影響。

(ix) 深圳市益洲酒店管理有限公司起訴鈞濠房地產（深圳）、香港鈞濠集團有限公司、深圳市量子景順投資管理有限公司及惠來縣濠源實業有限公司等四家公司之訴訟案，案號：（2013）深羅法民二初字第602號。該案尚未確定開庭時間，且董事未能評估有關該案對本集團之財政狀況及營運之影響。

## 34. 訴訟及或然負債 (續)

- (x) 深圳市益洲酒店管理有限公司起訴深圳市房地產權登記中心之訴訟案，案號為 (2013) 深龍法行初字第26號。深圳市龍崗區人民法院認為鈞濠集團及鈞濠房地產 (深圳) 就該案的處理擁有法定利益，並已通知鈞濠集團及鈞濠房地產 (深圳) 作為第三者參加該案的訴訟。該案已於二零一三年十月十三日在深圳市龍崗區人民法院開庭審理，迄今未有判決。該案之法律訴訟仍繼續進行。

董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之財務狀況及營運產生重大影響。

- (xi) a) 於二零一四年二月十九日，鈞濠集團收到原告為深圳計算機於中國深圳市羅湖區人民法院 (在本xi段下稱「該法院」) 發出案件編號為 (2014) 深羅法民二初字第133號之傳訊令狀 (於本xi段下稱「中國傳訊令狀」)，起訴第一被告鈞濠房地產 (深圳)，第二被告鈞濠集團及第三被告深圳市量子景順投資管理有限公司，要求償還人民幣5,000,000之款項另加計算至二零一三年十二月二日為止共人民幣3,500,000元之累計利息及訟費。

本集團否認深圳計算機的指控，而根據本集團擁有之資料及文件，董事強調鈞濠集團已於二零零八年應上述第三被告之要求及指示在香港向其代名人香港中興償還港幣5,484,000元 (相當於人民幣5,000,000元) 之款項 (於本xi段下稱「已償還款項」)，作為鈞濠集團先前欠結上述第三被告之所有債務的還款。

本集團已諮詢其中國法律顧問之意見以保障本集團及其股東之整體利益，並如獲如此建議，向該法院提交抗辯書以反對深圳計算機的申索。

## 34. 訴訟及或然負債 (續)

(xi) (續)

- b) 本集團亦已諮詢其香港法律顧問之意見並獲建議，作為一項替代方式及為保障本集團及股東之整體利益，鈞濠集團於二零一四年二月二十日於香港高等法院發出案件編號為高院案件二零一四年第294號之針對香港中興作為已償還款項的收款人的傳訊令狀（於本xi段下稱「香港傳訊令狀」），要求收回已償還款項及其利息，（如成功取回），用以支付聲稱實際債權人即中國傳訊令狀的原告深圳計算機之聲稱欠款。香港傳訊令狀經已送達香港中興，而其答辯書，如有，尚未存檔及送達。

董事認為，中國傳訊令狀及香港傳訊令狀對本集團之營運並無重大影響，然而，在其分別之聆訊有最終裁決前，董事並不能可靠地計量中國傳訊令狀及香港傳訊令狀對本集團之財務狀況影響。

除上文所披露外，董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之財務狀況及營運產生重大影響。

## 35. 承擔

(a) 於報告期末，本集團之重大承擔如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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>272,700</u>	<u>264,420</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（「深圳計算機」）及廣東省紅嶺集團有限公司訂立一份協議。根據該協議，成立一間中國公司深圳棕科置業有限公司（「深圳棕科」）以開發一塊位於深圳布吉面積約25,502平方米並由本集團擁有50%權益之土地（「深圳土地」）。根據該協議，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%。

於二零一二年六月十一日，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計算機及廣東省紅嶺集團有限公司訂立之補充協議，本集團將委任組成深圳棕科董事會的三名董事其中二人。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附屬公司。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，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）。

## 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承擔之到期情況如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	533	846
第二至第五年內 (包括首尾兩年)	—	524
	<u>533</u>	<u>1,370</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 (二零一二年：三年)。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3,051,000元 (二零一二年：港幣3,070,000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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	1,477	1,376
第二至第五年內 (包括首尾兩年)	1,470	1,957
	<u>2,947</u>	<u>3,333</u>

## 35. 承擔 (續)

### (c) 作為出租人 (續)

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註17)，初步租期為一年至七年不等(二零一二年：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%(二零一二年：2.1%)之租金收益。

## 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12披露。

### (b) 與其他關連人士之交易

年內，本集團並無任何關連人士交易。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無向鈞濠資源有限公司(「鈞濠資源」)支付顧問費(二零一二年：港幣1,080,000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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司董事會認為，由於鈞濠資源已由二零一二年十二月七日起終止向本公司提供諮詢服務，故於二零一二年十二月七日至二零一二年十二月三十一日期間之諮詢費(其乃由本公司與鈞濠資源協定為港幣80,100元)將會修訂。諮詢協議及補充協議已於二零一二年十二月七日終止。此外，鈞濠資源亦已同意豁免於二零一一年之諮詢服務而產生之未付應付之諮詢費港幣44,000元。因此，本公司已於截至二零一三年十二月三十一日止年度確認總金額港幣124,100元為其他收益(二零一二年：零)。

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 37. 儲備

	股份溢價 港幣千元	資本儲備 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於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及 二零一三年一月一日	261,949	-	140,281	(252,043)	150,187
本年度之虧損及全面虧損總額	-	-	-	(25,107)	(25,107)
為結清專業費用而發行股份	2,338	-	-	-	2,338
可換股債券之權益部份	-	7,859	-	-	7,859
於二零一三年十二月三十一日	<u>264,287</u>	<u>7,859</u>	<u>140,281</u>	<u>(277,041)</u>	<u>135,277</u>

附註：

### (a) 儲備之性質及用途

#### (i) 股份溢價

股份溢價賬的應用受百慕達一九八一年公司法第40條管轄。

#### (ii) 資本儲備

資本儲備為本集團所發行可換股債券之權益部份，即所發行可換股債券之所得款項總額與分配予負債部份及衍生工具部份（即持有人將票據轉換為權益之換股權）之公平值之間的差額。

## 37. 儲備 (續)

附註：(續)

### (a) 儲備之性質及用途 (續)

#### (iii) 實繳盈餘

本公司之實繳盈餘亦由於同一集團重組而產生，指收購附屬公司當時之合併資產淨值超出本公司為交換附屬公司而發行之股份之面值。

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），本公司之實繳盈餘賬可用作分派。然而，倘出現下列情況，則本公司不得以實繳盈餘宣派或派付股息或作出分派：

- (a) 本公司不能或於支付有關款項後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。

#### (iv) 特別儲備

本集團之特別儲備指附屬公司之股份賬面值與作為本集團就本公司股份在聯交所上市而於一九九九年進行重組之一部份而發行之本公司股份面值之間的差額。

### (b) 儲備之可分派性

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進行檢討及管理，以在可能帶來較高借款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。

## 38. 資本管理 (續)

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份。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一三年	二零一二年
負債總額	<b>78,513</b>	57,828
減：現金及現金等值項目	<b>(13,646)</b>	(13,335)
淨負債	<b>64,867</b>	44,493
本公司擁有人應佔權益總額及經調整資本	<b>198,900</b>	224,903
資產負債比率	<b>32%</b>	20%

## 39. 報告期後事項

於二零一四年一月十七日，本公司建議集資不少於約港幣50,761,000元（扣除開支前），方式為按於記錄日期每持有兩股現有股份獲發一股發售股份之基準向合資格股東發行不少於1,269,034,139股發售股份。發行發售股份之一切相關程序已於記錄日期前完成。有關詳細資料，請參閱分別於二零一四年一月十七日及三月七日刊發之公佈。

## 40. 財務報表之批准

該等財務報表由董事會於二零一四年三月二十八日批准及授權刊發。

# 五年財務概要

以下為本集團截至二零一三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				
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收益	<u>5,037</u>	<u>12,106</u>	<u>5,618</u>	<u>4,058</u>	<u>4,623</u>
除稅前虧損	<u>(46,346)</u>	<u>(20,604)</u>	<u>(7,611)</u>	<u>(26,145)</u>	<u>(56,364)</u>
所得稅	<u>(103)</u>	<u>(190)</u>	<u>(3,952)</u>	<u>2,346</u>	<u>849</u>
年內虧損	<u>(46,449)</u>	<u>(20,794)</u>	<u>(11,563)</u>	<u>(23,799)</u>	<u>(55,515)</u>

## 綜合資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
資產總值	<u>291,751</u>	<u>293,072</u>	<u>280,578</u>	<u>270,875</u>	<u>294,207</u>
負債總額	<u>(78,513)</u>	<u>(57,828)</u>	<u>(33,616)</u>	<u>(26,289)</u>	<u>(31,930)</u>
資產淨值	<u>213,238</u>	<u>235,244</u>	<u>246,962</u>	<u>244,586</u>	<u>262,277</u>