



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)

**截至二零零八年六月三十日止六個月之中期業績公佈**

鈞濠集團有限公司(「本公司」)董事會欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績載列如下:

**簡明綜合收益表**

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
持續業務:			
收益	2	1,529	5,140
收益成本		(254)	(3,527)
		<u>1,275</u>	<u>1,613</u>
減:銷售物業退還		-	(7,264)
退還物業成本		-	1,736
		<u>-</u>	<u>(5,528)</u>
毛利/(毛損)		1,275	(3,915)
其他收益		347	1,488
分銷成本		(122)	(241)
行政開支		(16,284)	(6,904)
		<u>(14,784)</u>	<u>(9,572)</u>
經營虧損		(14,784)	(9,572)
融資成本		(535)	(507)
		<u>(15,319)</u>	<u>(10,079)</u>
除稅前虧損	3	(15,319)	(10,079)
所得稅	4	-	-

\* 僅供識別

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
期間來自持續業務之虧損		<b>(15,319)</b>	(10,079)
已終止業務：			
期間來自已終止業務之虧損	5(a)	—	(9,913)
期內虧損		<b><u>(15,319)</u></b>	<b><u>(19,992)</u></b>
歸屬於：			
本公司股東		<b>(15,319)</b>	(19,992)
少數股東權益		—	—
		<b><u>(15,319)</u></b>	<b><u>(19,992)</u></b>
每股虧損			
— 基本	7	<b><u>(0.609)仙</u></b>	<b><u>(0.883)仙</u></b>
— 攤薄	7	<b><u>不適用</u></b>	<b><u>不適用</u></b>

## 簡明綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日

		二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		22,718	22,081
投資物業	8	96,049	90,391
預付土地租賃費用		192,442	183,486
發展中物業		40,170	36,802
應收按揭貸款－於一年後應收部分	9	3,633	3,908
銀行抵押存款		36,229	2,090
<b>非流動資產總值</b>		<b>391,241</b>	<b>338,758</b>
<b>流動資產</b>			
已完成持作銷售物業		19,105	18,180
應收按揭貸款	9	2,235	3,554
其他應收款、按金及預付款項		25,568	7,042
現金及現金等值項目		25,729	71,564
<b>流動資產總值</b>		<b>72,637</b>	<b>100,340</b>
<b>資產總值</b>		<b>463,878</b>	<b>439,098</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔資本及儲備</b>			
股本		50,336	50,336
儲備		350,685	343,215
<b>權益總值</b>		<b>401,021</b>	<b>393,551</b>

		二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		<u>6,682</u>	<u>6,272</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	10	11,082	11,891
銷售持作銷售物業所得按金		1,613	1,017
欠關連方之款項		–	3,790
計息借款	11	32,602	11,683
應付稅項		3,931	3,874
銀行透支－有抵押		448	521
應付股息		42	42
		<u>49,718</u>	<u>32,818</u>
與已終止業務直接相關的負債	5(b)	<u>6,457</u>	<u>6,457</u>
<b>流動負債總值</b>		<u>56,175</u>	<u>39,275</u>
<b>負債總值</b>		<u>62,857</u>	<u>45,547</u>
<b>權益及負債總值</b>		<u>463,878</u>	<u>439,098</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>16,462</u>	<u>61,065</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>407,703</u>	<u>399,823</u>

## 簡明綜合財務資料附註

### 1. 編製基準及會計政策

本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料已遵照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」之規定編製。本公司之審核委員會與本公司之核數師香港天華會計師事務所有限公司已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱項目準則第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱」審閱本中期財務報告。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表以及選定說明附註。本中期財務報告之附註包括就理解本集團自二零零七年年度財務報表以來之財政狀況及表現之變化起重大作用之事件與交易說明。本簡明綜合中期財務報表及有關附註並不包括根據香港財務報告準則編製之完整財務報表所需之一切資料。

本中期財務報告乃根據二零零七年年度財務報表所採用之相同會計政策編製。

所採用之會計政策與截至二零零七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用之會計政策一致。於二零零八年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂／經修訂之準則、準則及註釋之修改並未導致本集團之資產負債表及收益表出現重大變動。

### 2. 收益

收益是指本集團向外界客戶銷售已完成持作銷售物業、投資物業及發展中物業之已收及應收款項淨額、物業租金收入及物業管理服務收入之總和，其分析載述如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
銷售持作銷售物業	191	4,226
物業租金	925	914
管理服務收入	413	—
合計	<u>1,529</u>	<u>5,140</u>

本集團主要於中華人民共和國（「中國」）經營業務，收益及業績主要來自中國之業務經營。

### 3. 除稅前虧損

除稅前虧損於扣除／(計入)下列各項後列賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
須於以下年期悉數償還之銀行貸款、 透支及其他貸款之利息		
— 五年內	535	941
— 五年以上	—	83
攤銷預付土地租賃費用	2,803	39
核數師酬金	49	259
營業稅及其他徵費(附註14)	79	466
出售已完成持作銷售物業成本	175	3,061
減：退還物業成本	—	(1,736)
折舊	871	730
其他應收款、按金及預付款項之減值虧損	2,122	—
辦公物業經營租約之最低租金	839	31
外匯虧損淨額	706	13
員工成本，包括董事酬金		
— 界定供款退休計劃之供款	116	62
— 酬金及其他員工成本	4,040	2,351
投資物業總租金收入(附註)	(879)	(914)
利息收入	(239)	(17)

附註：有關截至二零零八年及二零零七年六月三十日止各期間之投資物業所得總租金之支銷實屬微不足道。

### 4. 所得稅

在中國註冊成立之附屬公司之企業所得稅(「企業所得稅」)，乃按期內之估計應課稅溢利之18%(截至二零零七年六月三十日止六個月：15%)計算。

於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過中國企業所得稅法(「新稅法」)，藉此，優惠稅率將從二零零七年之15%分別逐漸增加至截至二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之18%、20%、22%、24%及25%。

在香港註冊成立並在中國擁有物業發展投資之附屬公司之企業所得稅，乃按期內之估計應課稅溢利之33%計算。截至二零零七年六月三十日止期間，企業所得稅為各物業發展項目所產生之銷售收益之3%。

由於本集團於兩個財政期間之收入均非產生於或源自香港，因此並無於財務報表（截至二零零七年六月三十日止六個月：無）就香港利得稅作出撥備。

由於本公司及本集團於結算日並無重大臨時性差異，故並無提撥遞延稅項（截至二零零七年六月三十日止六個月：無）。

## 5. 已終止業務

二零零六年十一月二十日，本集團收購一間香港公司同威集團有限公司78%權益，以在深圳經營一個嘉年華項目。該嘉年華項目原定於二零零六年聖誕節至春節期間啟動。由於未能於二零零六年年底自當地政府獲得經營牌照，該項目並無展開，並重新安排於二零零七年復活節開始。嘉年華活動之重新安排引致減值虧損港幣5,000,000元，經董事重新評核估計現金流量後，本集團已於二零零六財政年度為該項目預留上述減值虧損。

二零零七年四月，本集團未能自當地政府獲得嘉年華的經營牌照，該項目完全失敗。該項目並無產生任何收益或現金流量。本公司董事已對銷所有與嘉年華有關之預付費用及按金，並因此於截至二零零七年十二月三十一日止年度之收益表內作出額外減值虧損港幣8,605,000元。董事決定終止嘉年華業務。

(a) 排除公司內部交易後，已終止業務之業績分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
收益	-	-
其他收益	-	97
行政開支	-	(888)
預付嘉年華費用及按金之減值虧損	-	(8,605)
	<hr/>	<hr/>
經營虧損	-	(9,396)
融資成本	-	(517)
	<hr/>	<hr/>
除稅前虧損	-	(9,913)
所得稅	-	-
	<hr/>	<hr/>
期內虧損	-	(9,913)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(b) 排除公司內部結餘後，已終止業務之主要負債類別如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
負債		
流動負債		
應付賬款及其他應付款	(3,599)	(3,599)
計息借款	(2,858)	(2,858)
	<hr/>	<hr/>
與已終止業務直接相關的負債	<b>(6,457)</b>	<b>(6,457)</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 6. 股息

董事不建議派發期內中期股息（截至二零零七年六月三十日止六個月：無）。

## 7. 每股虧損

每股基本虧損乃根據截至二零零八年六月三十日止六個月股東應佔虧損約港幣15,319,000元（截至二零零七年六月三十日止六個月：港幣19,992,000元）及期內已發行股份之加權平均數2,516,810,000股（截至二零零七年六月三十日止六個月：2,263,846,000股）計算。

截至二零零八年及二零零七年六月三十日止六個月期間內無攤薄事件發生，故並無呈列每股攤薄虧損。

## 8. 投資物業

投資物業乃由獨立專業估值師中和邦盟評估有限公司（「中和邦盟」）每年評估。估值工作將於各財政年度末按各個別物業之公開市值進行。於二零零八年四月二十一日，中和邦盟就於二零零七年十二月三十一日之投資物業發出估值報告。董事認為，除人民幣（「人民幣」）兌港幣（「港幣」）升值之調整外，投資物業之市場估值自二零零七年十二月三十一日以來並無重大變動。因此，董事認為投資物業於二零零八年六月三十日之公平值與於二零零七年十二月三十一日之公平值相若。

## 9. 應收按揭貸款

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收貸款總額，有抵押	13,669	14,982
減：減值虧損撥備	(7,801)	(7,520)
應收貸款總額，扣除減值虧損	5,868	7,462
減：列為流動資產之一年內到期償還之餘額	(2,235)	(3,554)
一年後到期償還之餘額	<u>3,633</u>	<u>3,908</u>

應收按揭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分期償還。此等貸款以買家之物業作抵押。根據買賣協議之條款，如該等買家拖欠分期款項，則本集團有權取得相關物業之業權及管有權。

所有應收按揭貸款均以人民幣計值。

應收按揭貸款之流動及非流動部分之賬面值與其公平值相若。公平值乃基於使用本集團之銀行借款年利率7.25%（二零零七年十二月三十一日：年利率7.25%）折現之現金流量而釐定。

應收按揭貸款於結算日之到期分析如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	3,849	7,579
一年以上但少於五年	9,820	7,065
五年以上	-	338
	<u>13,669</u>	<u>14,982</u>

## 10. 應付賬款及其他應付款

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期至90日	-	-
91日至180日	-	-
181日至360日	-	-
超過360日	988	941
	<u>988</u>	<u>941</u>

## 11. 計息借款

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
由第三者提供之貸款，無抵押及須按要求或 於一年內悉數償還	1,822	11,683
	<u>1,822</u>	<u>11,683</u>
減：列為流動負債部分	(1,822)	(11,683)
	<u>-</u>	<u>-</u>
以非流動負債列示總值	-	-
第三者提供之貸款之流動部分	1,822	11,683
有抵押銀行貸款	30,780	-
	<u>32,602</u>	<u>11,683</u>
以流動負債列示總值	32,602	11,683
	<u>32,602</u>	<u>11,683</u>
計息借款總額	32,602	11,683

由第三者提供之貸款之利息乃按加權平均實際年利率12% (二零零七年十二月三十一日：12%) 計提。

期內，本集團從一間銀行取得一筆新有抵押短期貸款，並以本集團於該銀行之定期存款港幣34,000,000元為抵押。利息以未償還餘額按浮動利率計提。期內利率約為3.8%。

## 12. 承擔

(a) 於二零零八年六月三十日，本集團未於財務報表內中作出撥備之未付資本承擔如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約但未作出撥備：		
土地租賃費用	411	386
已批核但未訂約：		
物業發展開支	33,183	31,145
	<u>33,594</u>	<u>31,531</u>

(b) 於二零零八年六月三十日，本集團不可撤銷經營租約下之應付未來最低租金總額如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	2,259	1,419
第二至第五年內(包括首尾兩年)	-	828
	<u>2,259</u>	<u>2,247</u>

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

- (c) 本集團根據經營租約出租投資物業。租約一般初步為期六個月至十四年，並於租期結束時重新商討所有條款。有關租賃並無包括或然租金。

於二零零八年六月三十日，本集團不可撤銷經營租約下之應收未來最低租金總額如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	1,083	927
第二至第五年內(包括首尾兩年)	2,854	3,128
五年以上	984	1,074
	<u>4,921</u>	<u>5,129</u>

### 13. 結算日後事項

於二零零八年八月二十三日，本集團一間全資附屬公司就出售其位於香港的物業訂立購銷協議，代價為港幣5,050,000元。該交易將於二零零八年十月二十二日或之前完成。

### 14. 重新分類及比較數字

營業稅及其他徵費已重新分類並包含於截至二零零八年六月三十日止六個月之銷售成本內，而並非自收入中扣除。為符合即期之呈報，營業稅及其他徵費已進行重新分類，致令截至二零零七年六月三十日止六個月之收入增加港幣466,000元。

## 管理層討論與分析

### 1. 業務回顧

中國經濟在今年上半年出現較明顯的波動，由於通脹出現增幅上升趨勢，加上全球經濟放緩，以及國內金融市場的持續偏軟，造成經濟狀況低迷。國家在壓抑通脹方面所採取的宏觀經濟緊縮調控措施，對房地產行業造成一定程度的影響。上半年珠三角地區的房價較去年同期出現相對明顯的回調，令大多數有意置業人士對購房採取觀望態度。本集團之物業發展及投資項目集中於深圳，業務亦受到市場大環境的影響。

本集團之全資附屬公司鈞濠集團有限公司（「鈞濠」）及遠程置業（深圳）有限公司（「遠程」）於回顧期內，與深圳中城建設有限公司（「中城」）訂立合作框架協議。鈞濠於未來十年將委任中城為各個房地產施工項目之主承建商，而中城則會委聘遠程就各個項目之施工向其提供管理服務。

於回顧期內，本集團繼續為東莞華嘉富提供規劃、管理及顧問服務，擴展了本集團於商業中心及購物中心之業務。

### 2. 財務回顧

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團在新管理層領導下繼續鞏固業務基礎及調整營運架構及投資組合。本集團上半年度收入較去年同期減少70%，至約港幣1,500,000元，主要是由於上半年度來自物業銷售的收入減少。回顧期內，本集團錄得本公司股東應佔淨虧損約為港幣15,000,000元，較去年同期的約港幣20,000,000元減少23%。每股基本虧損為0.609港仙（二零零七年六月三十日：虧損0.883港仙）

於回顧期內，本集團之收入包括物業銷售收入港幣190,000元（二零零七年六月三十日：港幣4,200,000元），物業租賃收入港幣900,000元（截至二零零七年六月三十日止六個月：港幣900,000元），物業管理收入港幣400,000元（二零零七年六月三十日：無）。

於回顧期內所錄得虧損淨值主要由於物業銷售收入減少及行政開支增加所致。行政開支由截至二零零七年六月三十日止六個月的港幣6,900,000元，增加約136%至截至二零零八年六月三十日止六個月的港幣16,300,000元。行政開支增加主要是由於(i)增聘額外的顧問人員及高質素僱員；(ii)專業費用增加；(iii)國內及香港辦公地點分別搬遷至深圳南山及金鐘的知名寫字樓所帶來的租金增加；(iv)布吉預付土地補價的額外攤銷費用及(v)呆壞帳撥備增加。

### 3. 展望

國內物價，特別是原材料價格上升，促使中央政府加強緊縮措施力度以防止經濟過熱，通脹加劇。在信貸收緊，及市場瀰漫觀望情緒下，國內房地產市場，特別是自今年年初起樓價明顯下調的深圳房地產市場，預期將面對嚴峻挑戰。

新管理層在檢討了本集團的財務狀況及市場環境後，認為在這段時期應準備充裕資金，以便靈活應對市場的變化及未來發展所需。

遠程在東莞承接的管理服務將繼續為本集團提供穩定的經常性收入。今年下半年，本集團將繼續鞏固現有業務基礎，以及尋求新投資機遇，以建立一個更堅實並能夠持續發展的業務組合。

隨著董事會完成重組，新管理層將集中精力提升本集團的經營規模及效益，並進一步完善各部門職能分工，以確保有效執行董事會批准的企業戰略規劃。

### 4. 流動資金及財務資源

於二零零八年六月三十日，本集團之現金及現金等值項目約有港幣25,000,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣72,000,000元），現金及現金等值項目以港幣及人民幣為單位之百份比分別為6%及94%（二零零七年十二月三十一日：分別為98%及2%）。

於二零零八年六月三十日，本集團錄得流動資產總值約港幣73,000,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣100,000,000元），而流動負債總值則約為港幣56,000,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣39,000,000元）。本集團錄得資產總值為約港幣464,000,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣439,000,000元），且本集團之計息借款總額約為港幣32,600,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣11,700,000元），而所有該等借款須於一年內償還。

於回顧期間，本集團之所有借款以人民幣計值，其中6%的借款按固定利率計息（二零零七年十二月三十一日：100%）。

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團資產負債比率（借款總額除以股東權益）為8%（二零零七年十二月三十一日：-8%）。

## 5. 外匯風險

本集團之主要業務在中國，主要經營貨幣為港幣及人民幣。自去年中期以來，人民幣兌港幣呈現持續升值之趨勢，且該等變動趨勢對本集團有利。因此，本集團無必要作出任何外幣對沖安排來盡量減低外匯風險。

## 6. 資產抵押

賬面淨值約為港幣900,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣900,000元）之樓宇已作為銀行抵押以保證本集團獲得銀行透支融資。該樓宇隨後出售，且銀行於二零零八年八月解除該抵押。

本集團金額為港幣34,000,000元（二零零七年十二月三十一日：無）之銀行存款已經抵押作為一間附屬公司獲取銀行短期貸款人民幣27,000,000元之擔保。

## 7. 僱員

於回顧期間，本集團共聘有50名僱員（截至二零零七年六月三十日止六個月：61名），而相關員工成本約為港幣4,200,000元（截至二零零七年六月三十日止六個月：港幣2,400,000元）。本集團之薪酬政策為按個別僱員之表現釐定薪酬，並會每年進行檢討。除基本薪酬及法定強積金計劃外，在考慮本集團業績及個別僱員表現後，亦會給予僱員酌情花紅。於回顧期間，本公司購股權計劃下概無授予本集團僱員之購股權。

## 中期股息

董事不建議派發期內之中期股息（截至二零零七年六月三十日止六個月：無）。

## 購買、出售及贖回本公司之上市證券

本公司及所有附屬公司於截至二零零八年六月三十日止六個月內概無購回、出售、贖回或註銷本公司任何上市證券。

## 企業管治

本公司概無董事得知任何資料可合理顯示本公司於截至二零零八年六月三十日止六個月未有或部分未有遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則之守則條文（「守則條文」）之規定，惟獨立非執行董事並非按任何特定任期委任，但須根據本公司之公司細則於本公司之股東週年大會上輪值告退及連選連任。

## 董事買賣本公司證券之守則

本公司已採納有關董事進行證券交易之操守守則，其條款與上市規則附錄10所載規定準則（「標準守則」）至少同樣嚴格。

本公司經向全體董事作出具體查詢後，確認彼等於截至二零零八年六月三十日止六個月一直遵守標準守則及上述操守守則所載標準。

## 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成。董事會已採納一套列明審核委員會權責之書面職權範圍，其內容符合上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「企管守則」）之守則條文及推薦最佳應用守則之規定。

審核委員會向董事會問責，主要職責包括審閱並督導本集團財務報告過程及內部控制。審核委員會亦獲提供其他資源以充份履行其職責。

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團採用之會計原則及慣例，亦已討論內部控制及財務報告事宜，包括審閱截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告。

## 薪酬委員會

薪酬委員會由三名獨立非執行董事組成。董事會已採納一套列明薪酬委員會權責之書面職權範圍，其內容符合企管守則之守則條文及推薦最佳應用守則之規定。

薪酬委員會之職責主要包括檢討本公司有關本集團董事及高級管理層政策、架構及薪酬配套並向董事會提供推薦意見。

## 刊登業績公佈及中期報告

本業績公佈載於本公司網頁(<http://www.irasia.com/listco/hk/grandfield/>)及聯交所網頁(<http://www.hkex.com.hk>)內。載有上市規則所有規定資料之中期報告將於適時寄發予股東，並載於上述網站。

承董事會命  
鈞濠集團有限公司  
主席  
朱景輝

香港，二零零八年九月二十五日

於本公佈日期，本公司董事會之成員包括三名執行董事朱景輝先生、黃炳煌先生及區國泉先生，一名非執行董事趙巨群先生，以及三名獨立非執行董事黃潤權博士、楊彪先生及莫境堂先生。