

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)

截至二零零九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」)截至二零零九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

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
收益	3	1,949	1,529
收益成本		(335)	(254)
毛利		1,614	1,275
其他收益及收入		605	347
分銷成本		(572)	(122)
行政開支		(23,755)	(14,162)
其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損		(2,841)	(2,122)
經營虧損		(24,949)	(14,784)
融資成本		(242)	(535)
除稅前虧損	4	(25,191)	(15,319)
所得稅	5	(7)	—
期內虧損		<u>(25,198)</u>	<u>(15,319)</u>
歸屬於：			
—本公司權益股東	7	<u>(25,198)</u>	<u>(15,319)</u>
每股虧損(港仙)			
—基本	7	<u>(1.00)仙</u>	<u>(0.609)仙</u>
—攤薄	7	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

* 僅供識別

簡明綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
期內虧損	(25,198)	(15,319)
其他全面收益		
換算海外附屬公司財務報表之匯兌差額	—	22,789
期內全面(虧損)／收益總額	<u>(25,198)</u>	<u>7,470</u>
全面(虧損)／收益總額歸屬於：		
—本公司權益股東	<u>(25,198)</u>	<u>7,470</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零九年六月三十日

		二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	20,587	20,613
投資物業	9	73,858	73,858
預付土地租賃費用	10	183,301	186,082
發展中物業		12,469	12,469
應收按揭貸款－於一年後應收部份	11	2,023	2,756
銀行抵押存款		–	27,996
受限制現金		1,100	1,388
其他非流動資產		–	14,773
		<u>293,338</u>	<u>339,935</u>
流動資產			
已完成持作銷售物業		16,164	16,425
應收一名董事款項		960	–
應收按揭貸款	11	1,536	1,770
貿易及其他應收款項	12	34,015	41,365
可收回稅項		246	–
現金及現金等值項目		1,995	9,392
		<u>54,916</u>	<u>68,952</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	13	20,645	14,461
計息借款	14	7,032	48,613
應付稅項		3,683	3,721
應付股息		42	42
		<u>31,402</u>	<u>66,837</u>

簡明綜合資產負債表(續)

於二零零九年六月三十日

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動資產淨值	<u>23,514</u>	<u>2,115</u>
資產總值減流動負債	<u>316,852</u>	<u>342,050</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>3,110</u>	<u>3,110</u>
資產淨值	<u><u>313,742</u></u>	<u><u>338,940</u></u>
資本及儲備		
股本	50,336	50,336
儲備	<u>263,406</u>	<u>288,604</u>
權益總值	<u><u>313,742</u></u>	<u><u>338,940</u></u>

簡明綜合中期財務資料附註

1. 編製基準

本集團之未經審核簡明綜合中期財務資料（「中期財務報告」）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」）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。

中期財務報告已根據與二零零八年年度財務報表所採用者相同之會計政策編製，惟預期於二零零九年全年財務報表中反映之會計政策變動除外。該等會計政策變動之詳情載於附註2。

於編製符合香港會計準則第34號之中期財務報告時，管理層須作出會影響會計政策應用以及按本年至今基準計算之呈報資產、負債、收入及支出呈報金額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告包括簡明綜合中期財務資料以及選定說明附註。中期財務報告之該等附註包括闡述自二零零八年全年財務報表以來對理解本集團之財政狀況及表現之變動而言屬重大之事件與交易。本簡明綜合中期財務資料及有關附註並不包括根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製之完整財務報表所需之一切資料。

中期財務報告未經審核，惟已由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按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱。

中期財務報告載有關於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之財務資料為過去已報告之資料，該等資料乃源自該等財務報表，惟並不構成本集團於該財政年度之法定財務報表。截至二零零八年十二月三十一日止年度之法定財務報表可於本公司之註冊辦事處以供查閱。本中期財務報告應與本集團之二零零八年年度財務報表一併閱覽。

鑑於本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月產生本公司股東應佔綜合虧損淨額約港幣25,198,000元以及本集團之現金及現金等值項目由於二零零八年十二月三十一日之港幣9,392,000元減至於二零零九年六月三十日之港幣1,955,000元，董事已於編製中期財務報告時，已考慮本集團之未來之流動資金狀況。此等狀況顯示存在一項重大不明朗因素，可能對本集團之持續經營能力構成重大疑問，因而或未能於日常業務過程中變現其資產及支付其負債。儘管如此，董事認為，鑑於下列各項假設，本集團將仍可為日後營運資金及財務需要提供資金：

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

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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒布一項新香港財務報告準則、多項香港財務報告準則修訂及新詮釋，乃於本集團及本公司之本會計期間首次生效。

於本中期期間，本集團首次應用以下香港財務報告準則：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈報
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤產生之責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改進有關金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號及香港會計準則第39號（修訂本）	嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第15號	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖

採用上述香港財務報告準則對本集團之會計政策及本集團中期財務報告之計算方法並無造成重大影響。

本集團並無於中期財務報告中提早採用下列已頒佈但尚未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（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露 ⁴
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號（修訂本）	金融工具：呈報—供股之分類 ³
香港會計準則第39號（修訂本）	金融工具：確認及計量—合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採用香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算以股份付款之交易 ²
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第14號（修訂本）	香港會計準則第19號—界定利益資產限額、最低資本規定及相互間關係 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第17號	分派非現金資產予持有人 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第18號	客戶轉讓資產 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第19號	以權益工具清償財務負債 ⁶

- ¹ 由二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效
- ² 由二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效
- ³ 由二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效
- ⁴ 由二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效
- ⁵ 由二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效
- ⁶ 由二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效

本集團正評估此等修訂及新準則之影響，迄今認為未能確定本集團之經營業績及財務狀況會否因採用此等修訂及新準則而受到重大影響。

3. 收益及分部報告

本集團之主要業務為物業發展、物業管理及投資。

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
銷售持作銷售物業	314	191
物業租金	811	925
物業管理	824	413
合計	1,949	1,529

分部資料

於首次採納之香港財務報告準則第8號「經營分部」時，本集團已按向執行董事及高級管理層人員就資源分配及評估表現而作內部報告之資料一致之方式，以業務基準確認三個報告分部：(i)物業發展、(ii)物業租賃及(iii)物業管理。

本集團之主要業務位於中華人民共和國（「中國」）廣東省內。由於本集團之資產及負債並非按地區分散，而其收益及業績主要源自其於廣東省之業務，故並無呈報地區分部資料。

截至二零零九年六月三十日止六個月

	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業管理 港幣千元	合計 港幣千元
收益				
分部營業額				
銷售予外界客戶	<u>314</u>	<u>811</u>	<u>824</u>	<u>1,949</u>
業績				
分部業績	<u>(3,330)</u>	<u>497</u>	<u>782</u>	<u>(2,051)</u>
未分配收入及收益淨額				597
未分配開支				<u>(23,495)</u>
經營虧損				(24,949)
融資成本				<u>(242)</u>
除稅前虧損				(25,191)
所得稅				<u>(7)</u>
期內虧損				<u><u>(25,198)</u></u>
於二零零九年六月三十日				
	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業管理 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	<u>214,635</u>	<u>75,471</u>	<u>9,503</u>	<u>299,609</u>
未分配資產				<u>48,645</u>
資產總額				<u><u>348,254</u></u>

	截至二零零八年六月三十日止六個月			
	物業發展	物業租賃	物業管理	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益				
分部營業額				
銷售予外界客戶	191	925	413	1,529
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
業績				
分部業績	(2,813)	879	392	(1,542)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
未分配收入及收益淨額				480
未分配開支				(13,722)
				<u> </u>
經營虧損				(14,784)
融資成本				(535)
				<u> </u>
除稅前虧損				(15,319)
所得稅				-
				<u> </u>
期內虧損				<u><u>(15,319)</u></u>
	於二零零八年十二月三十一日			
	物業發展	物業租賃	物業管理	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部資產	216,146	74,994	9,503	300,643
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
未分配資產				108,244
				<u> </u>
資產總額				<u><u>408,887</u></u>

4. 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	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
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	242	535
攤銷預付土地租賃費用	2,781	2,803
核數師酬金	791	49
營業稅及其他徵費	129	79
出售已完成物業之成本	261	175
折舊	826	871
其他應收款、按金及預付款項之減值虧損	2,841	2,122
辦公物業經營租約之最低租金	1,699	839
外匯虧損淨額	1,716	706
員工成本，包括董事酬金		
— 界定供款退休計劃之供款	66	116
— 酬金及其他員工成本	4,612	4,040
投資物業總租金收入(附註)	(811)	(879)
利息收入	(576)	(239)

附註： 有關截至二零零九年及二零零八年六月三十日止兩個期間各期間之投資物業所得總租金之開支乃微不足道。

5. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
即期稅項		
中國土地增值稅	7	-

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25%（截至二零零八年六月三十日止六個月：18%）計算。

在香港註冊成立並在中國擁有物業發展投資之附屬公司之企業所得稅乃按各物業發展項目所產生之銷售收益之3%計算（截至二零零八年六月三十日止六個月：物業銷售收益之3%）。

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

由於本集團於兩個財政期間之收入均非產生於或源自香港，因此並無（截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣零元）就香港利得稅作出撥備。

由於期內並無產生暫時差額，因此並無就遞延稅項作出撥備（截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣零元）。

6. 股息

董事不建議派發期內中期股息（截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣零元）。

7. 每股虧損

每股基本虧損乃根據截至二零零九年六月三十日止六個月股東應佔虧損約港幣25,198,000元（截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣15,319,000元）及期內已發行股份之加權平均數2,516,810,000股（截至二零零八年六月三十日止六個月：2,516,810,000股）計算。

截至二零零九年及二零零八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. 物業、廠房及設備

於截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團收購物業、廠房及設備項目之成本為港幣800,000元（截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣145,000元）。於截至二零零九年六月三十日及二零零八年六月三十日止六個月，概無出售物業、廠房及設備。

9. 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。於二零零九年四月二日，中和邦盟就於二零零八年十二月三十一日之投資物業發出估值報告。董事認為，投資物業之市場估值自二零零八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二零零九年六月三十日之公平值與於二零零八年十二月三十一日之公平值相若。

10. 預付土地租賃費用

預付土地租賃費用中包括與本集團全資附屬公司鈞濠房地產開發(深圳)有限公司於中國深圳所持有之一幅租賃土地相關之港幣170,463,000元。由於並無於該土地進行開發活動，故該土地可能會遭當地政府收回，詳情已於本公司於二零零九年十一月六日刊發之公佈中披露。

本集團正在評估是否採取任何可行的適當措施以避免土地遭收回，惟目前尚未能確定收回之可能性。

11. 應收按揭貸款

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收貸款總額，有抵押	11,728	12,695
減：減值虧損撥備	<u>(8,169)</u>	<u>(8,169)</u>
應收貸款總額，扣除減值虧損	3,559	4,526
減：列為流動資產之一年內到期償還之餘額	<u>(1,536)</u>	<u>(1,770)</u>
一年後到期償還之餘額	<u><u>2,023</u></u>	<u><u>2,756</u></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付款項，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5.913% (二零零八年十二月三十一日：年利率5.913%) 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：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	3,008	3,553
一年以上但少於五年	8,720	9,142
	<u>11,728</u>	<u>12,695</u>

12. 貿易及其他應收款項

(a) 貿易及其他應收款項中包括之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期，尚未逾期亦未減值	<u>412</u>	<u>412</u>

(b) 於二零零八年三月二十五日，本集團全資附屬公司遠程置業(深圳)有限公司(「遠程」)與東莞市華嘉富工貿有限公司及東莞市閩泰實業投資有限公司就向位於東莞市塘廈鎮一購物中心提供物業管理及顧問服務訂立一份協議，年期兩年，每年費用為人民幣1,450,000元(相當於港幣1,648,000元)。遠程已支付保證按金人民幣8,000,000元(相當於港幣9,091,000元)(於合同期末二零一零年三月三十一日可退還)。交易詳情於本公司於二零零八年四月十四日刊發之通函內披露。

(c) 根據與深圳市寶瀾投資股份有限公司(深圳市寶瀾)於二零零八年十二月一日訂立之備忘錄，遠程已就深圳市寶瀾在深圳市開發之物業項目「華僑新苑」向深圳市寶瀾支付按金人民幣5,000,000元(相當於港幣5,682,000元)。備忘錄訂立一年期限，期間，遠程有權選擇以代價人民幣89,871,700元(相當於港幣102,127,000元)購買物業，或如不進行購買則可退還按金。

遠程並無進一步進行購買物業，而直至本中期報告日期已獲退還部份按金人民幣1,000,000元(相當於港幣1,136,000元)。董事認為，該款項之可收回性未能確定，並於截至二零零九年六月三十日止六個月已就人民幣5,000,000元(相當於港幣5,682,000元)之按金作出人民幣2,500,000元(相當於港幣2,841,000元)之減值虧損撥備。

13. 貿易應付賬款及其他應付款

貿易及其他應付款項中包括之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 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	985	985
	<u>985</u>	<u>985</u>

14. 計息借款

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內或於要求時		
— 銀行貸款，有抵押	-	23,000
— 第三者提供之貸款	7,032	24,501
— 銀行透支	-	1,112
	<u>7,032</u>	<u>48,613</u>

由第三者提供之貸款之利息乃按加權平均實際利率6.389% (二零零八年十二月三十一日：年利率2%) 計提。

15. 承擔

- (a) 於二零零九年六月三十日，本集團未於財務報表內中作出撥備之未付資本承擔如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 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	<u>410</u>	<u>410</u>

- (b) 於二零零九年六月三十日，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：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	1,133	710
第二至第五年內(包括首尾兩年)	<u>648</u>	<u>-</u>
	<u>1,781</u>	<u>710</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。租約一般初步為期一至八年，並於租期結束時重新商討所有條款。有關租賃並無包括或然租金。

於二零零九年六月三十日，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：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	1,188	1,156
第二至第五年內(包括首尾兩年)	2,625	3,317
五年以上	663	—
	<u>4,476</u>	<u>4,473</u>

16. 或然負債

(a) 訴訟

(i) 曾煒麟先生及其聯繫人士提起之法律程序

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

於二零零九年二月二十五日，曾先生根據香港公司條例第168BC條以本公司名義修改並發出針對本公司當時之董事朱景輝先生、黃炳煌先生、區國泉先生、黃合田先生、趙巨群先生、楊彪先生、黃潤權博士及莫境堂先生以及本公司之原訴傳票，指稱該等當時之董事在(i)通過以下董事會決議案(aa)於二零零八年一月十四日或前後通過批准向遠程匯款港幣50,000,000元之決議案、(bb)於二零零八年五月二十七日或前後通過批准以港幣88,000,000元從閩泰建設收購揚州項目，並從遠程資金中撥付預付款項港幣5,000,000元之決議案、(cc)於二零零八年三月十五日或前後通過批准遠程與東莞市華嘉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，其中涉及遠程支付之預付款項人民幣8,000,000元(相當於港幣9,091,000元)、(dd)於二零零八年五月二十七日通過批准遠程與中城訂立合作框架協議之決議案，其中涉及預付款項人民幣5,000,000元(相當於港幣5,682,000元)；(ii)轉賬港幣50,000,000元予遠程，並讓遠程控制上述港幣50,000,000元；(iii)將遠程之財務文件(包括支票簿、印章及圖章、銀行卡及保險箱密碼)交付予Cheng Lai Yin女士；(iv)未能及/或拒絕對有關揚州項目及/或閩泰建設全部股本之建議收購展開詳細調查或盡職調查；(v)於二零零八年七月十四日訂立配售協議，藉此，本公司有條件同意以每股港幣0.16元之價格配售本公司100,000,000股股份，

以撥付有關揚州項目建議收購所需之資金；(vi)未能在揚州項目在二零零八年九月三十日宣告失敗後之十天內根據日期為二零零八年六月二十三日之意向書促使遠程及／或本公司從閩泰建設收回港幣5,000,000元保證金；(vii)遠程向東莞市華嘉富工貿有限公司支付人民幣8,000,000元（相當於港幣9,091,000元）；(viii)未能及／或拒絕對合作框架協議之條款及於二零零八年六月二十三日根據合作框架協議支付人民幣5,000,000元（相當於港幣5,682,000元）按金展開任何或任何正式查詢；(ix)遠程於二零零八年七月十五日或前後及二零零八年八月二十九日或前後向中城分別支付人民幣10,000,000元（相當於港幣11,364,000元）及人民幣7,000,000元（相當於港幣7,955,000元）；(x)於二零零八年四月三十日至二零零八年六月二十三日期間在遠程與深圳華科納米技術有限公司之間轉讓金額合共達人民幣33,100,000元；及(xi)於二零零八年十一月十五日及二十日通過決議案批准本集團全資附屬公司鈞濠房地產開發（深圳）有限公司借貸人民幣50,000,000元（相當於港幣56,818,000元），以償還欠付遠程之貸款及將餘額用作本公司營運資本等事宜中違反受信責任。根據該等指控，曾先生尋求（其中包括）(i)有關該等當時之董事聲稱推斷通過有關決議案為本公司董事會決議案之決定不符合本公司利益之聲明；(ii)撤銷有關決議案之法令，進一步或另外要求有關決議案無效且不具法律效力之聲明；(iii)損害賠償及／或公平補償、利息、費用及另外及／或其他濟助；(iv)歸還該等當時之董事或任何彼等違反受信責任而直接或間接收取之款項；(v)清算及／或調查彼等因違反受信責任而直接或間接收取之所有款項、溢利及／或利益，及裁定支付所有金額及交付上述調查或清算中查明拖欠之所有資產；及(vi)有關禁止該等當時之董事持續擔任本公司董事及／或行使董事之權力之禁制令。於本中期財務報告日期概無作出裁決。董事認為，列為被告之董事已辭任或調任為非執行董事，而上述法律程序將不會對本集團之財務狀況及營運產生重大影響。

2. 於二零零八年八月十日，曾先生就本公司於二零零八年六月十八日舉行之股東週年大會及於二零零八年六月二十五日舉行之股東特別大會上通過之決議案向本公司發出傳訊令狀。曾先生尋求（其中包括）(i)有關撤銷二零零八年六月十八日舉行之股東週年大會上通過之關於授出配發及發行20%新股份及購回10%股份之一般授權之決議案之法令以及有關決議案無效且不具法律效力之聲明；及(ii)有關撤銷二零零八年六月二十五日舉行之股東特別大會上通過之關於同意選舉趙陽先生、趙巨群先生、楊彪先生及莫境堂先生為本公司董事而反對選舉黃立衝先生、林偉明先生、周啟平先生及王青雲先生為本公司董事之法令以及有關決議案無效且不具法律效力之聲明。於本中期財務報告日期概無作出裁決。董事認為，列為被告之董事已辭任或調任為非執行董事，而上述法律程序將不會對本集團之財務狀況及營運產生重大影響。

3. 於二零零八年八月二十六日，本公司收到曾先生針對本公司、其附屬公司，Grand Field Group Holdings (BVI) Limited、鈞濠集團有限公司（「鈞濠香港」）、陳喬女士、惠志華先生及文力先生發出之傳訊令狀。曾先生尋求（其中包括）(i)有關撤銷二零零八年四月二十八日關於委任陳喬女士及惠志華先生為鈞濠香港董事之決議案之法令以及有關決議案無效且不具法律效力之聲明；(ii)有關撤銷二零零八年七月十六日關於委任陳喬女士、惠志華先生及文力先生為鈞濠香港董事及批准及確認彼等作出之行動及簽署之文件之決議案之法令以及有關決議案無效且不具法律效力之聲明；及(iii)損害賠償及／或公平補償、利息、費用及另外及／或其他濟助。於本中期財務報告日期概無作出裁決。董事認為，列為被告之董事已辭任或調任為非執行董事，而上述法律程序將不會對本集團之財務狀況及營運產生重大影響。

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

(ii) 未付物業管理費用

於二零零八年十月十三日，本公司全資附屬公司鈞濠房地產開發（深圳）有限公司（「鈞濠深圳」）因未支付深圳德福花園整個停車場地段之物業管理費及應計利息合共人民幣4,508,000元（相當於港幣5,123,000元）而被人向深圳市龍崗區人民法院提起訴訟。於本中期財務報告日期概無作出裁決。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。

由於該等訴訟之結果尚不明朗，董事並無足夠資料確認訴訟之結果或釐定需在該等財務報表內作出之撥備金額（如有）。

(b) 已出售物業銷售退還

於過往年度，本集團向本集團物業之買家提供免息惟須於五年內按月分期償還之按揭貸款。若該等買家拖欠按揭貸款，本集團會與拖欠還款之買家磋商以達成協議，並接管有關物業。於截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月，並無任何物業退還予本集團。於二零零九年六月三十日，共有238項（二零零八年十二月三十一日：246項）物業之按揭貸款未有償還，總合同銷售價值達港幣56,872,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣58,436,000元），相應銷售成本達港幣38,069,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣39,110,000元）。在對拖欠之按揭貸款及物業之可回收性缺乏任何可靠資料之情況下，本公司董事無法就過往年度售出之相關物業估算任何特定撥備金額。

17. 重大關連人士交易

截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團已向本公司非執行董事之兒子朱哲支付租金港幣970,000元（截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣837,000元）。

18. 結算日後事項

- (a) 二零零九年二月九日，曾先生向本公司發出針對朱景輝先生、區國泉先生、趙巨群先生、黃潤權博士、楊彪先生、莫境堂先生、陳喬女士、文力先生、王子哈小姐、何淑賢小姐、何華生先生及本公司之傳訊令狀，指稱朱景輝先生、區國泉先生、趙巨群先生、黃潤權博士、楊彪先生及莫境堂先生操縱本公司事務，排斥趙陽先生、林偉明先生、馬學綿先生、陳木東先生、吳家創先生、陳潔儀女士及周啟平先生。曾先生尋求（其中包括）(i)有關撤銷本公司董事委任及禁制令決議案之法令以及該等決議案無效且不具法律效力之聲明；(ii)有關禁止陳喬女士、文力先生、王子哈小姐、何淑賢小姐及何華生先生擔任董事之法令；(iii)有關禁止朱景輝先生、區國泉先生、趙巨群先生、黃潤權博士、楊彪先生及莫境堂先生(aa)操縱本公司事務，排斥趙陽先生、林偉明先生、馬學綿先生、陳木東先生、吳家創先生、陳潔儀女士及周啟平先生及(bb)就彼等針對Rhenfield Development Corp.及曾先生之索償或交叉索償提起任何法律行動之法令；(iv)有關對本公司造成之一切損失及損害向本公司彌償之法令；及(v)有關宣告本公司並無循正當程序授權向香港法律顧問發出指示，以本公司名義於香港提起針對Rhenfield之法律程序之法令及聲明。

於結算日後，於二零零九年八月十二日，已作出裁決，即委任陳喬女士、文力先生、王子哈小姐、何淑賢小姐及何華生先生為本公司董事屬無效並撤銷彼等之委任。本集團已與曾先生達成和解，即本集團須悉數支付一筆為數港幣1,260,000元之款項及該訴訟中曾先生之最終和解費用。為數港幣1,260,000元之款項已計入本中期財務報告。於本中期財務報告日期，本集團已支付一筆為數港幣680,000元之款項。

- (b) 於二零零九年四月一日，本公司收到Rhenfield Development Corp.（「Rhenfield」，曾先生為實益擁有人）就Rhenfield在召開本公司於二零零八年十二月二日之股東特別大會時產生之費用連同應計利息總數港幣678,000元向本公司發出之傳訊令狀。

於結算日後，於二零零九年十月三十日，本集團已與Rhenfield達成和解，即本集團須悉數向Rhenfield支付一筆為數港幣650,000元之款項及Rhenfield之最終和解索償。為數港幣650,000元之款項已計入本中期財務報告。於本中期財務報告日期，本集團已悉數支付為數港幣650,000元之款項。

摘錄自中期財務資料審閱報告

在並無對獨立核數師審閱報告之結論作出保留意見時，核數師務請閣下垂注中期財務報告中之以下事項：

核數師已考慮中期財務報告附註16(a)(i)內就貴公司前董事兼股東曾焯麟先生針對貴公司及八名當時董事提出之多項法律訴訟（其中，指稱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。董事認為，列為被告之董事均已辭任或調任為非執行董事，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。

誠如中期財務報告附註12(b)所披露，貴集團已就提供物業管理服務訂立協議。於二零零九年六月三十日，貴集團已就提供物業管理服務支付可退回保證按金港幣9,091,000元。該合約將於二零一零年三月三十一日屆滿。該按金之可收回性視乎訂約雙方能否達致合約而定。截至中期財務報告日期，貴集團已提供物業管理服務，而貴集團根據該協議已收取及錄得相關管理費收入。

誠如中期財務報告附註1所述，貴集團於截至二零零九年六月三十日止六個月錄得貴公司股權持有人應佔綜合虧損淨額約港幣25,198,000元而貴集團之現金及現金等值項目由於二零零八年十二月三十一日之港幣9,392,000元減少至於二零零九年六月三十日之港幣1,995,000元。該等情況顯示出存在重大不明朗因素，此因素將可能對貴集團能否繼續以持續基準經營構成重大疑問。中期財務報告乃以持續基準編製，其有效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。中期財務報告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。

管理層討論與分析

1. 業務回顧

全球金融危機之影響較金融危機發生時之市場預期為輕。此外，中國物業市場於二零零九年上半年開始復甦，主要由於中央及地方政府實施一系列經濟刺激政策所致。

本集團主要於深圳從事物業銷售、物業租賃及管理服務業務。

2. 財務回顧

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團之收入約為港幣1,949,000元，較去年同期增加27%。本集團之大部份收入乃源自租金收入及管理服務費。

於回顧期間內，本集團錄得本公司權益持有人應佔虧損淨額約港幣25,198,000元（二零零八年同期：港幣15,319,000元）。

回顧期間錄得虧損主要是由於(i)物業發展業務之虧損；(ii)於深圳潛在物業項目按金之減值虧損；及(iii)本集團之訴訟招致之法律索償及法律費用。

3. 展望

董事會於回顧期間末已完成重組。於過去兩年，本集團之經營不可避免地受到頻密之人事變動影響。隨着管理層及架構重組完成，本集團現可集中精力於其持續發展。在新管理層之領導下，本集團將着重提升其經營規模及效率。此外，本集團將繼續加強其管理效率及企業管治。

鑑於收益流相對較低，本集團之當前急務為擴闊其收入來源及加強其現金流狀況，以維持其發展。誠如於二零零九年十一月六日所披露，由於未能對有關地盤進行開發，本集團一間附屬公司所管理之深圳租賃土地可能遭當地政府收回。本集團正考慮採取多項措施避免收回。鑑於租賃土地位於黃金地段，本集團相信，該幅土地具有良好前景，並將可發展為未來收益來源。然而，本集團無法確定租賃土地會否遭收回。

4. 流動資金及財務資源

於二零零九年六月三十日，本集團之現金及現金等值項目約為港幣1,995,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣9,392,000元），現金及現金等值項目以港幣及人民幣為單位之百分比分別為87.9%及12.1%（二零零八年十二月三十一日：分別為18.7%及81.3%）。

於二零零九年六月三十日，本集團之流動資產總額約為港幣54,916,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣68,952,000元）及流動負債總額約為港幣31,402,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣66,837,000元）。本集團錄得資產總額約港幣348,254,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣408,887,000元）及本集團之計息借款總額約港幣7,032,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣48,613,000元），所有借款均須於一年內償還。

於回顧期間內，本集團計息借貸均以人民幣為單位，此等借貸應計之利率介於5.39厘至12.6厘（二零零八年：5.93厘至12.6厘）。

於二零零九年六月三十日，本集團之資產負債比率（借貸總額除以股東權益）為10%（二零零八年十二月三十一日：18%）。

5. 股本

	股份數目	金額 港幣千元
法定：		
每股面值港幣0.02元之普通股		
於期初及期末	<u>5,000,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足：		
每股面值港幣0.02元之普通股		
於期初及期末	<u>2,516,810,000</u>	<u>50,336</u>

6. 外匯風險

本集團之借款及買賣一般以港幣及人民幣計值。於截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團並無承受任何重大外匯匯率風險。因此，毋須以金融工具作對沖。

7. 資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團金額約為港幣零元（二零零八年十二月三十一日：港幣27,996,000元）之銀行存款已經抵押作為可供本集團動用之銀行貸款之擔保。

8. 僱員

於回顧期間，本集團共聘有50名僱員（截至二零零八年六月三十日止六個月：50名），而相關員工成本約為港幣4,678,000元（截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣4,156,000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。

9. 重大收購及出售

於截至二零零九年六月三十日止六個月，概無重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

10. 或然負債

或然負債詳情載於中期財務資料附註16。

中期股息

董事不建議派發期內之中期股息（截至二零零八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二零零九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

概無本公司董事得知任何資料可合理顯示本公司於截至二零零九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所載之企業管治常規守則之守則條文（「守則條文」）之規定，惟下文所述與守則條文第A2.1條及第A4.1條之偏離則除外：

守則條文第A2.1條

此守則條文規定主席與行政總裁（「行政總裁」）之角色應有區分，並不應由同一人兼任。主席與行政總裁之間職責之分工應清楚界定並以書面列載。由於前行政總裁黃炳煌先生辭任，主席朱景輝先生亦於二零零八年十月十六日獲委任為行政總裁，故此本公司並無分開主席及行政總裁職位。於截至二零零九年六月三十日止六個月期間內，朱景輝先生兼任該兩個職位。

謹此提述本公司日期為二零一零年二月五日之公佈，陳木東先生已獲委任為行政總裁，自二零一零年三月一日起生效。

守則條文第A4.1條

獨立非執行董事並非按任何指定任期獲委任，惟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膺選連任。

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，確認彼等於截至二零零九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

於截至此六個月期間內，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，包括審閱截至二零零九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

於截至此六個月期間內，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
馬學綿

香港，二零一零年二月八日

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（由林偉明先生替任）、黃景霖先生、周桂華女士及郭小華女士；六名非執行董事林偉明先生、陳木東先生（由林偉明先生替任）、吳家創先生、趙陽先生、朱景輝先生及郭小彬先生；以及三名獨立非執行董事周啟平先生（由林偉明先生替任）、劉朝東先生及張曉燕女士。