



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)

中期報告
2012

目錄

	頁次
公司資料	2
簡明綜合財務報表審閱報告	4
簡明綜合收益表	6
簡明綜合全面收益表	7
簡明綜合財務狀況表	8
簡明綜合權益變動表	10
簡明綜合現金流量表	11
簡明綜合財務報表附註	12
管理層討論及分析	31
其他資料	35

公司資料

執行董事

馬學綿先生 (主席)
郭小彬先生
周桂華女士
郭小華女士

非執行董事

陳木東先生
林偉明先生

獨立非執行董事

周啟平先生
劉朝東先生
崔衛紅女士

公司秘書

張玉存先生

審核委員會

周啟平先生 (主席)
劉朝東先生
崔衛紅女士

薪酬委員會

劉朝東先生 (主席)
周啟平先生
馬學綿先生
崔衛紅女士

提名委員會

崔衛紅女士 (主席)
馬學綿先生
劉朝東先生

企業管治委員會

馬學綿先生 (主席)
劉朝東先生
崔衛紅女士

授權代表

張玉存先生
馬學綿先生

百慕達註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港九龍
尖沙咀廣東道33號
中港城第五座
10樓1004B室

百慕達法律之法律顧問

Conyers Dill & Pearman
香港
康樂廣場8號
交易廣場第一期2901室

核數師

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

物業估值師

中和邦盟評估有限公司
香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心33樓
06-12室

百慕達之股份過戶登記處

The Bank of Bermuda Limited
Bank of Bermuda Building
6 Front 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28號
金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

東亞銀行有限公司

網址

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



中磊（香港）會計師事務所有限公司

ZHONGLEI (HK) CPA Company Limited

簡明綜合財務報表審閱報告

致鈞濠集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

董事會

引言

吾等已審閱載於第6至30頁之簡明綜合財務報表，其中包括鈞濠集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）於二零一二年六月三十日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合其有關條文以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及公平地呈列該等簡明綜合財務報表。吾等之責任是根據吾等之審閱結果，對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照委聘之協定條款僅向作為實體之閣下報告，除此之外別無其他目的。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。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令吾等保證吾等知悉在審核中將可能發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

根據吾等之審閱結果，吾等並無發現任何事項令吾等相信簡明綜合財務報表在任何重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

其他事項

- (1) 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由於二零一二年四月十九日就該等報表發表保留意見之另一位核數師進行審核。
- (2) 在並無對吾等之結論作出保留之情況下，吾等務請閣下垂注截至二零一一年六月三十日止六個月期間之比較簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及於該等簡明綜合財務報表內披露之相關解釋附註並未由吾等按照香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

中磊(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

陳美美

執業證書編號：P05256

香港

灣仔港灣道6-8號

瑞安中心3樓313-317室

二零一二年八月二十九日

簡明綜合收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
收益	4	814	1,820
銷售成本		-	(1,159)
毛利		814	661
其他收益		38	8
分銷成本		(38)	(286)
行政開支		(9,823)	(9,908)
其他應收款項之減值虧損撥回 (減值虧損)淨額		376	(682)
應收貸款之減值虧損撥回淨額		280	1
經營虧損		(8,353)	(10,206)
融資成本		(2,026)	(492)
除稅前虧損		(10,379)	(10,698)
所得稅開支	6	-	-
期內虧損	7	(10,379)	(10,698)
本公司擁有人應佔期內虧損		(10,379)	(10,698)
每股虧損	9		
— 基本		(0.41仙)	(0.43仙)
— 攤薄		不適用	不適用

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
期內虧損	7	(10,379)	(10,698)
其他全面(開支)收入			
換算海外業務產生之匯兌差額		(249)	8,726
期內全面開支總額		(10,628)	(1,972)
本公司擁有人應佔 全面開支總額		(10,628)	(1,972)

簡明綜合財務狀況表

於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	16,741	17,399
投資物業	11	43,955	70,080
預付土地租賃費用	12	172,512	183,302
發展中物業		13,463	13,463
就於一間附屬公司之投資			
已付之按金		6,981	829
於一年後到期之應收貸款	13	–	165
商譽		–	–
受限制現金		123	123
		253,775	285,361
流動資產			
已完成持作銷售物業		42,618	8,793
應收貸款	13	331	413
其他應收款項、按金及預付款項		1,568	2,484
可收回稅項		438	438
銀行結餘及現金		4,840	1,415
		49,795	13,543
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款	14	18,570	21,390
計息借貸	15	25,252	7,134
應付稅項		1,071	1,071
應付股息		42	42
		44,935	29,637

簡明綜合財務狀況表（續）

於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動資產(負債)淨值		4,860	(16,094)
資產總值減流動負債		258,635	269,267
非流動負債			
遞延稅項負債		3,975	3,979
資產淨值		254,660	265,288
股本及儲備			
股本	16	50,336	50,336
儲備		204,324	214,952
權益總額		254,660	265,288

簡明綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	本公司擁有人應佔		匯兌儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
			購股權儲備 港幣千元	特別儲備 港幣千元 (附註)			
於二零一一年一月一日 (經審核)	50,336	261,949	5,400	(2,215)	76,522	(128,696)	263,296
本期間虧損	-	-	-	-	-	(10,698)	(10,698)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	8,726	-	8,726
本期間全面收入(支出)總額	-	-	-	-	8,726	(10,698)	(1,972)
於購股權失效時轉撥	-	-	(1,423)	-	-	1,423	-
於二零一一年六月三十日 (未經審核)	50,336	261,949	3,977	(2,215)	85,248	(137,971)	261,324
於二零一二年一月一日 (經審核)	50,336	261,949	-	(2,215)	91,498	(136,280)	265,288
本期間虧損	-	-	-	-	-	(10,379)	(10,379)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	(249)	-	(249)
本期間全面支出總額	-	-	-	-	(249)	(10,379)	(10,628)
於二零一二年六月三十日 (未經審核)	50,336	261,949	-	(2,215)	91,249	(146,659)	254,660

附註：本集團之特別儲備是指附屬公司股份面值與本公司為使本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市而作為一九九九年集團重組一部份而發行之股份面值之差額。

簡明綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
附註		
經營業務所耗現金淨額	(6,229)	(6,014)
投資活動所耗現金淨額	(6,823)	(3)
融資活動所得現金淨額	16,092	5,907
現金及現金等值項目之增加 (減少)淨額	3,040	(110)
於一月一日之現金及現金等值項目	1,415	1,537
匯率變動之影響	385	30
於六月三十日之現金及現金等值項目	4,840	1,457
現金及現金等值項目結餘之分析		
銀行結餘及現金	4,840	1,457

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

1. 一般資料

鈞濠集團有限公司（「本公司」）於百慕達註冊成立為一間獲豁免之有限公司。本公司股份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。

於截至二零一二年六月三十日止六個月內，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）之主要業務為物業發展及物業投資。

未經審核簡明綜合財務報表以港幣（港幣）呈列，與本集團之功能貨幣相同。

2. 編製基準

簡明綜合財務報表已遵照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號中期財務報告（「香港會計準則第34號」）以及聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定編製。

3. 主要會計政策

除若干金融工具按公平值計量外(如適用),簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除下文所述者外,截至二零一二年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所使用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法相同。

於本中期期間內,本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之對香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港會計準則(「香港會計準則」)之下列修訂。

香港財務報告準則 第1號之修訂	首次採納香港財務報告準則—嚴重高通脹及 剔除首次採納者之固定日期
香港財務報告準則 第7號之修訂	金融工具:披露—轉讓金融資產
香港會計準則 第12號之修訂	遞延稅項:收回相關資產

於本中期期間應用上述之香港財務報告準則及香港會計準則之修訂對此等簡明綜合財務報表所呈報的金額及/或此等簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港會計準則、香港財務報告準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則之修訂	二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則之年度改進 ²
香港財務報告準則第7號之修訂	披露一抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡披露 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	其他實體之權益披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號之修訂	呈列財務報表—呈列其他全面收入項目 ¹
香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ²
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、共同安排及其他實體之權益披露：過渡指引 ²

¹ 於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或以後開始之年度期間生效

除本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報所披露者外，本公司董事（「董事」）預期，應用其他已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及修訂將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

4. 收益

本集團之主要業務為物業發展及物業投資。

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及物業租金收入之總和，其分析載述如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
銷售持作銷售物業	—	955
物業租金	814	865
	814	1,820

5. 分部資料

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：

截至二零一二年六月三十日止六個月（未經審核）

	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	合計 港幣千元
收益			
來自外界客戶收益	-	814	814
分部虧損	(5,058)	(483)	(5,541)
未分配收入及收益淨額			4
未分配開支			(2,816)
經營虧損			(8,353)
融資成本			(2,026)
除稅前虧損			(10,379)

截至二零一一年六月三十日止六個月（未經審核）

	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	合計 港幣千元
收益			
來自外界客戶收益	955	865	1,820
分部虧損	(3,766)	(285)	(4,051)
未分配收入及收益淨額			463
未分配開支			(6,618)
經營虧損			(10,206)
融資成本			(492)
除稅前虧損			(10,698)

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
即期稅項		
香港	-	-
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	-	-
	-	-

在中國註冊成立之附屬公司之中國企業所得稅，乃按截至二零一二年六月三十日止六個月之估計應課稅溢利之25%（截至二零一一年六月三十日止六個月：25%）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中國企業所得稅乃按各物業發展項目所產生之銷售收益之3%（截至二零一一年六月三十日止六個月：3%）計算。

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，因此並無就香港利得稅作出撥備。就其他地區之應課稅溢利繳納之稅項已按本集團經營所在國家之現行稅率根據有關國家之現行法例、詮釋及慣例計算。

由於截至二零一二年六月三十日止六個月並無產生暫時差額，因此並無就遞延稅項作出撥備（截至二零一一年六月三十日止六個月：零）。

7. 期內虧損

期內虧損乃經扣除（計入）以下項目後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
預付土地租賃費用之攤銷	3,015	2,781
核數師酬金	204	596
出售已完成物業之成本	–	1,059
折舊	774	815
出售投資物業之虧損	–	14
出售物業、廠房及設備之（收益）虧損	(1)	2
外匯虧損淨額	388	42
辦公室物業經營租約之租金費用	292	320
員工成本，包括董事酬金		
— 酬金及其他員工成本	2,001	2,641
— 界定供款退休計劃之供款	39	34

附註： 有關截至二零一二年及二零一一年六月三十日止兩個期間各自之投資物業所得總租金收入之開支乃微不足道。

8. 股息

董事不建議派發截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一一年六月三十日止六個月：無）。

9. 每股虧損

每股基本虧損乃根據截至二零一二年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔虧損約港幣10,379,000元（截至二零一一年六月三十日止六個月：約港幣10,698,000元）及截至二零一二年六月三十日止六個月之已發行股份之加權平均數2,516,810,000股（截至二零一一年六月三十日止六個月：2,516,810,000股）計算。

由於截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月期間內並無攤薄事件發生，故並無呈列每股攤薄虧損。

10. 物業、廠房及設備

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備之總成本約為港幣134,000元（截至二零一一年六月三十日止六個月：港幣196,000元）。於截至二零一二年六月三十日止六個月，出售概無餘下賬面淨值之物業、廠房及設備（截至二零一一年六月三十日止六個月：港幣2,000元）。

11. 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。本集團投資物業已於二零一一年十二月三十一日根據使用比較法並假設投資物業均以其現時交吉狀況出售計算之公開市值進行重估，並經參考相關市場上可比較銷售／租賃證據。董事認為，投資物業之市場估值自二零一一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二零一二年六月三十日之公平值與於二零一一年十二月三十一日之公平值相若。於截至二零一二年六月三十日止六個月，若干本集團之投資物業總賬面值約港幣26,038,000元（截至二零一一年六月三十日止六個月：無）乃轉撥至已完成持作銷售物業。

12. 預付土地租賃費用

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團收購預付土地租賃費用之成本約為港幣37,000元（截至二零一一年六月三十日止六個月：無）。期內，本集團賬面總值約港幣7,798,000元（截至二零一一年六月三十日止六個月：無）之若干預付土地租賃費用乃轉撥至已完成持作銷售物業。

13. 應收貸款

	二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貸款總額，扣除累計減值虧損	331	578
減：分類為流動資產之流動部份	(331)	(413)
一年後到期之餘額	-	165

應收貸款於報告期末之到期分析如下：

	二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貸款總額如下：		
一年內	331	413
一年以上但少於五年	-	165
	331	578

14. 貿易應付賬款及其他應付款

	二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應付建築承包商之貿易款項	1,064	1,064
應計開支	5,731	10,532
預收款項	6,796	5,735
訴訟和解撥備	1,027	2,310
其他應付款	3,952	1,749
貿易應付賬款及其他應付款總額	18,570	21,390

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
超過1年	1,064	1,064

15. 計息借貸

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團取得新貸款（以人民幣（「人民幣」）計值）約港幣25,252,000元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：港幣7,134,000元）。該貸款按年利率25%計息且須於一年內償還。該貸款由本集團之全資附屬公司鈞濠集團有限公司之100%股權抵押。所得款項用作撥付物業發展業務。

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團償還貸款約港幣7,134,000元（截至二零一一年十二月三十一日止年度：港幣1,168,000元）。

16. 股本

	於二零一二年六月三十日		於二零一一年十二月三十一日	
	股份數目 千股 (未經審核)	面值 港幣千元 (未經審核)	股份數目 千股 (經審核)	面值 港幣千元 (經審核)
每股面值港幣0.02元之普通股				
法定	5,000,000	100,000	5,000,000	100,000
已發行及繳足	2,516,810	50,336	2,516,810	50,336

17. 承擔

(a) 於報告期末，未撥備之未付資本承擔如下：

	二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
已訂約但未作出撥備：		
於一間中國公司之出資(附註)	268,984	275,392
物業發展開支	456	456
	269,440	275,848

附註：

根據本集團與深圳鈞濠計算機軟件開發有限公司及廣東省紅嶺集團有限公司於二零一一年一月二十四日訂立之協議，中國公司深圳棕科置業有限公司(「深圳棕科」)已於二零一一年成立，其目的為開發位於中國深圳之一幅租賃土地(「深圳土地」)。深圳棕科之註冊股本為人民幣450,240,000元(相當於約港幣551,880,000元)，其中本集團同意貢獻人民幣225,120,000元(相當於約港幣275,940,000元)，佔深圳棕科之註冊股本50%。本集團將透過轉讓本集團於深圳土地之50%權益向深圳棕科出資，連同於二零一二年六月三十日賬面值約港幣166,068,000元之預付土地租賃費以及現金人民幣67,536,000元(相當於約港幣82,782,000元)。就現金資本而言，根據深圳棕科的章程大綱，本集團將於取得營業執照後三個月內貢獻人民幣10,130,000元(相當於約港幣12,417,000元)，並於取得營業執照後一年內貢獻人民幣23,638,000元(相當於約港幣28,974,000元)，而餘下的人民幣33,768,000元(相當於約港幣41,400,000元)則將於取得營業執照後兩年內貢獻。

於二零一二年六月三十日，本集團已注入現金資本人民幣5,675,000元(相當於約港幣6,981,000元)。

(b) 於報告期末，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：

	二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	572	572
第二至第五年內(包括首尾兩年)	191	763
	763	1,335

本集團為經營租約下有關辦公物業之承租人。該等租約一般初步為期兩年至三年，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。於報告期末，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：

	二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	1,544	1,257
第二至第五年內(包括首尾兩年)	2,474	2,618
	4,018	3,875

18. 或然負債

訴訟

- (i) 於二零零八年六月六日，本公司前董事及股東曾煒麟先生（「曾氏」）向本公司送達根據高等法院高院雜項二零零八年第1059號於二零零八年六月四日發出之原訴傳票（「原訴傳票」），曾氏與本公司分別為香港法例第32章公司條例第168BC條項下之原告及被告。於二零零九年二月二十六日經修訂之原訴傳票（「經修訂原訴傳票」）內，曾氏向香港高等法院尋求准許（其中包括）代表本公司對其八名當時之董事（即朱景輝（「朱氏」）、黃炳煌（「黃炳煌」）、區國泉（「區氏」）、黃合田（「黃合田」）、趙巨群（「趙氏」）、楊彪（「楊氏」）、黃潤權（「黃潤權」）及莫境堂（「莫氏」））提出訴訟。於二零零九年二月二十五日及二十六日聆訊經修訂原訴傳票後，法院於二零零九年二月二十六日准許曾氏代表本公司向上述八名當時之董事提出法定衍生訴訟，並可自由申請延付就經修訂原訴傳票之申請訟費。

- (ii) 根據按高等法院高院雜項二零零八年第1059號授出之法定准許，曾氏以股東身份及代表本公司（作為原告）於二零零九年三月十八日根據高等法院訴訟二零零九年第771號於香港高等法院向上述八名當時之董事（作為第一至第八被告）發出傳訊令狀（「訴訟」）。原告其後由日期為二零一一年三月二十九日之法令修訂為本公司。

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

- (1) 儘管已就成立遠程之合法性提出疑問，本公司當時之董事會於二零零八年一月十四日或前後聲稱通過，以批准向於中國之一間公司遠程置業（深圳）有限公司（「遠程」）匯款港幣50,000,000元（相當於人民幣44,000,000元）之決議案（「匯款決議案」），遠程乃成立為鈞濠集團有限公司（「鈞濠香港」）之全資附屬公司。鈞濠香港為本集團之全資附屬公司。因此，本公司向遠程作出之匯款港幣50,000,000元可能已受未經授權及非法實體控制。
- (2) 由本公司當時之董事會於二零零八年五月二十七日或前後聲稱通過以批准以港幣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，並從遠程資金中撥付預付款項港幣5,000,000元之決議案（「揚州項目決議案」）。

- (3) 由本公司當時之董事會於二零零八年三月十五日或前後聲稱通過以批准遠程與東莞市華家富工貿有限公司及東莞市閩泰實業投資有限公司訂立管理服務協議之決議案（「管理服務決議案」），其中涉及遠程支付之預付款項人民幣8,000,000元。
- (4) 由本公司當時之董事會於二零零八年五月二十七日或前後聲稱通過以批准遠程與稱為深圳市中城建設工程有限公司（「中城」）之中國實體訂立合作框架協議之決議案（「中城決議案」），其中需要預付款項人民幣5,000,000元。遠程亦作出兩筆其後付款以令第三方信納中城之信貸質素，涉及人民幣17,000,000元。
- (5) 由朱氏、區氏、趙氏、楊氏、黃潤權及莫氏於本公司於二零零八年十一月十五日及二十日之董事會會議聲稱通過以批准鈞濠房地產開發（深圳）有限公司（「鈞濠深圳」）聲稱借貸最多人民幣50,000,000元以償還欠付遠程之貸款及將餘額用作本公司之營運資金之兩項決議案（「貸款決議案」）。鈞濠深圳為本集團之全資附屬公司。

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

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

基於上述理由，曾氏以本公司名義提出之起訴提出以下索償：

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

於徵詢法律意見後，於二零一零年八月四日，曾氏以本公司名義提出之起訴已終止針對黃合田之訴訟。

訴訟目前由香港高等法院自二零一二年八月二日起審訊，可延期18日。於審訊開始後，經徵詢法律意見後，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將不會繼續進行針對趙氏、楊氏及莫氏之訴訟及並無就有關訟費之頒令。至於針對朱氏、黃炳煌、區氏及黃潤權之訴訟，訴訟之最終判決定將於二零一二年九月六日作出，因此，截至報告日期，概無宣佈或下達訴訟之裁決。八名當時之董事已自本公司辭任。彼等不再為本公司成員及／或與本公司管理層有任何關係。董事認為，經修訂原訴傳票及訴訟將對本集團之業務概無重大影響。於宣佈或下達訴訟之裁決之前，董事不能夠可靠地計算經修訂原訴傳票及訴訟對本集團之財務影響。

- (iii) 於二零零六年，本集團之全資附屬公司成發行有限公司（「成發行」）與一名卡拉OK營運商簽訂為期十年之租賃協議，據此成發行須翻新及連通其東莞商業物業之兩層完整樓層。鑑於未能遵守樓宇結構之消防規定，故該卡拉OK營運商未能申請到營運許可證。自二零零七年以來，承租人已在地中國法院就租賃協議之有效性及裝修補償費及其他經濟損失人民幣4,500,000元（相當於港幣5,114,000元）向成發行提出數宗法律程序。然而，成發行已就物業翻新及重修補償、租金收入損失及其他經濟損失人民幣2,056,000元（相當於港幣2,336,000元）在地中國法院提出上訴並控告承租人。於二零零九年，成發行在向承租人索償物業重修補償之法院訟案中敗訴。成發行與承租人之間之其他法律程序仍在進行中。

董事認為，上述法律程序將不會對本集團之財務狀況及營運產生重大影響。

- (iv) 區國泉（「區國泉」），本公司前任執行董事，於勞工處向本公司提出索賠，有關其自二零零九年五月一日至二零零九年九月三十日期間，總額為港幣350,000元之薪酬。於二零一零年五月十日，區國泉更於勞資審裁處向本公司索賠代通知金、欠薪、年假薪酬及遣散費合共金額港幣700,000元。於二零一零年六月三日，該案件已交由高等法院進行聆訊。

已就截至二零一零年十二月三十一日止年度之案件作出港幣296,000元之撥備。由於截至本中期財務報告日期概無作出裁決，故董事認為毋須於本期間作出進一步撥備。

19. 重大關連人士交易

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團向鈞濠資源有限公司（「鈞濠資源」）支付顧問費港幣540,000元（截至二零一一年六月三十日止六個月：港幣503,000元）。曾煒麟先生為鈞濠資源的董事，並為本公司主要股東及前董事。

20. 中期期末後事項

於二零一二年六月三十日後，本集團根據深圳棕科的章程大綱所要求，向深圳棕科進一步注資約人民幣5,034,000元。於有關注資後，本集團已經取得深圳棕科之控制權及持有其50%之股權，故深圳棕科已成為本集團之附屬公司。

21. 比較數字

為符合本期間之呈列方式，截至二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合收益表內若干項目已重新分類。

管理層討論及分析

1 業務回顧

回顧二零一二年上半年，深圳樓市逐步復甦、央行兩次下調貸款利率、深圳住房公積金貸款政策將於下半年推出，這些有利因素無疑將為深圳樓市帶來曙光。

二零一二年上半年，本集團仍在努力不懈的為重張旗鼓，切切地幹實事。有關前任董事「不當使用港幣50,000,000元資金」的法律訴訟已於二零一二年八月初開始聆訊，現正進入聆訊尾聲。此外，集團董事、管理層與知名財務顧問公司無間的合作，努力為符合聯交所的復牌要求而積極爭取、部署、籌謀。祈為本公司股東帶來佳音。

2 財務回顧

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團之收入約為港幣814,000元，較去年同期減少55.27%。本集團之全部收入為物業租金收入。

於回顧期間內，本集團錄得本公司權益股東應佔虧損淨額約港幣10,379,000元（截至二零一一年六月三十日止六個月：港幣10,698,000元）。

3 展望

集團期望在財務顧問公司努力和配合下，盡快獲得聯交所採納集團所提交的復牌建議書。於獲得復牌後，集團會積極開拓不同發展潛力的項目和加快開發現有東江花園及德福花園三期等項目。為穩定集團現金流，集團除積極跟有潛力投資者洽談融資方案，現已積極尋求投資者出售新城廣場權益及已建項目及待售單位，為集團奠下良好的經濟基礎。

4 流動資金及財務資源

於二零一二年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金約為港幣4,840,000元（於二零一一年十二月三十一日：港幣1,415,000元）。銀行結餘及現金以港幣及人民幣為單位之百分比分別為97.5%及2.5%（於二零一一年十二月三十一日：分別為39%及61%）。

於二零一二年六月三十日，本集團之流動資產總額約為港幣49,795,000元（於二零一一年十二月三十一日：港幣13,543,000元）及流動負債總額約為港幣44,935,000元（於二零一一年十二月三十一日：港幣29,637,000元）。本集團錄得資產總額約港幣303,570,000元（於二零一一年十二月三十一日：港幣298,904,000元）及本集團之計息借貸總額約港幣25,252,000元（於二零一一年十二月三十一日：港幣7,134,000元），所有借貸均須於一年內償還。

於回顧期間內，本集團所有借貸均以人民幣為單位，此等借貸應計之利率介於25%至40%（於二零一一年十二月三十一日：36%至40%）之間。

於二零一二年六月三十日，本集團之資產負債比率（借貸總額除以總資產）為8.3%（於二零一一年十二月三十一日：2.4%）。

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	5,000,000,000	100,000
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	2,516,810,000	50,336

6 外匯風險

本集團之借貸及買賣一般以港幣及人民幣計值。截至二零一二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

於二零一二年六月三十日，本集團已向借方Thrive Season Limited抵押其全資附屬公司鈞濠集團有限公司之股份，借得最高融資金額人民幣41,000,000元（相當於港幣50,504,000元）。於二零一二年六月三十日，本集團已提取貸款人民幣20,500,000元（相當於港幣25,252,000元）。

8 僱員

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團共聘有22名僱員（截至二零一一年六月三十日止六個月：25名）並委任9名董事（截至二零一一年六月三十日止六個月：9名），而相關員工成本約為港幣2,040,000元（截至二零一一年六月三十日止六個月：港幣2,675,000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購股權。

9 重大收購及出售

於截至二零一二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

或然負債詳情載於簡明綜合財務報表附註18。

其他資料

中期股息

董事不建議就截至二零一二年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零一一年六月三十日止六個月：無）。

董事於股份之權益

根據證券及期貨條例第352條本公司存置之登記冊所記錄，於二零一二年六月三十日，董事及主要行政人員概無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）中擁有任何股份、相關股份或債券之任何權益及好倉，或根據上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所之任何權益及好倉。

主要股東於證券之權益

於二零一二年六月三十日，據董事所知，根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所記錄，下列人士（除本公司之董事及主要行政人員外）擁有本公司已發行股本5%或以上之權益：

股東名稱	身份／權益性質	所持 普通股數目	權益總額佔 已發行股本 之百分比
香港中興集團有限公司 (附註1)	實益擁有人	561,750,000	22.32%
黃炳煌(附註1)	所控制法團之權益	561,750,000	22.32%
郭慧攻	實益擁有人	14,170,000	0.56%
	所控制法團之權益 (附註2)	479,050,000	19.03%
	配偶之權益(附註3)	64,210,000	2.55%
Rhenfield Development Corp. (附註2)	實益擁有人	479,050,000	19.03%
曾煒麟	實益擁有人	64,210,000	2.55%
	所控制法團之權益 (附註3)	479,050,000	19.03%
	配偶之權益(附註4)	14,170,000	0.56%

附註1：香港中興集團有限公司由黃炳煌先生擁有。根據證券及期貨條例第XV部，黃炳煌先生被視作於561,750,000股股份中擁有權益。

附註2：Rhenfield Development Corp.由郭慧玟女士（「郭女士」）及曾煒麟先生（「曾先生」）擁有相等數目的股份。根據證券及期貨條例第XV部，郭女士被視作於479,050,000股股份中擁有權益。

附註3：該等64,210,000股股份由郭女士之配偶曾先生擁有。根據證券及期貨條例第XV部，郭女士被視作於64,210,000股股份中擁有權益。

附註4：該等14,170,000股股份由曾先生之配偶郭女士擁有。根據證券及期貨條例第XV部，曾先生被視作於14,170,000股股份中擁有權益。

除上述披露者外，於二零一二年六月三十日，本公司並未知悉有任何其他人士於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益。

購股權計劃

於二零零六年六月二十三日，本公司採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），據此，董事會可酌情授出購股權予(i)本集團旗下任何公司或任何聯屬公司之董事、僱員、顧問、客戶、供應商、業務介紹代理或法律、財務或市務顧問或承包商；(ii)全權受益人包括上文(i)各方人士之任何全權信託。購股權計劃項下股份之認購價將由董事會全權酌情釐定，惟不可低於以下之較高者：(i)要約授出日期（須為營業日）聯交所每日報價表所列股份之收市價；(ii)緊接要約授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所列股份之平均收市價；及(iii)股份面值。

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

購股權計劃之有效期為自二零零六年六月二十三日起採納計劃日期起計10年。

截至二零一二年六月三十日止六個月，概無授出、尚未行使、已失效、已行使或已註銷購股權。

購買、出售及贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至二零一二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

本公司承諾建立良好之企業管治常規及程序。本公司於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日已遵守過往上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「舊企業管治守則」）之所有守則條文，並於二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日已遵守現有上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告（「新企業管治守則」）之所有守則條文，惟下文披露之舊企業管治守則條文第A.2.1條及新企業管治守則第A.1.8條除外：

主席及行政總裁

根據舊企業管治守則之守則條文第A.2.1條，本公司主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」）之角色應予以區分，並不應由同一人擔任。

於截至二零一二年六月三十日止六個月內，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。

董事及高級職員之責任

根據新企業管治守則之守則條文第A.1.8條，本公司須安排合適保險涵蓋向本公司董事提出之法律訴訟。本公司一直在尋找合適保險涵蓋董事在公司事務中可能產生之責任，但尚未獲任何保險公司接納有關保險安排。然而，本公司盡本公司之全力持續尋找合適保險。

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，其條款並不較上市規則附錄10所載規定準則（「標準守則」）寬鬆。

本公司經向全體董事作出具體查詢後，確認彼等於截至二零一二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

於二零一二年六月三十日，本公司審核委員會（「審核委員會」）現由三名獨立非執行董事周啟平先生、劉朝東先生及崔衛紅女士組成。

董事會已採納一套列明審核委員會權責之書面職權範圍，其內容於二零一二年三月二十八日修訂，以符合新企業管治守則之規定。

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，包括審閱截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核中期財務業績。

薪酬委員會

於二零一二年六月三十日，本公司薪酬委員會（「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、周啟平先生及崔衛紅女士組成。

董事會已採納一套列明薪酬委員會權責之書面職權範圍，其內容於二零一二年三月二十八日修訂，以符合新企業管治守則之規定。

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、架構及薪酬方案並向董事會提供推薦意見。

提名委員會

於二零一二年六月三十日，本公司提名委員會（「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及劉朝東先生組成。

董事會已採納一套列明提名委員會權責之書面職權範圍，其內容符合新企業管治守則之規定。

提名委員會之職責主要包括定期檢討董事會之架構、規模及組成（包括技能、知識及經驗）並就任何建議變動向董事會作出推薦意見。

企業管治委員會

於二零一二年六月三十日，本公司企業管治委員會（「企業管治委員會」）由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及崔衛紅女士組成。

董事會已採納一套列明企業管治委員會權責之書面職權範圍，其內容符合新企業管治守則之規定。

企業管治委員會之職責主要包括制定及檢討本集團之企業管治政策及慣例，並提供推薦意見。

承董事會命
鈞濠集團有限公司
主席
馬學綿

香港，二零一二年八月二十九日