

2013 中期報告



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)

* 僅供識別

A background image showing a city skyline with several skyscrapers under a blue sky with light clouds. The image is faded and serves as a decorative header for the document.

目錄

	頁次
公司資料	2
簡明綜合財務報表審閱報告	4
簡明綜合損益表	6
簡明綜合損益及其他全面收益表	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	32
其他資料	36

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

HSBC Securities Services
(Bermuda) Limited
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31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」）於二零一三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損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、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。

中磊（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

林植棠

執業證書編號：P05612

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心3樓313-317室

二零一三年八月二十八日

簡明綜合損益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
收益	4	3,371	814
銷售成本		(1,508)	–
毛利		1,863	814
其他收益		318	38
其他應收款項之 減值虧損撥回淨額		1,215	376
應收貸款之(減值虧損) 減值虧損撥回淨額		(3)	280
分銷成本		(359)	(38)
行政開支		(8,069)	(9,823)
經營虧損		(5,035)	(8,353)
融資成本		(4,875)	(2,026)
除稅前虧損		(9,910)	(10,379)
所得稅開支	6	–	–
期內虧損	7	(9,910)	(10,379)
期內虧損歸屬於：			
本公司擁有人		(9,976)	(10,379)
非控股權益		66	–
		(9,910)	(10,379)
每股虧損	9		
– 基本		(0.40仙)	(0.41仙)
– 攤薄		不適用	不適用

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
期內虧損	7	(9,910)	(10,379)
其他全面收入(開支)			
可能於其後重新分類至損益之項目：			
換算海外業務財務報表之匯兌差額		1,561	(249)
期內全面開支總額		(8,349)	(10,628)
期內全面開支總額歸屬於：			
本公司擁有人		(8,603)	(10,628)
非控股權益		254	—
		(8,349)	(10,628)

簡明綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 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	1,298	1,457
投資物業	11	47,030	46,200
預付土地租賃費用	12	165,287	168,180
發展中物業		13,507	13,463
商譽		-	-
受限制現金		-	123
		227,122	229,423
流動資產			
已完成持作銷售物業		42,232	41,632
應收貸款	13	27	121
其他應收款項、按金及預付款項		6,926	6,081
應收一名董事款項		369	2,227
可收回稅項		-	253
現金及現金等值項目		15,317	13,335
		64,871	63,649
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款	14	26,805	24,179
計息借貸	15	29,623	25,543
一年內到期之融資租賃項下之 承擔		158	154
應付董事款項		3,763	3,074
應付一名關連方款項		-	124
應付稅項		145	142
應付股息		42	42
		60,536	53,258

簡明綜合財務狀況表（續）

於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動資產淨值		4,335	10,391
資產總值減流動負債		231,457	239,814
非流動負債			
遞延稅項負債		4,071	3,999
一年後到期之融資租賃項下之 承擔		491	571
		4,562	4,570
資產淨值		226,895	235,244
股本及儲備			
股本	16	50,336	50,336
儲備		165,964	174,567
本公司擁有人應佔權益		216,300	224,903
非控股權益		10,595	10,341
權益總額		226,895	235,244

簡明綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔					合計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	合計 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	特別儲備 港幣千元 (附註i)	匯兌儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元			
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	-	265,288
本期間虧損	-	-	-	-	(10,379)	(10,379)	-	(10,379)
換算海外業務財務報表之匯兌差額	-	-	-	(249)	-	(249)	-	(249)
本期間全面開支總額	-	-	-	(249)	(10,379)	(10,628)	-	(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	-	254,660
於二零一三年一月一日(經審核)	50,336	261,949	(2,215)	83,513	(168,680)	224,903	10,341	235,244
本期間虧損	-	-	-	-	(9,976)	(9,976)	66	(9,910)
換算海外業務財務報表之匯兌差額	-	-	-	1,373	-	1,373	188	1,561
本期間全面收入(開支)總額	-	-	-	1,373	(9,976)	(8,603)	254	(8,349)
於二零一三年六月三十日(未經審核)	50,336	261,949	(2,215)	84,886	(178,656)	216,300	10,595	226,895

附註：

(i) 特別儲備

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

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
經營業務所得(所耗)現金淨額	2,466	(6,229)
投資活動所得(所耗)現金淨額	196	(6,823)
融資活動(所耗)所得現金淨額	(871)	16,092
現金及現金等值項目之增加淨額	1,791	3,040
於一月一日之現金及現金等值項目	13,335	1,415
匯率變動之影響	191	385
於六月三十日之現金及現金等值項目	15,317	4,840

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三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」）乃於百慕達註冊成立為一間獲豁免之有限公司，其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。

於截至二零一三年六月三十日止六個月內，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、物業發展、物業投資及物業管理。

簡明綜合財務報表以港幣（「港幣」）呈列。除該等於中華人民共和國（「中國」）成立之附屬公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）外，本集團之功能貨幣為港幣。選擇港幣為呈列貨幣之理由為本公司乃於聯交所主板（其絕大多數之投資者均位於香港）上市之公眾公司。

2. 編製基準

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

除若干物業按公平值計量外，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，截至二零一三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二零一二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。

於本中期間內，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之與編製本集團之簡明綜合財務報表有關之下列新訂或經修訂香港會計準則（「香港會計準則」）及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
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
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號之修訂	呈列其他全面收益項目
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

3. 主要會計政策(續)

香港會計準則第1號呈列其他全面收益項目之修訂

香港會計準則第1號之修訂於全面收益表及收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂保留以單一報表或兩個分開但連續之報表之方式以呈列損益及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂要求於其他全面部份作出額外披露，因此須將於其他全面收益中之項目分為兩類：(a)不會於其後重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時可能於其後重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配。該等修訂並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收益項目之現有選擇權。該等修訂已獲追溯應用並因此其他全面收益項目之呈列已獲修訂以反映該等變動。

香港會計準則第34號中期財務報告之修訂(作為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之一部份)

於本中期期間，本集團首次應用香港會計準則第34號中期財務報告之修訂，作為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之一部份。香港會計準則第34號之修訂澄清，僅當特定之可報告分部總資產和總負債之金額是定期提供給主要營運決策人(「主要營運決策人」)及與於上一份年度財務報表就該可報告分部所披露之金額出現重大變動時，中期財務報告方須分開披露該可報告分部總資產和總負債金額。

由於主要營運決策人尚未審閱本集團可報告分部之資產及負債以評估表現及分配資源，本集團並未將總資產之資料列為分部資料之一部份。

除上文所述者外，於本中期期間應用上述之新訂或經修訂香港會計準則及香港財務報告準則對所呈報之金額及／或此等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

4. 收益

本集團之主要業務為物業發展、物業管理及物業投資。

營業額是指本集團於該等期間末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	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
收益		
出售持作銷售物業	1,829	—
物業租金	1,542	814
	3,371	814

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：

截至二零一三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	物業管理 港幣千元	合計 港幣千元
收益				
來自外界客戶收益	1,829	1,542	-	3,371
分部業績	(1,845)	1,501	-	(344)
未分配收入及收益淨額				288
未分配開支				(4,979)
經營虧損				(5,035)
融資成本				(4,875)
除稅前虧損				(9,910)

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	物業管理 港幣千元	合計 港幣千元
收益				
來自外界客戶收益	-	814	-	814
分部業績	(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)



6. 所得稅開支

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司之稅率由二零零八年一月一日起為25%。

根據深圳市龍崗區地方稅務局於二零一零年九月六日頒佈之通告，於中國深圳註冊成立並在深圳擁有物業發展項目之附屬公司繳納之中國土地增值稅，乃按各個物業發展項目之銷售收益之5%至10%（截至二零一二年六月三十日止六個月：5%至10%）之稅率計算。

由於本集團於兩個中期期間之收入並非源自香港，因此並無於簡明綜合財務報表中就香港利得稅作出撥備。其他地方之應課稅溢利之稅項則根據本集團經營所在國家之現行法例、詮釋及慣例按當前稅率計算。

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	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
(a) 員工成本（包括董事及主要行政人員之酬金）：		
薪金、津貼及其他福利	2,290	2,001
界定供款退休計劃之供款	63	39
	2,353	2,040
(b) 其他項目：		
預付土地租賃費用之攤銷	3,015	3,015
折舊	168	774
折舊及攤銷總額	3,183	3,789
核數師酬金		
— 審核服務	36	54
— 其他服務	180	150
	216	204
出售已完成物業之成本	1,241	—
外匯（收益）虧損淨額	(14)	388
辦公室物業經營租約之租金費用	427	292
出售物業、廠房及設備之收益	—	(1)

8. 股息

於中期期間，概無已付、已宣派或建議之股息（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）。本公司董事（「董事」）已釐定將不會就中期期間派付股息。

9. 每股虧損

每股基本虧損乃根據截至二零一三年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔期內虧損約港幣9,976,000元（截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣10,379,000元）及截至二零一三年六月三十日止六個月之已發行普通股之加權平均數約2,516,810,000股（截至二零一二年六月三十日止六個月：2,516,810,000股）計算。

由於截至二零一三年六月三十日及二零一二年六月三十日止六個月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

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團並未購置物業、廠房及設備（截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣134,000元）。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團並無出售物業、廠房及設備。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。

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二零一二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二零一二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二零一三年六月三十日之公平值與於二零一二年十二月三十一日之公平值相若。

11. 投資物業(續)

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團概無轉撥投資物業至已完成持作銷售物業(截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣26,038,000元)。

12. 預付土地租賃費用

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團概無收購預付土地租賃費用(截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣37,000元)。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團概無轉撥預付土地租賃費用至已完成持作銷售物業(截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣7,798,000元)。

13. 應收貸款

	二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
賬面值—有抵押	2,958	3,049
減：累計減值	(2,931)	(2,928)
	27	121

已過期但未減值之應收貸款之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年以上	27	121

14. 貿易應付賬款及其他應付款

	二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 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	1,089	1,069
應計薪金及其他營運開支	9,013	9,814
應計利息開支	2,018	506
銷售物業所收按金	2,773	1,840
就投資物業收取之租賃按金	433	422
退回物業之應付款項	6,408	6,528
撥備	982	995
其他應付款	4,089	3,005
貿易應付賬款及其他應付款總額	26,805	24,179

於報告期末，按發票日期呈列之貿易應付賬款之賬齡分析載列如下：

	二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
過期360天以上	1,089	1,069

15. 計息借貸

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團取得新貸款（以人民幣計值）人民幣3,250,000元（相當於約港幣4,080,000元）（截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣25,252,000元），其中人民幣1,000,000元（相當於約港幣1,255,000元）將於二零一三年八月二十三日到期並於二零一三年八月十六日已獲延期（附註20(ii)），人民幣2,000,000元（相當於約港幣2,510,000元）將於二零一四年六月十九日到期，而人民幣250,000元（相當於約港幣315,000元）將於二零一三年九月二十四日到期。該等新貸款均由本公司之一名董事馬學綿先生作出個人擔保。

計息借貸包括一筆來自一名獨立第三方之貸款，本金額為人民幣20,500,000元（相當於約港幣25,543,000元）並由本集團之全資附屬公司鈞濠集團有限公司之股份作抵押。所得款項用作撥付物業發展業務。

該等貸款按固定年利率12%至36%（截至二零一二年十二月三十一日止年度：25%）計息。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團並未償還任何貸款（截至二零一二年十二月三十一日止年度：港幣7,134,000元）。

16. 股本

	於二零一三年六月三十日		於二零一二年十二月三十一日	
	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

於報告期末，本集團擁有之重大承擔如下：

	二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 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)	269,167	264,420

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及廣東省紅嶺集團有限公司訂立一份協議。根據該協議，一間中國公司深圳棕科置業有限公司(「深圳棕科」)將獲成立，其目的為開發於深圳之一幅土地(「深圳土地」)。深圳棕科乃於二零一一年三月三十日註冊成立。深圳棕科之註冊資本為人民幣450,240,000元(相當於約港幣552,442,000元)，其中本集團同意出資人民幣225,120,000元(相當於約港幣276,221,000元)，相當於深圳棕科註冊資本之50%。於二零一一年十二月三十一日，就於一間附屬公司之投資已付之按金指本集團已向深圳棕科注入現金資本總額約人民幣675,000元(相當於約港幣829,000元)。

於二零一二年六月三日，深圳棕科已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資本約人民幣164,526,000元。

17. 承擔（續）

於二零一二年六月六日及二零一二年七月二十三日，本集團已向深圳棕科進一步現金注資分別約人民幣5,006,000元及人民幣5,034,000元。根據深圳棕科之組織章程大綱及本集團、深圳鈞濠計算機軟件開發有限公司與廣東省紅嶺集團有限公司訂立之補充協議，本集團將委任深圳棕科三名董事會成員之二名。鑑於上文所述，董事決議本集團透過控制深圳棕科之大多數董事會成員獲得其有效之控制權並持有其50%股權，因此，深圳棕科此後成為本集團之一間附屬公司。

於二零一三年六月三十日，本集團已向深圳棕科以現金注資約人民幣10,715,000元（相當於約港幣13,167,000元）（二零一二年十二月三十一日：人民幣10,715,000元（相當於約港幣13,167,000元））。

18. 訴訟及或然負債

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

18. 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) 儘管已就成立遠程置業（深圳）有限公司（「遠程」）之合法性提出特定疑問，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一間中國公司匯款港幣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（「鈞濠香港」）之全資附屬公司。鈞濠香港為本集團之全資附屬公司。因此，本公司向遠程作出之匯款港幣50,000,000元可能已受未經授權及非法實體控制。
- (2) 由本公司當時之董事會於二零零八年五月二十七日或前後聲稱通過以批准以代價港幣88,000,000元從閩泰建設有限公司收購一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」）。

18. 訴訟及或然負債（續）

(ii) （續）

- (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。

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。

18. 訴訟及或然負債（續）

(ii) （續）

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任何彼等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) 額外及／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合田提出之起訴。

18. 訴訟及或然負債（續）

(ii) （續）

訴訟已由香港高等法院自二零一二年八月二日起審訊，審訊期為18日。於審訊開始後，曾氏以本公司名義提出之起訴已與趙氏、楊氏及莫氏就訴訟達成和解，而曾氏以本公司名義提出之起訴決定不會繼續進行針對趙氏、楊氏及莫氏之訴訟及並無就有關訟費頒令。

針對區氏之訴訟亦於二零一二年十月二十二日達成庭外和解。曾氏、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，及並無就有關訟費頒令。

至於針對朱氏、黃炳煌及黃潤權之訴訟，訴訟之最終判決已於二零一二年九月六日作出，並於二零一二年十月二十四日完成聆訊。因此，截至報告日期，概無宣佈或下達訴訟之裁決。八名當時之董事已自本公司辭任。彼等不再為本公司成員及／或與本公司管理層有任何關係。董事認為，經修訂原訴傳票及訴訟將對本集團之業務概無重大影響。於宣佈或下達訴訟之裁決之前，董事不能夠可靠地計量經修訂原訴傳票及訴訟對本集團之財務影響。

就上述訴訟而言，本公司已接獲來自曾氏之律師之法律函件，內容有關彌償索償於訴訟中產生或結欠另一方相關人士之法律成本。由於直至本報告刊發日期，高等法院並無宣判或下達訴訟判決，故來自曾氏之潛在彌償索償並未被法院採納或認可。由於在法院頒令最終落實前，賠償之可能性甚微，故董事認為本公司毋須就賠償作出任何撥備。

18. 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重修補償之法院訟案中敗訴。經成發行向廣東省東莞市中級人民法院上訴，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暫行條例－國務院令[1993]第138號，本集團須繳納中國土地增值稅（「土地增值稅」）。於二零零五年十一月十日及二零零五年十月二十日，深圳地方稅務機關分別發出深地稅法[2005]第521號及第522號及深地稅函[2005]第110號之函件，於二零零五年十一月一日起生效以向物業發展商徵收土地增值稅。

18. 訴訟及或然負債（續）

(iv) （續）

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於截至二零一二年十二月三十一日止年度前出售。

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深圳繳納之土地增值稅頒佈之通告（「該通告」），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。本集團已根據該通告就於二零零五年十一月一日至二零一二年十二月三十一日止期間已出售之德福花園一期及二期繳付土地增值稅。

然而，鈞濠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低。

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所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六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表內作出。

19. 重大關連人士交易

於截至二零一三年六月三十日止六個月內，已付或應付予本公司之董事及主要行政人員之酬金約為港幣1,403,000元（截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣1,380,000元）。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，並無向鈞濠資源有限公司（「鈞濠資源」）支付顧問費（截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣540,000元）。曾先生及郭慧攻女士均為鈞濠資源之股東，並為本公司主要股東及前董事。曾氏亦為鈞濠資源之董事。

19. 重大關連人士交易（續）

截至二零一三年六月三十日止六個月內，本公司董事會認為，由於鈞濠資源自二零一二年十二月七日起已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因二零一一年之諮詢服務而產生之尚未支付之諮詢費港幣44,000元。因此，本公司已確認總金額港幣124,100元於截至二零一三年六月三十日止六個月為其他收入（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）。

20. 中期期末後事項

- (i) 於二零一三年八月十二日，註銷中汎有限公司（一間於香港註冊成立之本公司之全資附屬公司）之程序已完成。註銷該附屬公司並無重大影響。
- (ii) 於二零一三年八月十六日，本集團已就附註15所披露之人民幣1,000,000元與獨立第三方訂立一份補充貸款協議以延長還款日至二零一三年九月二十三日。
- (iii) 本集團並無遵循深圳棕科之股東於二零一二年六月三日及深圳貿工局於二零一二年八月一日所批准之第一份注資時間表及已向有關中國部門提交之一份重定注資時間表（「二零一三年初時間表」），惟於二零一三年七月三十一日尚未完成業務及商業變更登記程序（「登記程序」）。經向相關中國部門查詢後，本集團獲答覆根據於二零一三年三月一日所實施之新規例，深圳棕科之股東可在有關各方同意下決定彼等本身之注資時間表，而毋須履行任何進一步登記程序，惟於完成二零一三年初時間表之登記程序後，方可就二零一三年初時間表作出任何進一步重定時間表。經數次股東會議後，深圳棕科之股東一致同意將二零一三年初時間表進一步重定時間表（「最新時間表」），此乃假設二零一三年初時間表之登記程序將於二零一三年九月三十日或之前完成以及本集團和深圳棕科之其他股東可按最新時間表注入上述資本。
- (iv) 根據本公司日期為二零一三年八月二十三日之公佈，本公司已達成復牌條件並於二零一三年八月二十六日於聯交所恢復本公司股份買賣。

管理層討論及分析

1 業務回顧

回顧二零一三年上半年，董事會（「董事會」）與核數師及財務顧問緊密合作，以令本公司可重新於市場買賣。本集團欣然宣佈，經過超過四年之停牌後本公司股份於二零一三年八月二十六日於聯交所恢復買賣，董事會謹藉此機會向所有董事會成員、管理層團隊及各財務顧問人士致以真誠謝意。如無各位人士之努力及貢獻，復牌不可能成功。本集團亦謹此對本集團投資者及股東之持續支持表示謝意。董事會將繼續本著敬業精神領導本公司克服未來困難並達致卓越業績。

2 財務回顧

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團之收入約為港幣3,371,000元，較去年同期增加314%。本集團之收入乃由出售持作銷售物業和物業租金收入產生。

於回顧期間內，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣9,976,000元（截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣10,379,000元）。

3 展望

本集團已自其私人網絡尋求各種融資渠道。受惠於現已復牌，儘管並無主要商業銀行之貸款融資，本集團將繼續於資本市場尋求各種融資選擇。儘管已於二零一三年三月實施新銷售稅政策，深圳一手住宅銷售市場隨著成交量增加及平均售價上漲再次出現熱潮（尤其是二零一三年第二季度）。展望未來，憑藉本集團之寶貴資產及為繼續保持本集團之強大項目執行能力，本集團將繼續挑選及開發符合本集團宗旨及經濟環境之物業項目。本集團致力於成為負責任之企業公民，為社會創造價值，以及為本集團股東帶來豐厚回報。

4 流動資金及財務資源

於二零一三年六月三十日，本集團之現金及現金等值項目約為港幣15,317,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣13,335,000元），其中大部份主要以人民幣（「人民幣」）為單位。

於二零一三年六月三十日，本集團之流動資產總額約為港幣64,871,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣63,649,000元）及流動負債總額約為港幣60,536,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣53,258,000元）。本集團錄得資產總額約港幣291,993,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣293,072,000元）及本集團之計息借貸總額約港幣29,623,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣25,543,000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，此等借貸應計之年利率介於12%至36%（二零一二年十二月三十一日：每年25%）之間。

本集團截至二零一三年六月三十日止期間之資產負債比率（定義為流動負債除以股東權益）為28%（二零一二年十二月三十一日：24%）。

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。截至二零一三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 本集團資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團已向借方Thrive Season Limited（一名獨立第三方）抵押其全資附屬公司鈞濠集團有限公司之股份，借得貸款人民幣20,500,000元（相當於約港幣25,543,000元）。



8 僱員

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團共聘有20名僱員（截至二零一二年六月三十日止六個月：22名）並委任9名董事（截至二零一二年六月三十日止六個月：9名），而相關員工成本約為港幣2,353,000元（截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣2,040,000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

於截至二零一三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

董事不建議就截至二零一三年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）。

董事於股份之權益

於二零一三年六月三十日，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）之股份、相關股份或債券中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之任何權益及好倉，或根據上市規則附錄10所載之上市發行人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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之任何權益及好倉。

主要股東於證券之權益

於二零一三年六月三十日，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%
李燦(附註1)	所控制法團之權益	561,750,000	22.32%

股東名稱	身份／權益性質	權益總額佔	
		所持 普通股數目	已發行股本 之百分比
郭慧玟	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%
曾焯麟	實益擁有人	64,210,000	2.55%
	所控制法團之權益 (附註2)	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李燦先生擁有。根據證券及期貨條例第XV部，彼被視作於561,750,000股本公司之股份中擁有權益。

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

附註3：該等64,210,000股本公司之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股本公司之股份中擁有權益。

附註4：該等14,170,000股本公司之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股本公司之股份中擁有權益。

除上述披露者外，於二零一三年六月三十日，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。根據購股權計劃，本公司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本公司股份之收市價；(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本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出之購股權所涉及最多之本公司股份數目，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本公司股份數目，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購股權計劃日期起計10年。

截至二零一三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二零一三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。本公司於截至二零一三年六月三十日止六個月已遵守上市規則附錄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，惟下文披露之企業管治守則條文第A.2.1條及第A.1.8條除外：

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角色應予以區分，並不應由同一人擔任。

於截至二零一三年六月三十日止六個月內，本公司主席（「主席」）職務由馬學綿先生擔任，惟本公司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，確認彼等於截至二零一三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規定準則。

審核委員會

於二零一三年六月三十日，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（審核委員會主席）、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，以符合企業管治守則之規定。

審核委員會向董事會問責，而審核委員會之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分履行其職責。

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，包括審閱截至二零一三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

於二零一三年六月三十日，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（薪酬委員會主席）、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

於二零一三年六月三十日，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（提名委員會主席）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，而於二零一三年八月二十八日，其內容已根據企業管治守則獲決議將予修訂，並自二零一三年九月一日起生效。

提名委員會之職責目前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

於二零一三年六月三十日，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（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。

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。

披露有關董事之資料

根據上市規則第13.51B(1)條，有關董事之資料變動如下：

周啟平先生（獨立非執行董事）為上海雅翰投資管理有限公司之執行董事。此外，彼於二零一三年六月三十日辭任太河控股有限公司之董事總經理。

承董事會命
鈞濠集團有限公司
主席
馬學綿

香港，二零一三年八月二十八日