

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)

截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年業績公佈

鈞濠集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零零九年之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度(以港幣計)

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收益	3	4,058	4,623
收益成本		(2,354)	(861)
毛利		1,704	3,762
其他收益及收入	3	114	2,460
分銷成本		(456)	(666)
行政開支		(19,253)	(49,163)
投資物業公平值(虧損)/收益	8	(9,498)	3,946
應收一名關連人士款項之減值虧損	5(b)	-	(1,160)
應收按揭貸款之減值虧損	10(b)	(106)	(160)
商譽減值虧損	11	-	(997)
其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損			
撥回/(減值虧損)，淨額	5(b)	3,301	(15,301)
已完成持作銷售物業之(撇減)/撇減撥回	5(b)	(3,298)	362

* 僅供識別

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
經營虧損		(27,492)	(56,917)
融資成本	5(c)	<u> -</u>	<u> (851)</u>
除稅前虧損	5	(27,492)	(57,768)
所得稅抵免	6	<u> 2,346</u>	<u> 849</u>
年內虧損		<u><u> (25,146)</u></u>	<u><u> (56,919)</u></u>
歸屬於：			
本公司權益股東		<u><u> (25,146)</u></u>	<u><u> (56,919)</u></u>
每股虧損（基本及攤薄）	7	<u><u> (1.00仙)</u></u>	<u><u> (2.26仙)</u></u>

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度(以港幣計)

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年內虧損	(25,146)	(56,919)
其他全面收入		
換算海外附屬公司財務報表之匯兌差額	<u>6,421</u>	<u>-</u>
年內全面虧損總額	<u>(18,725)</u>	<u>(56,919)</u>
歸屬於：		
本公司權益股東	<u>(18,725)</u>	<u>(56,919)</u>

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

(以港幣計)

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		19,018	19,699
投資物業	8	60,736	68,465
預付土地租賃費用		179,445	180,634
發展中物業	9	12,762	12,469
於一年後到期之應收按揭貸款	10	679	1,474
商譽	11	—	—
受限制現金		116	1,101
其他非流動資產		—	—
		<u>272,756</u>	<u>283,842</u>
流動資產			
已完成持作銷售物業		10,401	16,131
應收按揭貸款	10	771	1,014
貿易及其他應收款項	12	4,120	11,697
可收回稅項	15(a)	374	459
現金及現金等值項目		1,537	808
		<u>17,203</u>	<u>30,109</u>
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款	13	24,259	24,631
計息借款	14	1,168	1,141
應付稅項	15(a)	884	4,103
應付股息		42	42
		<u>26,353</u>	<u>29,917</u>
流動(負債)／資產淨值		<u>(9,150)</u>	<u>192</u>
資產總值減流動負債		<u>263,606</u>	<u>284,034</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	15(b)	310	2,013
資產淨值		<u>263,296</u>	<u>282,021</u>
股本及儲備			
股本	17	50,336	50,336
儲備		212,960	231,685
權益總額		<u>263,296</u>	<u>282,021</u>

附註：

1 綜合財務報表之編製基準

本綜合財務報表是按照所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（此乃香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定之統稱）編製。綜合財務報表亦符合聯交所主板證券上市規則（「上市規則」）適用披露條文之規定。本集團及本公司採納之重要會計政策之概要載於下文。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則，並於本集團及本公司之本會計期間首次生效或可供提早採納。附註2提供有關首次應用有關發展所引致之會計政策變動之資料，惟僅限於有關本集團及本公司於綜合財務報表內所反映本會計期間及先前會計期間者。

綜合財務報表已按持續基準編製。鑑於二零一零年十二月三十一日之重大綜合累計虧損，此基準可能不適用。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團產生淨虧損港幣25,146,000元及截至該日，本集團之流動負債超過其流動資產達港幣9,150,000元。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綜合財務報表為恰當。

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈兩項經修訂香港財務報告準則、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。其中包括下列與本集團財務報表有關之發展：

- 香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂），業務合併
- 香港財務報告準則第5號之修訂，持作銷售之非流動資產及已終止經營業務 — 計劃出售於一間附屬公司之控股權益
- 香港財務報告準則（二零零九年）之改進
- 香港會計準則第27號之修訂，綜合及獨立財務報表
- 香港會計準則第39號之修訂，財務工具：確認和計量—合資格對沖項目
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第17號，向擁有人分派非現金資產
- 香港（詮釋）第5號，財務報表之呈報—借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類

本集團並無應用任何於當前會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進之一部份，香港會計準則第17號對租賃土地之分類已作出修訂。於修訂香港會計準則第17號之前，本集團須將租賃土地分類為經營租賃，並於資產負債表列作預付租賃款項。香港會計準則第17號之修訂本已刪除此規定，並要求租賃土地須根據香港會計準則第17號所載之一般原則分類，即不論租賃資產之擁有權所附之絕大部份風險及回報是否已轉移予承租人。本集團已於二零一零年一月一日根據該等租約開始之現有資料對其有效租約之租賃土地分類重新評估，並得出結論，該等租約分類為經營租約乃繼續屬合適。

香港會計準則第39號之修訂及香港（詮釋）第5號之頒佈對本集團之財務報表並無重大影響，因為有關修訂及詮釋的結論與本集團已採納之政策一致。

儘管其他發展導致會計政策變動，但該等政策變動對當前或比較期間並無重大影響。

3 收益

本集團之主要業務為物業發展、物業管理及投資。

營業額指有關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、物業租金收入及物業管理服務收入之總和減已出售銷售物業退還，其分析載述如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收益		
銷售持作銷售物業	1,951	1,147
物業租金	1,695	1,828
物業管理服務	412	1,648
營業額	4,058	4,623
其他收益及收入		
銀行存款利息收入	13	581
出售投資物業之收益	-	1,627
罰金收入	35	90
雜項收入	66	162
	114	2,460
總收益及營業額	4,172	7,083

4 分部報告

以就資源分配及表現評估向執行董事及高級管理人員內部呈報資料一致之方式，本集團按部門分為三個可報告分部：(i)物業發展、(ii)物業租賃及(iii)物業管理。

(a) 分部業績、資產及負債

有關本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之可報告分部之資料載列如下：

	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業管理 港幣千元	綜合 港幣千元
來自外界客戶收益	<u>1,951</u>	<u>1,695</u>	<u>412</u>	<u>4,058</u>
分部業績	<u>(11,242)</u>	<u>(7,798)</u>	<u>391</u>	<u>(18,649)</u>
未分配收入及收益淨額				<u>4,519</u>
未分配開支				<u>(13,362)</u>
經營虧損				<u>(27,492)</u>
融資成本				<u>-</u>
除稅前虧損				<u>(27,492)</u>
所得稅抵免				<u>2,346</u>
年內虧損				<u><u>(25,146)</u></u>
分部資產	<u>223,950</u>	<u>60,736</u>	<u>-</u>	<u>284,686</u>
未分配資產				<u>5,273</u>
總資產				<u><u>289,959</u></u>
分部負債	<u>13,975</u>	<u>289</u>	<u>-</u>	<u>14,264</u>
未分配負債				<u>12,399</u>
總負債				<u><u>26,663</u></u>
其他分部資料：				
折舊	1,680	-	-	1,680
攤銷預付土地租賃費用	5,561	-	-	5,561
已完成持作銷售物業之撇減	3,298	-	-	3,298
應收按揭貸款之減值虧損	106	-	-	106
其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損撥回，淨額	(3,301)	-	-	(3,301)
投資物業之公平值虧損	9,498	-	-	9,498
出售物業、廠房及設備之虧損	51	-	-	51
資本支出	<u>273</u>	<u>360</u>	<u>-</u>	<u>633</u>

有關本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之可報告分部之資料載列如下：

	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業管理 港幣千元	綜合 港幣千元
來自外界客戶收益	<u>1,147</u>	<u>1,828</u>	<u>1,648</u>	<u>4,623</u>
分部業績	<u>(11,375)</u>	<u>7,948</u>	<u>(7,298)</u>	<u>(10,725)</u>
未分配收入及收益淨額				437
未分配開支				<u>(46,629)</u>
經營虧損				(56,917)
融資成本				<u>(851)</u>
除稅前虧損				(57,768)
所得稅抵免				<u>849</u>
年內虧損				<u><u>(56,919)</u></u>
分部資產	<u>237,548</u>	<u>69,601</u>	<u>640</u>	307,789
未分配資產				<u>6,162</u>
總資產				<u><u>313,951</u></u>
分部負債	<u>15,657</u>	<u>200</u>	<u>-</u>	15,857
未分配負債				<u>16,073</u>
總負債				<u><u>31,930</u></u>
其他分部資料：				
折舊	1,941	-	-	1,941
攤銷預付土地租賃費用	5,561	-	-	5,561
已完成持作銷售物業之撇減撥回	(362)	-	-	(362)
商譽減值虧損	997	-	-	997
應收按揭貸款之減值虧損	160	-	-	160
其他應收款項、按金及預付款項之 減值虧損，淨額	6,437	-	8,864	15,301
投資物業之公平值收益	-	(3,946)	-	(3,946)
出售投資物業之收益	-	(1,627)	-	(1,627)
資本支出	<u>843</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>843</u>

分部資產乃根據國際財務報告準則計算，未分配項目包括預付款項及按金及現金及現金等值項目。

未分配負債包括其他應付款、借款及遞延稅項負債。

未分配收入包括利息收入及雜項收入。

未分配開支包括薪金、法律及專業費用、娛樂及差旅開支等。

概無分部之客戶個別佔本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度綜合收益之10%或以上（二零零九年：同上）。

(b) 地區資料

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。由於本集團大部份的資產及負債位於中國，故並無呈報地區分部資料。

5 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／（計入）以下各項而釐定：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
(a) 員工成本（包括董事薪酬）：		
薪金、工資及其他福利	5,673	8,338
界定供款退休計劃之供款	26	81
	<u>5,699</u>	<u>8,419</u>
(b) 其他項目：		
攤銷預付土地租賃費用	5,561	5,561
核數師酬金	903	1,055
營業稅及其他徵稅（計入出售已完成物業之成本）	229	28
出售已完成物業之成本	2,332	684
折舊	1,680	1,941
投資物業之公平值虧損／（收益）	9,498	(3,946)
出售投資物業之收益	-	(1,627)
商譽減值虧損	-	997
應收一名關連人士款項之減值虧損	-	1,160
應收按揭貸款之減值虧損	106	160
其他應收款項、按金及預付款項之（減值虧損撥回）／ 減值虧損，淨額	(3,301)	15,301
出售物業、廠房及設備之虧損	51	-
外匯虧損淨額	131	2,029
訴訟和解撥備	330	6,559
辦公室物業經營租約之租金費用	907	1,899
已完成持作銷售物業之撇減／（撇減撥回）	<u>3,298</u>	<u>(362)</u>

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
(c) 融資成本：		
計息借款之利息		
— 須於五年內悉數償還	—	851

於兩個財政年度內，概無借款成本予以資本化。

6 綜合收益表內之所得稅

(a) 綜合收益表內之稅項指：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
當期稅項		
中國企業所得稅	58	9
中國土地增值稅	(694)	239
遞延稅項		
暫時差額的產生 (附註15(b))	(1,710)	(1,097)
	<u>(2,346)</u>	<u>(849)</u>

在中國註冊成立之附屬公司繳納之中國企業所得稅，乃按年內估計應課稅溢利之25% (二零零九年：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繳納之中國企業所得稅，乃按各個物業發展項目銷售收益之3% (二零零九年：3%) 計算。

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年度之收入並非源自香港，因此並無於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作出。

(b) 按適用稅率計算之稅項抵免與會計損失的對賬：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
除稅前虧損	<u>(27,492)</u>	<u>(57,768)</u>
除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	(8,110)	(10,948)
由香港附屬公司在中國營運之物業發展項目對採用 不同計稅基礎之影響	1,794	320
不可扣稅開支之稅項影響	235	9,639
毋須課稅收入之稅項影響	(688)	(145)
尚未確認稅項虧損之稅項影響	5,117	46
土地增值稅	<u>(694)</u>	<u>239</u>
實際稅項抵免	<u>(2,346)</u>	<u>(849)</u>

7 每股虧損

每股基本虧損乃根據年內權益股東應佔虧損約港幣25,146,000元（二零零九年：虧損港幣56,919,000元）及已發行股份之加權平均數2,516,810,000股（二零零九年：2,516,810,000股）計算。

由於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度內無攤薄事件發生，故並無呈列每股攤薄虧損。

8 投資物業

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	68,465	73,858
匯兌差額	1,409	-
添置	360	-
投資物業之公平值(虧損)/收益	(9,498)	3,946
出售	-	(9,339)
	<u>60,736</u>	<u>68,465</u>
於十二月三十一日	<u>60,736</u>	<u>68,465</u>

本集團投資物業已於二零一零年及二零零九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。估值由獨立測量師行邦盟匯駿評估有限公司進行，其部份員工為香港測量師學會資深會員且具備評估不同地區及不同種類物業之經驗。

所有投資物業均位於中國，並以長期租約持有。

9 發展中物業

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
發展及附屬成本	32,036	31,791
資本化利息	7,459	7,411
	<u>39,495</u>	<u>39,202</u>
減：減值虧損撥備 (附註9(c))	<u>(26,733)</u>	<u>(26,733)</u>
	<u>12,762</u>	<u>12,469</u>

發展中物業之賬面值分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
與合作夥伴合作開發之物業發展項目 (附註9(b))	-	-
自行開發之物業發展項目	<u>12,762</u>	<u>12,469</u>
	<u>12,762</u>	<u>12,469</u>

- (a) 結餘指本集團在中國之在建中物業所產生之成本。
- (b) 根據本集團與合作夥伴簽署之物業發展項目合約，合作夥伴負責辦理建築地盤之土地使用權，而本集團則負責該等物業之施工。
- (c) 於二零一零年十二月三十一日，已就發展中物業作出減值撥備合共港幣26,733,000元（二零零九年：港幣26,733,000元），因為董事認為，產生開發成本之打樁及地基工程對同期建築開發不再可用。

10 應收按揭貸款

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應收貸款總額 (附註10(a))	8,963	10,817
減：減值虧損撥備 (附註10(b))	<u>(7,513)</u>	<u>(8,329)</u>
	1,450	2,488
減：分類為流動資產之流動部份	<u>(771)</u>	<u>(1,014)</u>
一年後到期之餘額	<u>679</u>	<u>1,474</u>

應收按揭貸款乃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。貸款以買家之物業為抵押。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份賬面值與其公平值相若。公平值乃按銀行借款年利率5.810% (二零零九年：年利率5.310%) 對現金流量進行折現而釐定。

(a) 到期日分析

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應收按揭貸款總額如下：		
一年內	806	2,723
一年以上但少於五年	<u>8,157</u>	<u>8,094</u>
	<u>8,963</u>	<u>10,817</u>

(b) 應收按揭貸款減值

年內，減值虧損撥備（包括特定及共同虧損部份之折現影響）變動如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	8,329	8,169
匯兌差額	176	-
已確認之減值虧損	106	160
無法收回金額撇銷	(1,098)	-
於十二月三十一日	<u>7,513</u>	<u>8,329</u>

(c) 尚未減值之應收按揭貸款

個別或共同尚未減值之應收按揭貸款分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
信貸期間表現良好，因折現而減值	1,450	2,488
逾期並減值	-	-
	<u>1,450</u>	<u>2,488</u>

11 商譽

本集團
港幣千元

成本：

於二零零九年一月一日	-
添置	<u>997</u>

於二零零九年十二月三十一日、二零一零年一月一日及 二零一零年十二月三十一日	<u>997</u>
--	------------

累計減值虧損：

於二零零九年一月一日	-
年內撥備	<u>997</u>

於二零零九年十二月三十一日、二零一零年一月一日及 二零一零年十二月三十一日	<u>997</u>
--	------------

賬面值：

於二零一零年十二月三十一日	<u><u>-</u></u>
---------------	-----------------

於二零零九年十二月三十一日	<u><u>-</u></u>
---------------	-----------------

12 貿易及其他應收款項

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
貿易應收款項 (附註12(b))	-	720
其他應收款項	1,746	2,931
出售投資物業應收款項	1,163	4,977
購買物業按金 (附註12(c))	-	568
物業管理服務保證按金	-	227
其他按金及預付款項	1,211	2,274
	<u>4,120</u>	<u>11,697</u>

所有貿易及其他應收款項期將於一年內收回或確認為開支。貿易及其他應收款項之賬面值與彼等公平值相若。

(a) 貨幣分析

貿易及其他應收款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
港幣	1,141	781
人民幣	2,979	10,916
	<u>4,120</u>	<u>11,697</u>

(b) 賬齡分析

個別或共同尚未減值貿易應收款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
當期，尚未逾期亦未減值	-	720

- (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潛在物業項目「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）。備忘錄於一年期限有效，於此期間，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。

董事認為，收回按金之可能性並不確定，而減值虧損撥備人民幣4,200,000元（相當於港幣4,773,000元）已於上年計提。截至二零一零年十二月三十一日，人民幣2,700,000元（相當於港幣3,068,000元）已以現金退還予本集團，因此人民幣1,900,000元（相當於港幣2,159,000元）之減值虧損撥備已於截至二零一零年十二月三十一日止年度撥回並計入綜合收益表。

13 貿易應付賬款及其他應付款

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應付建築承包商之貿易款項 (附註13(a))	1,008	985
應計酬金及其他營運開支	7,245	4,558
應計法律費用	1,096	4,160
銷售物業所得按金	1,293	867
就投資物業收取之租賃按金	350	234
預收款項	137	139
退回物業之應付款項	5,821	6,653
訴訟和解撥備 (附註13(c))	5,473	5,389
其他應付款	1,836	1,646
	<u>24,259</u>	<u>24,631</u>

所有貿易應付賬款及其他應付款預期將於一年內結算或確認為收入。貿易應付賬款及其他應付款之賬面值與彼等公平值相若。

(a) 賬齡分析

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
即時至過期90天內	-	-
過期91天至180天內	-	-
過期181天至360天內	-	-
過期360天以上	1,008	985
	<u>1,008</u>	<u>985</u>

(b) 貨幣分析

貿易應付賬款及其他應付款之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
港幣	8,962	9,162
人民幣	15,297	15,469
	<u>24,259</u>	<u>24,631</u>

(c) 年內訴訟和解撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	5,389	-
匯兌差額	112	-
年內撥備	330	6,559
年內付款	(358)	(1,170)
	<u>5,473</u>	<u>5,389</u>

本集團之訟訴詳情於附註18(a)披露。

14 計息借款

於二零一零年十二月三十一日，計息借款之償還期如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內或於要求時		
– 第三者提供之貸款 (附註14(a))	<u>1,168</u>	<u>1,141</u>
	<u>1,168</u>	<u>1,141</u>

(a) 第三者提供之貸款乃無抵押，按加權平均實際年利率5.5% (二零零九年：5.5%) 計息，並須於一年內償還。

(b) 計息借款之賬面值均以人民幣計值。

15 綜合資產負債表內之所得稅

(a) 綜合資產負債表內之當期稅項指：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應付中國企業所得稅	573	531
應付中國土地增值稅	<u>(63)</u>	<u>3,113</u>
	<u>510</u>	<u>3,644</u>

綜合資產負債表之對賬：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
可收回稅項	(374)	(459)
應付稅項	<u>884</u>	<u>4,103</u>
	<u>510</u>	<u>3,644</u>

(b) 已確認的遞延稅項資產及負債：

本集團

年內綜合資產負債表內確認的遞延稅項負債的組成部份及變動如下：

	重估投資物業	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
重估投資物業產生之遞延稅項負債：		
於一月一日	2,013	3,110
匯兌差額	7	-
計入綜合收益表	<u>(1,710)</u>	<u>(1,097)</u>
於十二月三十一日	<u>310</u>	<u>2,013</u>

(c) 未確認之遞延稅項資產：

本集團因累計稅務虧損而未確認之遞延稅項資產約為港幣75,765,000元（二零零九年：港幣42,332,000元），原因為在有關稅務司法權區及實體並不可能取得未來應課稅溢利以供虧損抵銷。未確認稅務虧損將於二零一一年至二零一五年期間（二零零九年：二零一零年至二零一四年）屆滿。

16 股息

董事不建議派付有關截至二零一零年十二月三十一日止年度之任何股息（二零零九年：港幣零元）。

17 股本

	二零一零年		二零零九年	
	股份數目 (千股)	港幣千元	股份數目 (千股)	港幣千元
法定：				
每股面值港幣0.02元之普通股	<u>5,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>5,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足之普通股：				
於一月一日及十二月三十一日	<u>2,516,810</u>	<u>50,336</u>	<u>2,516,810</u>	<u>50,336</u>

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享有一票投票權。所有普通股與本公司的殘值資產享有同等權利。

18 或然負債

(a) 訴訟

(i) 曾煒麟先生及其聯繫人士提出之法律程序

1. 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」），指稱遠程置業（深圳）有限公司（「遠程」）與華嘉富工貿有限公司（「華嘉富」）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之保證按金人民幣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)通過以下董事局決議案(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華嘉富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、銀行卡及保險箱鑰匙）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)遠程向華嘉富支付人民幣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

(相當於港幣37,614,000元)之款項；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之全資附屬公司鈞濠房地產開發(深圳)有限公司(「鈞濠深圳」)借貸最多人民幣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金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通過有關決議案為本公司董事局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。於該等綜合財務報表日期概無作出裁決。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趙陽先生、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。

與曾先生之同意令已於二零一零年十月八日作出，當中針對本公司之訴訟已終止，而本公司將向彼支付港幣220,000元作為該訴訟中彼之協定費用。為數港幣220,000元之款項已於截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表計提撥備。

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。

與曾先生之同意令已於二零一零年十月八日作出，當中針對本公司之訴訟已終止，而本公司將向彼支付港幣110,000元作為該訴訟中彼之協定費用。為數港幣110,000元之款項已於截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表計提撥備。

(ii) 未付物業管理費用

於二零零八年十月十三日，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出訴訟。

於二零一零年一月二十日，已通過調解與原告達成和解，和解方式為鈞濠深圳於和解生效日期起計12個月內須分十二期等額支付人民幣4,231,816元（相當於港幣4,809,000元）。為數港幣4,809,000元之款項已於截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內計提撥備。

(iii) 承租人提出之法律程序

回顧二零零六年，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，承租人已在當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。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) 區國泉先生提出之法律程序

區國泉先生，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，區先生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。於該等綜合財務報表日期概無作出裁決。港幣296,000元之撥備已於截至二零一零年十二月三十一日止年度作出。

(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。於截至二零一零年及二零零九年兩個財政年度，並無任何物業退還予本集團。於二零一零年十二月三十一日，共有177項（二零零九年：211項）物業之按揭貸款未有償還，總合同銷售價值達港幣38,855,000元（二零零九年：港幣49,997,000元），相應銷售成本達港幣24,646,000元（二零零九年：港幣32,537,000元）。在對按揭貸款出現拖欠情況及收回物業之可能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。

財務業績

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團收入減少12.2%，至約港幣4,058,000元（二零零九年：港幣4,623,000元）。截至二零一零年十二月三十一日止年度收入下跌，是由於缺乏可供出售之新物業所致。

年內，本集團錄得本公司權益持有人應佔虧損約港幣25,146,000元，低於上年度之淨虧損約港幣56,919,000元。

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得虧損主要是由於其他應收款項、投資物業、按金及預付款項之減值虧損。

業務回顧

2010年是鈞濠集團重整，革新的一年。現任董事局對前任董事局遺留下來的歷史問題，年內已盡最大努力去解決及清理。期間，國際知名會計師行就有關「不當使用港幣50,000,000元資金」的獨立調查已有結論。董事局亦已尋求法律意見並採取適當的法律行動，該法律訴訟有待法庭聆訊後作出判決。本公司相信，歷史遺留下來的問題不僅不會成為集團發展的羈絆。相反，更讓集團引以為鑑並全方位去解決，為集團未來發展打下良好的根基。有關本集團在中國深圳持有之一幅租賃土地，經本集團管理層仔細了解前因後果，並委託中國一法律事務所提供法律意見。中國律師認為該宗地塊現時並不存在被政府收回的可能。本公司核數師審閱該法律事務所之意見後，同意不必再在核數師報告內交待。

流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款約為港幣1,537,000元（二零零九年：港幣808,000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27%及73%（二零零九年：38%及62%）。

本集團之流動資產總額約為港幣17,203,000元（二零零九年：港幣30,109,000元），流動負債總額約為港幣26,353,000元（二零零九年：港幣29,917,000元）。本集團錄得資產總額約港幣289,959,000元（二零零九年：港幣313,951,000元）及銀行借貸及借款總額約港幣1,168,000元（二零零九年：港幣1,141,000元）。於二零一零年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣1,168,000元（二零零九年：港幣1,141,000元），其中港幣1,168,000元（二零零九年：港幣1,141,000元）須於一年內償還，港幣零元（二零零九年：零）須於一至兩年內償還，而港幣零元（二零零九年：零）須於二至五年內償還。

於二零一零年十二月三十一日，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%（二零零九年：分別為0%及100%），此等借貸應計之利率介於5.52厘至5.55厘（二零零九年：5.52厘至5.70厘）。

於二零一零年十二月三十一日，資產負債比率（計息借貸總額除以股東權益）為9%（二零零九年：10%）。

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。於二零一零年，人民幣兌港幣匯率並無升值，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

於二零一零年十二月三十一日，本公司之已發行股本為港幣50,336,200元，其已發行普通股數目為2,516,810,000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17。

重大收購、出售及重大投資

截至二零一零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財務報表附註18中披露。

員工

於二零一零年年底，本集團聘有28名員工（二零零九年：43名）及委任10名董事（二零零九年：9名）。年內總成本（員工薪金及董事薪酬）約為港幣5,699,000元（二零零九年：港幣8,419,000元）。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，亦會分別向員工發放花紅。

展望

本集團主要業務為物業發展，主要來自附屬公司鈞濠房地產開發（深圳）有限公司（已發展物業：深圳德福花園一期及二期，深圳南山區陶賢居住宅項目），嘉豐實業有限公司（已發展物業：樟木頭華都花園及東江花園），成發行有限公司（已發展物業：樟木頭怡樂花園及新城廣場）。目前，東江花園地塊及德福花園地塊的發展計劃已列為近期的首個投資項目，相信隨著該項目的發展，將為集團帶來可觀的經濟收益。本公司相信，在環球經濟危機後，中國經濟及城鎮化水平已進一步提高。鈞濠集團正朝著向社會提供經濟上可輕鬆負擔優質房源的方向；讓更多的購房群體可以在環境優美、交通便利、物業配套完善的社區內安居樂業，享受生活。

集團將會深入探求客戶的需求變化、嚴格監控樓房品質、採納創新意念、建立有效激勵團隊士氣的項目管理制度。本集團預期，隨著項目的發展，現金流不斷的改善。集團將物色內地二、三線城市具發展潛力的中小型房地產項目進行投資開發。並在開發過程中拓展物業管理，商業地產管理等業務，為集團拓展不同業務版塊的收益，奠下發展基礎。

中國的經濟正在起飛，鈞濠集團全體員工正滿懷信心面對前面的挑戰。在配合國家發展策略及經濟大氣候的情況下，集團將開發更多優質的房地產項目，為社會，集團，股東及客戶，繼續提供更具經濟效益的物業產品，以回饋各界多年來的支持及愛戴！

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一零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。

股息

董事不建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息（二零零九年：零）。截至二零一零年六月三十日止六個月亦無宣派任何中期股息（二零零九年：零）。

建議修訂公司細則

為使本公司之公司細則（「公司細則」）與上市規則近變動一致，董事局建議本公司股東於二零一一年股東週年大會上批准公司細則之若干修訂。該等建議修訂將（其中包括）容許本公司使用其自身網站及其他電子形式或以其他可用方式發送通告或文件或公司通訊（定義見上市規則）予本公司股東，惟須遵守上市規則及適用法例及規例。有關建議修訂之詳情載列於將於切實可行情況下盡快寄發予本公司股東之通函內。

企業管治

本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度已遵守大部份聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14企業管治守則（「守則」）所載之企業管治常規之守則條文，惟偏離守則第A.4.1條，該等條文將於以下有關段落中闡釋：

非執行董事及獨立非執行董事

根據守則第A.4.1條之規定，非執行董事須以指定任期委任。

直至二零一零年十二月前，獨立非執行董事並無委任以指定任期：

林偉明先生已就擔任非執行董事與本公司訂立一份委任書，任期自二零一零年十二月十四日起至二零一一年十二月十三日止為期一年。

郭小彬先生已就擔任非執行董事與本公司訂立一份委任書，任期自二零一零年十二月二十一日起至二零一一年十二月十三日止。

周啟平先生、劉朝東先生及崔衛紅女士各自已就擔任獨立非執行董事與本公司訂立一份委任書，任期自二零一零年十二月二十一日起至二零一一年十二月十三日止。

各非執行董事及獨立非執行董事須根據公司細則於二零一一年股東週年大會上輪值告退並膺選連任。

於二零一零年六月二十一日，由於重選張曉燕女士連任並未在於二零一零年六月二十一日舉行之股東週年大會（「上屆股東週年大會」）上獲本公司股東批准，故自上屆股東週年大會結束後，自二零一零年六月二十一日至二零一零年九月二十日期間，本公司僅有兩位獨立非執行董事及本公司審核委員會（「審核委員會」）兩名成員，此低於上市規則第3.10(1)條及第3.21條所規定之最少人數。當董事局委任崔衛紅女士為獨立非執行董事及本公司審核委員會成員及薪酬委員會成員並自二零一零年九月二十一日起生效後，自此，本公司有三名獨立非執行董事及三名審核委員會成員，乃符合上市規則第3.10(1)條及第3.21條之規定。

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二零一零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。

審核委員會

審核委員會與本集團管理層已審閱本集團所採納之會計原則及常規，並與外部核數師就審核、內部監控及財務報告事宜（包括審閱截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表）進行磋商。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。

修改核數師之意見

核數師對截至二零一零年十二月三十一日止年度財務報表之核數師報告載有一份修改核數師之意見，包括如下：

「意見

吾等認為，該等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 貴集團於二零一零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虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

強調事項

在並無對吾等之意見作出保留時，吾等務請 閣下垂注以下事項：

- (a) 吾等已考慮綜合財務報表附註31(a)(i)內就 貴公司前董事兼股東曾煒麟先生針對八名當時董事提出之多項法律訴訟（其中，指控該等當時董事在 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。該等董事認為，被告之董事均已辭任非執行董事，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。
- (b) 誠如綜合財務報表附註2(b)所述， 貴集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得 貴公司股權持有人應佔綜合虧損淨額約港幣25,146,000元。該等情況顯示出存在重大不明朗因素，此因素可能對 貴集團能否繼續以持續基準經營構成重大疑問。綜合財務報表乃以持續基準編製，其適當性視乎 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。綜合財務報表並不包括倘 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。吾等認為， 貴集團已就此作出了充分披露。」

核數師對初步公佈之審閱

本集團之核數師香港天華會計師事務所有限公司已同意本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合資產負債表及其相關附註之初步公佈所列之數字，與本集團本年度經審核綜合財務報表所載之金額一致。香港天華會計師事務所有限公司就此進行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證準則而進行之核證聘用，因此香港天華會計師事務所有限公司並不對初步業績公佈發出任何核證。

公佈全年業績及年報

本全年業績公佈，將於本公司網頁(<http://www.irasia.com/listco/hk/grandfield/>)及聯交所網頁(<http://www.hkex.com.hk>)上刊發。載有上市規則規定之所有資料之二零一零年年報將寄發予股東，並可於適當時候在上述網站查閱。

承董事局命
主席
馬學綿

香港，二零一一年三月二十五日

於本公佈日期，董事局之成員包括五名執行董事馬學綿先生（由林偉明先生替任）、陳木東先生（由林偉明先生替任）、黃景霖先生、周桂華女士及郭小華女士；兩名非執行董事林偉明先生及郭小彬先生；以及三名獨立非執行董事周啟平先生（由林偉明先生替任）、劉朝東先生及崔衛紅女士。