



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)

年報 2011

目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論與分析	5
董事簡歷	7
企業管治報告	11
董事會報告書	19
獨立核數師報告書	30
綜合收益表	33
綜合全面收益表	34
綜合資產負債表	35
資產負債表	36
綜合權益變動表	37
綜合現金流量表	38
綜合財務報表附註	40
五年財務概要	117
物業詳情	118

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

劉朝東先生
周啟平先生
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

天職香港會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
北角
英皇道625號2樓

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

百慕達之股份過戶登記處

HSBC Securities Services (Bermuda) Limited
6 Front Street,
Hamilton HM11,
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/>

主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈鈞濠集團有限公司（「鈞濠」或「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）截至二零一一年十二月三十一日止財政年度全年業績。

業務回顧

回顧二零一一年，國內房地產市場對外既要面對全球經濟環境不明朗的因數，對內更要面對中央政府持續調整房地產市場的宏觀調控。人民銀行自年初以來連續三次加息，六次上調人民幣存貸款基準利率，市場上銀根短缺，對行內企業營運資金的週轉增添了變數。嚴厲的措施如限購、限貸、限價及加大保障房供應等，不但引發市場價格相應的調整，更打擊了購房者的信心。房地產市場成交於年底時見放緩之勢。然而，由二零一二年始，市場成交漸見回升。

二零一一年是鈞濠集團重整的一年，有關「不當使用港幣50,000,000元資金」的法律訴訟仍有待排期聆訊後始有判決。年內，集團董事、管理層正與知名財務顧問公司緊密合作，積極為復牌籌謀，作妥善的部署，編製項目發展計劃書，以符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的復牌要求。

內部管治

董事會在謀求發展的同時，更注重集團內部監控及規章制度的執行。在優良的企業環境，完善的審批制度之下，集團可更快地走上一條成長和可持續發展之路。

主席報告

展望

在中國經濟及城鎮化不斷提升的前提下，集團對國內房地產市場中長期的發展仍充滿信心。集團相信，中央調控的措施於房地產長遠發展來說，只是暫時性調整。然而，該調整將為未來打下了穩健的基礎，讓市場更趨成熟穩定。

集團有計劃出售新城廣場權益，預計收益將投資於其他更具發展潛力的項目。現正積極物色內地二、三線城市具發展潛力的中小型房地產項目進行投資。期望能為集團拓展不同業務版塊的收益，產生穩定現金流，並奠下良好的基礎。董事會預期現有東江花園及德福花園三期項目的開發進度將會加快，期望集團在與財務顧問公司配合下，復牌建議計劃書能獲得聯交所的採納，並爭取於二零一二年成功獲得復牌。

主席

馬學綿

香港，二零一二年四月十九日

管理層討論與分析

財務業績

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團收入增加38%，至約港幣5,618,000元（二零一零年：港幣4,058,000元）。

年內，本集團錄得本公司權益股東應佔虧損約港幣12,984,000元，低於上年度之淨虧損約港幣25,146,000元。

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得虧損主要是由於所得稅開支及融資成本。

流動資金及財務資源

於二零一一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款約為港幣1,415,000元（二零一零年：港幣1,537,000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39%及61%（二零一零年：27%及73%）。

本集團之流動資產總額約為港幣13,543,000元（二零一零年：港幣17,203,000元），流動負債總額約為港幣29,637,000元（二零一零年：港幣26,353,000元）。本集團錄得資產總額約港幣298,904,000元（二零一零年：港幣289,959,000元）及銀行貸款及借貸總額約港幣7,134,000元（二零一零年：港幣1,168,000元）。於二零一一年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣7,134,000元（二零一零年：港幣1,168,000元），其中港幣7,134,000元（二零一零年：港幣1,168,000元）須於一年內償還，並無金額（二零一零年：無）須於一至兩年內償還，及並無金額（二零一零年：無）須於兩至五年內償還。

於二零一一年十二月三十一日，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%（二零一零年：0%及100%），此等借貸應計之年利率介於36厘至40厘（二零一零年：每年5.52厘至5.55厘）。

於二零一一年十二月三十一日，資產負債比率（淨負債除以股東權益）為11%（二零一零年：9%）。

匯率波動風險

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。於二零一一年，人民幣兌港幣匯率並無重大升值，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。

管理層討論與分析

資本架構

於二零一一年十二月三十一日，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綜合財務報表附註27(c)。

集團資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團已向借方Truth Resource Investments Limited抵押其全資附屬公司鈞濠房地產開發(深圳)有限公司之股份，借得人民幣5,000,000元(相當於港幣5,907,000元)貸款(二零一零年十二月三十一日：港幣零元)。

重大收購、出售及重大投資

截至二零一一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綜合財務報表附註30中披露。

分部資料

本集團分部資料之詳情載於綜合財務報表附註11。

員工

於二零一一年年底，本集團聘有19名員工(二零一零年：28名)及委任9名董事(二零一零年：10名)。年內總成本(員工薪金及董事薪酬)約為港幣5,317,000元(二零一零年：港幣5,699,000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。

董事簡歷

執行董事

馬學綿先生（「馬先生」），現年48歲，分別於二零零八年十二月二日及二零零九年十月十九日獲推選為本公司之執行董事及主席（「主席」），彼亦為薪酬委員會成員、提名委員會成員及企業管治委員會主席。馬先生自一九九九年加入本公司，自此負責本公司在中國之物業銷售及管理。馬先生在物業管理及營銷方面擁有逾十年管理經驗。彼於一九八八年至一九九二年間在廣東省水電三局之附屬公司廣州工程公司任建設部主管。馬先生於一九九二年加入嘉豐實業有限公司，該公司其後成為本公司之附屬公司。自此，彼擔任管理角色，負責包括為發展計劃、建築計劃申請政府審批、實地項目管理、工程竣工檢查等不同職務。於一九九五年七月至一九九六年間，馬先生出任不同管理職務，包括物業竣工及交付管理。於一九九七年至二零零零年間，彼負責管理國內多個項目之業權契據申請程序及物業管理。自二零零一年起，彼為本公司中國東莞業務之總經理。此外，馬先生亦為Grand Field Group Holdings (BVI) Limited、Grand Field Group Investments (BVI) Limited、Metro China Investment Limited、中大集團有限公司、中汎有限公司、鈞濠集團有限公司、鈞濠新能源有限公司、嘉豐實業有限公司、均翔股份有限公司及成發行有限公司（全部為本公司之附屬公司）之董事。於本報告日期，馬先生有權收取董事酬金每月港幣50,000元。

周桂華女士（「周女士」），現年46歲，持有美國雪伯大學工商管理學士學位。彼曾於香港愛爾集團控股有限公司任職營運經理及其子公司愛樂活國際有限公司任職業務總監。周女士曾為美國安旗有限公司在新加坡開設分公司及出任其新加坡分公司營運經理。周女士亦曾任多個中國房地產項目之行政及銷售總監，以及任職新聞集團旗下衛星電視有限公司之高級行政人員助理。周女士於業務管理、銷售策略計劃及海外市場推廣方面擁有豐富經驗。周女士於二零零九年十一月加入本公司，並於二零一零年二月獲委任為執行董事，彼亦為鈞濠房地產開發（深圳）有限公司（本公司之附屬公司）之董事及為本公司銷售及行政部門總經理並負責本公司營運管理。於本報告日期，周女士有權收取董事酬金每月港幣5,000元。

董事簡歷

郭小華女士（「郭女士」），現年37歲，於二零一零年二月五日獲委任為本公司之執行董事。郭女士持有英國牛津布魯克斯大學國際商業管理學士學位及香港理工大學專業會計碩士學位。郭女士於二零零零年加入本集團並負責本集團之財務管理。彼於會計及行政管理方面擁有逾10年經驗。郭女士獲委任為本公司之副總裁（業務發展），自二零一零年二月五日起生效。彼亦為 Grand Field Group Holdings (BVI) Limited、Grand Field Group Investments (BVI) Limited、Metro China Investment Limited、中大集團有限公司、鈞濠集團有限公司、嘉豐實業有限公司、成發行有限公司、均翔股份有限公司、鈞濠新能源有限公司、中汎有限公司及鈞濠房地產開發（深圳）有限公司（全部為本公司之附屬公司）之董事。

郭女士為本公司主要股東Rhenfield Development Corp.之一名股東之胞妹。彼亦為執行董事郭小彬先生之胞姊。於本報告日期，郭女士有權收取董事酬金每月港幣5,000元。

郭小彬先生（「郭先生」），現年36歲，於二零一零年二月五日獲委任為本公司之非執行董事，並於二零一一年八月十五日調任為本公司之執行董事。郭先生畢業於紐約大學斯特因商學院，雙主修金融和資訊系統。彼曾於德意志銀行（紐約）私人銀行部任高級系統分析員。於二零零三年，郭先生於中國銀行廣州子公司華際友天資訊科技有限公司任項目經理。郭先生曾成功為中國銀行（香港）信用卡中心推行多個資料倉儲項目。彼亦曾在三藩市Crushpad酒莊工作，並於近期創辦酒道公司，該葡萄酒公司致力為香港餐飲業市場引進不同款式的葡萄酒。郭先生於包括銀行、資訊科技及葡萄酒業務等多個行業擁有逾12年專業經驗。彼亦獲委任為鈞濠集團有限公司（為本公司之附屬公司）之董事。郭先生主要工作範圍包括：開拓業務積極尋找投資項目，並針對具有發展潛力，效益穩定的項目與項目方進行多方位的投資合作；管理投資與研究工作，包括制定投資策略和建立投資流程；建立投資研究團隊，組織編寫投資策略報告；與銀行及非銀行金融機構、證券機構、投資基金建立良好的業務關係和融資管道。

郭先生為本公司主要股東Rhenfield Development Corp.之一名股東之胞弟。彼亦為執行董事郭女士之胞弟。於本報告日期，郭先生有權收取董事酬金每月港幣35,000元。

董事簡歷

非執行董事

林偉明先生（「林先生」），現年54歲，於二零零八年十二月二日獲委任為執行董事及於二零零九年十二月十四日調任為非執行董事。林先生亦於二零零八年十二月九日獲委任為馬學綿先生、陳木東先生及周啟平先生之替任董事，而彼於二零一一年四月六日不再為馬學綿先生之替任董事。林先生曾於和記電訊、美國電話電報公司（亞太區）及較近期在亞洲環球電訊任業務發展董事。林先生在美國電話電報公司工作期間，該公司取得印度兩個無線通訊系統執照以及在中國成立首間獲國務院審批之電訊服務合營企業，從而打開印度及中國市場，彼在當中有著重大貢獻。林先生於企業顧問、商業計劃、籌組聯盟及合營項目以及跨境併購方面擁有逾15年之經驗。彼於大中華、韓國、東盟及印度亦具備豐富營商經驗。林先生於一九八零年取得威斯康辛大學化學工程理學學士學位及於二零零七年取得香港科技大學金融理學碩士學位。

此外，林先生在Champford Corporation Limited於二零零七年十一月二十三日因持續多年並無業務而撤銷註冊解散時曾出任Champford Corporation Limited之董事。Champford Corporation Limited於香港註冊成立，並無業務前主要從事貿易業務。於本報告日期，林先生有權收取董事酬金每月港幣25,000元。

陳木東先生（「陳先生」），現年50歲，於二零零八年十二月二日獲委任為非執行董事及於二零一零年三月一日調任為執行董事，並獲委任為本公司行政總裁（「行政總裁」）。此後，彼於二零一一年四月十五日獲調任為非執行董事並辭任行政總裁。陳先生曾擔任深圳市珠江房地產開發有限公司開發中心總監，並曾為中國廣東省惠州市深惠珠江房地產開發有限公司之副總經理。彼曾於多間公司及機構擔任管理職位，包括交通運輸部轄下之第四航務工程研究院、中國港灣工程公司、惠州市潤宇置業投資有限公司、廣州市南航碧花園房地產開發有限公司及廣州珠江投資集團有限公司。彼曾管理多個大型發展項目，並取得豐富之房地產開發及工程管理經驗。自一九九二年起，陳先生致力發展彼之房地產開發事業，並於團隊管理及領導以及大型房地產項目開發管理方面取得堅碩之管理經驗。於二零零零年至二零零三年期間，陳先生為本公司間接全資附屬公司鈞濠房地產開發（深圳）有限公司之行政總裁。陳先生已完成研究生課程，現亦為合資格工程師。於本報告日期，陳先生有權收取董事酬金每月港幣15,000元。

董事簡歷

獨立非執行董事

劉朝東先生（「劉先生」），現年43歲，於二零零九年八月二十五日獲委任為獨立非執行董事，亦為審核委員會成員、提名委員會成員、企業管治委員會成員及薪酬委員會主席。劉先生具有中國註冊會計師、中國註冊稅務師、司法會計鑒定人以及中國註冊資產評估師執業資格。一九九零年，劉先生在中國安徽江淮職業大學修畢財務會計專業，二零零六年在中國華中科技大學修畢法學專業。一九九一年至一九九四年，劉先生於藍星化工新材料股份有限公司任主辦會計，一九九四年至一九九七年於中磊會計師事務所有限公司任部門經理。劉先生現任國富浩華會計師事務所有限公司中國廣東佛山分所副所長。於本報告日期，劉先生有權收取董事酬金每月港幣10,000元。

周啟平先生（「周先生」），現年55歲，於二零零八年十二月二十二日獲委任為本公司之獨立非執行董事，亦為薪酬委員會成員及審核委員會主席。周先生現為Tekhill Holdings Ltd.（太河控股有限公司）之董事總經理。周先生曾為Interclients LLC中國區總經理及上海華灣合夥人。周先生為美國執業會計師及美國註冊稅務師。彼在財務策劃、企業內部監控及審計、戰略規劃及執行方面有30年經驗。周先生歷任General Mills及哈根達斯中國業務以及西安楊森製藥有限公司（強生集團之附屬公司）財務總監，並曾任Pillsbury及哈根達斯大中華業務財務總監，納貝斯克中國財務總監及供應鏈副總裁。彼亦曾為Speakman & Price（一間公眾會計師行）之合夥人以及摩托羅拉之財務分析師。周先生畢業於加州Santa Clara University，獲會計學士學位。彼亦於哥倫比亞大學及西北大學接受管理學培訓。於本報告日期，周先生有權收取董事酬金每月港幣15,000元。

崔衛紅女士（「崔女士」），現年44歲，於二零一零年九月二十一日獲委任為獨立非執行董事，亦為審核委員會成員、薪酬委員會成員、企業管治委員會成員及提名委員會主席。崔女士為香港會計師公會之執業會計師及英國特許公認會計師公會之資深會員。彼持有香港中文大學工商管理學士學位。彼於一九九六年至二零零二年期間加盟永利控股有限公司（一間於聯交所上市之公司）並出任集團財務總監，後晉升為財務董事及公司秘書。崔女士曾出任一間於聯交所上市之電訊設備公司的財務總監。崔女士為一個主要從事投資控股及提供財務顧問服務之私人集團中數間公司的董事。崔女士於會計、審計及財務管理方面擁有逾20年經驗。於本報告日期，崔女士有權收取董事酬金每月港幣10,000元。

企業管治報告

本集團於截至二零一一年十二月三十一日止整個年度已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14企業管治常規守則（「企管守則」）所載之企業管治常規之大部份守則條文。

本報告詳述本集團之企業管治常規，並闡釋對上市規則企管守則原則之應用，惟偏離企管守則第A.2.1條除外，該等條文將於以下有關段落中闡釋。

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二零一一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。

董事會

董事會現時由九名董事組成，其中執行董事四名，非執行董事兩名及獨立非執行董事三名及至少一名獨立非執行董事具有合適之專業資格以符合上市規則第3.10(1)及(2)條之規定。董事會認為，其能夠於專業知識、技能及經驗方面保持平衡以滿足本公司業務之需要。全體獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載之獨立指引，而按照該指引之條款均為獨立人士。

董事會由主席帶領，負責批准及監察本集團整體策略及政策；批准業務計劃；評估本集團之表現及監督管理人員。

董事會亦負責透過指導及監督本公司事務，推動本公司及其業務之成功。董事會亦需批准根據上市規則須知會股東或獲股東批准之收購或出售事項。董事會對本集團負有受信責任及法定職責，並且直接向本公司股東負責。

企業管治報告

董事會委派執行董事及高級管理人員負責本集團之日常營運，而同時保留若干重要事項由董事會批准。董事會之決定透過出席董事會會議之執行董事下達予管理人員。

除「董事簡歷」一節所披露者外，主席與行政總裁（在陳木東先生於二零一一年四月十五日辭任行政總裁後）之間及董事會成員之間概無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，董事會舉行8次會議。每名董事出席上述會議之記錄如下：

董事	出席情況
執行董事：	
馬學綿先生（主席）	8/8
周桂華女士	8/8
郭小華女士	8/8
郭小彬先生（於二零一一年八月十五日由非執行董事調任為執行董事）	6/8
黃景霖先生（於二零一一年八月十五日辭任）	3/6
非執行董事：	
林偉明先生	8/8
陳木東先生（於二零一一年四月十五日由執行董事調任為非執行董事並辭任行政總裁）	6/8
獨立非執行董事：	
周啟平先生	7/8
劉朝東先生	8/8
崔衛紅女士	7/8

董事會／委員會成員之會議記錄會保留，在由會議主席批核前，會議記錄草稿會先經董事會／委員會成員傳閱作評註。董事會會議記錄由本公司之公司秘書備存，並可供董事查閱。審核委員會及薪酬委員會之會議記錄則由該兩個委員會之秘書備存。倘董事於任何交易中持有重大利益或存在利益衝突，則該事項不會以書面決議案之形式處理並將會舉行董事會會議。有關董事可發表意見，惟將不會被計入會議法定人數，並須就有關決議案放棄投票。

企業管治報告

主席及行政總裁

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，主席職務由馬學綿先生擔任，而行政總裁職務由陳木東先生擔任直至於二零一一年四月十五日彼辭任行政總裁為止。此角色的區分確保清晰劃分主席與行政總裁之職責，以平衡董事會與本集團管理層之權力，同時確保彼等之獨立性及問責性。

根據企管守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁之職能須分立且不應由同一人出任。

在陳木東先生於二零一一年四月十五日辭任行政總裁後，行政總裁之職位仍懸空。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。

非執行董事及獨立非執行董事

根據企管守則之守則條文第A.4.1條，非執行董事須以指定任期委任。

非執行董事林偉明先生及陳木東先生以及獨立非執行董事即周啟平先生、劉朝東先生及崔衛紅女士各自己與本公司簽訂為期自二零一一年十二月十四日起至二零一三年三月三十一日止之委任函。

薪酬委員會

本公司已於二零零五年九月二十六日按照企管守則訂明之規定成立薪酬委員會，並書面訂明其職權範圍。薪酬委員會現時由一名執行董事（馬學綿先生）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。薪酬委員會之職權範圍全文於二零一二年三月二十八日經修訂，並可於聯交所及本公司網站查閱。

企業管治報告

薪酬委員會 (續)

薪酬委員會之主要職責包括就本公司全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構向董事會作出建議；以就該等薪酬政策建立正式及具透明度之程序；參考董事會不時決定之公司目標及目的，檢討全體董事及高級管理人員的特定薪酬待遇；確保概無董事或其任何聯繫人士參與其本身薪酬之釐定，並建議股東應如何就任何需要股東批准之董事服務合約投票。

於二零一一年，薪酬委員會舉行四次會議，以審閱截至二零一一年十二月三十一日止財政年度董事及高級管理人員之薪酬及獲調任董事之薪酬待遇之建議，會議出席記錄如下：

成員	出席情況
薪酬委員會	
劉朝東先生 (主席)	4/4
周啟平先生	2/4
馬學綿先生	4/4
崔衛紅女士	3/4

審核委員會

審核委員會乃按照企管守則訂明之規定於一九九九年八月四日成立，並書面訂明其職權範圍。審核委員會之職權範圍全文於二零一二年三月二十八日經修訂，並可於聯交所及本公司網站查閱。

審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成，即周啟平先生 (審核委員會主席)、劉朝東先生及崔衛紅女士，其主要職責為監督本公司年報及賬目以及中期報告之完整性，並審閱有關報告所載之重大報告判斷、審閱本集團之財務及會計政策及慣例、審閱本集團之財務監控、內部監控及風險管理系統，尤其是其效能及就審核委員會監督工作所反映之關注來源或可改進之範圍向董事會提出建議。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行兩次會議，以考慮截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表並審閱本公司之內部監控。會議出席記錄如下：

成員	出席情況
審核委員會	
周啟平先生 (主席)	2/2
劉朝東先生	2/2
崔衛紅女士	2/2

企業管治報告

董事提名

根據公司細則，董事會有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或為新增董事。此外，董事提名由董事會決定，且須於股東大會上獲本公司股東批准。此外，於一九九九年五月二十日已由本公司當時之唯一股東通過決議案，議決將董事人數上限訂為15人。

儘管上文所述，於二零零九年八月十二日下達之高等法院判決（「判決」）中，第39段列明公司細則第113條賦予本公司在股東大會以僅透過投票選舉特定候選人為新增董事而增加超過一九九九年董事上限人數之董事數目之權利。判決第41段進一步列明，相對而言，董事會選舉新增董事之能力乃明顯受到本公司在股東大會明確或隱含決定之任何現行上限人數所限制。

提名委員會

提名委員會（「提名委員會」）於二零一二年三月二十八日成立，並按照企管守則訂明之規定列明其書面職權範圍。提名委員會之職權範圍全文可於聯交所及本公司網站查閱。

提名委員會現時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。

提名委員會之主要職責包括定期檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面）並就任何擬作出的變動向董事會提出建議；物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供建議；評核獨立非執行董事的獨立性；及就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

企業管治報告

企業管治委員會

企業管治委員會（「企業管治委員會」）按照企管守則訂明之規定於二零一二年三月二十八日成立，並書面訂明其職權範圍。

企業管治委員會現時由一名執行董事（即馬學綿先生（企業管治委員會主席））及兩名獨立非執行董事（即崔衛紅女士及劉朝東先生）組成。

企業管治委員會之主要職責包括制定及審閱有關本集團企業管治之政策及慣例並向董事會作出建議；審閱及監督董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；審閱及監督本集團有關遵守法律及監管規定之政策及慣例；制定、審閱及監督適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊（如有）；及審閱本集團遵守企管守則及於本公司企業管治報告內之披露情況。

內部監控

董事會相信，本公司管理層於本財政年度期間至本報告日期所依循之內部監控制度，為避免發生重大財務錯報或損失提供了合理但非絕對之保證，並包括資產保障、會計記錄妥善保存、財務資料之可靠性、符合適當法例及法規以及識別商業風險。本集團已訂下由其管理層着力實施之政策及指引，以確保本集團能夠：

- (i) 以有條理及具效率之方式經營業務；
- (ii) 保障本集團及客戶之資產；
- (iii) 保存恰當之記錄，並保持本集團內使用及公佈之財務及其他資料之可靠性；
- (iv) 防止及察覺潛在欺詐情況；及
- (v) 遵守所有適用法例及監管規定。

企業管治報告

內部監控 (續)

董事會表示其對本公司內部監控制度及檢討其有效性負責。董事會已審閱本公司於財政年度內之本公司內部監控制度之有效性。董事會認為，本公司會計及財務報告部門的人力資源、員工資歷及經驗，以及員工培訓計劃充足。

問責性及核數

管理層須向董事會提供有關解釋及資料，以便董事會對擬提交董事會批准之財務及其他事項作出知情評估。

董事負責監督本公司所有財務事宜，保持恰當之會計記錄並編製各財政期間之財務報表，以真實及公平地反映本集團於該期間之財務狀況、業績及現金流量。於編製截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已：

- 批准採納香港會計師公會頒佈之所有合適之香港財務報告準則；
- 選擇及貫徹應用合適之會計政策；
- 作出謹慎及合理之判斷及估計；及
- 以持續經營基準編製賬目。董事經作出適當查詢後，認為採納持續經營基準編製財務報表乃屬適當。

董事會就清晰及均衡評估本公司財務狀況及前景對股東負責。就此而言，董事須負責就年報及中期報告、其他股價敏感之公佈、上市規則規定披露之其他財務資料、向規管機構提交之報告以及根據法例規定須披露之資料作出均衡、清晰及易明之評估。

全體董事了解彼等就編製截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表之責任。

企業管治報告

外聘核數師

於截至二零一一年、二零一零年及二零零九年止三個年度，核數師為天職香港會計師事務所有限公司。核數師之責任為根據其對本公司財務報表之審核結果達致獨立意見，並向本公司（作為整體）報告其意見，而無其他目的。核數師不會就核數師報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

核數師提供年度審核服務之酬金約為港幣400,000元（二零一零年：港幣600,000元），並從本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之收益表中扣除，而核數師提供非審核服務之酬金約為港幣260,000元（二零一零年：港幣632,800元），並從本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之收益表中扣除。

投資者關係及與股東之溝通

本公司已就其與股東及投資者之間設立多個溝通渠道。當中包括透過股東週年大會解答問題、刊發年報、中期報告、通告、公佈及通函、本公司網站<http://www.irasia.com/listco/hk/grandfield/>以及與投資者及分析員會面。

代表董事會

主席

馬學綿

香港，二零一二年四月十九日

董事會報告書

董事謹此提呈本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報連同經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股，而本公司附屬公司之主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註16。於年內，本集團之主要業務性質並無重大變化。

於財政年度內，本公司及其附屬公司之主要業務及營運地區分析載於綜合財務報表附註11。

主要客戶及供應商

於年內，來自本集團五大客戶之收益佔截至二零一一年十二月三十一日止年度本集團營業額（未扣除物業銷售退還）約69%（二零一零年：低於30%）。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團最大客戶之收益佔本集團營業額總額約31%（二零一零年：不適用）。

於回顧年度任何時間內，董事、彼等之聯繫人士或本公司任何股東（就董事所深知擁有本公司已發行股本5%以上者）概無於五名主要客戶中擁有任何權益。

於回顧年度內，概無進行任何建築工程，因而並無識別主要供應商。

財務報表

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之虧損以及本公司及本集團於該日之財務狀況載於第33至116頁之綜合財務報表內。

董事會報告書

轉撥至儲備

股東應佔虧損港幣12,984,000元(二零一零年:港幣25,146,000元)已轉撥至儲備。儲備之其他變動載於綜合財務報表附註27(a)。

股息

董事不建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一零年:零)。截至二零一一年六月三十日止六個月亦無宣派任何中期股息(二零一零年:零)。

投資物業

本集團已於年結日重估所有投資物業。重估導致港幣6,513,000元(二零一零年:虧絀港幣9,498,000元)的虧絀,已分別直接從綜合收益表中扣除。於二零一一年,重估產生之遞延稅項達港幣3,652,000元(二零一零年:港幣1,710,000元)。該等重估之詳情載於綜合財務報表附註13。

物業、廠房及設備及投資物業

於年內,本公司及本集團之物業、廠房及設備及投資物業之變動詳情分別載於綜合財務報表附註12及13。

股本

年內,本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註27(c)。

董事會報告書

董事及高級管理人員之薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策按彼等之績效、資歷及能力而釐定。

董事酬金乃經考慮本公司經營業績、個人表現、經驗、職責、工作量及投入本公司之時間，以及可資比較市場統計資料後，由薪酬委員會作出建議。各執行董事均可享有底薪，其將按年檢討。

本公司已於二零零六年六月二十三日採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃旨在使董事會可酌情向經甄選合資格參與者授出購股權，以激勵彼等並優化彼等為本集團利益之表現及效率。

董事

截至二零一一年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事：

馬學綿先生（主席）

郭小彬先生（於二零一一年八月十五日由非執行董事調任為執行董事）

周桂華女士

郭小華女士

黃景霖先生（於二零一一年八月十五日辭任）

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

董事會報告書

根據本公司之公司細則第111(A)條，周桂華女士、林偉明先生及周啟平先生將於應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上退任。上述董事符合資格重選，並將於股東週年大會上膺選連任。

董事會已收到三名獨立非執行董事各自之年度獨立性確認書，於本報告日期，本公司仍認為彼等為獨立。

董事之簡歷載於本報告第7至10頁。

董事之委任函

執行董事馬學綿先生、郭小彬先生、周桂華女士及郭小華女士各自己與本公司簽訂為期自二零一一年四月一日起至二零一三年三月三十一日止之委任函。

非執行董事陳木東先生及林偉明先生以及獨立非執行董事周啟平先生、劉朝東先生及崔衛紅女士各自己與本公司簽訂為期自二零一一年十二月十四日起至二零一三年三月三十一日止之委任函。

於股東週年大會上建議膺選連任之董事，概無與本公司訂立本公司在並無支付賠償（法定賠償除外）之情況下而不能於一年內終止之委任函。

董事會報告書

董事於股份及購股權之權益

(i) 本公司股份之好倉

於二零一一年十二月三十一日，概無董事及主要行政人員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登記在本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之股東名冊之任何權益及好倉，或根據上市規則所載標準守則而須另行知會本公司及聯交所之任何權益及好倉。

(ii) 本公司之購股權

於二零零六年六月二十三日，本公司採納購股權計劃（「購股權計劃」），據此，董事會可酌情將購股權授予(i)本集團旗下任何公司或任何聯屬公司之任何董事、僱員、顧問、客戶、供應商、業務介紹代理或法律、財務或營銷顧問或承包商；及(ii)全權受益人包括上述(i)項所指任何人士之任何全權信託。購股權計劃之目的乃為令董事會可向合資格參與者授出購股權以作為(i)認可或確認合資格參與者對本集團之貢獻或將為本集團作出之貢獻之鼓勵及／或獎勵；及(ii)激勵高素質僱員作出高水準表現，以提升長期股東價值。購股權計劃項下股份之認購價將由董事會全權酌情釐定，惟不得低於以下各項之最高者：(i)要約授出日期（須為營業日）聯交所每日報價表所列股份之收市價；(ii)緊接要約授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所列股份之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

董事會報告書

承授人接納所授購股權時須向本公司支付港幣1.00元作為授出代價。接納所授購股權之要約必須於授出日期後21日內作出。任何根據購股權計劃授出之購股權之行使期不得超過授出日期起計十年。

於未經股東批准之情況下，於行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權將可能予以發行之股份之最多數目合共不得超過批准購股權計劃日期本公司已發行股份面值總額10%。董事會或會於股東大會上尋求股東批准更新10%上限。然而，於此情況下，行使根據購股權計劃可能授出之購股權而可予發行之股份總數不得超過於批准更新10%上限日期本公司已發行股本10%。

於本報告日期，已根據購股權計劃授出合共203,900,000份購股權，而根據購股權計劃可發行之尚未行使購股權數目為765,000份，相當於本公司已發行股本約0.03%。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出之購股權所涉及之股份最多數目，不得超逾本公司不時已發行股本面值之30%，及可授予各合資格參與者之購股權所涉及之股份最多數目，不可超逾截至及包括要約授出日期止任何12個月期間本公司當時已發行股本之1%。

購股權計劃將於採納購股權計劃日期（即二零零六年六月二十三日）起計十年期間有效。

董事會報告書

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，可認購本公司股份之購股權變動如下：

	授出日期	行使期間	每股 行使價 港幣元	購股權數目			於二零一一年 十二月 三十一日 尚未行使	
				於二零一一年 一月一日 尚未行使	年內授出	年內行使		年內失效
類別1：董事								
朱景輝（彼並未在於二零一零 年六月二十一日舉行之股東 週年大會上獲重選）	二零零八年 八月二十一日	二零零八年八月二十一日至 二零一一年八月十八日	0.1724	25,000,000	-	-	(25,000,000)	-
董事持有總額				<u>25,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(25,000,000)</u>	<u>-</u>
類別2：僱員								
	二零零八年 八月二十一日	二零零八年八月二十一日至 二零一一年八月十八日	0.1724	16,000,000	-	-	(16,000,000)	-
	二零零八年 十月二十一日	二零零八年十月二十一日至 二零一一年十月十五日	0.128	28,000,000	-	-	(28,000,000)	-
僱員持有總額				<u>44,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(44,000,000)</u>	<u>-</u>
類別3：其他參與者								
	二零零八年 十月二十一日	二零零八年十月二十一日至 二零一一年十月十五日	0.128	25,000,000	-	-	(25,000,000)	-
其他參與者持有總額				<u>25,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(25,000,000)</u>	<u>-</u>
所有類別總額				<u>94,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(94,000,000)</u>	<u>-</u>

年內概無註銷任何購股權。

董事會報告書

董事購買股份或債務證券之權利

除上文「董事於股份及購股權之權益」一節所披露者外，於本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排令本公司董事或主要行政人員（包括彼等配偶或18歲以下之子女）有權認購本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之證券；或透過購入本公司或其他任何相關法團之股份或債券而獲利。

董事之合約權益

除綜合財務報表附註31所披露者外，年內或於年末，董事概無在本公司、其控股公司或其任何附屬公司訂立之任何對本集團之業務屬重大之合約中，直接或間接擁有重大實益權益。

主要股東之證券權益

於二零一一年十二月三十一日，除上文所披露之若干董事權益外，據董事所知，根據證券及期貨條例第336條所存置之股東名冊記錄，下列人士（本公司之董事及主要行政人員除外）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%

董事會報告書

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
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.由郭女士及曾先生等額擁有。根據證券及期貨條例第XV部，郭女士及曾先生被視作於479,050,000股股份中擁有權益。

附註3：該等64,210,000股股份由郭慧玟女士(「郭女士」)之配偶曾煒麟先生(「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。

管理合約

年內，並無訂立或存在任何涉及管理與經營本公司全部或任何重大部份業務之合約。

競爭權益

於二零一一年十二月三十一日，本公司董事、管理層股東或主要股東或任何彼等各自聯繫人士概無從事任何與本集團業務構成或可能構成競爭之業務，或與本集團存在任何其他利益衝突。

董事會報告書

公眾持股量

於本報告日期，根據本公司公開可得之資料及就董事所深知，本公司已發行股份於截至二零一一年十二月三十一日止整個年度一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

優先購買權

公司細則或本公司註冊成立所在司法管轄區百慕達之法律並無關於優先購買權之規定，要求本公司須按比例向現有股東發售新股。

財務概要

本集團最近五個財政年度之已公佈業績以及資產及負債概要（乃摘錄自經審核綜合財務報表，並經重列及重新分類（如適用））載於第117頁。此概要並不構成經審核綜合財務報表的一部份。

主要物業

本集團於二零一一年十二月三十一日之主要物業詳情載於第118至122頁。

銀行貸款及其他借款

銀行及其他借款詳情載於綜合財務報表附註24。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一一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。

合規

董事認為，年內除第11至18頁之企業管治報告所述之偏離外，本公司已遵守企管守則所載之守則條文。

董事會報告書

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（包括審閱截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表）進行討論。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。

核數師

本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由天職香港會計師事務所有限公司審核。

天職香港會計師事務所有限公司將於二零一二年股東週年大會結束時退任，惟符合資格並願意於二零一二年股東週年大會上重新獲委任。於二零一二年股東週年大會上，一項有關重新委任天職香港會計師事務所有限公司為核數師之決議案將予提呈。

代表董事會

主席

馬學綿

香港，二零一二年四月十九日

獨立核數師報告書



BAKER TILLY
HONG KONG LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

天職香港會計師事務所有限公司

2nd Floor, 625 King's Road, North Point, Hong Kong
香港北角英皇道625號2樓

致鈞濠集團有限公司列位股東之

獨立核數師報告書

(於百慕達註冊成立之有限公司)

吾等已審核第33至116頁所載鈞濠集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零一一年十二月三十一日之綜合及公司資產負債表，及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋性資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，編製真實而公平之綜合財務報表，並實施彼等認為必要之內部控制，以使編製綜合財務報表不會因欺詐或錯誤而出現重大失實陳述。

核數師之責任

吾等之責任為根據吾等審核之結果就該等綜合財務報表表達意見。本報告根據百慕達一九八一年公司法第90條僅向整體股東提呈而不作其他用途。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。

吾等乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求吾等遵守道德規範並計劃及進行審核工作，以合理確定該等綜合財務報表是否不存有重大失實陳述。

審核工作涉及執程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關之審核憑證。選取之有關程序視乎核數師之判斷，包括評估綜合財務報表重大失實陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該等風險評估時，核數師會考慮與實體編製真實而公平之該等綜合財務報表有關之內部監控，以設計在不同情況下適用之審核程序，但並非為對實體之內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評價董事所採用會計政策之恰當性及所作會計估算之合理性，以及評估綜合財務報表之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之審核憑證乃充足及適當地為吾等的保留審核意見提供基礎。

獨立核數師報告書

保留意見之基準

由於未能獲得 貴集團附屬公司遠程置業(深圳)有限公司(「遠程」)之若干會計賬冊及記錄及遠程之主要管理人員於年內之變動，吾等無法進行審核程序，以令吾等信納以下已計入 貴集團之綜合財務報表有關遠程之收入、開支、資產、負債及相關披露已於綜合財務報表內正確記錄及妥為入賬。

遠程於截至二零一一年十二月三十一日止年度之收入及開支：

港幣千元

其他淨收益	3,313
分銷開支	112
行政開支	4,474

遠程於二零一一年十二月三十一日之資產及負債：

港幣千元

貿易應付賬款及其他應付款	479
--------------	-----

吾等並無其他可予信納之審核程序以就上述事項取得足夠憑證。因此，吾等未能取得足夠合適之審核憑證以提供審核意見之基準。任何對該等數據之調整均可能對 貴集團於二零一一年十二月三十一日之資產淨值及截至該日止年度之虧損產生必然重大影響。

受範疇限制之保留意見

吾等認為，除保留意見之基準一段所述之事項之可能影響外，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 貴公司及 貴集團於二零一一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。

獨立核數師報告書

強調事項

在並無對吾等之意見作出進一步保留時，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30(a)(i)內就貴公司前任董事兼股東曾焯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。各董事認為，被告之董事均已辭任，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，貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得貴公司權益股東應佔綜合虧損淨額約港幣12,984,000元（二零一零年：港幣25,146,000元），及截至該日，貴集團之流動負債超過其流動資產約港幣16,094,000元（二零一零年：港幣9,150,000元）。該等情況顯示出存在重大不明朗因素，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。

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零一二年四月十九日

羅詠思

執業證書編號P04607

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度（以港幣計）

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
收益	4	5,618	4,058
收益成本		(2,409)	(2,354)
毛利		3,209	1,704
其他收益	4	52	114
其他淨收益及虧損	4	14,081	(9,652)
分銷成本		(549)	(456)
行政開支		(23,578)	(19,202)
經營虧損		(6,785)	(27,492)
融資成本	5(c)	(2,132)	—
除稅前虧損	5	(8,917)	(27,492)
所得稅（開支）／抵免	6	(4,067)	2,346
年內虧損		(12,984)	(25,146)
歸屬於：			
本公司權益股東		(12,984)	(25,146)
每股虧損（基本及攤薄）	10	(0.52仙)	(1.00仙)

第40至116頁的附註構成綜合財務報表之一部份。

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度（以港幣計）

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年內虧損		(12,984)	(25,146)
其他全面收入	9		
換算海外附屬公司財務報表之匯兌差額		14,976	6,421
年內全面收入／（虧損）總額		1,992	(18,725)
歸屬於：			
本公司權益股東		1,992	(18,725)

第40至116頁的附註構成綜合財務報表之一部份。

綜合資產負債表

於二零一一年十二月三十一日（以港幣計）

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	17,399	19,018
投資物業	13	70,080	60,736
預付土地租賃費用	14	183,302	179,445
發展中物業	15	13,463	12,762
其他金融資產	17	829	–
於一年後到期之應收按揭貸款	18	165	679
商譽	19	–	–
受限制現金	22	123	116
		285,361	272,756
流動資產			
已完成持作銷售物業	20	8,793	10,401
應收按揭貸款	18	413	771
其他應收款項、按金及預付款項	21	2,484	4,120
可收回稅項	26(a)	438	374
現金及現金等值項目	22	1,415	1,537
		13,543	17,203
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款	23	21,390	24,259
計息借款	24	7,134	1,168
應付稅項	26(a)	1,071	884
應付股息		42	42
		29,637	26,353
流動負債淨值		(16,094)	(9,150)
資產總值減流動負債		269,267	263,606
非流動負債			
遞延稅項負債	26(b)	3,979	310
資產淨值		265,288	263,296
股本及儲備			
股本	27(c)	50,336	50,336
儲備		214,952	212,960
權益總額		265,288	263,296

於二零一二年四月十九日經由董事會批准及授權刊發

馬學綿
董事

郭小華
董事

第40至116頁的附註構成綜合財務報表之一部份。

資產負債表

於二零一一年十二月三十一日（以港幣計）

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	2	9
於附屬公司之投資	16	159,056	159,056
		159,058	159,065
流動資產			
其他應收款項、按金及預付款項	21	303	1,141
應收附屬公司之款項	16	66,603	67,716
現金及現金等值項目	22	157	298
		67,063	69,155
流動負債			
其他應付款	23	7,119	7,231
應付一間附屬公司之款項	16	28,453	22,989
應付股息		42	42
		35,614	30,262
流動資產淨值		31,449	38,893
資產淨值		190,507	197,958
股本及儲備			
股本	27	50,336	50,336
儲備		140,171	147,622
權益總額		190,507	197,958

於二零一二年四月十九日經由董事會批准及授權刊發

馬學綿
董事

郭小華
董事

第40至116頁的附註構成綜合財務報表之一部份。

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度（以港幣計）

	本公司權益股東應佔					累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
	股本	股份溢價	購股權儲備	特別儲備	匯兌儲備		
	(附註27(c)) 港幣千元	(附註27(d)(i)) 港幣千元	(附註27(d)(ii)) 港幣千元	(附註27(d)(iii)) 港幣千元	(附註27(d)(iv)) 港幣千元		
於二零一零年一月一日之結餘	50,336	261,949	12,565	(2,215)	70,101	(110,715)	282,021
二零一零年權益變動：							
年內虧損	-	-	-	-	-	(25,146)	(25,146)
其他全面收入	-	-	-	-	6,421	-	6,421
全面虧損總額	-	-	-	-	6,421	(25,146)	(18,725)
於購股權失效時轉撥	-	-	(7,165)	-	-	7,165	-
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日之結餘	50,336	261,949	5,400	(2,215)	76,522	(128,696)	263,296
二零一一年權益變動：							
年內虧損	-	-	-	-	-	(12,984)	(12,984)
其他全面收入	-	-	-	-	14,976	-	14,976
全面收入總額	-	-	-	-	14,976	(12,984)	1,992
於購股權失效時轉撥	-	-	(5,400)	-	-	5,400	-
於二零一一年十二月三十一日之結餘	50,336	261,949	-	(2,215)	91,498	(136,280)	265,288

第40至116頁的附註構成綜合財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度（以港幣計）

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
經營業務			
除稅前虧損		(8,917)	(27,492)
調整：			
預付土地租賃費用攤銷	5(b)	6,005	5,561
折舊	5(b)	1,747	1,680
投資物業之公平值（收益）／虧損	4	(6,513)	9,498
出售物業、廠房及設備之淨（收益）／虧損	4	(2,183)	51
出售投資物業之淨收益	4	(1,254)	–
利息收入	4	(11)	(13)
利息開支	5(c)	2,132	–
應收按揭貸款之（減值虧損撥回）／減值虧損	4	(2,246)	106
訴訟和解撥備	5(b)	–	330
其他應收款項、按金及預付款項之 減值虧損撥回、淨額	4	(2,086)	(3,301)
已完成持作銷售物業之撇減	4	201	3,298
物業、廠房及設備之撇銷	5(b)	445	–
其他應收款項、按金及預付款項之撇銷	5(b)	542	–
營運資本變動前之經營虧損		(12,138)	(10,282)
已完成持作銷售物業減少		1,979	2,125
應收按揭貸款減少		3,198	969
其他應收款項、按金及預付款項減少		3,343	10,948
貿易應付賬款及其他應付款減少		(3,520)	(1,449)
持作銷售物業已收按金（減少）／增加		(156)	400
經營業務（所耗）／所得現金		(7,294)	2,711
已收利息		11	13
已付稅項－已付海外稅項淨額		(321)	(2,510)
經營業務（所耗）／所得現金淨額		(7,604)	214

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度（以港幣計）

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
投資業務			
購買物業、廠房及設備		(228)	(22)
出售物業、廠房及設備之所得款項		2,888	–
投資物業增加		–	(360)
預付土地租賃費用增加		–	(251)
出售投資物業之所得款項		1,804	–
其他金融資產增加		(829)	–
受限制現金減少		–	987
投資業務所得現金淨額		3,635	354
融資業務			
已付利息		(2,132)	–
計息借款增加		7,134	–
償還計息借款		(1,168)	–
融資業務所得現金淨額		3,834	–
現金及現金等值項目之（減少）／增加淨額		(135)	568
於一月一日之現金及現金等值項目		1,537	808
外匯匯率變動之影響		13	161
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	22	1,415	1,537

第40至116頁的附註構成綜合財務報表之一部份。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

1 公司資料

本公司於一九九九年五月十三日在百慕達根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)註冊成立為一間獲豁免之有限公司,其股份已在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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。

本公司以聯交所主板為主要上市市場。

本公司之主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為地產發展、物業投資及物業管理。本公司附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註16。

除另有指明外,綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列,港幣亦為本公司之功能貨幣。

2 主要會計政策

(a) 合規聲明

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3提供有關首次應用有關發展所引致之任何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任何計期間者。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

2 主要會計政策 (續)

(b) 綜合財務報表之編製基準

截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

除投資物業以公平值入賬外(誠如會計政策附註2(f)所述),該等綜合財務報表編製時以歷史成本基準為計量基準。

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設,該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用以及資產、負債、收入及開支之報告金額。該等估計及相關假設乃根據以往經驗及管理層認為在當時情況下屬合理的其他多項因素作出,其結果構成管理層就目前無法從其他途徑得知的資產及負債賬面值所作判斷之基礎。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設按持續基準進行檢討。倘會計估計修訂只會影響作出有關修訂的會計期間,則會在有關期間內確認;但倘修訂對當期及未來會計期間均有影響,則會在作出有關修訂之當前期間及未來期間確認。

管理層採用香港財務報告準則時所作對綜合財務報表有重大影響之判斷及估計不明朗因素的主要來源在附註32內討論。

綜合財務報表已按持續基準編製。鑑於二零一一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。於截至二零一一年十二月三十一日止年度,本集團產生淨虧損約港幣12,984,000元(二零一零年: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約港幣16,094,000元(二零一零年: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,本集團已於二零一二年獲取貸款融資。董事認為,鑑於本集團一直積極尋求潛在投資者,本集團將仍可為日後營運資金及財務需要提供資金。

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。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

2 主要會計政策 (續)

(c) 附屬公司

附屬公司是指本集團控制的實體。當本集團有權支配實體的財務及經營政策，藉此從其業務中取得利益，即存在控制。進行評估控制權時，將計及現時可行使的潛在投票權。

於附屬公司之投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合入賬。集團內部往來的結餘及交易，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。倘並無出現減值跡象，集團內部交易所引致之未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資以成本值扣除減值虧損入賬，除非投資獲分類為持作銷售。

(d) 分部報告

經營分部及綜合財務報表內呈報之各分部項目之金額是由定期提供予本集團最高行政管理人員以作資源分配，及對本集團之各項業務及地區分部進行業績評估的財務資料中識別。

除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分配產品或提供服務之方法及監管環境之性質方面相似，否則各個重大經營分部在財務報告中不會合計。個別非重大之經營分部，如果符合上述大部分標準，則可能會進行合計。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

2 主要會計政策 (續)

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃以成本減累計折舊及減值虧損在資產負債表內列賬。

物業、廠房及設備經扣除其估計殘值(如有)後按其估計可使用年期,以直線法按以下年率計算折舊:

樓宇	2.5%或按租賃期,以較短者為準
租賃物業裝修	20% – 33.3%
傢俬、裝置及辦公設備	20%
汽車	20%

每年會檢討資產之可使用年限及其殘值(如有)。

物業、廠房及設備的賬面值會於各結算日予以審閱有否減值跡象。倘某資產或其所隸屬之現金產生單位之賬面值高於其可收回金額,則會確認減值虧損。資產或其所隸屬之現金產生單位之可收回金額乃指其淨銷售價及使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時,會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之除稅前折讓率將預期未來現金流量貼現至現值。倘用以釐定可收回金額之預期數字出現有利變動,則減值虧損將予以撥回。

報廢或出售一項物業、廠房及設備產生之損益,按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額確定,並於報廢或出售之日於損益賬內確認。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

2 主要會計政策 (續)

(f) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有之土地及／或樓宇，當中包括就尚未確定未來用途持有之土地。

投資物業按公平值於資產負債表入賬。投資物業公平值變動，或報廢或出售投資物業所產生之任何盈虧均在損益內確認。投資物業之租金收入按照附註2(u)(ii)所述方式入賬。

如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關權益會按每項物業的基準分類並列作投資物業。分類為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益相同（見附註2(j)(ii)），而其適用的會計政策亦與以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款按照附註2(j)所述方式入賬。

(g) 商譽

商譽乃指業務合併成本或於聯營公司或共同控制實體之投資額超逾本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債所佔權益之公平淨值之該部份數額。

商譽乃按成本減累計減值虧損後列賬。業務合併產生的商譽會分配至預期可透過合併的協同效益獲利的個別現金產生單位或現金產生單位組別，並每年接受減值測試（見附註2(i)）。就聯營公司或共同控制實體而言，商譽的賬面值計入聯營公司或共同控制實體權益的賬面值內，而整項投資會在有減值的客觀證據時進行減值測試（見附註2(i)）。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

2 主要會計政策 (續)

(g) 商譽 (續)

本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債所佔權益之公平淨值超逾業務合併成本或於聯營公司或共同控制實體之投資額之超逾部分數額會即時於損益賬中確認。

年內出售現金產生單位、聯營公司或共同控制實體時，所購入商譽之任何應佔金額會於出售時用於計算有關損益。

(h) 於股本證券之其他投資

除於附屬公司及共同控制實體之投資外，在活躍市場上並無市場報價及公平值無法可靠地計量之股本證券之投資乃按成本值減減值虧損於資產負債表內確認（見附註2(i)）。

(i) 資產減值

(i) 按攤銷成本列賬之金融資產之減值

於各結算日末均會審閱以攤銷成本列賬之應收按揭貸款及貿易及其他應收款項，以釐定是否存在減值之客觀證據。減值之客觀證據包括本集團發覺到以下一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如欠交或拖欠利息或本金付款；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大轉變而對債務人有不利影響；及

綜合財務報表附註

(以港幣計)

2 主要會計政策 (續)

(i) 資產減值 (續)

(ii) 按攤銷成本列賬之金融資產之減值 (續)

— 於股本工具之投資之公平值重大或長期低於其成本。

倘有任何該等證據存在，減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值之差額計量，如折算影響屬重大，則按金融資產最初之實際利率（即初始確認該等資產時計算所得之實際利率）折算。如按攤銷成本列賬之金融資產具類似之風險特徵，例如類似之逾期情況及未有單獨地被評估為減值，則有關之評估會同時進行。金融資產之未來現金流量會根據與該組被評估資產具有類似信貸風險特徵資產之過往虧損情況一同減值。

倘減值虧損之金額其後減少，且而金額減少客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則會透過損益撥回減值虧損。減值虧損之撥回額不得使資產之賬面值超過其在以往年度並無確認任何減值虧損而原應釐定之金額。

減值虧損直接在相應資產撇銷，但就應收按揭貸款及貿易及其他應收款項因收回性存疑（但並非微乎其微）所確認之減值虧損除外。在此情況下，呆賬之減值虧損使用撥備賬記錄。倘本集團認為收回之可能性甚微，則直接從貿易應收款項及應收票據中撇銷視為不可收回之金額，而在撥備賬中所持有關於該項債務之任何金額會被撥回。若其後收回先前計入撥備賬之金額，則有關金額於撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後撥回已撇銷之金額，均直接在損益內確認。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

2 主要會計政策 (續)

(i) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產之減值

於各報告期末均會審閱內部及外部之資料來源，以確定以下資產是否有跡象顯示可能已經減值或以往確認之減值虧損不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備 (按重估金額列賬之物業除外)；
- 於附屬公司之投資 (分類為持作銷售之投資除外 (或計入分類為持作銷售之出售組別))。
- 於未報價股本證券之投資。

倘存在任何有關跡象，則資產之可收回金額將予估計。

— 可收回金額之計算

資產之可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之除稅前折讓率將預期未來現金流量貼現至現值。倘若資產所產生之現金流入基本上不獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產類別 (即現金產生單位) 釐定可收回金額。

— 減值虧損之確認

當資產或其所屬現金產生單位之賬面值高於其可收回金額時，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損會首先分配至一項或一組現金產生單位之商譽賬面值進行扣減，然後按比例於該項或該組單位之其他資產賬面值進行扣減，惟資產賬面值不可減至低於個別公平值減出售成本或使用價值 (如可釐定)。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

2 主要會計政策 (續)

(i) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產之減值 (續)

— 減值虧損之撥回

倘用作釐定可收回金額之估算出現有利變動，則會撥回有關之減值虧損。

所撥回之減值虧損以假設過往年度並無確認減值虧損下原應釐定之資產賬面值為限。
所撥回之減值虧損於確認撥回之年度計入損益。

(j) 租賃資產

若本集團可確定某項安排賦予有關人士權利，可透過付款或支付一系列款項而於協定期間內使用特定資產，有關安排（包括一項交易或一系列交易）即屬或包含租賃。有關結論乃基於有關安排之細節評估而作出，並不論有關安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 出租予本集團之資產分類

倘本集團根據租賃持有資產而有關租賃將擁有權涉及之絕大部份風險及回報轉移至本集團，則有關資產列作根據融資租賃持有。並無將擁有權涉及之絕大部份風險及回報轉移至本集團之租賃則列作經營租賃，惟下列情況除外：

- 如以經營租賃持有之物業符合投資物業之定義，則按個別物業基準分類為投資物業，及分類為投資物業後，其入賬方式與以融資租賃持有者一樣（見附註2(f)）；及

綜合財務報表附註

(以港幣計)

2 主要會計政策 (續)

(j) 租賃資產 (續)

(i) 出租予本集團之資產分類 (續)

- 以經營租賃持作自用的土地，若無法在租賃開始時將其公平值與建於其上的建築物的公平值分開計量，則按以融資租賃持有方式入賬；但明確以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租約時，或自前承租人接收建築物時。

(ii) 根據融資租賃購買之資產

如屬本集團根據融資租賃購買資產使用權之情況，便會將相當於租賃資產公平值或最低租賃款項之現值（如屬較低數額）計入物業、廠房及設備內，而相應負債在扣除融資費用後列作融資租賃承擔。折舊是在相關租賃期間或資產使用年期（如本集團可能取得該資產之使用權）內撇銷相關資產成本作出。有關資產值使用年期載於附註2(e)。減值虧損根據附註2(i)所載之會計政策入賬。租賃款項包含之融資費用乃於租約期限從損益賬內扣除，使每個會計期間之融資費用與負債餘額的比率大致相同。或然租賃在彼等發生之會計期間於損益賬內列作開支。

(iii) 經營租賃支出

當本集團使用經營租賃之其他資產時，有關租賃支出將按租賃年期所涵蓋之會計期間，以等額分期在損益賬扣除，除非有另一個能更清楚地反映租賃資產所得利益之基準。經營租賃協議所涉及之激勵措施均於損益賬確認為總租金淨額的組成部份，而或然租賃則於產生時在有關會計期間之損益賬扣除。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

2 主要會計政策 (續)

(j) 租賃資產 (續)

(iii) 經營租賃支出 (續)

以經營租賃持有土地之收購成本按直線法在租賃期內攤銷，但分類為投資物業（見附註2(f)）或持作出售發展（見附註2(l)）之物業除外。

(k) 持作發展物業

持作發展物業乃按成本或可變現淨值兩者之較低者列賬，包括建設成本、土地使用權攤銷、借款成本及發展期間產生之專業費用。可變現淨值乃參考管理層根據現行市況作出之估計款項減出售物業產生之成本釐定。於開始建設時，持作發展物業轉撥至發展中物業。於完成時，該等物業轉撥至已完成持作銷售物業。

(l) 已完成持作銷售物業

已完成持作銷售物業乃按成本與可變現淨值之較低者列值。

成本乃按未出售物業應佔該發展項目之總發展成本之分配而釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業時將予產生之成本。

已完成持作銷售物業成本包括所有購買成本、轉換成本及將存貨運至現時地點及達致現時狀況所產生之其他成本。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

2 主要會計政策 (續)

(m) 貸款及應收款項

(i) 應收按揭貸款

應收按揭貸款初步按公平值入賬，其後則採用實際權益法按攤銷成本（扣除減值撥備）計算。在有客觀證據證明本集團將無法按應收款之原訂條款收回全部款項時，本集團須就應收按揭貸款作出減值撥備。撥備金額為有關資產賬面值與估計未來現金流量現值兩者間之差額，按實際利率折讓計算，撥備之金額於損益賬中確認。應收按揭貸款因減值虧損一經撇銷，則早前之撥備撥回額將於行政開支中扣除。

(ii) 其他應收款

其他應收款初步按公平值確認，其後按攤銷成本減呆壞賬減值虧損入賬，惟倘應收款項為向關連人士作出之免息貸款且無任何固定償還期限或折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項會按成本減呆壞賬減值虧損入賬。

呆壞賬減值虧損按資產之賬面值與估計日後現金流量之現值，兩者間差額計量。倘折現影響重大，將按該資產之原實際利率（即初步確認此等資產所用之實際利率）折現。

(n) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款以及短期高流動性投資（即可以隨時轉換為已知數額的現金、且價值變動風險不大，並在購入後三個月內到期的投資）。就綜合現金流量表而言，須於要求時償還並構成本集團現金管理一部份之銀行透支亦構成列作現金及現金等值項目的一部份。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

2 主要會計政策 (續)

(o) 貿易應付賬款及其他應付款

貿易應付賬款及其他應付款初步按公平值確認。除根據附註2(s)(i)計量之財務擔保負債外，貿易應付賬款及其他應付款其後按攤銷成本入賬，但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

(p) 計息借款

計息借款初步按公平值減應佔交易成本後確認。初步確認後，計息借款以攤銷成本列賬，而初步確認之金額與贖回價值之間的任何差額與任何利息或費用支出均以實際利率法於借款期內在損益賬中確認。

(q) 員工福利

(i) 員工應享假期福利

員工應享之年假乃於應計予員工時確認。本集團為截至結算日止員工已提供之服務而產生之年假之估計負債作出撥備。

員工之病假及產假權利則直至員工休假時方予確認。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

2 主要會計政策 (續)

(q) 員工福利 (續)

(ii) 員工退休福利

本集團提供一個根據香港強制性公積金計劃條例成立之界定供款強制性公積金計劃(「強積金計劃」)給予合資格之員工參與強積金計劃。根據強積金計劃之規則，供款以員工基本薪金之百分比計算，並應付時於損益賬扣除。強積金計劃之資產與該附屬公司之資產分開，由一個獨立管理基金持有。僱主供款予強積金計劃全屬員工所有。

根據中華人民共和國(「中國」)政府相關法規，本公司與其在中國運作之附屬公司參與由地方市政府運作之中央退休計劃(「計劃」)，本公司及其在中國之附屬公司需以其員工之基本薪金之某一百分比向該計劃供款作為其計劃下之員工之退休福利。地方市政府承擔本公司於中國經營之附屬公司現有及將來退休之員工之退休福利。本集團對此計劃之唯一責任是定期支付上述計劃中所要求之供款。對此計劃之應付供款在產生時在損益賬中扣除。

(iii) 以股份為基礎之付款

授予僱員之購股權之公平值乃確認為僱員成本，而權益內之股本儲備則相應增加。公平值於授出當日以二項模式計算，並考慮購股權之授出條款及條件。倘僱員於無條件地有權獲授購股權前符合歸屬條件，則購股權之估計總公平值在歸屬期內攤分，並需考慮購股權在歸屬期滿後行使之可能性。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

2 主要會計政策 (續)

(q) 員工福利 (續)

(iii) 以股份為基礎之付款 (續)

於歸屬期內，需審閱預期行使之購股權數量。任何對過往年度已確認累計公平值所作之調整於回顧年度之損益賬內扣除／計入，除非原有僱員開支合資格確認為資產，則對資本儲備作出調整。於歸屬日期，已確認為開支之金額會作調整，以反映所行使之實際購股權數量（同時亦相應調整資本儲備），惟僅於未能達到有關本公司股份市價之歸屬條件時方會沒收其購股權。股本金額於資本儲備確認，直至購股權獲行使（即轉撥至股份溢價賬時）或購股權到期（即直接撥至保留溢利時）為止。

(r) 所得稅

年內所得稅包括當期稅項及遞延稅項資產與負債之變動。當期稅項及遞延稅項資產與負債之變動均在損益賬中確認，惟如彼等涉及在其他全面收入中確認或直接在權益賬中確認之項目，在此情況下，有關稅項金額分別在其他全面收入中確認或直接在權益賬中確認。

當期稅項是按本年度應課稅所得，根據在結算日已生效或實質上已生效之稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可扣稅及應課稅暫時差額產生，即就財務報告目的之資產及負債賬面值與其稅基間之差額。遞延稅項資產亦因未動用稅項虧損及未運用稅項抵免而產生。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

2 主要會計政策 (續)

(r) 所得稅 (續)

除於初步確認資產及負債時產生之差額外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產於可能有日後應課稅溢利抵銷有關稅項時確認。

已確認的遞延稅項數額乃按照資產及負債賬面值的預期實現或清償方式，以結算日已生效或實際生效之稅率計量。遞延稅項資產及負債均不計算折讓。

(s) 發出之財務擔保、撥備及或然負債

(i) 發出之財務擔保

財務擔保是規定發行人（即擔保人）就擔保受益人（「持有人」）因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公平值（即交易價格，除非該公平值能可靠地估計）初步於貿易應付賬款及其他應付款內確認為遞延收入。倘就發行該擔保收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予以確認。倘並無收取或應予收取之代價，則於初步確認任何遞延收入時，即時於損益賬內確認開支。

最初確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益賬內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能省視擔保下的本集團；及(ii)對本集團申索之款額預期超過現時列入貿易應付賬款及其他應付款內的擔保金額（即最初確認的金額減累計攤銷），則根據附註2(s)(ii)確認有關撥備。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

2 主要會計政策 (續)

(s) 發出之財務擔保、撥備及或然負債 (續)

(ii) 其他撥備及或然負債

倘本集團或本公司須就已發生之事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟利益之資源外流，在可作出可靠估計時，本公司會就該時間或數額不定之其他負債作出撥備。若貨幣時間值重大，則按預計所需支出之現值撥備。

倘經濟利益外流之可能性較低，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將該責任披露為或然負債，但經濟利益外流之可能性極低則除外。若本公司之責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低者則除外。

(t) 外幣兌換

(i) 功能及呈報貨幣

本集團各實體之財務報表所包括之項目，乃按該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以港幣呈列，港幣亦為本公司功能及呈報貨幣。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

2 主要會計政策 (續)

(t) 外幣兌換 (續)

(ii) 交易及結餘

年內外幣交易均按交易當日之現行匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按結算日之現行匯率換算，匯兌收益及虧損於損益賬內確認。

按歷史成本以外幣計量之非貨幣資產及負債按交易當日之現行匯率換算。按公平值入賬並以外幣計值之非貨幣資產及負債按公平值釐定當日之現行匯率換算。

(iii) 集團公司

海外業務之業績乃按與交易日之匯率相若之匯率換算為港幣。資產負債表項目（包括於二零零五年一月一日或之後所收購海外業務綜合入賬而產生之商譽）乃按結算日之收市匯率換算為港幣，產生之匯兌差額於其他全面收益確認並於權益內之匯兌儲備內獨立累計。

於出售海外業務時，與該海外業務有關之匯兌差額累計金額於確認出售損益時從權益轉撥至損益賬。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

2 主要會計政策 (續)

(u) 收益確認

收益乃以已收或應收代價之公平值計量。倘經濟利益有可能流入本集團，而收益及成本（如適用）能可靠地計量時，則收益於損益賬內確認如下：

(i) 銷售物業

倘物業之風險及回報已轉移至買家，即有關物業已竣工並已交付予買家，且能合理確保收取有關應收賬款時，則確認銷售物業之收益。於收益確認日之前已售出之物業所收取之按金及分期付款將於綜合資產負債表內列作流動負債項下之預收客戶賬款。

(ii) 經營租賃租金收入

經營租賃之應收租金收入在租賃期所涵蓋之期間內，按等額分期於損益賬內確認，但若有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生之收益模式則除外。授出之租賃激勵均在損益賬內確認為應收租賃款項淨額總額之組成部份。或然租金在其產生之會計期間內確認為收入。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

2 主要會計政策 (續)

(u) 收益確認 (續)

(iii) 物業管理服務收入

管理費收入乃於提供服務時予以確認。

(iv) 利息收入

利息收入採用實際利率法於產生時確認。

(v) 借款成本

直接因收購、建造或生產須耗用較長時期始可作擬定用途或出售之合資格資產所引致之借款成本會資本化作為該資產之部份成本。其他借款成本乃於產生期間列作開支。

借款成本乃於合資格資產產生開支、產生借款成本及正在進行使資產可供作擬定用途或銷售之活動時開始資本化，作為合資格資產之部份成本。當所有使資產可供作擬定用途或銷售而需進行之活動大部份中斷或完成時，則借款成本資本化將暫停或終止。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

2 主要會計政策 (續)

(w) 關連人士

- (a) 倘一名人士符合下列情況，則該名人士或該名人士之近親家屬成員被視為與本集團有關連：
- (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員。
- (b) 倘符合下列情況，則該實體被視為與本集團有關連：
- (i) 該實體及本集團屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方之合營企業，而另一實體為該第三方之聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利而設之離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)所識別之人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理層成員。

某一人士之近親家屬成員指與該實體交易時預期可影響該名人士或受該人士影響之家屬成員。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

3 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效之多項香港財務報告準則之修訂及一項新詮釋。其中，下列發展與本集團之綜合財務報表有關：

- 香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)，*關連人士披露*
- 香港財務報告準則之改進(二零一零年)
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號，*以股本工具抵銷金融負債*
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號，香港會計準則第19號之修訂－*界定福利資產限額、最低資金規定及其相互關係－最低資金規定之預付款*

除下文所註釋者外，採納新修訂及詮釋對本期間及過往期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式概無重大影響。

香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)，*關連人士披露*

經修訂會計政策修訂關連人士之定義。因此，本集團已重估關連人士之定義，並認為經修訂定義對本期間及過往期間本集團之關連人士披露概無任何重大影響。香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)亦引入政府相關實體之經修正披露規定。由於本集團並非政府相關實體，故這對本集團並無影響。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

4 收益及其他淨收益／(虧損)

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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
收益		
出售持作銷售物業	3,855	1,951
物業租金	1,763	1,695
物業管理服務	—	412
營業額	5,618	4,058
其他收益		
銀行存款利息收入	11	13
罰金收入	24	35
雜項收入	17	66
	52	114
其他淨收益及虧損		
投資物業之公平值收益／(虧損)	6,513	(9,498)
出售投資物業之淨收益	1,254	—
出售物業、廠房及設備之淨收益／(虧損)	2,183	(51)
應收按揭貸款之減值虧損撥回／(減值虧損)	2,246	(106)
其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損撥回，淨額	2,086	3,301
完成持作銷售物業之撇減	(201)	(3,298)
	14,081	(9,652)
收益總額及其他淨收益及虧損	19,751	(5,480)

綜合財務報表附註

(以港幣計)

5 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／(計入)以下各項而釐定：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
(a) 員工成本(包括董事薪酬(附註7(a)))：		
薪金、工資及其他福利	5,291	5,673
界定供款退休計劃之供款	26	26
	<u>5,317</u>	<u>5,699</u>
(b) 其他項目：		
預付土地租賃費用攤銷	6,005	5,561
核數師酬金	704	903
營業稅及其他徵稅(計入出售已完成物業之成本)	319	229
出售已完成物業之成本	2,409	2,125
折舊	1,747	1,680
投資物業之公平值(收益)／虧損	(6,513)	9,498
出售投資物業之淨收益	(1,254)	–
應收按揭貸款之(減值虧損撥回)／減值虧損	(2,246)	106
出售物業、廠房及設備之淨(收益)／虧損	(2,183)	51
外匯虧損淨額	70	131
訴訟和解撥備	–	330
辦公室物業經營租約之租金費用	881	907
其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損撥回，淨額	(2,086)	(3,301)
已完成持作銷售物業之撇減	201	3,298
物業、廠房及設備之撇銷	445	–
其他應收款項、按金及預付款項之撇銷	542	–
	<u>2,132</u>	<u>–</u>
(c) 融資成本：		
計息借款之利息		
— 須於五年內悉數償還	2,132	–
	<u>2,132</u>	<u>–</u>

於兩個財政年度內，概無借款成本予以資本化。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

6 綜合收益表內之所得稅

(a) 綜合收益表內之稅項指：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
當期稅項		
中國企業所得稅	-	58
中國土地增值稅	415	(694)
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回(附註26(b))	3,652	(1,710)
	<u>4,067</u>	<u>(2,346)</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%（二零一零年：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%（二零一零年：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%之累計稅率徵收。

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作出。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

6 綜合收益表內之所得稅(續)

(b) 按適用稅率計算之稅項開支／(抵免)與會計損失的對賬：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
除稅前虧損	<u>(8,917)</u>	<u>(27,492)</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	(1,013)	(8,110)
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	579	1,794
不可扣稅開支之稅項影響	8,846	235
毋須課稅收入之稅項影響	(6,404)	(688)
尚未確認稅項虧損之稅項影響	1,644	5,117
土地增值稅	<u>415</u>	<u>(694)</u>
實際稅項開支／(抵免)	<u>4,067</u>	<u>(2,346)</u>

綜合財務報表附註

(以港幣計)

7 董事及員工薪酬

(a) 董事薪酬

根據香港公司條例第161條及上市規則披露之董事薪酬如下：

	二零一一年			合計 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	基本薪金及 其他福利 港幣千元	公積金供款 港幣千元	
主席				
馬學綿先生	600	-	-	600
執行董事				
黃景霖先生(附註(i))	375	-	8	383
周桂華女士(附註(ii))	60	390	12	462
郭小華女士(附註(iii))	60	390	12	462
陳木東先生(附註(iv))	182	-	-	182
郭小彬先生(附註(v))	140	-	5	145
獨立非執行董事				
周啟平先生	180	-	-	180
劉朝東先生	120	-	-	120
崔衛紅女士(附註(vi))	120	-	-	120
非執行董事				
林偉明先生	300	-	-	300
郭小彬先生(附註(v))	129	-	-	129
陳木東先生(附註(iv))	120	-	-	120
	<u>2,386</u>	<u>780</u>	<u>37</u>	<u>3,203</u>

綜合財務報表附註

(以港幣計)

7 董事及員工薪酬 (續)

(a) 董事薪酬 (續)

	二零一零年			合計 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	基本薪金及 其他福利 港幣千元	公積金供款 港幣千元	
主席				
馬學綿先生	573	-	-	573
執行董事				
黃景霖先生 (附註(i))	600	-	14	614
陳木東先生 (附註(iv))	530	-	-	530
周桂華女士 (附註(ii))	54	390	13	457
郭小華女士 (附註(iii))	54	382	12	448
獨立非執行董事				
周啟平先生	180	-	-	180
劉朝東先生	120	-	-	120
崔衛紅女士 (附註(vi))	33	-	-	33
張曉燕女士 (附註(vii))	45	-	-	45
非執行董事				
林偉明先生	300	-	-	300
郭小彬先生 (附註(v))	162	-	-	162
趙陽先生 (附註(viii))	114	-	-	114
朱景輝先生 (附註(ix))	85	-	-	85
吳家創先生 (附註(x))	56	-	-	56
	<u>2,906</u>	<u>772</u>	<u>39</u>	<u>3,717</u>

綜合財務報表附註

(以港幣計)

7 董事及員工薪酬 (續)

(a) 董事薪酬 (續)

附註：

- (i) 黃景霖先生於二零一一年八月十五日辭任。
- (ii) 周桂華女士於二零一零年二月五日獲委任。
- (iii) 郭小華女士於二零一零年二月五日獲委任。
- (iv) 陳木東先生於二零一一年四月十五日由執行董事調任為非執行董事。
- (v) 郭小彬先生於二零一零年二月五日獲委任為非執行董事並於二零一一年八月十五日調任為執行董事。
- (vi) 崔衛紅女士於二零一零年九月二十一日獲委任。
- (vii) 張曉燕女士於二零一零年二月五日獲委任並於二零一零年六月二十一日退任。
- (viii) 趙陽先生於二零一零年六月二十一日退任。
- (ix) 朱景輝先生於二零一零年六月二十一日退任。
- (x) 吳家創先生於二零一零年三月八日辭任。

(b) 最高薪酬之五位人士

本年度本集團五名最高薪酬人士包括五名(二零一零年：五名)董事，其薪酬詳情已呈列於上文分析。年內，本公司概無向任何最高薪酬人士支付薪酬(二零一零年：無)。

8 股東應佔虧損

本公司權益股東應佔本集團綜合虧損包括已於本公司綜合財務報表處理之虧損約港幣7,451,000元(二零一零年：港幣67,277,000元)。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

9 其他全面收入

有關其他全面收入各部份之稅務影響如下：

	二零一一年			二零一零年		
	稅前金額 港幣千元	稅項開支 港幣千元	扣除稅項 金額 港幣千元	稅前金額 港幣千元	稅項開支 港幣千元	扣除稅項 金額 港幣千元
換算海外附屬公司財務報表而產生之 匯兌差額	14,976	-	14,976	6,421	-	6,421
其他全面收入	<u>14,976</u>	<u>-</u>	<u>14,976</u>	<u>6,421</u>	<u>-</u>	<u>6,421</u>

10 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12,984,000元(二零一零年：港幣25,146,000元)及已發行股份之加權平均數2,516,810,000股(二零一零年：2,516,810,000股)計算。

由於截至二零一一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。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

11 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

有關本集團截至二零一一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>3,855</u>	<u>1,763</u>	<u>-</u>	<u>5,618</u>
分部業績	<u>6,558</u>	<u>(1,101)</u>	<u>-</u>	<u>5,457</u>
未分配收入及收益淨額				<u>5,513</u>
未分配開支				<u>(17,755)</u>
經營虧損				<u>(6,785)</u>
融資成本				<u>(2,132)</u>
除稅前虧損				<u>(8,917)</u>
所得稅開支				<u>(4,067)</u>
年內虧損				<u>(12,984)</u>

綜合財務報表附註

(以港幣計)

11 分部報告 (續)

(a) 分部業績、資產及負債 (續)

	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
分部資產	<u>222,615</u>	<u>70,080</u>	<u>–</u>	<u>292,695</u>
未分配資產				<u>6,209</u>
總資產				<u><u>298,904</u></u>
分部負債	<u>7,886</u>	<u>341</u>	<u>–</u>	<u>8,227</u>
未分配負債				<u>25,389</u>
總負債				<u><u>33,616</u></u>
其他分部資料：				
折舊	1,747	–	–	1,747
預付土地租賃費用攤銷	6,005	–	–	6,005
已完成持作銷售物業之 撇減	201	–	–	201
應收按揭貸款之減值虧損 撥回	(2,246)	–	–	(2,246)
其他應收款項、按金及預付 款項之減值虧損撥回， 淨額	(2,086)	–	–	(2,086)
投資物業之公平值收益	–	(6,513)	–	(6,513)
出售物業、廠房及設備之 淨收益	(2,183)	–	–	(2,183)
出售投資物業之淨收益	–	(1,254)	–	(1,254)
資本支出	<u>228</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>228</u>

綜合財務報表附註

(以港幣計)

11 分部報告 (續)

(a) 分部業績、資產及負債 (續)

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	1,951	1,695	412	4,058
分部業績	(11,242)	(7,798)	391	(18,649)
未分配收入及收益淨額				4,519
未分配開支				(13,362)
經營虧損				(27,492)
融資成本				—
除稅前虧損				(27,492)
所得稅抵免				2,346
年內虧損				(25,146)
分部資產	223,950	60,736	—	284,686
未分配資產				5,273
總資產				289,959
分部負債	13,975	289	—	14,264
未分配負債				12,399
總負債				26,663

綜合財務報表附註

(以港幣計)

11 分部報告 (續)

(a) 分部業績、資產及負債 (續)

	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
其他分部資料：				
折舊	1,680	—	—	1,680
預付土地租賃費用攤銷	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 淨虧損	51	—	—	51
資本支出	<u>273</u>	<u>360</u>	<u>—</u>	<u>633</u>

綜合財務報表附註

(以港幣計)

11 分部報告 (續)

(a) 分部業績、資產及負債 (續)

分部資產乃根據香港財務報告準則計算，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二零一一年十二月三十一日止年度綜合收益之10%或以上(二零一零年：無)。

(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。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

12 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 港幣千元	傢俬、裝置及 辦公設備 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	合計 港幣千元
成本：					
於二零一零年一月一日	28,344	3,684	329	2,630	34,987
匯兌差額	621	50	7	34	712
增加	-	22	-	-	22
由完成持作銷售物業轉出 (附註20)	603	-	-	-	603
出售	-	(136)	-	-	(136)
於二零一零年十二月三十一日	29,568	3,620	336	2,664	36,188
於二零一一年一月一日	29,568	3,620	336	2,664	36,188
匯兌差額	1,518	120	17	80	1,735
增加	-	69	159	-	228
撇銷	-	(8)	-	(857)	(865)
出售	(636)	(1,790)	-	(458)	(2,884)
於二零一一年十二月三十一日	30,450	2,011	512	1,429	34,402
累計折舊：					
於二零一零年一月一日	9,849	3,369	308	1,762	15,288
匯兌差額	215	46	7	19	287
本年度支出	1,338	73	13	256	1,680
出售撥回	-	(85)	-	-	(85)
於二零一零年十二月三十一日	11,402	3,403	328	2,037	17,170
於二零一一年一月一日	11,402	3,403	328	2,037	17,170
匯兌差額	512	111	17	45	685
本年度支出	1,460	61	32	194	1,747
撇銷撥回	-	(8)	-	(412)	(420)
出售撥回	(48)	(1,696)	-	(435)	(2,179)
於二零一一年十二月三十一日	13,326	1,871	377	1,429	17,003
賬面值：					
於二零一一年十二月三十一日	17,124	140	135	-	17,399
於二零一零年十二月三十一日	18,166	217	8	627	19,018

綜合財務報表附註

(以港幣計)

12 物業、廠房及設備 (續)

本集團 (續)

以長期租約持有之樓宇賬面值包括：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
位於中國之樓宇	<u>17,124</u>	<u>18,166</u>

位於中國之樓宇主要包括停車位及在建築項目上之其他設施。

本公司

	傢俬、裝置及 辦公設備 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	合計 港幣千元
成本：			
於二零一零年一月一日、 二零一零年十二月三十一日、 二零一一年一月一日及 二零一一年十二月三十一日	<u>4</u>	<u>26</u>	<u>30</u>
累計折舊：			
二零一零年一月一日	-	7	7
本年度支出	<u>1</u>	<u>13</u>	<u>14</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>20</u>	<u>21</u>
二零一一年一月一日	1	20	21
本年度支出	<u>1</u>	<u>6</u>	<u>7</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>2</u>	<u>26</u>	<u>28</u>
賬面值：			
於二零一一年十二月三十一日	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>2</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>3</u>	<u>6</u>	<u>9</u>

綜合財務報表附註

(以港幣計)

13 投資物業

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於一月一日	60,736	68,465
匯兌差額	3,381	1,409
添置	-	360
投資物業之公平值收益／(虧損)	6,513	(9,498)
出售	(550)	-
於十二月三十一日	70,080	60,736

本集團投資物業已於二零一一年及二零一零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。估值由獨立測量師行中和邦盟評估有限公司進行。

所有投資物業均位於中國，並以長期租約持有。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

14 預付土地租賃費用

本集團

	中國租賃土地 港幣千元
成本：	
於二零一零年一月一日	202,977
匯兌差額	4,777
增加	<u>251</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>208,005</u>
於二零一一年一月一日	208,005
匯兌差額	<u>11,432</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>219,437</u>
累計攤銷及減值：	
於二零一零年一月一日	22,343
匯兌差額	656
本年度支出	<u>5,561</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>28,560</u>
於二零一一年一月一日	28,560
匯兌差額	1,570
本年度支出	<u>6,005</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>36,135</u>
賬面值：	
於二零一一年十二月三十一日	<u><u>183,302</u></u>
於二零一零年十二月三十一日	<u><u>179,445</u></u>

綜合財務報表附註

(以港幣計)

14 預付土地租賃費用 (續)

本集團 (續)

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
租期超過50年－中國	14,257	13,514
租期在10年至50年之間－中國	169,045	165,931
	<u>183,302</u>	<u>179,445</u>

- (a) 中國租賃土地包括於固定期間收購中國土地使用權以供物業發展之成本。
- (b) 於土地租賃之未屆滿期間，預付土地租賃費用攤銷按直線法確認為開支。
- (c) 根據長期租約所持之中國租賃土地（包括東莞數幅土地）金額達港幣14,257,000元（二零一零年：港幣13,514,000元）。土地使用權證書乃以合作夥伴之名義註冊（亦見附註15(b)）。
- (d) 根據中期租約所持之中國租賃土地指本集團於深圳一幅土地（「深圳土地」）中之50%權益，金額為港幣169,045,000元（二零一零年：港幣165,931,000元）。本集團將向深圳棕科置業有限公司（「深圳棕科」）轉讓其於深圳土地之權益作為出資（附註29(a)(i)）。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

15 發展中物業

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
發展及附屬成本	34,326	32,036
資本化利息	8,001	7,459
	42,327	39,495
減：減值虧損撥備(附註15(c))	(28,864)	(26,733)
	13,463	12,762

發展中物業之賬面值分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
與合作夥伴合作開發之物業發展項目(附註15(b))	-	-
自行開發之物業發展項目	13,463	12,762
	13,463	12,762

- (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) 於二零一一年十二月三十一日，已就發展中物業作出減值撥備合共港幣28,864,000元(二零一零年：港幣26,733,000元)，乃由於董事認為，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。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

16 於附屬公司之投資及結餘

	本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非上市股份，按成本	<u>159,056</u>	<u>159,056</u>
應收附屬公司之款項	118,139	224,620
減：減值虧損撥備	<u>(51,536)</u>	<u>(156,904)</u>
	<u>66,603</u>	<u>67,716</u>
應付一間附屬公司之款項	<u>(28,453)</u>	<u>(22,989)</u>

非上市股份之賬面值乃按本公司於一九九九年進行集團重組而成為本集團最終控股公司之日，本集團應佔附屬公司相關資產淨值之賬面值計算。

應收／（應付）附屬公司之款項為無抵押、不計利息且無固定還款期。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

16 於附屬公司之投資及結餘 (續)

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立(或成立)／ 營運之地點／國家	已發行及繳足股本／ 註冊股本之詳情	擁有權益百分比		主要業務
			二零一一年	二零一零年	
由本公司直接持有					
Grand Field Group Holdings (BVI) Limited	英屬處女群島 ／香港	1美元	100%	100%	投資控股
Grand Field Group Investments (BVI) Limited	英屬處女群島 ／香港	1美元	100%	100%	投資控股
中大集團有限公司	英屬處女群島 ／香港	1美元	100%	100%	投資控股
Metro China Investment Limited	英屬處女群島 ／香港	1美元	100%	100%	停業
透過附屬公司間接持有					
鈞濠集團有限公司	香港	普通股港幣200元及 無投票權遞延股 港幣200元	100%	100%	投資控股及物業發展
鈞濠房地產開發(深圳) 有限公司	中國	人民幣(「人民幣」) 19,232,100元	100%	100%	物業發展
嘉豐實業有限公司	香港／中國	普通股港幣200元及 無投票權遞延股 港幣200,000元	100%	100%	物業發展

綜合財務報表附註

(以港幣計)

16 於附屬公司之投資及結餘 (續)

附屬公司名稱	註冊成立(或成立)/ 營運之地點/國家	已發行及繳足股本/ 註冊股本之詳情	擁有權益百分比		主要業務
			二零一一年	二零一零年	
透過附屬公司					
間接持有 (續)					
均翔股份有限公司*	香港/中國	普通股港幣200元及 無投票權遞延股 港幣200元	100%	100%	物業發展
成發行有限公司	香港/中國	普通股港幣4元及 無投票權遞延股 港幣2元	100%	100%	物業發展
鈞濠新能源有限公司*	香港	港幣2元	100%	100%	物業持有
遠程置業(深圳)有限公司	中國	港幣50,000,000元	100%	100%	物業管理、資訊服務及物 業代理
中汎有限公司*	香港	港幣1元	100%	100%	投資控股
Sharp Gain Limited	香港	港幣1元	100%	100%	投資控股
豐盛發貿易(深圳)有限公司	中國	人民幣8,000,000元	100%	100%	停業

* 該等附屬公司於二零一一年十二月三十一日終止其業務，並於二零一一年十二月三十一日年結日後根據香港公司條例第291AA條向香港公司註冊處申請將該等附屬公司撤銷註冊。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

17 其他金融資產

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非上市投資，按成本	<u>829</u>	<u>-</u>

非上市投資乃向深圳棕科作出之現金出資(附註29(a)(i))。

18 應收按揭貸款

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應收貸款總額(附註18(a))	6,253	8,963
減：減值虧損撥備(附註18(b))	<u>(5,675)</u>	<u>(7,513)</u>
	578	1,450
減：分類為流動資產之流動部份	<u>(413)</u>	<u>(771)</u>
一年後到期之餘額	<u>165</u>	<u>679</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6.56%(二零一零年：年利率5.81%)對現金流量進行折現而釐定。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

18 應收按揭貸款 (續)

(a) 到期日分析

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應收按揭貸款總額如下：		
一年內	443	806
一年以上但少於五年	5,810	8,157
	<u>6,253</u>	<u>8,963</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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於一月一日	7,513	8,329
匯兌差額	408	176
已確認之（減值虧損撥回）／減值虧損	(2,246)	106
無法收回金額撤銷	-	(1,098)
於十二月三十一日	<u>5,675</u>	<u>7,513</u>

綜合財務報表附註

(以港幣計)

18 應收按揭貸款(續)

(c) 尚未減值之應收按揭貸款

認為個別或共同尚未減值之應收按揭貸款分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
全面履行信貸條款，因折現而減值	578	1,450
逾期並減值	-	-
	<u>578</u>	<u>1,450</u>

19 商譽

	本集團 港幣千元
成本：	
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日、 二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日	<u>997</u>
累計減值虧損：	
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日、 二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日	<u>997</u>
賬面值：	
於二零一一年十二月三十一日	<u>-</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>-</u>

綜合財務報表附註

(以港幣計)

20 已完成持作銷售物業

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於一月一日	13,986	16,418
匯兌差額	701	296
年內確認之已銷售物業成本	(2,495)	(2,125)
轉至物業、廠房及設備(附註12)	-	(603)
於收益表扣除之消耗品	(18)	-
於十二月三十一日	12,174	13,986
減：已完成持作銷售物業之撇減	(3,381)	(3,585)
	8,793	10,401

所有已完成持作銷售物業均位於中國，以成本及可變現淨值之較低者入賬，並以長期租約持有。

21 其他應收款項、按金及預付款項

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
其他應收款項	1,853	1,746	-	-
購買物業按金(附註21(b))	-	-	-	-
物業管理服務之保證按金 (附註21(c))	-	-	-	-
出售投資物業應收款項 (附註21(d))	-	1,163	-	-
其他按金及預付款項	631	1,211	303	1,141
	2,484	4,120	303	1,141

所有其他應收款項、按金及預付款項預期將於一年內收回或確認為開支。其他應收款項、按金及預付款項之賬面值與彼等之公平值相若。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

21 其他應收款項、按金及預付款項 (續)

(a) 貨幣分析

其他應收款項、按金及預付款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
港幣	551	1,141	303	1,141
人民幣	1,933	2,979	-	-
	<u>2,484</u>	<u>4,120</u>	<u>303</u>	<u>1,141</u>

- (b) 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，本集團之全資附屬公司遠程置業(深圳)有限公司(「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6,135,000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110,272,000元)購買物業，或如遠程不進行購買則可退還按金。遠程並未進一步進行物業購買。

董事認為，收回按金之可能性並不確定，而人民幣2,300,000元(相當於港幣2,614,000元)之減值虧損撥備已於二零一零年十二月三十一日計提。截至二零一一年十二月三十一日止年度，部份按金人民幣2,300,000元(相當於港幣2,822,000元)已以現金退還予本集團，因此人民幣2,300,000元(相當於港幣2,822,000元)之減值虧損撥備已於截至二零一一年十二月三十一日止年度撥回並計入綜合收益表。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

21 其他應收款項、按金及預付款項 (續)

- (c) 於二零零八年三月二十五日，遠程與東莞市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(「東莞市閩泰」)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，為期兩年，每年費用為人民幣1,450,000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)(於二零一零年三月三十一日合同到期時可退還)。

董事認為，收回按金之可能性並不確定，而人民幣5,900,000元(相當於港幣6,705,000元)之減值虧損撥備已於二零一零年十二月三十一日計提。截至二零一一年十二月三十一日止年度，部份按金人民幣2,500,000元(相當於港幣2,877,000元)已以現金退還予本集團，因此人民幣400,000元(相當於港幣491,000元)之減值虧損撥備已於截至二零一一年十二月三十一日止年度撥回並計入綜合收益表。

- (d) 於二零零九年，本集團出售投資物業予一名第三方，代價為人民幣8,900,000元(相當於港幣10,676,000元)。於二零一一年十二月三十一日，人民幣1,000,000元(相當於港幣1,227,000元)之代價尚未結算。董事認為，收回應收款項之可能性並不確定，而已就此項應收款項作出減值虧損撥備。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

22 現金及現金等值項目以及受限制現金

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
銀行及手頭現金	1,538	1,653	157	298
減：受限制現金	(123)	(116)	-	-
現金及現金等值項目	1,415	1,537	157	298

- (a) 銀行現金按根據每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。現金及現金等值項目以及受限制現金之賬面值與其公平值相若。
- (b) 受限制現金是指銀行提供給本集團物業買方之按揭貸款之擔保存款。根據與銀行訂立之相關合同，本集團需就物業買方可能拖欠支付墊付予彼等之按揭貸款而於指定銀行賬戶存放若干款項。有關擔保存款僅會於悉數償還相關按揭貸款後發放。
- (c) 現金及現金等值項目以及受限制現金之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
港幣	558	408	157	298
人民幣(附註22(d))	980	1,245	-	-
	1,538	1,653	157	298

- (d) 將以人民幣計值之結餘兌換為外幣須遵守中國政府頒佈之外匯管制制度及條例。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

23 貿易應付賬款及其他應付款

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應付建築承包商之貿易款項 (附註23(a))	1,064	1,008	-	-
應計酬金及其他營運開支	8,021	7,245	5,432	5,425
應計利息開支	1,424	-	-	-
應計法律費用	1,087	1,096	1,087	1,096
銷售物業所收按金	1,202	1,293	-	-
就投資物業收取之租賃按金	428	350	-	-
退回物業之應付款項	4,105	5,821	-	-
訴訟和解撥備(附註23(c))	2,310	5,473	600	710
其他應付款	1,749	1,973	-	-
	<u>21,390</u>	<u>24,259</u>	<u>7,119</u>	<u>7,231</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其公平值相若。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

23 貿易應付賬款及其他應付款(續)

(a) 賬齡分析

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
即時至過期90天	-	-	-	-
過期91天至180天	-	-	-	-
過期181天至360天	-	-	-	-
過期360天以上	1,064	1,008	-	-
	1,064	1,008	-	-

(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		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
港幣	8,896	8,962	7,119	7,231
人民幣	12,494	15,297	-	-
	21,390	24,259	7,119	7,231

綜合財務報表附註

(以港幣計)

23 貿易應付賬款及其他應付款 (續)

(c) 年內訴訟和解撥備之變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於一月一日	5,473	5,389	710	580
匯兌差額	262	112	-	-
年內撥備	-	330	-	330
年內付款	(3,425)	(358)	(110)	(200)
於十二月三十一日	<u>2,310</u>	<u>5,473</u>	<u>600</u>	<u>710</u>

本集團之訴訟詳情於附註30(a)披露。

24 計息借款

於二零一一年十二月三十一日，計息借款之償還期如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內或於要求時須支付之 第三者提供之貸款				
— 有抵押 (附註24(a))	5,907	-	-	-
— 無抵押 (附註24(b))	1,227	1,168	-	-
	<u>7,134</u>	<u>1,168</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

綜合財務報表附註

(以港幣計)

24 計息借款 (續)

- (a) 第三者提供之貸款由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」)之股份作抵押，按年利率25%計息並須於自提取日期起計四個月內償還。倘貸款逾期，則自提取日期起按年利率40%計算。

於二零一一年十二月三十一日，貸款已逾期並按年利率40%計息。貸款已於二零一二年二月悉數償還。

董事認為，貸款為短期融資安排，以滿足本集團之偶然融資需求。就貸款收取之利息包括有關偶然融資安排之溢價。

- (b) 於二零一一年十二月三十一日，第三者提供之貸款為無抵押，按月利率3%計息。於二零一零年十二月三十一日，第三者提供之貸款乃無抵押，按加權平均實際年利率5.5%計息。

- (c) 計息借款之賬面值均以人民幣計值。

25 股本結算之以股份為基礎之交易

本公司於二零零六年六月二十三日採納購股權計劃，據此，本公司董事獲授權酌情邀請本集團僱員(包括本集團旗下任何公司董事)以代價港幣1元接納購股權以認購本公司股份。購股權並無歸屬條件並可於自授出日期起計三年內行使。各份購股權賦予持有人權利以認購本公司一股普通股。於二零一一年十二月三十一日，所有購股權均失效。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

25 股本結算之以股份為基礎之交易 (續)

購股權數目及加權平均行使價如下：

	二零一一年		二零一零年	
	加權平均行使價	購股權數目	加權平均行使價	購股權數目
年初尚未行使	港幣0.1474元	94,000,000	港幣0.1540元	195,200,000
年內失效	港幣0.1474元	(94,000,000)	港幣0.1601元	(101,200,000)
年末尚未行使	港幣-	-	港幣0.1474元	94,000,000
可於年末行使	港幣-	-	港幣0.1474元	94,000,000

於二零一一年十二月三十一日，概無尚未行使購股權。於二零一零年十二月三十一日尚未行使之購股權行使價為港幣0.128元或港幣0.1724元，加權平均剩餘合約年期為1.3年。

26 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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應付中國企業所得稅	605	573
應付中國土地增值稅	28	(63)
	<u>633</u>	<u>510</u>

綜合財務報表附註

(以港幣計)

26 綜合資產負債表內之所得稅 (續)

(a) 綜合資產負債表內之當期稅項指：(續)

綜合資產負債表之對賬：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
可收回稅項	(438)	(374)
應付稅項	1,071	884
	<u>633</u>	<u>510</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：

	投資物業重估	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
重估投資物業產生之遞延稅項負債：		
於一月一日	310	2,013
匯兌差額	17	7
扣除自／(計入)綜合收益表(附註6(a))	3,652	(1,710)
於十二月三十一日	<u>3,979</u>	<u>310</u>

(c) 未確認之遞延稅項資產：

本集團並無就金額約為港幣82,307,000元(二零一零年：港幣75,765,000元)之累計稅項虧損確認遞延稅項資產，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二零一二年至二零一六年(二零一零年：二零一一年至二零一五年)期間屆滿。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

27 股本、儲備及股息

(a) 權益部份之變動

年內本集團綜合權益之各部份及其變動乃載列於綜合權益變動表。

年內本公司之權益部份及其變動詳情載列如下：

本公司

	股本 (附註27(c)) 港幣千元	股份溢價 (附註27(d)(i)) 港幣千元	購股權儲備 (附註27(d)(ii)) 港幣千元	實繳盈餘 (附註27(d)(v)) 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一零年一月一日						
之結餘	50,336	261,949	12,565	140,281	(199,896)	265,235
於購股權失效時轉撥	-	-	(7,165)	-	7,165	-
本年度之虧損及全面 總虧損	-	-	-	-	(67,277)	(67,277)
於二零一零年十二月 三十一日及二零一 一年一月一日之結餘	50,336	261,949	5,400	140,281	(260,008)	197,958
於購股權失效時轉撥	-	-	(5,400)	-	5,400	-
本年度之虧損及全面 總虧損	-	-	-	-	(7,451)	(7,451)
於二零一一年十二月 三十一日之結餘	<u>50,336</u>	<u>261,949</u>	<u>-</u>	<u>140,281</u>	<u>(262,059)</u>	<u>190,507</u>

綜合財務報表附註

(以港幣計)

27 股本、儲備及股息 (續)

(b) 股息

董事不建議派付有關截至二零一一年十二月三十一日止年度之任何股息(二零一零年:港幣零元)。

(c) 股本

	二零一一年		二零一零年	
	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股份享有一票投票權。所有普通股於本公司的餘下資產方面享有同等權利。

(d) 儲備的性質及用途

(i) 股份溢價

股份溢價賬的應用受百慕達一九八一年公司法第40條管轄。

(ii) 購股權儲備

購股權儲備包括根據附註2(q)(iii)內以股份為基礎之付款採用之會計政策確認之授予本公司僱員之未行使購股權實際或估計數目之公平值。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

27 股本、儲備及股息 (續)

(d) 儲備的性質及用途 (續)

(iii) 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聯交所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。

(iv) 換算儲備

換算儲備包括換算海外附屬公司之財務報表而產生之所有外匯差額。此儲備已根據附註2(t)所載之會計政策處理。

(v) 實繳盈餘

本公司之實繳盈餘亦由於同一集團重組而出現，是指收購附屬公司當時之合併資產淨值超過本公司因交換而發行股份之面值部份。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司可自實繳盈餘賬內作出分派。但倘出現下列情況，則本公司不得宣派或派付股息，或自實繳盈餘作出分派：

- (a) 本公司於支付有關款項後，不能或將不能償還到期負債；或
- (b) 其資產的可變現值將因此低於其負債及其已發行股本與股份溢價賬合共數額。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

27 股本、儲備及股息 (續)

(e) 可供分派儲備

董事認為，本公司可分派予權益股東之儲備如下：

	本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
實繳盈餘	140,281	140,281
累計虧損	(262,059)	(260,008)
	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

(f) 資本管理

本集團管理資本之首要目標乃保障本集團能夠持續經營，從而透過與風險水平相對應之產品及服務定價以及獲得合理成本的融資，繼續為股東創造回報。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

27 股本、儲備及股息 (續)

(f) 資本管理 (續)

本集團積極及定期對資本架構開展檢討及管理，以在可能帶來較高借貸水平之較高股東回報與穩健資本狀況帶來的好處及保障之間取得平衡，並因應經濟環境的變化對資本架構作出調整。

與其他同業一樣，本集團以資產負債比率監控資本。資產負債比率按淨負債除以經調整資本計算。淨負債按總借貸（包括綜合資產負債表所載之借款及貿易應付賬款及其他應付款）減現金及現金等值項目計算。經調整資本包括所有權益部分。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
流動負債：				
應付賬款及其他借款	29,637	26,353	7,161	7,273
減：現金及現金等值項目	(1,415)	(1,537)	(157)	(298)
負債淨額	28,222	24,816	7,004	6,975
權益總額及經調整資本	265,288	263,296	190,507	197,958
資產負債比率	11%	9%	4%	4%

綜合財務報表附註

(以港幣計)

28 財務風險管理及公平值

本集團於日常業務過程中面臨信貸、流動資金、利率及外幣風險。本集團承擔的有關風險以及本集團就管理該等風險所採用的財務風險管理政策及慣例載列如下。

(a) 信貸風險

本集團面臨與其按揭貸款及其他應收款項以及銀行現金存款有關之信貸風險。

為盡量降低信貸風險，本集團限制按揭貸款及其他應收款項可收回性的信貸風險。本集團管理層亦成立小組，負責確定信貸額度、信貸審批及其他監察程序，以確保採取必要跟進措施以收回逾期債務。此外，本集團於各結算日審核每項個別應收款項之可收回金額，以確保已就不可收回款項作出充份減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團涉及按揭貸款及其他應收款項之信貸風險大幅降低。

有關本集團面臨應收按揭貸款及其他應收款項產生之信貸風險之進一步量化披露載於附註18及21。

銀行存款信貸風險有限，因為對手方均屬信貸評級優良之銀行。

信貸風險涉及最高之金額為每項金融資產在資產負債表內之賬面值。除本集團存放於銀行之受限制現金（誠如附註22所載）外，本集團並無提供任何將令本集團涉及信貸風險之擔保。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

28 財務風險管理及公平值 (續)

(b) 流動資金風險

本集團面臨重大流動資金風險。本集團持續維持乃憑藉本集團產生足夠營運資金之能力以符合其財務需要。

本集團於二零一一年十二月三十一日之流動負債淨額約為港幣16,094,000元(二零一零年:港幣9,150,000元),包括計息借款、貿易應付賬款及其他應付款及應付股息分別約港幣7,134,000元、港幣21,390,000元及港幣42,000元(二零一零年:分別約港幣1,168,000元、港幣24,259,000元及港幣42,000元)。本集團於二零一一年十二月三十一日之未償付資本承擔約為港幣275,848,000元(二零一零年:港幣零元)(於附註29(a)披露)。

董事密切監控本集團之現金流量,並於到期時會安排現有借款作重續及重新借貸(如需要)以使本集團在可見將來進行其營運。董事認為,於現有借款到期時,本集團預期可以類似之條款及條件重續現有借款。就此而言,董事認為本集團之流動資金風險大幅降低。

由於本集團之投資物業及已完成持作銷售物業之總市值均高於現有借款,故董事認為,當本集團以本集團資產作抵押時,獲得之額外銀行融資將超逾本集團之流動負債款額。故此,董事認為本集團之流動資金風險極低。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

28 財務風險管理及公平值 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

下表詳列餘下合約於本集團及本公司金融負債之結算日到期，該等合約乃根據合約未貼現現金流量（包括使用合約利率計算之利息支出或倘為浮息，根據結算日之即期利率計算）以及本集團及本公司須予償還之最早日期計算：

	二零一一年			二零一零年		
	資產負債表	合約未折現		資產負債表	合約未折現	
	賬面值	現金流總額	一年內或按要求	賬面值	現金流總額	一年內或按要求
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本集團						
貿易及其他應付款項	21,390	21,390	21,390	24,259	24,259	24,259
計息借款	7,134	7,650	7,650	1,168	1,168	1,168
應付股息	42	42	42	42	42	42
	<u>28,566</u>	<u>29,082</u>	<u>29,082</u>	<u>25,469</u>	<u>25,469</u>	<u>25,469</u>
本公司						
其他應付款	7,119	7,119	7,119	7,231	7,231	7,231
應付一間附屬公司之 款項	28,453	28,453	28,453	22,989	22,989	22,989
應付股息	42	42	42	42	42	42
	<u>35,614</u>	<u>35,614</u>	<u>35,614</u>	<u>30,262</u>	<u>30,262</u>	<u>30,262</u>

綜合財務報表附註

(以港幣計)

28 財務風險管理及公平值 (續)

(c) 利率風險

本集團的利率風險主要來自短期借款。按浮動利率及固定利率作出的借款分別令本集團面臨現金流量利率風險及公平值利率風險。

本集團按動態基準分析其利率風險，並考慮再融資、更新現時持倉、其他融資及對沖模擬多個情況。根據此等模擬情況，本集團計算界定利率調整之損益之影響，就各模擬情況而言，所有貨幣均採用相同利率調整。模擬情況僅就反映主要計息持倉之負債而作出。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，倘借款利率上調／下調1%，而所有其他變數保持不變，則當年／往年虧損將分別增加／減少港幣71,000元及港幣71,000元，主要是由於借款之利息開支增加／減少所致。

董事認為，所闡述之利率變動並無反映實際利率變動，其可能受市況及本集團財務狀況影響。

(d) 外幣風險

本集團的外幣風險主要來源於於中國的淨投資。本集團尋求使用人民幣借款來為該等投資籌集資金。本集團監察外匯風險並將根據市場情況，考慮訂立遠期外匯合約，以降低風險。

人民幣並非可自由兌換的貨幣及將資金匯往中國以外須遵守中國政府實施之外匯限制。

(e) 公平值

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，所有金融工具均按與其公平值無重大差別之金額列賬。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

29 承擔

(a) 於二零一一年十二月三十一日，於綜合財務報表中未撥備之未付資本承擔如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已訂約但未作出撥備：		
於一間中國公司之出資(附註29(a)(i))	275,392	—
物業發展開支	456	—
	<u>275,848</u>	<u>—</u>

(i) 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已獲成立，其目的為開發深圳土地。深圳棕科之註冊資本為人民幣450,240,000元(相當於港幣552,442,000元)，其中本集團同意出資人民幣225,120,000元(相當於港幣276,221,000元)，相當於深圳棕科註冊資本之50%。本集團將以轉讓本集團於深圳土地50%權益之方式向深圳棕科出資，其中於二零一一年十二月三十一日已預付土地租賃費用為港幣169,045,000元及現金人民幣67,536,000元(相當於港幣82,866,000元)。根據深圳棕科之組織章程大綱，現金資本將於獲得營業執照後兩年內注入。

於二零一一年十二月三十一日，本集團已注入現金資本人民幣675,000元(相當於港幣829,000元)(附註17)。

(b) 於二零一一年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租約，應付之未來最低租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	572	409	—	324
第二至第五年內 (包括首尾兩年)	763	—	—	—
	<u>1,335</u>	<u>409</u>	<u>—</u>	<u>324</u>

本集團為經營租約項下有關辦公室物業之承租人。該等租約一般初步為期三年，於期限屆滿後所有條款均可重新商討。有關租賃並無包括或然租金。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

29 承擔 (續)

(c) 根據經營租約租出之物業

本集團根據經營租約出租投資物業。租約一般初步為期一年至八年，並於租期屆滿後重新商討所有條款。有關租賃並無包括或然租金。

根據不可撤銷經營租約，本集團應收之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	1,257	1,548
第二至第五年內 (包括首尾兩年)	2,618	2,977
五年以上	-	186
	<u>3,875</u>	<u>4,711</u>

30 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

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」），指稱遠程與華嘉富及東莞市閩泰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。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

30 或然負債 (續)

(a) 訴訟 (續)

(i) 曾煒麟先生及其聯繫人士提出之法律程序 (續)

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元從閩泰建設有限公司(「閩泰建設」)收購一項名為儀征經濟開發區高新技術產業園之項目(「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深圳市中城建設工程有限公司(「中城」)訂立合作框架協議(「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(統稱「決議案」)；(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任何正式查詢或盡職調查；(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

綜合財務報表附註

(以港幣計)

30 或然負債 (續)

(a) 訴訟 (續)

(i) 曾煒麟先生及其聯繫人士提出之法律程序 (續)

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) ; 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通過有關決議案為本公司董事會決議案之決定確實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)清查及/或查詢彼等因違反受信責任而直接或間接產生之所有付款、作出之溢利及/或收取之利益, 及裁定支付所有金額及交付於上述查詢或清查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。於此等綜合財務報表日期概無作出裁決。董事認為, 列為被告之董事經已辭任, 而上述法律程序將不會對本集團之財務狀況及營運產生進一步重大影響。

(ii) 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。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

30 或然負債 (續)

(a) 訴訟 (續)

(iii) 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。

已就上年度之案件作出港幣296,000元之撥備。由於於二零一一年十二月三十一日概無作出裁決，故董事認為毋須於年內作出進一步撥備。

(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。於截至二零一一年及二零一零年兩個財政年度，並無任何物業退還予本集團。於二零一一年十二月三十一日，共有149項（二零一零年：172項）物業之按揭貸款未有償還，總合同銷售價值達港幣32,880,000元（二零一零年：港幣38,855,000元），相應銷售成本達港幣20,804,000元（二零一零年：港幣24,646,000元）。在對按揭貸款出現拖欠情況及物業退還之可能性缺乏任何可靠資料之情況下，董事無法就過往年度售出之該等物業估算任何特定撥備金額。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

31 關連人士交易

(a) 與主要管理人員之交易

本集團主要管理人員之薪酬於綜合財務報表附註7披露。

(b) 與其他關連人士之交易

年內，本集團向鈞濠資源有限公司（「鈞濠資源」）支付顧問費港幣999,000元（二零一零年：港幣零元）。曾煒麟先生（「曾先生」）及郭慧玫女士為鈞濠資源之股東、本公司之主要股東及前任董事。曾先生亦為鈞濠資源之董事。

年內，本集團已向本公司一名前任非執行董事之子朱哲支付租金港幣零元（二零一零年：港幣85,000元）。

32 會計判斷及估計

(a) 本集團會計政策所採納的主要會計判斷

於應用本集團會計政策的過程中，除涉及對綜合財務報表內已確認金額構成最重大影響的該等估計的會計政策外，管理層已作出以下會計判斷：

(i) 經營租賃承擔—本公司作為出租人

本集團就旗下的投資物業組合訂立商業物業租約。本集團確認，就此等以經營租約出租的物業而言，本集團保留與此等物業擁有權有關的一切重大風險及回報。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

32 會計判斷及估計 (續)

(a) 本集團會計政策所採納的主要會計判斷 (續)

(ii) 投資物業與持作銷售物業的分類

本集團開發持作銷售物業及持作賺取租金及／或資本增值的物業。管理層已就一項物業是否指定為投資物業或持作銷售物業作出判斷。本集團於某項物業開發初期考慮其持有相關物業的意向。於建設過程中，如相關的發展中物業計劃落成後出售，則相關物業乃入賬列作發展中物業，並計入流動資產，而如相關物業計劃持作賺取租金及／或資本增值，則相關物業入賬列作發展中資產並計入非流動資產。於物業落成後，持作銷售物業會轉撥至已完成持作銷售物業，並按成本列值，而持作賺取租金及／或資本增值的物業則轉撥至投資物業，並須於各結算日重新估值。

(b) 估計不明朗因素的來源

估計不明朗因素的主要來源構成須對資產及負債的賬面值作出重大調整的重大風險，茲論述如下。

(i) 持續基準

綜合財務報表已按持續基準編製，其有效性乃依賴本集團可產生充足營運資金以滿足其財務需求的能力。有關詳情載於綜合財務報表附註2(b)。

(ii) 所得稅

在釐定所得稅撥備時，需要作出重要的判斷。在正常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定是不確定的。當該等事宜最終的稅項結果與最初入賬金額不同時，有關差額將影響釐定期內的所得稅及遞延稅款撥備。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

32 會計判斷及估計 (續)

(b) 估計不明朗因素的來源 (續)

(iii) 土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。但中國不同城市及地區的稅務機構對土地增值稅之執行與結算並不相同。本集團尚未與任何當地稅務機構落實土地增值稅的計算方法及支付事項。因此，需對土地增值稅及相關稅金金額的確定作出重大判斷。本集團根據管理層對稅法的最佳理解確認土地增值稅。最終稅項的繳付金額可能與最初入賬金額有所差異，而該等差異則會影響與當地稅務機構落實稅項期間的銷售成本及遞延所得稅撥備。

(iv) 遞延稅項資產

所有未動用稅項虧損在能獲得應課稅盈利抵銷虧損的情況下，可確認為遞延稅項資產。釐定可予確認的遞延稅項資產的金額時，管理層須根據未來應課稅溢利之可能時間及水平連同未來稅項計劃作出重大判斷。

(v) 投資物業之公平值

投資物業會由獨立專業估值師於結算日按其現有用途以市值基準重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，而由於該等假設涉及不明確因素，估值或會與實際結果有重大差異。於作出判斷時，本集團已考慮活躍市場中類似物業之當前市價，並運用主要根據各結算日之市況作出之假設。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

32 會計判斷及估計 (續)

(b) 估計不明朗因素的來源 (續)

(vi) 折舊

若干經營性資產折舊構成本集團一項重大的營運成本。物業、廠房及設備之成本於各項資產之估計使用年期內以直線法折舊。本集團定期檢討技術及行業環境、資產報廢活動及剩餘價值等方面的變動，以確定估計剩餘使用年期及折舊率之調整。

實際經濟年期可能與估計使用年期不同。定期檢討可能使可折舊年期出現變動，因而引致未來期間折舊費用有所變動。

(vii) 發展中物業及已完成持作銷售物業之可變現淨值

本公司根據該等物業之變現能力按其可變現淨值評估發展中物業及已完成持作銷售物業之賬面值。發展中物業之可變現淨值乃參考管理層根據現行市況估計之售價減適用可變動銷售開支及預期竣工成本（包括土地成本）而釐定。已完成持作銷售物業之可變現淨值乃參考管理層根據現行市況估計之售價減適用可變動銷售開支而釐定。

33 結算日後事項

除綜合財務報表其他部分所披露者外，下列重大事項於二零一一年十二月三十一日後發生。

於二零一二年二月二十日，本集團與Thrive Season Limited（「Thrive Season」）（作為貸款人）已就為數人民幣41,000,000元（相當於港幣50,307,000元）之貸款融資而訂立一份貸款協議。為獲取有關融資，本集團與Thrive Season於同日已就將本集團全資附屬公司鈞濠集團有限公司之股份抵押予Thrive Season而訂立一份股份押記。貸款按年利率25%計息並須於自提取日期起計12個月內償還。

綜合財務報表附註

(以港幣計)

34 比較數字

若干比較數字已予重新分類，以配合本年度之呈列方式。

35 已頒佈但未於截至二零一一年十二月三十一日止年度內生效之修訂、新準則及詮釋可能造成之影響

截至該等財務報表刊發之日，香港會計師公會已頒佈於截至二零一一年十二月三十一日止年度尚未生效且於該等財務報表內並未獲採納之多項修訂及新準則。其中可能與本集團相關之修訂及新準則如下。

	於下列日期開始或之後之 會計期間生效
香港財務報告準則第7號， <i>金融工具：披露－轉讓金融資產</i> 之修訂	二零一一年七月一日
披露－ <i>抵銷金融資產及金融負債</i>	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及交易披露	二零一五年一月一日
香港會計準則第12號， <i>所得稅－遞延稅項：收回相關資產</i> 之修訂	二零一二年一月一日
香港會計準則第1號， <i>呈列財務報表－呈列其他全面收入項目</i> 之修訂	二零一二年七月一日
香港會計準則第32號， <i>金融工具： 呈列－抵銷金融資產及金融負債</i> 之修訂	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第9號， <i>金融工具</i>	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號， <i>綜合財務報表</i>	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號， <i>共同安排</i>	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號， <i>披露於其他實體之權益</i>	二零一三年一月一日

綜合財務報表附註

(以港幣計)

35 已頒佈但未於截至二零一一年十二月三十一日止年度內生效之修訂、新準則及詮釋可能造成之影響 (續)

	於下列日期開始或之後之 會計期間生效
香港財務報告準則第13號，公平值計量	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號，獨立財務報表 (二零一一年)	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號，於聯營公司及合營企業之投資	二零一三年一月一日
香港會計準則第19號 (經修訂)，僱員福利	二零一三年一月一日
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號，露天採礦場生產階段之剝採成本	二零一三年一月一日

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。

36 綜合財務報表之批准

該等綜合財務報表由董事會於二零一二年四月十九日批准及授權刊發。

五年財務概要

以下為本集團截至二零一一年十二月三十一日止五個年度之綜合業績及綜合資產及負債概要。

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	5,618	4,058	4,623	5,133	(6,387)
除所得稅前(虧損)/溢利	(8,917)	(27,492)	(57,768)	(95,102)	(41,988)
所得稅抵免/(開支)	(4,067)	2,346	849	3,447	(6,255)
本年度(虧損)/溢利	<u>(12,984)</u>	<u>(25,146)</u>	<u>(56,919)</u>	<u>(91,655)</u>	<u>(48,243)</u>

綜合資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
總資產	298,904	289,959	313,951	408,887	439,098
總負債	<u>(33,616)</u>	<u>(26,663)</u>	<u>(31,930)</u>	<u>(69,947)</u>	<u>(45,547)</u>
淨資產	<u>265,288</u>	<u>263,296</u>	<u>282,021</u>	<u>338,940</u>	<u>393,551</u>

物業詳情

名稱／位置	種類	所持實際 百分比	完成階段	預計竣工
持作發展物業				
一幅地塊位於 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 墟鎮管理區	住宅及商業	100%	規劃階段	不適用
一幅地塊位於 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 白果洞管理區	住宅及商業	100%	規劃階段	不適用
一幅地塊位於 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 草埔西環路	住宅及商業	50%	規劃階段	不適用

物業詳情

名稱／位置	種類	所持實際		預計竣工
		百分比	完成階段	
持作銷售物業				
華都花園第二期多個單位 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 振興路	住宅	100%	不適用	不適用
華都花園第一期多個單位 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 永隆街及振興路	住宅及商業	100%	不適用	不適用
怡樂花園多個單位 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 樟羅管理區 永寧街及莞惠高速公路	住宅及商業	100%	不適用	不適用
東江花園第二期多個單位 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 墟鎮管理區 荔景大道	住宅	100%	不適用	不適用

物業詳情

名稱／位置	種類	所持實際		預計竣工
		百分比	完成階段	
持作銷售物業				
陶然居多個單位 中國 廣東省 深圳市 南山區 北環大道 西麗 龍井珠光高發科技園	住宅	100%	不適用	不適用
德福花園第一期1個單位 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 環城西路	商業	100%	不適用	不適用
德福花園第二期1個單位 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 環城西路	住宅	100%	不適用	不適用

物業詳情

名稱／位置	種類	所持實際		預計竣工
		百分比	完成階段	
持作投資物業				
怡樂花園多個單位 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 樟羅管理區 永寧街及莞惠高速公路	商業及住宅	100%	不適用	不適用
東江花園第一期多個單位 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 墟鎮管理區 荔景大道	商業	100%	不適用	不適用
華都花園第一期多個單位 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 永隆街及振興路	商業及住宅	100%	不適用	不適用

物業詳情

名稱／位置	種類	所持實際 百分比	完成階段	預計竣工
持作投資物業				
華都花園第二期多個單位 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 振興路	商業	100%	不適用	不適用
德福花園第一期多個單位 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 環城西路	商業	100%	不適用	不適用
德福花園第二期 多個單位及泊車位 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 環城西路	商業	100%	不適用	不適用