

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)

延遲刊發全年業績公佈之原因 截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績公佈 及公司秘書辭任

延遲刊發全年業績公佈之原因

鈞濠集團有限公司(「本公司」)延遲至二零零九年九月七日刊發截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績，因為核數師較遲要求董事局(「董事」)取得多項訴訟之最新情況。因此，本公司截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之全年業績公佈(「末期業績公佈」)延遲刊發(「延遲」)。

延遲刊發上述末期業績公佈違反上市規則之規定。聯交所保留對本公司及／或本公司董事採取適當行動之權利。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績公佈

本公司董事於二零零九年九月四日欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

公司秘書辭任

本公司董事局謹此宣佈於二零零九年九月四日顏翠雲女士(「顏女士」)辭任本公司公司秘書職務。

延遲刊發全年業績公佈之原因

鈞濠集團有限公司(「本公司」)延遲至二零零九年九月七日刊發截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績，因為核數師較遲要求董事局(「董事」)取得多項訴訟之最新情況。因此，本公司截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之全年業績公佈(「末期業績公佈」)延遲刊發(「延遲」)。

* 僅供識別

延遲刊發上述末期業績公佈違反上市規則之規定。聯交所保留對本公司及／或本公司董事採取適當行動之權利。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績公佈

本公司董事局欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，及與二零零七年之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度（以港元計）

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
持續經營業務：			
收益	3	5,133	12,522
收益成本		<u>(2,260)</u>	<u>(9,508)</u>
		<u>2,873</u>	<u>3,014</u>
減：已出售物業銷售退還 退還物業成本	3	–	(18,909)
		<u>–</u>	<u>6,063</u>
		<u>–</u>	<u>(12,846)</u>
溢利／（虧損）		2,873	(9,832)
其他收益及收入	3	1,035	5,247
分銷成本		(285)	(852)
行政開支		(49,184)	(23,482)
投資物業公平值（虧損）／收益	8	(22,241)	7,107
應收一名董事款項之減值虧損		(227)	–
已完成持作銷售物業之減值虧損		(244)	–
應收按揭貸款之減值虧損		(544)	(2,523)
其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損		(4,927)	(1,653)
預付土地租賃費用減值虧損		–	(3,300)
發展中物業之減值虧損	9	<u>(26,733)</u>	<u>–</u>

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營虧損		(100,477)	(29,288)
融資成本	4(c)	<u>(1,062)</u>	<u>(2,546)</u>
除稅前虧損	4	(101,539)	(31,834)
所得稅抵免／(開支)	5	<u>3,447</u>	<u>(6,255)</u>
年內持續經營業務虧損		(98,092)	(38,089)
已終止經營業務：			
年內已終止經營業務收益／(虧損)	6	<u>6,437</u>	<u>(10,154)</u>
年內虧損		<u>(91,655)</u>	<u>(48,243)</u>
歸屬於：			
本公司股東權益		(91,655)	(48,243)
少數股東權益		<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>(91,655)</u>	<u>(48,243)</u>
股息		<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>
每股虧損(基本及攤薄)			
— 持續經營業務		(3.90仙)	(1.67仙)
— 已終止經營業務		<u>0.26仙</u>	<u>(0.44仙)</u>
	7	<u>(3.64仙)</u>	<u>(2.11仙)</u>

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日 (以港元計)

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		20,613	22,081
投資物業	8	73,858	90,391
預付土地租賃費用		186,082	183,486
發展中物業	9	12,469	36,802
應收按揭貸款－於一年後應收部份	10	2,756	3,908
銀行抵押存款		27,996	–
受限制現金		1,388	2,090
其他非流動資產		14,773	–
		339,935	338,758
流動資產			
已完成持作銷售物業		16,425	18,180
應收按揭貸款	10	1,770	3,554
貿易及其他應收款項	11	41,365	7,042
現金及現金等值項目		9,392	71,564
		68,952	100,340
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款	12	14,461	12,989
欠關連方之款項		–	3,790
計息借款		48,613	12,204
應付稅項	13(a)	3,721	3,793
應付股息		42	42
		66,837	32,818
與已終止經營業務直接相關之負債		–	6,457
		66,837	39,275
流動資產淨值		2,115	61,065
非流動負債			
遞延稅負債	13(b)	3,110	6,272
資產淨值		338,940	393,551
股本及儲備			
股本		50,336	50,336
儲備		288,604	343,215
權益總額		338,940	393,551

附註：

1 編製基準

該等財務報表乃根據所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括香港會計師公會（「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）及香港公認會計原則而編製。該等財務報表亦符合聯交所主板證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定。

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，並於本集團之本期會計期間首次生效或可供提早採納。有關初次應用該等準則而產生之會計政策變動之資料載於附註2內，惟以該等準則於此等財務報表所反映之當前及過往會計期間與本集團有關者為限。

2 會計政策變動

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及詮釋，並於本集團之本期會計期間首次生效或可供提早採納。採納該等新訂及經修訂之香港財務報告準則並無對本集團本年度已呈列財務報表產生任何重大影響。

本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效之新訂準則或詮釋。其後，該等呈列年度之財務報表所應用之會計政策並無因該等準則出現重大變動。

3 收益及分部資料

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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益		
銷售持作銷售物業	1,826	10,693
減：已出售銷售物業退還	-	(18,909)
物業租金	2,071	1,829
物業管理服務	1,236	-
	<u>5,133</u>	<u>(6,387)</u>
營業額		
其他收益及收入		
銀行存款利息收入	486	422
應收貸款利息收入	114	-
銷售物業返還之沒收抵押收入	-	4,067
出售物業、廠房及設備之收益，淨額	239	-
外匯收益淨額	-	38
罰金收入	93	101
雜項收入	103	619
	<u>1,035</u>	<u>5,247</u>
總收益及收入	<u>6,168</u>	<u>(1,140)</u>

分部資料以兩種分部形式呈列：(a)以主要業務報告基準，按業務分部；以及(b)以次要分部報告基準，按地區分部。

(a) 業務分部

本集團之四個業務分部包括(i)物業發展、(ii)物業租賃、(iii)物業管理服務及(iv)嘉年華業務。

下表呈列本集團業務分部於二零零八年之收益、業績及若干資產、負債及開支資料：

	持續經營業務			合計 港幣千元	已終止 經營業務	綜合 港幣千元
	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業管理 港幣千元		嘉年華業務 港幣千元	
收益						
分部營業額						
銷售予外界客戶	1,826	2,071	1,236	5,133	-	5,133
外界客戶的銷售退還	-	-	-	-	-	-
	<u>1,826</u>	<u>2,071</u>	<u>1,236</u>	<u>5,133</u>	<u>-</u>	<u>5,133</u>
業績						
分部業績	<u>(36,155)</u>	<u>(20,170)</u>	<u>1,194</u>	<u>(55,131)</u>	<u>6,437</u>	<u>(48,694)</u>
未分配收入及收益淨額				984	-	984
未分配開支				<u>(46,330)</u>	<u>-</u>	<u>(46,330)</u>
經營虧損				<u>(100,477)</u>	<u>6,437</u>	<u>(94,040)</u>
融資成本				<u>(1,062)</u>	<u>-</u>	<u>(1,062)</u>
除稅前虧損				<u>(101,539)</u>	<u>6,437</u>	<u>(95,102)</u>
所得稅				<u>3,447</u>	<u>-</u>	<u>3,447</u>
年內虧損				<u><u>(98,092)</u></u>	<u><u>6,437</u></u>	<u><u>(91,655)</u></u>
資產及負債						
分部資產	<u>216,146</u>	<u>74,994</u>	<u>9,503</u>	<u>300,643</u>	<u>-</u>	<u>300,643</u>
未分配資產				<u>108,244</u>	<u>-</u>	<u>108,244</u>
總資產				<u><u>408,887</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>408,887</u></u>
分部負債	<u>14,391</u>	<u>159</u>	<u>284</u>	<u>14,834</u>	<u>-</u>	<u>14,834</u>
未分配負債				<u>55,113</u>	<u>-</u>	<u>55,113</u>
總負債				<u><u>69,947</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>69,947</u></u>
開支						
折舊	1,815	-	-	1,815	-	1,815
攤銷預付土地租賃費用	5,770	-	-	5,770	-	5,770
應收一名董事款項之減值虧損	227	-	-	227	-	227
已完成持作銷售物業之減值虧損	244	-	-	244	-	244
應收按揭貸款之減值虧損	544	-	-	544	-	544
其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損	4,927	-	-	4,927	-	4,927
發展中物業之減值虧損	26,733	-	-	26,733	-	26,733
投資物業之公平值虧損	-	22,241	-	22,241	-	22,241
取消綜合一間附屬公司之(收益)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6,437)</u>	<u>(6,437)</u>
資本支出	<u>11</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11</u>	<u>-</u>	<u>11</u>

下表呈列本集團業務分部於二零零七年之收益、業績及若干資產、負債及開支資料：

	持續經營業務			已終止 經營業務	綜合 港幣千元
	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	合計 港幣千元	嘉年華業務 港幣千元	
收益					
分部營業額					
銷售予外界客戶	10,693	1,829	12,522	-	12,522
外界客戶的銷售退還	(18,909)	-	(18,909)	-	(18,909)
	<u>(8,216)</u>	<u>1,829</u>	<u>(6,387)</u>	<u>-</u>	<u>(6,387)</u>
業績					
分部業績	<u>(20,393)</u>	<u>8,936</u>	<u>(11,457)</u>	<u>(9,438)</u>	<u>(20,895)</u>
未分配收入及收益淨額			666	-	666
未分配開支			(18,497)	-	(18,497)
經營虧損			(29,288)	(9,438)	(38,726)
融資成本			(2,546)	(716)	(3,262)
除稅前虧損			(31,834)	(10,154)	(41,988)
所得稅			(6,255)	-	(6,255)
年內虧損			<u>(38,089)</u>	<u>(10,154)</u>	<u>(48,243)</u>
資產及負債					
分部資產	<u>245,576</u>	<u>91,461</u>	337,037	-	337,037
未分配資產			102,061	-	102,061
總資產			<u>439,098</u>	<u>-</u>	<u>439,098</u>
分部負債	<u>13,782</u>	<u>343</u>	14,125	6,457	20,582
未分配負債			24,965	-	24,965
總負債			<u>39,090</u>	<u>6,457</u>	<u>45,547</u>
開支					
折舊	1,509	-	1,509	-	1,509
攤銷預付土地租賃費用	5,432	-	5,432	-	5,432
應收按揭貸款之減值虧損	2,523	-	2,523	-	2,523
其他應收款項、按金及 預付款項之減值虧損	1,653	-	1,653	-	1,653
預付土地租賃費用之減值虧損	3,300	-	3,300	-	3,300
出售物業、廠房及設備之虧損	35	-	35	-	35
投資物業之公平值(收益)	-	(7,107)	(7,107)	-	(7,107)
資本支出	<u>341</u>	<u>-</u>	<u>341</u>	<u>-</u>	<u>341</u>

(b) 地區分部

本集團主要在中華人民共和國（「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。

4 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／（計入）以下各項而釐定：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
(a) 員工成本（包括董事薪酬）：		
薪金、工資及其他福利	7,604	6,736
界定供款退休計劃之供款	107	74
股本結算之以股份為基礎之付款開支	13,190	—
	<u>20,901</u>	<u>6,810</u>
(b) 其他項目：		
攤銷預付土地租賃費用	5,770	5,432
核數師酬金	1,355	662
營業稅及其他徵稅（計入出售已完成物業之成本）	99	517
出售已完成物業之成本	2,181	(9,231)
減：退還物業成本	—	(6,090)
折舊	1,815	1,509
投資物業之公平值虧損／（收益）	22,241	(7,107)
應收一名董事款項之減值虧損	227	—
已完成持作銷售物業之減值虧損	244	—
應收按揭貸款之減值虧損	544	2,523
其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損	4,927	1,653
預付土地租賃費用減值虧損	—	3,300
發展中物業之減值虧損	26,733	—
出售物業、廠房及設備之（收益）／虧損，淨額	(239)	35
外匯虧損／（收益）淨額	1,368	(38)
辦公室物業經營租約之租金費用	2,395	395
	<u>1,062</u>	<u>2,546</u>
(c) 融資成本：		
計息借款之利息		
— 須於五年內悉數償還	1,062	2,546

於兩個財政年度內，概無借款成本撥充為資本。

5 綜合收益表內之所得稅

(a) 綜合收益表內之稅項指：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
當期稅項		
中國企業所得稅	55	(341)
中國土地增值稅	49	324
遞延稅項		
暫時差額的產生 (附註13(b))	<u>(3,551)</u>	<u>6,272</u>
	<u>(3,447)</u>	<u>6,255</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%（二零零七年：15%）計算。

在香港註冊成立並在中國擁有物業發展項目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%（二零零七年：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計提撥備。本集團於其他地方經營所得之應課稅溢利之稅項則根據有關國家之現行法例、詮釋及慣例按當前稅率計提。

於二零零七年三月十六日，中國透過中國主席令第63號頒佈中華人民共和國企業所得稅法（「新所得稅法」）。於二零零七年十二月六日，國務院發佈新所得稅法實施條例。根據新所得稅法及實施條例，自二零零八年一月一日起，中國若干附屬公司適用之企業所得稅稅率將由33%逐步削減至25%。

(b) 按適用稅率計算之稅項(抵免)／開支與會計損失的對賬：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前虧損		
持續經營業務	(101,539)	(31,834)
已終止經營業務	6,437	(10,154)
	<u>(95,102)</u>	<u>(41,988)</u>
除稅前虧損之名義稅項抵免	(18,110)	(7,112)
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	7,978	2,628
不可扣稅開支之稅項影響	8,670	11,469
毋須課稅收入之稅項影響	(2,119)	(1,054)
尚未確認稅項虧損之稅項影響	85	—
土地增值稅	49	324
	<u>(3,447)</u>	<u>6,255</u>
實際稅項(抵免)／開支		

6 已終止經營業務

於二零零六年十一月，本集團收購一間香港公司同威集團有限公司（「同威」）78%之權益，以在深圳經營一個嘉年華項目。嘉年華項目原定於二零零六年聖誕節至春節期間啟動。由於未能於二零零六年底從當地政府取得經營牌照，該項目並無啟動，並重新安排於二零零七年復活節投放市場。經董事重新評核本集團於二零零六年財政年度就嘉年華項目預留估計現金流量後，重新安排嘉年華活動引致減值虧損港幣5,000,000元。

於二零零七年四月，本集團不幸未能從當地政府取得嘉年華的經營牌照，因此項目徹底失敗。項目並無產生任何收益或現金流量。本公司董事已撤銷嘉年華涉及之所有預付費用及按金，隨後並於截至二零零七年十二月三十一日止年度之收益表內作出額外減值虧損港幣8,605,000元。董事已終止嘉年華業務，並對有關附屬公司進行清盤。

(a) 撤銷公司內部交易後，已終止經營業務之業績分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	-	-
其他收益	-	97
取消綜合一間附屬公司之收益 (附註6(e))	6,437	-
行政開支	-	(930)
預付嘉年華費用及按金減值虧損	-	(8,605)
經營(溢利)/虧損	6,437	(9,438)
融資成本	-	(716)
除稅前(溢利)/虧損	6,437	(10,154)
所得稅	-	-
年內(溢利)/虧損	6,437	(10,154)

(b) 撤銷公司內部結餘後，已終止經營業務之主要資產及負債類別如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產		
與已終止經營業務直接相關之資產	-	-
負債		
流動負債		
應付貿易賬款及應計費用	-	(3,599)
計息借款	-	(2,858)
與已終止經營業務直接相關之負債	-	(6,457)

(c) 已終止經營業務之現金流量分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營活動產生之淨現金流量	-	(2,829)
融資活動產生之淨現金流量	-	88
已終止經營業務招致之淨現金流量	<u>-</u>	<u>(2,741)</u>

(d) 已終止經營業務產生之每股(盈利)/虧損

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已終止經營業務產生之基本及攤薄	<u>0.26仙</u>	<u>(0.44仙)</u>

(e) 取消綜合一間附屬公司之收益

鑒於法院於二零零八年十月十五日發出同威清盤之法令，本集團取消綜合同威之所有負債，於綜合收益表內確認收益港幣6,437,000元。

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91,655,000元(二零零七年：港幣48,243,000元)及已發行股份之加權平均數2,516,810,000股(二零零七年：2,286,709,000股)計算。

由於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度內無攤薄情況發生，故並無呈列每股攤薄虧損。

8 投資物業

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日	90,391	79,264
外匯差異	5,364	5,308
增加	—	856
由已完成持作銷售物業轉出	344	3,206
轉至物業、廠房及設備	—	(5,350)
投資物業之公平值(虧損)/收益	<u>(22,241)</u>	<u>7,107</u>
於十二月三十一日	<u>73,858</u>	<u>90,391</u>

本集團投資物業已於二零零八年及二零零七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交吉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。

投資物業之賬面值與彼等公平值相若。

9 發展中物業

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
發展及附屬成本	31,791	29,824
資本化利息	<u>7,411</u>	<u>6,978</u>
	39,202	36,802
減：減值虧損撥備(附註9(c))	<u>(26,733)</u>	<u>—</u>
	<u>12,469</u>	<u>36,802</u>

發展中物業之賬面值分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
與合作夥伴合作開發之物業發展項目 (附註9(b))	-	25,171
自身開發之物業發展項目	<u>12,469</u>	<u>11,631</u>
	<u><u>12,469</u></u>	<u><u>36,802</u></u>

- (a) 結餘是指本集團投入在中國之興建中物業之成本。
- (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) 於二零零八年十二月三十一日，已就發展中物業計提減值撥備港幣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項目並無可用性。

10 應收按揭貸款

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收貸款總額 (附註10(a))	12,695	14,982
減：減值虧損撥備 (附註10(b))	<u>(8,169)</u>	<u>(7,520)</u>
	4,526	7,462
減：分類為流動資產之流動部份	<u>(1,770)</u>	<u>(3,554)</u>
一年後到期償還之餘額	<u><u>2,756</u></u>	<u><u>3,908</u></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管有權。

所有應收按揭貸款均以人民幣計值。

應收按揭貸款之流動及非流動部份賬面值與彼等公平值相若。公平值乃按本集團之銀行借款年利率5.913% (二零零七年：年利率7.25%) 對現金流量進行折現而釐定。

(a) 到期日分析

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
總應收按揭貸款到期分析如下：		
一年內	3,553	7,579
一年以上但少於五年	9,142	7,065
五年以上	—	338
	<u>12,695</u>	<u>14,982</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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日	7,520	6,534
外匯差異	105	121
物業退回時撥回金額	—	(157)
已確認之減值虧損	544	2,680
撤銷不可收回款項	—	(1,658)
於十二月三十一日	<u>8,169</u>	<u>7,520</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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
信貸期間表現良好，因折現而減值	4,526	7,462
逾期並減值	—	—
	<u>4,526</u>	<u>7,462</u>

11 貿易及其他應收款項

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
貿易應收款項 (附註11(b))	412	—
其他應收款項	3,652	3,961
出售租賃物業應收款項 (附註11(c))	4,965	—
應收貸款 (附註11(d))	7,966	—
購買物業按金 (附註11(e))	5,682	—
發展項目按金 (附註11(f))	6,818	—
收購公司按金 (附註11(g))	1,295	—
建築項目保證按金	5,682	—
賬戶上用於律師進行 法律案件之保留款項	1,200	—
其他按金及預付款項	3,693	3,081
	41,365	7,042
	41,365	7,042

所有貿易及其他應收款項預期將於一年內收回並確認為開支。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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
港元	6,932	2,812
人民幣	34,433	4,230
	41,365	7,042
	41,365	7,042

(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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
當期，尚未逾期亦未減值	<u>412</u>	<u>-</u>

- (c) 年內，本集團已出售其於香港之租賃土地及樓宇以及隨附傢俬及裝置，代價為港幣5,050,000元，於綜合收益表內確認收益港幣300,000元。

應收款項指出售本集團律師以信託方式持有之物業之所得款項淨額。

- (d) 年內，本集團與深圳市中城建設工程有限公司（「中城」）訂立一份協議，以授出無抵押貸款並按介乎年息18厘至30厘之利率計息。該等貸款須於一年內償還。

- (e) 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。備忘錄訂立一年期限，期間，遠程有權選擇以代價人民幣89,871,700元購買物業，或如不進行購買則可退還按金。

- (f) 根據與深圳市東海怡景投資有限公司（東海怡景）於二零零八年十二月一日訂立之意向書，本公司附屬公司Metro China Investment Limited（「Metro China」）向東海怡景支付按金人民幣6,000,000元，藉以開發東海怡景持有之旅遊項目專用土地。意向書於240天內有效，期間，Metro China有權選擇透過收購東海怡景股份參與項目開發，或如不進行購買則可退還按金。於結算日後，按金已悉數以現金歸還予本集團。

- (g) 於二零零八年十月十七日，本公司全資附屬公司中大集團有限公司透過收購一間香港公司及中國公司就一輛配備香港及中國註冊牌照之汽車支付按金人民幣1,140,000元。

12 貿易應付賬款及其他應付款

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應付建築承包商之貿易款項	985	941
應計酬金及其他開支	2,843	1,497
銷售物業所得按金	872	1,128
就投資物業收取之租賃按金	186	385
預收款項	284	—
退回物業之應付款項	6,653	6,265
其他應付款	2,638	2,773
	<u>14,461</u>	<u>12,989</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

貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
即時至90天內	—	—
91天至180天內	—	—
181天至360天內	—	—
360天以上	985	941
	<u>985</u>	<u>941</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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
港元	3,383	2,211
人民幣	11,078	10,778
	<u>14,461</u>	<u>12,989</u>

13 綜合資產負債表內之所得稅

(a) 綜合資產負債表內置當期稅項指：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應付中國企業所得稅	617	789
應付中國土地增值稅	3,104	3,004
	<u>3,721</u>	<u>3,793</u>

(b) 已確認的遞延稅項資產及負債：

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 二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
遞延稅項的來源：		
於一月一日	6,272	—
外匯差異	389	—
(計入)綜合收益表／從中扣除	<u>(3,551)</u>	<u>6,272</u>
於十二月三十一日	<u>3,110</u>	<u>6,272</u>

財務業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團收入減少59%，至約港幣5,133,000元。截至二零零八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91,655,000元，高於上年度之淨虧損約港幣48,243,000元。

截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得虧損主要是由於(i)物業單位銷售顯著減少；(ii)投資物業之公平值虧損；(iii)發展中物業及其他資產減值虧損；及(iv)就年內授出之購股權確認以股份為基礎之付款所致。

業務回顧

由於中國政府持續實施一系列宏觀經濟措施旨在遏制房地產市場過度增長，金融機構緊縮信貸及源自美國之金融海嘯席捲全球，物業需求顯著減少，房地產開發市場增添若干不確定性因素。

因此，物業市場不可避免地受到金融機構收緊信貸條款之影響。二零零八年物業價格大幅下跌導致投資物業之公平值虧損。

本集團位於深圳布吉鎮之物業開發項目已於二零零七年年底從相關機構取得土地所有權證。該項目佔地面積為26,000平方米，計劃發展成一幢總建築面積達98,000平方米之商住兩用物業。本集團具有一定靈活性，可相應調整開發步伐。

鑒於嚴峻之宏觀經濟環境及全球金融海嘯之影響，董事已採取更趨審慎之態度維持本集團於區內之領導形象，並推出更趨保守之行銷策略。本集團將保留其現有資源，且在董事相信項目將令本集團受惠時方會進行投資。

流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款約為港幣9,392,000元（二零零七年：港幣71,564,000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18.7%及81.3%（二零零七年：95%及5%）。

本集團之流動資產總額約為港幣68,952,000元（二零零七年：港幣100,340,000元），流動負債總額約為港幣66,837,000元（二零零七年：港幣39,275,000元）。本集團錄得資產總額約港幣408,887,000元（二零零七年：港幣439,098,000元）及銀行借貸及借款總額約港幣48,613,000元（二零零七年：港幣12,204,000元）。於二零零八年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣48,613,000元（二零零七年：港幣12,204,000元），其中港幣48,613,000元（二零零七年：港幣12,204,000元）須於一年內償還，港幣零元（二零零七年：港幣零元）須於一至兩年內償還，惟並無須於二至五年內償還之款項（二零零七年：港幣零元）。

於二零零八年十二月三十一日，本集團計息借貸以港幣及人民幣為單位之百分比分別為2%及98%（二零零七年：分別為4%及96%），此等借貸應計之利率介於5.93厘至12.6厘（二零零七年：7.25厘至12.6厘）。

於二零零八年十二月三十一日，資產負債比率（計息借貸總額除以股東權益）為14%（二零零七年：3%）。

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。於二零零八年，人民幣兌港幣匯率升值約5.7%，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。

重大收購、出售及重大投資

年內，本公司並無重大收購、出售及重大附屬公司及聯屬公司投資項目。

或然負債

(a) 訴訟

(i) 曾煒麟先生及其聯繫人士提起之法律程序

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

於二零零八年八月十日，曾先生就本公司於二零零八年六月十八日舉行之股東週年大會及於二零零八年六月二十五日舉行之股東特別大會上通過之決議案向本公司發出傳訊令狀。曾先生尋求（其中包括）(i)有關撤銷二零零八年六月十八日舉行之股東週年大會上通過之關於授出配發及發行20%新股份及購回10%股份之一般授權之決議案之法令以及有關決議案無效且不具法律效力之聲明；及(ii)有關撤銷二零零八年六月二十五日舉行之股東特別大會上通過之關於同意選舉趙陽先生、趙巨群先生、楊彪先生及莫境堂先生為本公司董事而反對選舉黃立衝先生、林偉明先生、周啟平先生及王青雲先生為本公司董事之法令以及有關決議案無效且不具法律效力之聲明。

於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。

於結算日後之二零零九年二月九日，曾先生向本公司發出針對朱景輝先生、區國泉先生、趙巨群先生、黃潤權博士、楊彪先生、莫境堂先生、陳喬女士、文力先生、王子哈小姐、何淑賢小姐、何華生先生及本公司之傳訊令狀，指稱朱景輝先生、區國泉先生、趙巨群先生、黃潤權博士、楊彪先生及莫境堂先生操縱本公司事務，排斥趙陽先生、林偉明先生、馬學綿先生、陳木東先生、吳家創先生、陳潔儀女士及周啟平先生。曾先生尋求（其中包括）(i)有關撤銷本公司董事委任及禁制令決議案之法令以及該等決議案無效且不具法律效力之聲明；(ii)有關禁止陳喬女士、文力先生、王子哈小姐、何淑賢小姐及何華生先生擔任董事之法令；(iii)有關禁止朱景輝先生、區國泉先生、趙巨群先生、黃潤權博士、楊彪先生及莫境堂先生(aa)操縱本公司事務，排斥趙陽先生、林偉明先生、馬學綿先生、陳木東先生、吳家創先生、陳潔儀女士及周啟平先生及(bb)就彼等針對Rhenfield Development Corp.及曾先生之索償或交叉索償提起任何法律行動之法令；(iv)有關對本公司造成之一切損失及損害向本公司彌償之法令；及(v)有關宣告本公司並無循正當程序授權向香港法律顧問發出指示，以本公司名義於香港提起針對Rhenfield之法律程序之法令及聲明。

於二零零九年二月二十五日，曾先生根據香港公司條例第168BD條以本公司名義修改並發出針對本公司董事朱景輝先生、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，指稱該等董事在(i)通過以下董事會決議案(aa)於二零零八年一月十四日或前後通過批准向遠程匯款港幣50,000,000元之決議案、(bb)於二零零八年五月二十七日或前後通過批准以港幣88,000,000元從閩泰建設收購揚州項目，並從遠程資金中撥付預付款項港幣5,000,000元之決議案、(cc)於二零零八年三月十五日或前後通過批准遠程與東莞市華嘉富工貿有限公司及東莞市閩泰實業投資有限公司訂立管理服務協議之決議案，其中涉及遠程支付之預付款項人民幣8,000,000元、(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；(ii)轉賬港幣50,000,000元予遠程，並讓遠程控制上述港幣50,000,000元；(iii)將遠程之財務文件（包括支票簿、印章及圖章、銀行卡及保險箱密碼）交付予Cheng Lai Yin女士；(iv)未能及／或拒絕對有關揚州項目及／或閩泰建設全部股本之建議收購展開詳細調查或盡職調查；(v)於二零零八年七月十四日訂立配售協議，藉此，本公司有條件同意以每股港幣0.16元之價格配售本公司100,000,000股股份，以撥付有關揚州項目建議收購所需之資金；(vi)未能在揚州項目在二零零八年九月三十日宣告失敗後之十天內根據日期為二零零八年六月二十三日之意向書促使遠程及／或本公司從閩泰建設收回港幣5,000,000元保證金；(vii)遠程向東莞市華嘉富工貿有限公司支付人民幣8,000,000元；(viii)未能及／或拒絕對合作框架協議之條款展開任何或任何詳細調查，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元按金；(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元及人民幣7,000,000元；(x)於二零零八年四月三十日至二零零八年六月二十三日期間在遠程與深圳華科納米技術有限公司之間轉讓金額合共達人民幣33,100,000元；及(xi)於二零零八年十一月十五日及二十日通過決議案批准本集團全資附屬公司鈞濠房地產開發（深圳）有限公司借貸人民幣50,000,000元，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)有關該等董事聲稱推斷通過有關決議案為本公司董事會決議案之決定不符合本公司利益之聲明；(ii)撤銷有關決議案之法令，進一步或另外要求有關決議案無效且不具法律效力之聲明；(iii)損害賠償及／或公平補償、利息、費用及另外及／或其他濟助；(iv)歸還該等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。

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

於二零零九年二月十日、二月二十六日及三月五日，本公司已就該等法律程序刊發公佈。本公司強烈反駁，對曾先生之指控及索償提出有力之抗辯，並認為該等指控毫無法律依據。

(ii) 成立一間全資附屬公司

遠程於二零零七年十月二十三日註冊成立，註冊及繳足股本為港幣50,000,000元，本集團持有其100%之權益。於二零零八年七月十七日，遠程全資附屬公司鈞濠集團有限公司之一名董事向深圳市福田區人民法院提起法律程序，指控遠程之註冊成立未經正式授權，及深圳市工商行政管理局在審核及批准遠程註冊成立程序時玩忽職守。於二零零八年十月二十三日，法院裁定遠程之註冊成立無效並予以撤銷。然而，於結算日後之二零零九年三月，遠程向深圳市中級人民法院提起上訴，要求撤銷裁定。於二零零九年五月，法院裁定遠程勝訴，及維持深圳市福田區人民法院的裁定。

(iii) 未付物業管理費用

於二零零八年十月十三日，本公司全資附屬公司鈞濠房地產開發(深圳)有限公司(「鈞濠深圳」)因未支付深圳德福花園整個停車場地段之物業管理費及應計利息合共人民幣4,508,000元而被人向深圳市龍崗區人民法院提起訴訟。

(iv) 償還貸款

於結算日後之二零零九年一月八日，深圳市聞聯投資有限公司(「深圳市聞聯」)向鈞濠深圳提起法律程序，要求償還有關二零零八年十一月授予鈞濠深圳之貸款人民幣20,000,000元之貸款本金人民幣20,000,000元、應計利息人民幣88,000元以及人民幣230,000元之罰金及法律費用。鈞濠深圳與深圳市聞聯於二零零九年三月達成和解，藉此，該筆貸款計劃於二零零九年四月、五月及六月分三期支付。

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

(b) 有關一九九九年、二零零零年及二零零一年售出物業之土地增值稅

本公司董事經已諮詢獨立專業稅務顧問，並斷定地方稅務機構不大可能重新展開歷時逾三年之稅務評估，且稅務評估乃屬終局及具決定性。其後，本公司董事認為，本年度概無披露一九九九年、二零零零年及二零零一年財政年度有關售出物業之土地增值稅之或然負債。

(c) 發出之擔保

指就深圳嘉年華活動之進口設備向中國海關提供之擔保，該擔保已於二零零七年十二月三十一日解除。

(d) 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付款，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。於二零零七年財政年度及二零零六年財政年度兩個財政年度，本集團分別回收了63項及43項物業，總銷售額分別為港幣18,909,000元及港幣9,268,000元。於二零零七年十二月三十一日，共有254項物業之按揭貸款未有償還，總合同銷售價值達港幣59,039,000元，相應銷售成本達港幣40,099,000元。在對拖欠還貸及物業之可回收性缺乏任何可靠資料之情況下，本公司董事無法就過往年度售出之相關物業估算任何特定撥備金額。

員工

於二零零八年年底，本集團共聘有50名員工（二零零七年：50名），年內員工成本約為港幣20,833,695元（二零零七年：港幣6,757,000元）。上述二零零八年員工成本包括年內授出之公平值為港幣13,193,000元之兩批購股權（二零零七年：港幣零元）。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，亦會向員工發放酌情花紅。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及所有附屬公司於本年度概無購買、出售、贖回或註銷本公司之上市證券。

股息

於二零零九年九月四日舉行之董事局會議上，董事不建議派發有關截至二零零八年十二月三十一日止年度之股息（二零零七年：無）。

企業管治

董事認為，本公司去年已遵守上市規則附錄14「企業管治守則」所載之大部分守則條文，惟以下各項除外：

守則條文第A.2.1條

根據守則條文第A.2.1條之規定，主席及行政總裁兩者職務須分離，且不應由同一人士擔任。於二零零八年一月一日至二零零八年十月六日止期間，主席與行政總裁之間職責劃分清晰。主席主要負責董事局事務，確保董事局有效運作，而行政總裁則獲授權管理本集團之日常業務，及推行董事局批准之策略。由於黃炳煌先生辭任，主席朱景輝先生亦獲委任為行政總裁，並自二零零八年十月十六日起生效。

守則條文第A.4.1條

截至二零零八年十二月三十一日止年度，獨立非執行董事並無指定任期，但彼等須根據本公司細則輪值告退，並於本公司股東週年大會上膺選連任。

上市規則之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。在向所有董事作出具體查詢後，本公司並不知悉於截至二零零八年十二月三十一日止年度，就買賣本公司證券方面有違反標準守則規定之情況。

審核委員會

審核委員會已與本集團管理層審閱本集團採納之會計原則及常規，並討論審核、內部監控及財務呈報事項，包括與外聘核數師審閱截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。核數師或審核委員會對本公司採納之會計政策並無異議。

核數師對初步公佈之審核

本集團之核數師香港天華會計師事務所有限公司已同意截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表、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執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本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二零零八年年報將寄發予本公司股東，並可於適當時在上述網站查閱。

公司秘書辭任

本公司董事局謹此宣佈於二零零九年九月四日顏翠雲女士（「顏女士」）辭任本公司公司秘書職務。

顏女士確認彼與董事局之間並無任何分歧，亦無有關彼之辭任須知會本公司股東之其他事宜。董事局謹此就顏女士於任內向本公司所作貢獻由衷致謝。

承董事局命
執行董事
馬學綿

香港，二零零九年九月七日

於本公佈日期，董事局之成員包括五名執行董事朱景輝先生、區國泉先生、趙陽先生、林偉明先生及馬學綿先生（由林偉明先生替任）；三名非執行董事趙巨群先生、陳木東先生（由林偉明先生替任）及吳家創先生；以及六名獨立非執行董事黃潤權博士、楊彪先生、莫境堂先生、周啟平先生（由林偉明先生替任）、劉朝東先生及徐慶法先生（附註）。

註：區國泉先生、趙巨群先生、楊彪先生及莫境堂先生已被董事會暫停彼等為董事之職務。林偉明先生已自願暫停其為董事之職務。