

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)

### 截至二零一四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」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零一三年之比較數字如下：

#### 綜合收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收益	4	3,368	5,037
收益成本		<u>(823)</u>	<u>(2,152)</u>
毛利		2,545	2,885
其他收益	4	1,337	445
其他收益及虧損	4	(858)	1,968
銷售及分銷成本		(517)	(481)
行政開支		<u>(60,776)</u>	<u>(37,170)</u>
經營虧損		(58,269)	(32,353)
融資成本	5	(6,091)	(10,052)
衍生工具之公平值虧損		<u>(4,769)</u>	<u>(3,941)</u>

\* 僅供識別

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前虧損		(69,129)	(46,346)
所得稅開支	8	<u>—</u>	<u>(103)</u>
年內虧損	6	<u>(69,129)</u>	<u>(46,449)</u>
年內虧損歸屬於：			
本公司擁有人		(65,855)	(40,038)
非控股權益		<u>(3,274)</u>	<u>(6,411)</u>
		<u>(69,129)</u>	<u>(46,449)</u>
每股虧損	9		
基本 (每股港仙)		(8.89)	(6.35)
攤薄 (每股港仙)		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年內虧損	<u>(69,129)</u>	<u>(46,449)</u>
其他全面收入：		
可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(149)</u>	<u>3,646</u>
年內全面虧損總額	<u><b>(69,278)</b></u>	<u><b>(42,803)</b></u>
年內全面虧損總額歸屬於：		
本公司擁有人	<u>(65,961)</u>	<u>(36,625)</u>
非控股權益	<u>(3,317)</u>	<u>(6,178)</u>
	<u><b>(69,278)</b></u>	<u><b>(42,803)</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,220	1,469
投資物業	10	46,000	47,000
預付土地租賃費用		316,509	171,595
發展中待售物業		18,790	13,469
衍生工具		251	5,020
		<u>382,770</u>	<u>238,553</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		909	–
待售物業		32,958	33,049
其他應收款項、按金及預付款項		14,428	5,198
應收一名董事款項		118	860
可收回稅項		97	445
現金及現金等值項目		9,274	13,646
		<u>57,784</u>	<u>53,198</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款及其他應付款	11	39,586	27,706
計息借款	12	5,634	9,473
一年內到期之融資租賃項下之承擔		170	162
應付董事款項		261	4,189
應付稅項		242	243
		<u>45,893</u>	<u>41,773</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>11,891</u>	<u>11,425</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>394,661</u>	<u>249,978</u>

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之融資租賃項下之承擔		239	409
可換股債券		31,632	32,207
遞延稅項負債		4,113	4,124
		<u>35,984</u>	<u>36,740</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>358,677</b></u>	<u>213,238</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	15	76,589	50,761
儲備		114,650	148,139
		<u>191,239</u>	<u>198,900</u>
本公司擁有人應佔權益		191,239	198,900
非控股權益		167,438	14,338
		<u>358,677</u>	<u>213,238</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>358,677</b></u>	<u>213,238</u>

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

鈞濠集團有限公司（「本公司」）乃於百慕達註冊成立為一間獲豁免之有限公司，其股份已在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之香港主要營業地點為香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城第五座10樓1004B室。

本公司及其附屬公司（以下統稱「本集團」）之主要業務為投資控股、地產發展、物業投資及買賣酒。

### 2. 編製基準

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已產生虧損約為港幣69,129,000元。然而，該等綜合財務報表已按持續基準編製。董事認為，如計及於報告期後出現的融資安排，以持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用全部由香港會計師公會頒佈與其營運有關及於二零一四年一月一日開始之會計年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則包含香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。除下文所述者外，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策、本集團於本年度及過往年度之財務報表及申報金額並未造成重大變動。

本集團並未應用已刊發但尚未生效的經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則的影響，但目前仍未能指出該等修訂香港財務報告準則會否對經營業績及財務狀況造成重大影響。

#### 4. 收益、其他收益及其他收益及虧損

本集團之主要業務為物業發展、物業投資及買賣葡萄酒。

營業額指截至該等年度本集團向外界客戶銷售物業及酒類之已收及應收款項淨額及物業租金收入之總和，其分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>收益</b>		
出售物業	–	1,986
物業租金	2,474	3,051
買賣酒	894	–
	<u>3,368</u>	<u>5,037</u>
<b>其他收益</b>		
銀行存款利息收入	1,154	154
來自應收貸款之融資費用	–	4
匯兌收益淨額	33	–
雜項收入	150	287
	<u>1,337</u>	<u>445</u>
<b>其他收益及虧損</b>		
投資物業之公平值虧損	(862)	(637)
應收貸款之減值虧損撥回	4	47
其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損撥回	–	2,558
	<u>(858)</u>	<u>1,968</u>

#### 5. 融資成本

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
須於五年內悉數償還之借款之利息開支		
– 可換股債券	4,534	1,049
– 其他借款	1,534	8,972
融資租賃之利息	23	31
	<u>6,091</u>	<u>10,052</u>

## 6. 年度虧損

本集團之年度虧損乃經扣除／（計入）以下各項後呈列：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
銷售成本	823	2,152
預付土地租賃費用攤銷	6,552	6,034
折舊	381	338
員工成本（包括董事之薪酬）：		
—薪金、獎金及津貼	6,013	4,793
—以權益結算購股權安排	7,963	—
—退休福利計劃供款	207	140
	14,183	4,933
法律費用撥備	20,000	—
核數師酬金	690	700
外匯（收益）／虧損淨額	(33)	309
土地及樓宇之經營租賃費用	1,064	874

## 7. 分部報告

向執行董事及高級管理人員（作為主要經營決策者）報告的資料主要用以進行資源分配，以及按所交付或提供之貨品類別或服務評估分部表現。於達致本集團之呈報分部時，主要經營決策者並無將已識別呈報分部彙合。尤其是，本集團根據香港財務報告準則第8號劃分之可報告經營分部為：(i)物業發展、(ii)物業投資、(iii)買賣葡萄酒。



(a) 分部收益及業績

下文為按可報告及經營分部進行之本集團之收益及業績分析。

	買賣酒		物業發展		物業投資		合計	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收益								
外界銷售	<u>894</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,986</u>	<u>2,474</u>	<u>3,051</u>	<u>3,368</u>	<u>5,037</u>
分部業績	175	-	-	(35)	1,509	2,283	1,684	2,248
銀行存款利息收入							1,154	154
未分配收入及收益淨額							186	2,897
未分配開支							<u>(61,293)</u>	<u>(37,652)</u>
經營虧損							<u>(58,269)</u>	<u>(32,353)</u>
融資成本							<u>(6,091)</u>	<u>(10,052)</u>
衍生工具之公平值虧損							<u>(4,769)</u>	<u>(3,941)</u>
除稅前虧損							<u>(69,129)</u>	<u>(46,346)</u>
所得稅開支							<u>-</u>	<u>(103)</u>
年內虧損							<u>(69,129)</u>	<u>(46,449)</u>

經營分部之會計政策與綜合財務報表附註4所述之本集團會計政策一致。分部業績指在未分配若干項目（主要包括銀行存款利息收入、出售附屬公司之收益、其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損撥回、出售物業、廠房及設備之收益、其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損、折舊、中央行政成本、董事及主要行政人員之薪金、融資成本及衍生工具之公平值虧損）之情況下，來自各個分部之（虧損）溢利。此為向主要經營決策者報告以作資源分配及表現評估之方式。

(b) 分部資產及負債

	買賣酒		物業發展		物業投資		合計	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分部資產	909	-	368,257	218,112	46,000	47,000	415,166	265,112
未分配資產							25,388	26,639
							<u>440,554</u>	<u>291,751</u>
分部負債	(92)	-	(1,196)	(1,346)	(4,113)	(4,124)	(5,401)	(5,470)
未分配負債							<u>(76,476)</u>	<u>(73,043)</u>
							<u>(81,877)</u>	<u>(78,513)</u>

就監察分部表現及於各分部間分配資源而言：

- 除未分配資產（主要包括物業、廠房及設備、其他應收款項、按金及預付款項、應收一名董事款項及現金及現金等值項目）外，所有資產分配至經營分部；及
- 除未分配負債（主要包括若干其他應付款項、計息借貸、融資租賃承擔、應付董事／一名關連方款項及應付股息）外，所有負債分配至經營分部。

(c) 其他分部資料

	買賣酒		物業發展		物業投資		合計	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於計量分部溢利或虧損或 分部資產時已計入之金額：								
預付土地租賃費用攤銷	-	-	6,552	6,034	-	-	6,552	6,034
應收貸款之減值虧損撥回	-	-	(4)	(47)	-	-	(4)	(47)
投資物業之公平值虧損／ (收益)	-	-	-	-	862	637	862	637
未分配：								
折舊	-	-	-	-	-	-	381	338
其他應收款項、按金及 預付款項之減值虧損撥回	-	-	-	-	-	-	-	(2,558)
資本支出	-	-	-	-	-	-	133	323

(d) 地區資料

由於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及位於中國之資產，故主要經營決策者並無應用地區資料作進一步評估。

(e) 有關主要客戶之資料

於相應年度，向本集團貢獻總收益10%以上之客戶之收益如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
物業投資		
客戶A	6 <sup>1</sup>	635
客戶B	353	351 <sup>1</sup>
客戶C	454	451 <sup>1</sup>
客戶D	530	451 <sup>1</sup>
	<u>1,343</u>	<u>1,888</u>

<sup>1</sup> 源於該等客戶之收益不超過有關年度總收益之10%。該等金額僅供比較。

8. 所得稅開支

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
當期稅項		
中國土地增值稅	<u>-</u>	<u>103</u>

香港利得稅乃按年內之估計應課稅溢利之16.5%（二零一三年：16.5%）計算。根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，本公司中國附屬公司兩個年度之稅率為25%。

其他地方之應課稅溢利之稅項支出則根據本集團經營所在司法管轄區之現行法例、詮釋及慣例按當前稅率作出。

所得稅與除稅前溢利乘以香港利得稅率之對賬如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前虧損	<u>(69,129)</u>	<u>(46,346)</u>
除所得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	(12,333)	(8,756)
對由香港附屬公司營運之中國物業發展項目 採用不同計稅基礎之影響	(4)	(153)
不可扣稅開支之稅項影響	12,606	10,212
毋須課稅收入之稅項影響	(269)	(1,303)
土地增值稅	-	103
	<u>-</u>	<u>103</u>

## 9. 每股虧損

### 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔年內虧損約港幣65,855,000元（二零一三年：港幣40,038,000元）及年內已發行普通股之加權平均數約740,805,000股（二零一三年：630,498,000股）計算。由於本公司於本年度進行股份合併及公開發售（見附註15），就計算每股基本虧損而言，截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，普通股之加權平均數目已分別作出調整及重列。

### 每股攤薄虧損

由於全部可換股票據及期權於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度均具有反攤薄影響，故該等年度並無呈列每股攤薄虧損。

## 10. 投資物業

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
公平值		
於一月一日	47,000	46,200
匯兌差額	(138)	1,437
投資物業之公平值虧損	<u>(862)</u>	<u>(637)</u>
於十二月三十一日	<u><b>46,000</b></u>	<u><b>47,000</b></u>

本集團投資物業（「物業」）於二零一四年及二零一三年十二月三十一日之公平值已按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師羅馬國際評估有限公司於該日進行估值之基準達致。羅馬國際評估有限公司具有適當資格及對於相關地點之類似物業之估值具有新近之經驗。本集團之物業已遵照香港測量師學會之物業估值準則透過採用比較法進行估值。

本集團於投資物業之權益乃按下列租期持有：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於中國之長期租約	<u><b>46,000</b></u>	<u><b>47,000</b></u>

## 11. 貿易應付賬款及其他應付款

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應付建築承包商之貿易款項	1,192	1,103
應計薪金及其他營運開支	9,702	10,766
應計利息開支	-	180
銷售物業所收按金	5,958	4,131
就投資物業收取之租賃按金	1,306	528
退回物業之應付款項	6,817	6,848
訴訟補償撥備	9,959	-
其他應付款	4,652	4,150
	<u>39,586</u>	<u>27,706</u>

於報告期末，按發票日期呈列之貿易應付賬款之賬齡分析載列如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
過期360天以上	<u>1,192</u>	<u>1,103</u>

貿易應付賬款及其他應付款項之賬面值以下列貨幣計值：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
港幣	14,939	6,607
人民幣	24,647	21,099
	<u>39,586</u>	<u>27,706</u>

## 12. 計息借款

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內或於要求時須支付之獨立第三者提供之貸款		
— 有抵押	<u>5,634</u>	<u>9,473</u>

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，一名獨立第三者提供之一筆本金額為人民幣4,500,000元（相當於約港幣5,634,000元）（二零一三年：港幣5,724,000元）之貸款以本集團之全資附屬公司之待售物業作抵押。利息將按月利率1.5%收取，並須於自截至二零一三年十二月三十一日止年度之提取日期起計一年內償還，並於二零一四年延展一年。

於二零一三年十二月三十一日，兩名獨立第三者提供之人民幣1,000,000元及人民幣2,000,000元（合共人民幣3,000,000元，相當於約港幣3,749,000元）貸款由本公司董事馬學綿先生作出個人擔保。利息乃分別按月利率2.5%收取。

所有計息借款均以人民幣計值。

借款按固定年利率18%（二零一三年：18%至36%）計息。

## 13. 承擔

(a) 於報告期末，本集團之重大承擔如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已訂約但未作出撥備：		
於中國公司之出資（附註）	<u>200,073</u>	<u>272,700</u>

附註：於二零一一年一月二十四日，本集團與深圳鈞濠計算機軟件開發有限公司及廣東省紅嶺集團有限公司訂立一份協議。根據該協議，一間中國公司深圳棕科置業有限公司（「深圳棕科」）將告成立，以開發深圳土地。深圳棕科乃於二零一一年三月三十日註冊成立。深圳棕科之註冊資本為人民幣450,240,000元，其中本集團同意出資人民幣225,120,000元，相當於深圳棕科註冊資本之50%。

於二零一二年六月十一日，深圳棕科已獲批准修訂其資本注資模式及資本注資時間表，據此，現金注資部份自約人民幣135,072,000元更改至人民幣329,052,000元。本集團須通過轉讓本集團於深圳土地之50%權益之方式進行注資及向深圳棕科注入現金約人民幣164,526,000元。

於二零一四年十二月三十一日，本集團已向深圳棕科注入現金部份約人民幣10,715,000元及土地部份約人民幣60,594,000元。

本集團就注資予深圳棕科、擎天酒店管理（深圳）有限公司及深圳漢唐盛世酒業有限公司擁有已訂約但未撥備承擔約人民幣153,811,000元（相當於港幣195,073,000元）（二零一三年：人民幣214,369,000元（相當於港幣272,700,000元））、約人民幣4,100,000元（相當於港幣5,200,000元）（二零一三年：無）及港幣5,000,000元（二零一三年：無）。

**(b) 作為承租人**

於報告期末，根據不可撤銷經營租約，本集團之應付未來最低租賃付款承擔之到期情況如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	604	533
第二至第五年內（包括首尾兩年）	<u>829</u>	<u>-</u>
	<u><u>1,433</u></u>	<u><u>533</u></u>

本集團根據經營租約租賃兩項辦公室物業。該等租約一般初步為期三年（二零一三年：三年）。於期限屆滿後所有條款均可商討。有關租賃並無包括或然租金。

**(c) 作為出租人**

年內所賺取之物業租金收入約港幣2,474,000元（二零一三年：港幣3,051,000元）。



於報告期末，本集團與租戶訂約收取之最低租賃付款如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	1,010	1,477
第二至第五年內（包括首尾兩年）	<u>998</u>	<u>1,470</u>
	<u><b>2,008</b></u>	<u><b>2,947</b></u>

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業（附註10），初步租期為一年至七年不等（二零一三年：一年至七年不等），附帶選擇權可於屆滿日期或本集團與各租戶相互議定之日期更新租賃期限。預期該等物業可持續帶來2.1%（二零一三年：2.1%）之租金收益。

#### 14. 股息

董事不建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一三年：零）。截至二零一四年六月三十日止六個月亦無宣派任何中期股息（二零一三年：零）。

#### 15. 股本

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
法定：		
5,000,000,000股每股面值港幣0.1元之普通股 （二零一三年：5,000,000,000股每股面值港幣0.02元 之普通股）	<u><b>500,000</b></u>	<u><b>100,000</b></u>
已發行及繳足：		
765,893,601股每股面值港幣0.1元之普通股 （二零一三年：2,538,068,278股每股面值港幣0.02元 之普通股）	<u><b>76,589</b></u>	<u><b>50,761</b></u>

本公司已發行股本之變動概況如下：

	股份數目 千股	金額 港幣千元
於二零一三年一月一日	2,516,810	50,336
就專業費用發行股份	<u>21,258</u>	<u>425</u>
於二零一三年十二月三十一日	2,538,068	50,761
公開發售 (附註(i))	1,269,034	25,381
股本重組 (附註(ii))	(3,045,681)	-
就專業費用發行股份 (附註(iii))	<u>4,473</u>	<u>447</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u><u>765,894</u></u>	<u><u>76,589</u></u>

附註：

**(i) 公開發售**

公開發售於二零一四年三月十日完成，據此，1,269,034,139股發售股份已根據公開發售予以發行，基準為合資格股東每持有兩股股份獲發一股發售股份，認購價為每股面值港幣0.02元之發售股份港幣0.04元。據此，本公司之已發行股本增加約港幣25,381,000元，而其股份溢價賬增加約港幣22,630,000元，扣除有關公開發售之交易成本約港幣2,751,000元。

**(ii) 本公司股本重組於二零一四年四月九日起生效，涉及以下項目：**

**股份合併**

股份合併乃將每五股每股面值為港幣0.02元之已發行及未發行股份合併為一股每股面值為港幣0.10元之股份（「合併股份」）。

**股本增加**

本公司之法定股本由港幣100,000,000元（分為1,000,000,000股每股面值港幣0.10元之合併股份）增至港幣500,000,000元（分為5,000,000,000股每股面值港幣0.10元之合併股份）。

### (iii) 發行股份以支付專業費用

於二零一四年四月二十九日，本公司發行及配發4,473,118股酬金股份予何極輝黃偉能律師行之獨資經營者黃偉能先生。發行股份之溢價約為港幣1,879,000元，已於本公司之股份溢價賬中入賬。

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。

## 16. 訴訟及或然負債

- (i) 本公司前董事及股東曾焯麟先生（「曾氏」）作為原告人向本公司作為被告送達根據香港法例第三十二章公司條例第168BC條在高等法院於二零零八年六月四日發出之原訴傳票，號碼為高等法院雜項訴訟二零零八年第1059號（「原訴傳票」）。於二零零九年二月二十六日經修訂之原訴傳票（「經修訂原訴傳票」）內，曾氏向香港高等法院尋求准許（其中包括）代表本公司對其八名當時之董事（即朱景輝（「朱氏」）、黃炳煌（「黃炳煌」）、區國泉（「區氏」）、黃合田（「黃合田」）、趙巨群（「趙氏」）、楊彪（「楊氏」）、黃潤權（「黃潤權」）及莫境堂（「莫氏」））提出訴訟。於二零零九年二月二十五日及二十六日聆訊該經修訂原訴傳票後，法院於二零零九年二月二十六日准許曾氏代表本公司向上述八名當時之董事提出法定衍生訴訟。
- (ii) 根據授出之法定許可，曾氏以股東身份代表本公司（作為原告）於二零零九年三月十八日於香港高等法院向上述八名當時之董事（作為第一至第八被告）發出傳訊令狀，號碼為高等法院訴訟二零零九年第771號（「該訴訟」）。原告名稱其後根據二零一一年三月二十九日之命令修訂為本公司的名稱。

簡要而言，此案件涉及八名當時之董事（組成本公司當時之董事會），聲稱彼等於通過下列決議案時違反作為董事對本公司所承擔之受信責任及謹慎行事責任：

- (1) 儘管就成立遠程置業（深圳）有限公司（「遠程」）之合法性已有人特別提出質疑，本公司當時之董事會於二零零八年一月十四日或前後聲稱通過以批准向名為遠程之中國公司匯款港幣50,000,000元（相當於人民幣44,000,000元）之決議案（「匯款決議案」），遠程乃成立為鈞濠集團有限公司（「鈞濠香港」）之全資附屬公司，而其全部權益已於二零一二年十月十二日出售。鈞濠香港為本集團之全資附屬公司。因此，本公司向遠程作出之匯款港幣50,000,000元可能已受未經授權及非法實體控制。
- (2) 由本公司當時之董事會於二零零八年五月二十七日或前後聲稱通過以批准以代價港幣88,000,000元從閩泰建設有限公司收購一項名為儀征經濟開發區高新技術產業園之項目，並從遠程之資金中撥付預付款項港幣5,000,000元之決議案（「揚州項目決議案」）。
- (3) 由本公司當時之董事會於二零零八年三月十五日或前後聲稱通過以批准遠程與東莞市華家富工貿有限公司及東莞市閩泰實業投資有限公司訂立管理服務協議之決議案（「管理服務決議案」），其中涉及遠程支付之預付款項人民幣8,000,000元。
- (4) 由本公司之董事會於二零零八年五月二十七日或前後聲稱通過以批准遠程與名為深圳市中城建設工程有限公司（「中城」）之中國實體訂立合作框架協議之決議案（「中城決議案」），其中需要預付款項人民幣5,000,000元。遠程亦作出兩筆其後付款以令第三者信納中城之信貸質素，涉及人民幣17,000,000元。

- (5) 由朱氏、區氏、趙氏、楊氏、黃潤權及莫氏於本公司於二零零八年十一月十五日及二十日舉行之董事會會議聲稱通過以批准鈞濠房地產開發(深圳)有限公司(「鈞濠深圳」)聲稱借貸最多人民幣50,000,000元以償還欠付遠程之貸款及將餘額用作本公司之營運資金之兩項決議案(「貸款決議案」)。鈞濠深圳為本集團之全資附屬公司。

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

以本公司名義提出起訴的曾氏的案情為，遠程被利用為在中國之工具以調用該港幣50,000,000元，作為不當目的及並非符合本公司利益及／或對本公司並無明顯利益及／或令該資金可用於朱氏、其家族或關連公司之個人利益。本公司因八名當時之董事違反真誠地以本公司利益或使用彼等之權力作適當用途而行事之責任而已蒙受虧損港幣50,000,000元。

於二零一零年八月四日，曾氏已終止以本公司名義針對黃氏提出之起訴。

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

針對區氏之訴訟亦於二零一二年十月二十二日達成庭外和解。曾氏、本公司及區氏達成和解契據(「和解契據」)以終止針對區氏之所有進一步訴訟，且就有關訟費不作命令。

審訊結束前，本公司與第三、第四、第五、第六及第八被告達成和解。該訴訟聆訊已於二零一二年十月二十四日完成，並於二零一四年六月十七日頒下裁決。其中本公司之一切索償均被駁回，並須支付第一、第二及第七被告之訴訟費用(連同兩位大律師訟費許可證明書)(「裁決」)。

裁決後，本公司接獲曾先生之申索，要求本公司彌償曾先生就HCMP 1059/2008及該訴訟預付之法律費用。根據本公司尋求之獨立法律意見，本公司已向曾先生彌償上述法律費用。

此外，根據裁決本公司須承擔該訴訟中第一、第二及第七被告在該訴訟之法律費用。

董事認為，本公司須承擔就該訴訟及HCMP 1059/2008產生之法律費用估計為港幣20,000,000元，並已就此計提撥備。詳情請參閱本公司於二零一四年七月二十九日刊發之盈利預警。

經尋求法律意見後，本公司於二零一四年七月十一日就CACV 140/2014之裁決向上訴法庭提出上訴（「上訴」）。上訴聆訊日期亦未釐定。

董事認為，上訴對本集團之營運並無重大影響。然而，董事無可靠地計量上訴之財務影響。

\* 應本公司之申請，法院於二零一四年六月五日發出經修訂頒令，禁止香港中興集團有限公司（「香港中興」）及／或李燦（香港中興之唯一股東）出售本公司股份。法院於二零一四年十一月十二日解除上述禁制令。

\*\* 根據高等法院於二零一三年八月二十三日發出之許可，本公司已就因黃炳煌及／或李燦被指違反根據該訴訟頒令之禁制令而藐視法庭向高等法院提出針對彼等之原訴傳票。該原訴傳票尚未進行聆訊，而董事認為，有關原訴傳票並無對本集團業務造成重大影響。然而，董事無法於該案結束前可靠地計量該原訴傳票之財務影響。

- (iii) 於二零零六年，本集團之全資附屬公司成發行有限公司（「成發行」）與一名卡拉OK營運商簽訂為期十年之租賃協議，據此，成發行須翻新及連通其東莞商業物業之兩層完整樓層。鑑於未能符合樓宇結構之消防規定，故該卡拉OK營運商未能申請到營運許可證。自二零零七年以來，承租人已在當地中國法院就租賃協議之有效性及補償裝修費及其他經濟損失人民幣4,500,000元（相當於港幣5,723,000元）向成發行提出數宗法律程序。然而，成發行已就裝修及翻新物業、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2,615,000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翻新之法院訟案中敗訴。有關案件於二零一三年四月十日由廣東省東莞市中級人民法院發出民事裁定書，裁定將案件發回廣東省東莞市第三人民法院重審，但法院已終止該法律程序，現階段並無任何進一步進展。

董事認為，上述法律程序將不會對本集團之財務狀況及營運產生重大影響。

- (iv) 根據中華人民共和國國務院於一九九三年十二月十三日所發出之中華人民共和國土地增值稅暫行條例—國務院令(1993)第138號，本集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。於二零零五年十一月十日及二零零五年十月二十日，深圳地方稅務機關分別發出深地稅法(2005)第521號及第522號及深地稅函(2005)第110號之函件，以向物業發展商徵收土地增值稅，由二零零五年十一月一日起生效。

中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮環城西路德福花園一期及二期(「德福花園一期及二期」)均由一間間接全資中國附屬公司鈞濠深圳開發並自九十年代後期起開始出售。德福花園一期及二期之所有單位已經售出。

根據深圳市龍崗區地方稅務局於二零一零年九月六日就鈞濠深圳繳納之土地增值稅發出之通知(「該通知」)，稅務機關使用特別方法計算德福花園一期及二期之土地增值稅總額，據此，土地增值稅乃按介乎銷售收益之5%至10%之稅率計算。本集團已根據該通知結付有關土地增值稅。

董事已向一名獨立法律顧問諮詢並得出結論，德福花園一期及二期被進一步徵收任何土地增值稅的可能性不大。

該事宜並無進一步進展，故此該土地增值稅之撥備尚未於截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表內作出。

- (v) 於二零一二年十二月，香港中興(作為原告)已針對本公司(作為被告)發出編號為高等法院雜項訴訟3728/2013號之原訴傳票。香港中興根據香港法例第32章公司條例第168BC條向高等法院尋求准許代表本公司分別對本公司前主席曾焯麟及執行董事郭慧玟(以下統稱「曾氏夫婦」)就指稱違反受信責任提出索償並要求本公司按彌償基準支付訟費。

根據高等法院日期為二零一四年十月八日之頒令，上述原訴傳票在本公司承諾(其中包括)其將盡職履行於二零零八年提出之現有高等法院行動HCA2471/2008後已無限期押後(惟可自由提出申請)。根據日期為二零一四年十一月二十日之頒令，本公司應向香港中興支付上述原訴傳票之訟費，如數目不能同意，需進行訟費評定。訟費聆訊仍在進行中。董事認為上述原訴傳票對本集團之營運概無重大影響。本公司在諮詢法律意見後估計本公司將支付之訟費很大可能不超過1,000,000港元。

- (vi) 案號為深龍法民三初字第941(2013)號的案件，當中香港中興（作為原告）依據（其中包括）深圳市龍崗區人民法院（「龍崗法院」）凍結深圳計算機於深圳土地之權益的裁定，提出針對鈞濠集團（第一被告）、鈞濠房地產開發（深圳）（第二被告）、深圳計算機（第三被告）及廣東省紅嶺集團有限公司（第四被告）之傳票（本段內之下文稱為「該傳票」），要求（其中包括）宣佈深圳計算機與其他有關訂約方於二零零七年七月三日就買賣深圳土地而訂立之補充協議屬無效。

第一被告及第二被告均為本公司之全資附屬公司，而第三被告及第四被告均為獨立於本集團且與本集團並無關連之第三者。

該傳票已於二零一四年三月十九日被駁回。

香港中興其後針對上述判決於二零一四年三月十九日向深圳市中級人民法院提出上訴，而有關上訴亦於二零一四年九月四日被駁回。其後，深圳計算機已申請解封深圳土地中其擁有的部分（因傳票而被香港中興查封），而深圳計算機在深圳土地中擁有之部分因傳票而被查封的產權負擔已被解封。

誠如以上所述，董事認為並未對本集團現行之業務運作及財務狀況造成重大影響。

- (vii) 於羅湖法院發出及存檔針對鈞濠房地產開發（深圳）之傳票（二零一四年）深龍法民二初字第5103號（「該傳票」），當中原告深圳市益洲酒店管理有限公司向被告鈞濠房地產開發（深圳）追討合共人民幣13,380,000元連同利息。董事會亦宣佈，根據羅湖法院日期為二零一四年十月二十一日之民事判決書，勒令（其中包括）扣押鈞濠房地產開發（深圳）於深圳土地之權益上限為人民幣12,717,600元，以待該傳票結果。該傳票之主體事宜尚未進行審訊。

根據羅湖法院日期為二零一四年十二月五日之民事判決書，先前被扣押之深圳土地經成發行有限公司（本公司附屬公司）提供其擁有之物業作擔保後已獲解除。扣押金額仍為人民幣12,717,600元，以待該傳票結果。經上述解除後，深圳土地之註冊業權已成功轉至深圳棕科名下。

董事認為，該傳票對本集團之業務並無重大影響。然而，董事無法於有關傳票最後判決前可靠計量該傳票之財務影響。



(viii) 根據前文(v)項所述之頒令，本公司指示其律師及法律顧問繼續執行現有編號為高等法院訴訟二零零八年第2471號之高等法院訴訟案件，該針對（其中包括）其前執行董事及現時之主要股東曾焯麟先生及郭慧玟女士（作為第一被告及第二被告）於二零零二年處理重慶合營協議違反信託及／或未有向本公司履行彼等作為本公司當時之執行董事之案件於二零零九年十月二十三日起一直處於停頓狀態。由於情況有變，本公司獲建議不再進行針對其中餘下被告之訴訟。

董事認為，該訴訟對本集團之營運並無重大影響。然而，董事無法可靠計量該訴訟完結前之財務影響。

(ix) 於二零一四年一月十四日，本公司（作為原告）向第一被告李燦（本公司之主要股東香港中興之唯一股東）、第二被告黃炳煌（本公司前任執行董事）及第三被告香港中興發出傳訊令狀號碼為高等法院訴訟二零一四年第85號，以獲得以下濟助：

- (1) 一項聲明即由第二被告向第一被告出售、出讓及／或轉讓第三被告之股份（「該出讓」）構成第二被告因意圖欺詐債權人而作出的財產處置，且原告可以身為受影響人士而根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第60(1)條提出該出讓作廢；
- (2) 頒令推翻該出讓；
- (3) 損失（再作評估）；
- (4) 利息；
- (5) 訟費；及
- (6) 該法院認為合適之一步或其他濟助。

傳訊令狀已於二零一四年一月十五日送交予香港中興。本公司仍在等待當中被告提交抗辯書（如有）。本公司獲告知，除非及直至有關二零零九年第771號下判決之上訴成功，則進一步進行此訴訟並無意義。由於第二被告已從本公司辭職，而第一及第三被告並無參與本公司之管理，故董事認為上述訴訟將不會對本集團之營運造成重大影響。於本案有結果前，董事無法可靠計量上述傳訊令狀之財務影響。

- (x) 深圳市益洲酒店管理有限公司(作為原告)起訴鈞濠房地產(深圳)、香港鈞濠集團有限公司、深圳市量子景順投資管理有限公司及惠來縣豪源實業有限公司等四家公司之訴訟案，聲稱危害原告之權利，案號：(2013)深羅法民二初字第602號。該案已聆訊，並於二零一四年七月十日發出判決判定被告勝訴。然而，原告已上訴，上訴的聆訊日期尚未決定。董事之意見為此案件對本集團營運無重大影響，但未能評估該案對本集團之財政狀況之影響。
- (xi) 深圳市益洲酒店管理有限公司起訴深圳市房地產權登記中心之訴訟案，案號為(2013)深龍法行初字第26號。深圳市龍崗區人民法院認為鈞濠集團及鈞濠房地產(深圳)就該案的處理擁有法定利益，並已通知鈞濠集團及鈞濠房地產(深圳)作為第三者參加該案的訴訟。該案已於二零一三年十月十三日在深圳市龍崗區人民法院開庭審理，判決判定原告勝訴，據此，所抗辯之土地所用權證明已被剔除。深圳計算機作為其中一名第三方，於其後對前述判決上訴。該上訴被判得直，而前述判決已被剔除。

董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之財務狀況及營運產生重大影響。

- (xii) a) 於二零一四年二月十九日，鈞濠集團收到原告為深圳計算機於中國深圳市羅湖區人民法院(在本xi段下稱「該法院」)發出案件編號為(2014)深羅法民二初字第133號之傳訊令狀(於本xi段下稱「中國傳訊令狀」)，起訴第一被告鈞濠房地產(深圳)，第二被告鈞濠集團及第三被告深圳市量子景順投資管理有限公司，要求償還人民幣5,000,000之款項另加計算至二零一三年十二月二日為止共人民幣3,500,000元之累計利息及訟費。

該傳票令狀已進行聆訊，原告之申索經日期為二零一四年十月三十日的判決駁回。然而，原告對前述判決上訴，上訴的聆訊日期尚未確定。

- b) 本集團亦已諮詢其香港法律顧問之意見並獲建議，作為一項替代方式及為保障本集團及股東之整體利益，鈞濠集團於二零一四年二月二十日於香港高等法院發出案件編號為高院案件二零一四年第294號之針對香港中興作為已償還款項的收款人的傳訊令狀（於本xi段下稱「香港傳訊令狀」），要求收回已償還款項及其利息，（如成功取回），用以支付聲稱實際債權人即中國傳訊令狀的原告深圳計算機之聲稱欠款。

董事認為，中國傳訊令狀及香港傳訊令狀對本集團之營運並無重大影響，然而，在其分別之聆訊有最終裁決前，董事並不能可靠地計量中國傳訊令狀及香港傳訊令狀對本集團之財務狀況影響。

除上文所披露外，董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之財務狀況及營運產生重大影響。

## 17. 報告期後事項

於二零一五年二月六日（交易時段後），本公司與Thrive Season訂立二零一五年償還合同，據此，根據二零一五年償還合同之條款及條件及受其所規限，Thrive Season已有條件同意認購且本公司已有條件同意按每股償還股份港幣0.270元之認購價配發及發行85,185,185股償還股份，以購回部分本金額為港幣23,000,000元之可換股債券及將餘下本金額為港幣7,055,703元之可換股債券轉換為貸款（詳情見該公佈）。

## 獨立核數師報告摘要

獨立核數師報告書摘要載列如下：

### 意見

吾等認為，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 貴集團於二零一四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業績及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

### 強調事項

在不發出保留意見之情況下，吾等務請 閣下垂注綜合財務報表附註16內就多項法律訴訟可能出現之結果及其他或然負債而作出之披露。

### 財務業績

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司（「本集團」）收益減少33%，至約港幣3,368,000元（二零一三年：港幣5,037,000元）。

年內，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣65,855,000元，高於上年度之虧損約港幣40,038,000元。

### 業務回顧及展望

於二零一四年年初，本集團透過公開發售取得大型融資協議，讓本集團之住宅項目棕科園之發展有所進展，其將發展成為深圳大型商業中心。於二零一四年底，棕科園取得中國政府發出之新土地使用權證。本集團已向有關當局提交申請，以取得項目規劃批文。棕科園於二零一五年三月二十六日之公平值約港幣2,000,000,000元，乃由獨立估值師羅馬國際評估有限公司使用直接比較法釐定，當中已參考相關市場可得之可比較銷售憑證並計及預期發展成本及預期完成發展項目之成本（包括估計土地使用賠償金）。

該年度創建新業務之年—於二零一四年四月三十日，本集團透過籌組新公司中國漢唐酒業集團控股有限公司（「漢唐」），進軍中式酒類市場。漢唐將於華南地區從事分銷白酒，整體目標是為本集團產生持續、穩定現金流。

展望未來，本集團正在與多間銀行及不同融資機構磋商多項融資協議。所得款項將用作為新項目持續提供資金及作為本集團之一般營運資金。本集團將一方面竭盡所能創造最大股東價值，一方面力臻完善，達致成功。

## 流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目約為港幣9,274,000元（二零一三年：港幣13,646,000元），大部分以港幣（「港幣」）及人民幣（「人民幣」）為單位。

本集團之流動資產總額約為港幣57,784,000元（二零一三年：港幣53,198,000元），流動負債總額約為港幣45,893,000元（二零一三年：港幣41,773,000元）。本集團錄得資產總額約港幣440,554,000元（二零一三年：港幣291,751,000元）。於二零一四年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣5,634,000元（二零一三年：港幣9,473,000元），其中港幣5,634,000元（二零一三年：港幣9,473,000元）須於一年內償還。

於二零一四年十二月三十一日，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%（二零一三年：0%及100%），此等借貸按年利率18厘（二零一三年：介乎18厘至36厘）計息。

於二零一四年十二月三十一日，資產負債比率（流動負債除以股東權益）為24%（二零一三年：21%）。

## 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。於二零一四年，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。

## 資本架構

於二零一四年十二月三十一日，本公司之已發行股本為港幣76,589,360.10元，其已發行普通股數目為765,893,601股每股港幣0.10元之已發行股份。

有關本公司之股本變動詳情載於附註15。

## 集團資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團已抵押其全資附屬公司賬面值約為港幣17,797,000元之待售物業，以取得獨立第三方授出本金額為人民幣4,500,000元之貸款（相當於約港幣5,634,000元），詳情載於附註12。

## 重大收購、出售及重大投資

截至二零一四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附註16中披露。

## 分部資料

本集團分部資料之詳情載於附註7。

## 員工

於二零一四年年底，本集團聘有25名員工（二零一三年：23名）及委任8名董事（二零一三年：9名）。年內總成本（員工薪金及董事薪酬）約為港幣14,183,000元（二零一三年：港幣4,933,000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，亦會向員工發放花紅。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一四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二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一三年：零）。截至二零一四年六月三十日止六個月亦無宣派任何中期股息（二零一三年：零）。

## 企業管治

本公司承諾建立良好之企業管治常規及程序。本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）之所有守則條文，惟下列偏離者除外：

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

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，主席職務由馬學綿先生擔任，惟行政總裁之職位仍懸空。然而，董事會將繼續不時檢討董事會目前之架構，若發現具備適當知識、技能及經驗之人選，本公司將於適當時間作出委任以填補職位之空缺。

## 審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）已與本集團管理層審閱本集團所採納之會計原則及常規，並與外部核數師討論審核、內部監控及財務報告事宜（包括審閱截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表）。本公司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。

## 刊發全年業績公佈及年報

本全年業績公佈，將於本公司網頁(<http://www.gfghl.com>)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二零一四年年報將於適當時候寄發予本公司股東，並可在上述網站查閱。

承董事會命  
鈞濠集團有限公司  
主席  
馬學綿

香港，二零一五年三月二十七日

於本公佈日期，董事會之成員包括四名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；一名非執行董事曾芷彤女士（郭小彬先生為其替任董事）；以及三名獨立非執行董事許培偉先生、劉朝東先生及崔衛紅女士。