

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)

截至二零一七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」)截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零一六年之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益	3	178,575	6,257
收益成本		<u>(169,868)</u>	<u>(4,189)</u>
毛利		8,707	2,068
其他收益	3	54	632
其他收益及虧損	3	330,988	150,371
銷售及分銷成本		(461)	(850)
行政開支		<u>(28,230)</u>	<u>(41,509)</u>
經營溢利		311,058	110,712
融資成本	4	(6,111)	(2,006)
可換股債券之公平值收益於損益內確認		<u>3,567</u>	<u>—</u>

* 僅供識別

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除稅前溢利		308,514	108,706
所得稅開支	5	<u>(76,552)</u>	<u>(37,534)</u>
年內溢利	7	<u>231,962</u>	<u>71,172</u>
歸屬於：			
本公司擁有人		127,979	19,166
非控股權益		<u>103,983</u>	<u>52,006</u>
		<u>231,962</u>	<u>71,172</u>
每股盈利	8		
基本 (每股港仙)		<u>9.54</u>	<u>1.97</u>
攤薄 (每股港仙)		<u>7.10</u>	<u>1.97</u>

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
年內溢利	7	<u>231,962</u>	<u>71,172</u>
其他全面收益／(虧損)：			
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>125,608</u>	<u>(92,348)</u>
年內全面收益／(虧損)總額		<u>357,570</u>	<u>(21,176)</u>
歸屬於：			
本公司擁有人		200,776	(29,604)
非控股權益		<u>156,794</u>	<u>8,428</u>
		<u>357,570</u>	<u>(21,176)</u>

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		14,832	13,844
投資物業	9	2,266,233	1,472,252
預付土地租賃費用		13,627	12,392
發展中待售物業		480	556
無形資產		15,626	–
遞延稅項資產		11,150	7,414
商譽		36,773	–
		<u>2,358,721</u>	<u>1,506,458</u>
流動資產			
存貨		–	501
貿易應收款項		4,134	–
在建銷售物業		142,301	118,655
銷售物業		32,342	28,361
其他應收款項、按金及預付款項		65,249	13,250
應收一名董事款項		522	81
可收回稅項		91	85
現金及現金等值項目		5,902	13,439
		<u>250,541</u>	<u>174,372</u>
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款	10	141,092	55,294
計息借款	11	48,420	10,913
可換股債券		133,433	–
一年內到期之融資租賃承擔		–	61
應付董事款項		859	824
應付一名股東款項		120	111
應付稅項		206	217
		<u>324,130</u>	<u>67,420</u>
流動(負值)/資產淨值		<u>(73,589)</u>	<u>106,952</u>
資產總值減流動負債		<u>2,285,132</u>	<u>1,613,410</u>

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債		<u>470,418</u>	<u>317,163</u>
資產淨值		<u>1,814,714</u>	<u>1,296,247</u>
股本及儲備			
股本	14	151,905	103,285
儲備		<u>848,678</u>	<u>581,027</u>
本公司擁有人應佔權益		1,000,583	684,312
非控股權益		<u>814,131</u>	<u>611,935</u>
權益總額		<u>1,814,714</u>	<u>1,296,247</u>

綜合財務報表附註

截至二零一七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、物業發展、物業投資及一般貿易。

2. 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二零一七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」）。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。採納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。

本集團並未應用已頒佈但尚未生效的新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新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。

3. 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、物業投資及一般貿易。

收益指截至該等年度本集團就向外界客戶銷售已竣工銷售物業及貨品之已收及應收款項淨額及物業租金收入之總和，現分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益		
出售物業	174,834	1,412
物業租金	3,671	1,809
一般貿易	70	3,036
	<u>178,575</u>	<u>6,257</u>
其他收益		
銀行存款利息收入	37	28
匯兌收益淨額	–	600
雜項收入	17	4
	<u>54</u>	<u>632</u>
其他收益及虧損		
投資物業之公平值收益	330,540	150,371
出售投資物業所得收益	460	–
出售物業、廠房及設備所致虧損	(12)	–
	<u>330,988</u>	<u>150,371</u>

4. 融資成本

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
須於五年內悉數償還之借款之利息開支		
— 其他借款	6,111	1,999
融資租賃之利息	—	7
	<u>6,111</u>	<u>2,006</u>

5. 所得稅開支

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
即期稅項		
— 中國企業所得稅	27	2
— 中國土地增值稅	—	77
遞延稅項	<u>76,525</u>	<u>37,455</u>
	<u>76,552</u>	<u>37,534</u>

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均為25%。

根據深圳市龍崗區地方稅務局於二零一零年九月六日發出之通告，於中國深圳註冊成立並在深圳擁有物業發展項目之附屬公司繳納之中國土地增值稅，乃按各個物業發展項目之銷售收益之5%至10%（二零一六年：5%至10%）之稅率計算。

由於本集團於兩個年度之收入均非源自香港，因此毋須就香港利得稅作出撥備。其他地方之應課稅溢利之稅項則根據本集團經營所在國家之現行法例、詮釋及慣例按當前稅率計算。

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計算。

所得稅與除稅前溢利乘以有關國家溢利之適用香港利得稅率之對賬如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除稅前溢利	<u>308,514</u>	<u>108,706</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	76,365	30,138
對由香港附屬公司營運之中國物業發展項目 採用不同計稅基準之影響	(116)	(10)
不可扣稅開支之稅項影響	25	46
毋須課稅收入之稅項影響	(6)	-
未確認稅項虧損之稅項影響	284	7,283
土地增值稅	<u>-</u>	<u>77</u>
	<u>76,552</u>	<u>37,534</u>

6. 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。具體而言，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)一般貿易。

(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。

	一般貿易		物業發展		物業投資		合計	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益								
外界銷售	<u>70</u>	<u>3,036</u>	<u>174,834</u>	<u>1,412</u>	<u>3,671</u>	<u>1,809</u>	<u>178,575</u>	<u>6,257</u>
分部業績	(450)	(386)	5,496	659	334,671	152,165	339,717	152,438
銀行存款利息收入							37	28
未分配收入及收益淨額							6	604
未分配開支							(28,702)	(42,358)
經營溢利							311,058	110,712
融資成本							(6,111)	(2,006)
可換股債券之公平值收益 於損益內確認							3,567	-
除稅前溢利							308,514	108,706
所得稅開支							(76,552)	(37,534)
年內溢利							<u>231,962</u>	<u>71,172</u>

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、出售物業、廠房及設備之虧損、折舊、中央行政成本、董事及主要行政人員之薪金、融資成本及可換股債券之結算收益）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計量方式。

(b) 分部資產及負債

	一般貿易		物業發展		物業投資		合計	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
分部資產	-	501	193,176	167,377	2,266,233	1,472,252	2,459,409	1,640,130
未分配資產							149,853	40,700
							<u>2,609,262</u>	<u>1,680,830</u>
分部負債	-	-	(171)	(181)	(470,418)	(317,163)	(470,589)	(317,344)
未分配負債							(323,959)	(67,239)
							<u>(794,548)</u>	<u>(384,583)</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，所有資產均分配至經營分部；及
- 除未分配負債（主要包括若干貿易應付賬款及其他應付款項、計息借貸、融資租賃承擔、應付董事及一名股東款項）外，所有負債均分配至經營分部。

(c) 其他分部資料

	一般貿易		物業發展		物業投資		合計	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 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	-	-	(345)	(334)	-	-	(345)	(334)
投資物業之公平值收益	-	-	-	-	330,540	150,371	330,540	150,371
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	(12)	-	-	-	(12)	-
未分配：								
折舊	-	-	-	-	-	-	(257)	(1,161)
資本支出	-	-	-	-	-	-	143	180
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>143</u>	<u>180</u>

(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

於相應年度之貢獻佔本集團總收益10%以上之客戶之收益如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一般貿易		
客戶A	-	1,574
客戶B	-	876
	<u>-</u>	<u>876</u>
	<u>-</u>	<u>2,450</u>

7. 年度溢利

本集團之年度溢利乃經扣除／（抵免）以下各項後呈列：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銷售成本	169,868	4,189
預付土地租賃費用攤銷	345	334
無形資產攤銷	792	-
折舊	257	1,161
員工成本（包括董事之薪酬）：		
—薪金、獎金及津貼	7,076	6,479
—以權益結算購股權安排	-	19,070
—退休福利計劃供款	321	276
	7,397	25,825
核數師酬金	617	742
外匯虧損／（收益）淨額	263	(600)
土地及樓宇之經營租賃費用	885	811
	<u>885</u>	<u>811</u>

8. 每股盈利

每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔年內溢利約港幣127,979,000元(二零一六年:港幣19,166,000元)及年內已發行普通股的加權平均數約1,340,973,000股(二零一六年:970,984,000股)計算。

每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔年內溢利約港幣124,412,000元(二零一六年:港幣19,166,000元)及約1,752,853,000股普通股(二零一六年:972,586,000股)的加權平均數計算如下:

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
盈利		
就計算每股基本盈利而言之盈利	127,979	19,166
可換股貸款之公平值收益於損益內確認	<u>(3,567)</u>	<u>-</u>
就計算每股攤薄盈利而言之盈利	<u>124,412</u>	<u>19,166</u>
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
股份數目		
年末普通股加權平均數	1,340,973	970,984
視作根據本公司購股權計劃無償發行股份之影響	-	1,602
視作於可換股債券轉換時發行股份之影響	<u>411,880</u>	<u>-</u>
年末普通股(攤薄)加權平均數	<u>1,752,853</u>	<u>972,586</u>

9. 投資物業

	發展中 港幣千元	已竣工 港幣千元	總計 港幣千元
公平值			
於二零一六年一月一日	1,362,749	41,600	1,404,349
添置	21,285	–	21,285
投資物業之公平值收益	150,371	–	150,371
匯兌差額	(100,893)	(2,860)	(103,753)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	1,433,512	38,740	1,472,252
添置	113,863	–	113,863
收購附屬公司	221,930	–	221,930
轉撥	(230,795)	230,795	–
出售已竣工投資物業	–	(12,717)	(12,717)
投資物業之公平值收益	290,622	39,918	330,540
匯兌差額	121,239	19,126	140,365
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一七年十二月三十一日	<u>1,950,371</u>	<u>315,862</u>	<u>2,266,233</u>

本集團投資物業於二零一七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Ravia Global Appraisal Advisory Limited (二零一六年：羅馬國際評估有限公司)於該日進行之估值而計得。Ravia Global Appraisal Advisory Limited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。本集團之投資物業已遵照香港測量師學會之物業估值準則以市場比較及剩餘價值法進行估值。

10. 貿易應付賬款及其他應付款

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應付建築承包商之貿易款項	2,102	4,853
遞延收入	28,420	–
應計薪金及其他營運開支	15,189	7,905
應計利息開支	901	324
出售物業所收按金	7,509	7,180
出售於中國物業項目之90%權益所收按金	33,732	–
就投資物業收取之租賃按金	36	33
退回物業之應付款項	6,120	5,672
訴訟補償撥備	–	8,809
其他應付款	47,083	20,518
	<u>141,092</u>	<u>55,294</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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
過期360天內	874	3,118
過期360天以上	1,228	1,735
	<u>2,102</u>	<u>4,853</u>

11. 計息借款

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內或於要求時須支付之獨立第三方貸款		
— 有抵押	7,118	7,413
— 無抵押	<u>41,302</u>	<u>3,500</u>
	<u>48,420</u>	<u>10,913</u>

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，獨立第三方所提供本金額為人民幣4,238,000元（相當於約港幣4,896,000元（二零一六年：港幣4,643,000元））及人民幣1,854,000元（相當於約港幣2,222,000元（二零一六年：港幣2,770,000元））之貸款，分別以本集團全資附屬公司之已竣工持作銷售物業及一名董事之個人擔保作抵押。利息將按月利率1.5%至2.5%（二零一六年：月利率1.5%至2.5%）收取，並須於自二零一七年之提取日期起計一年內償還。

無抵押借款按每年10%（二零一六年：10%）利率計息。

12. 承擔

(a) 於報告期末，本集團之重大承擔如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已訂約但未作出撥備：		
發展中投資物業	647,853	683,608
向中國公司出資	<u>194,344</u>	<u>180,144</u>
	<u>842,197</u>	<u>863,752</u>

(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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	897	484
第二至第五年內（包括首尾兩年）	<u>1,219</u>	<u>529</u>
	<u>2,116</u>	<u>1,013</u>

本集團根據經營租約租賃四項辦公室物業。該等租約一般初步為期一至五年（二零一六年：五年）。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3,671,000元（二零一六年：港幣1,809,000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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	1,643	1,811
第二至第五年內（包括首尾兩年）	5,545	5,896
超過五年	<u>2,748</u>	<u>4,471</u>
	<u>9,936</u>	<u>12,178</u>

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業（附註9），初步租期為一年至十二年不等（二零一六年：一年至十二年不等），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期。預期該等物業可持續帶來1.16%（二零一六年：2.69%）之租金收益。

13. 股息

董事不建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之任何股息（二零一六年：零）。

14. 股本

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
法定：		
5,000,000,000股每股面值港幣0.1元之普通股（二零一六年：		
5,000,000,000股每股面值港幣0.1元之普通股）	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
1,519,046,088股每股面值港幣0.1元之普通股（二零一六年：		
1,032,849,097股每股面值港幣0.1元之普通股）	<u>151,905</u>	<u>103,285</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
於二零一六年一月一日	957,069	95,707
配售股份（附註(i)）	62,952	6,295
為結清專業費用發行股份（附註(ii)）	<u>12,828</u>	<u>1,283</u>
於二零一六年十二月三十一日	1,032,849	103,285
配售股份（附註(i)）	248,651	24,865
為結清專業費用發行股份（附註(ii)）	27,546	2,755
為收購發行股份（附註(iii)）	<u>210,000</u>	<u>21,000</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>1,519,046</u>	<u>151,905</u>

附註：

(i) 配售股份

於二零一六年十一月三十日，本公司按每股港幣0.2154元的價格向認購人發行及配發62,952,645股每股面值港幣0.1元的普通股。發行股份的溢價約港幣7,265,000元已計入本公司的股份溢價賬。

於二零一七年一月十九日及二零一七年八月二十一日，本公司分別按每股港幣0.27元及港幣0.22元的價格向認購人發行及配發90,468,877股及158,181,818股每股面值港幣0.1元的普通股。發行股份的溢價分別約港幣15,380,000元及港幣18,982,000元，已計入本公司的股份溢價賬。

(ii) 為結清專業費用發行股份

於二零一六年五月六日，本公司發行及配發12,828,125股每股面值港幣0.1元的普通股予何極輝黃偉能律師行之獨資經營者黃偉能先生，以結清獲提供的法律顧問服務費用。發行上述數目股份之溢價約港幣3,079,000元，已計入本公司之股份溢價賬。

於二零一七年一月十九日及二零一七年五月九日，本公司分別發行及配發12,962,963股及14,583,333股普通股予何極輝黃偉能律師行之獨資經營者黃偉能先生，以結清獲提供的法律顧問服務費用。發行上述數目股份之溢價約港幣4,163,000元，已計入本公司之股份溢價賬。

(iii) 為收購發行股份

於二零一七年四月二十八日，本公司發行及配發210,000,000股股份以結清收購事項的部分代價。發行股份之溢價約港幣28,350,000元，已計入本公司之股份溢價賬。

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。

15. 訴訟及或然負債

- (i) 根據(2014)深羅法民二初字第5103號，深圳市益洲酒店管理有限公司（「深圳益洲」）（作為原告）向鈞濠房地產（深圳）有限公司（「鈞濠房地產」）（作為被告）提出代位權訴訟，要求代替深圳量子向鈞濠房地產申索聲稱由鈞濠房地產欠深圳量子的款項，以履行中國法院的一項判決，其中深圳益洲為原告，針對深圳量子為被告獲得勝訴，深圳量子被頒令須償還人民幣10,280,000元。原告之申索已被駁回，原告已向深圳中級人民法院提出上訴。然而，深圳益洲已撤回其申索上述法院亦批准，此案件已告終結。

董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之營運產生重大影響及／或對本集團並無財務影響。

- (ii) 於羅湖法院發出及存檔針對鈞濠房地產開發(深圳)之傳票,當中深圳益洲(作為原告)向鈞濠房地產開發(深圳)(作為被告)追討合共人民幣13,380,000元連同利息。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,頒令(其中包括)封存鈞濠房地產開發(深圳)於深圳土地之權益上限為人民幣12,717,600元,以待該傳票之結果。

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,先前被封存之深圳土地經提供由本公司附屬公司成發行有限公司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,以待該傳票之結果。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。

原告深圳益洲已撤回其申索並獲上述法院批准,此案件已告終結。

董事認為,上述法律訴訟將不會對本集團之營運產生重大影響及/或對本集團並無財務影響。

- (iii) 根據(2015)深龍法行初字第238號,深圳量子景順投資管理有限公司(「深圳量子」)向深圳市龍崗區人民法院提出針對深圳市房地產權登記中心之行政訴訟,而鈞濠集團有限公司及鈞濠房地產(深圳)有限公司作為此等訴訟之第三方。該等訴訟已審訊,深圳量子的申索被駁回。深圳量子提出上訴,並由深圳市中級人民法院頒令上述裁決被駁回及由龍崗法院進行重審。不過,由於深圳市法院進行行政調整,裁定該等訴訟應交由深圳市鹽田區人民法院處理。然而,深圳量子其後已撤回其申索,而上述法院亦已批准,此案件已告終結。

董事認為,上述法律訴訟將不會對本集團之營運產生重大影響及/或對本集團並無財務影響。

- (iv) 根據(2015)深龍法行初字第239號，深圳量子在深圳市龍崗區人民法院提出針對深圳市房地產權登記中心之行政訴訟，而鈞濠集團有限公司、鈞濠房地產(深圳)有限公司及深圳棕科作為此等訴訟之第三方。根據日期為二零一六年二月二十三日之行政裁決，深圳量子的申索被駁回。深圳量子提出上訴，並由深圳市中級人民法院頒令上述裁決被駁回及由龍崗法院進行重審。不過，由於深圳市法院進行行政調整，裁定該等訴訟應交由深圳市鹽田區人民法院處理。然而，深圳量子已撤回其申索，亦獲上述法院批准，此案件已告終結。

董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之營運產生重大影響及／或對本集團並無財務影響。

- (v) 於二零一六年四月十九日，深圳市中級人民法院發出的民事起訴狀，當中深圳量子(作為原告)向深圳紅騰科技有限公司(前稱深圳鈞濠計算機軟件開發有限公司(「鈞濠計算機」))、深圳棕科、鈞濠集團有限公司、鈞濠房地產開發(深圳)、廣東省紅嶺集團有限公司(作為被告)深圳市房地產權登記中心及深圳市規劃和國土資源委員會作為此等訴訟之第三方，請求確認(其中包括)目前在鈞濠計算機名下之深圳土地部分應屬於在一九九八年十二月八日註冊之舊鈞濠計算機，而當中原告聲稱持有其合共11%股權。根據日期為二零一七年一月十九日之裁決，深圳量子的申索被法院駁回。深圳量子提出上訴，但現時已撤回其申索，法院亦已批准，此案件已告終結。

董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之營運產生重大影響及／或對本集團並無財務影響。

- (vi) 根據(2016)粵0391民初第2252號，深圳益洲(作為原告)就股東負債向鈞濠房地產(深圳)有限公司(「鈞濠房地產」)(作為被告)提出訴訟。深圳益洲已撤回其申索，法院亦已批准，此案件已告終結。

董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之營運產生重大影響及／或對本集團並無財務影響。

- (vii) 根據香港法例第622章公司條例第732及733條原告四季香港貿易有限公司(本公司股東)(作為原告)發出並送交香港高等法院存檔的原訴傳票向本公司(作為被告)提出申索,要求法庭發出許可准許原告可代表公司對曾煒麟及郭慧玟(均為本公司前執行董事)、郭小彬、郭小華、曾芷彤、馬學綿、周桂華、許培偉、劉朝東、崔衛紅(均為本公司董事)、盈滿發展有限公司(一間英屬處女群島公司)及Intra Asia Limited(兩者現時均為本公司之附屬公司並為地產項目之利益相關方)提出法律訴訟及要求此等訴訟之訟費。

本公司於尋求法律意見後反對原告之申請,並已存檔其反對之誓詞。此等訴訟之審訊日期尚未確定。

董事認為,上述法律訴訟將不會對本集團之營運產生重大影響。然而,上述法律訴訟完結前,董事未能可靠計量其財務影響。

除上文所披露者外,董事認為,上述法律訴訟將不會對本集團財政狀況及營運產生重大影響。

管理層討論與分析

財務業績

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司（「本集團」）收益由上年約6,257,000港元顯著增加至約178,575,000港元。該增加主要銷售來自徐州項目的持作出售物業所致。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利淨額約港幣231,962,000元，較上年的71,172,000港元增加約港幣160,790,000元。此乃主要由於截至二零一七年十二月三十一日止年度的若干投資物業之公平值收益顯著增長。

因上述原因所致，本公司擁有人於二零一六年應佔溢利淨額由約港幣19,166,000元增加至於二零一七年約港幣127,979,000元。

業務回顧及展望

深圳物業市場於二零一七年延續增長勢頭，一手樓及二手樓的平均價格均觸及歷史新高。就本集團而言，這代表更多預售機會，具備達成更高銷量的潛力。深圳布吉棕科雲端項目於二零一六年四月取得所有必備開發牌照後，建築工程正全速進行，其中大部份土方工程經已完成，而樁基工程則已全部完成，該項目本身預期將於兩年內推出市場。由於預期在不久將來有更多新住宅項目推出市場，我們希望此舉將推高市場氣氛，增加交易數目，為住宅市場帶來正面影響。預期中國大部份城市的住宅價格將繼續上升，深圳布吉棕科雲端項目竣工將大大提升本集團之現金流及盈利能力。

儘管我們的部分項目計劃將出售以快速賺取現金流，我們亦計劃建築及持有一些商業單位，以賺取長期租金收入，亦作為對本身工作的投資，從而為股東增值。由於我們的土地儲備一向局限於深圳布吉棕科雲端項目，本集團積極尋求擴展業務至中國不同省份及其他二線城市，以為土地及其他房地產資產取得更佳議價。

在2017年，本集團成功收購一個江蘇省徐州市的發展中地產項目（「物業項目」），而該項目已全部完成並獲發竣工證明，可供出售或出租之用，而其中兩幢大樓已全部售罄，本集團留下一幢商業大樓作商場、酒店或其他商業出租用途，此舉亦有助大大提升本集團之現金流及盈利能力。

正如前文所述，我們相信二零一八年會有預期增長。

此外，本公司自二零一六年起從事貿易業務，包括牛奶相關產品及凍肉等。然而，是項業務已暫停，以待本公司再作研發。

另外，我們繼續尋求併購交易（「併購交易」），以擴展至新市場及獲得房地產開發以外的收入流。目前，我們察覺宏觀市場放緩，而成功的併購交易可為本集團提供持續發展的機會。藉引入新增的產品線及擴展至新市場，該等可能交易將促使本公司增長而毋須自行建立全新業務部分。業務整合是我們於將來數年的優先處理事項。

流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目約為港幣5,902,000元（二零一六年十二月三十一日：約港幣13,439,000元），大部分以港幣（「港幣」）及人民幣（「人民幣」）為單位。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之流動資產總額約為港幣250,541,000元（二零一六年十二月三十一日：約港幣174,372,000元），流動負債總額約為港幣324,130,000元（二零一六年十二月三十一日：約港幣67,420,000元）。本集團錄得資產總額約港幣2,609,262,000元（二零一六年十二月三十一日：約港幣1,680,830,000元）。於二零一七年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣48,420,000元（二零一六年十二月三十一日：約港幣10,913,000元），其中約港幣48,420,000元（二零一六年十二月三十一日：約港幣10,913,000元）須於一年內償還。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的所有計息借貸均以人民幣計值，本金額為約人民幣40,387,000元（相當於約港幣48,420,000元）（二零一六年十二月三十一日：約港幣10,913,000元）。此等借貸按固定利率每月1.5厘至2.5厘及每年10厘（二零一六年：每月1.5厘至2.5厘及每年10厘）計息。

於二零一七年十二月三十一日，資產負債比率（流動負債除以股東權益）約為32%（二零一六年十二月三十一日：約為10%）。

匯率波動風險

本集團之主要營運業務位於中國、主要營運貨幣為港元及人民幣。本集團有關匯率風險的政策並無重大變動。由於人民幣兌港元的匯率出現波動，本集團因而承受外匯風險。人民幣兌港元匯率預計會出現輕微波動。本集團認為，外匯風險屬可接受水平。然而，本集團管理層將緊密監察外匯風險，並將考慮在有需要時使用對沖工具。

於二零一七年十二月三十一日，除人民幣外，本集團並無以其他外幣計值的重大負債。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並無訂立任何對沖交易。

資本架構

於二零一七年十二月三十一日，本公司之已發行股本約為港幣151,905,000元，其已發行普通股總數1,519,046,088股每股面值港幣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14。

資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團的重大承擔如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
發展中投資物業	647,853	683,608
向中國公司出資	194,344	180,144
	<u>842,197</u>	<u>863,752</u>

集團資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團已抵押其全資附屬公司名下賬面值約港幣4,677,000元（二零一六年十二月三十一日：約港幣4,335,000元）之若干持作銷售物業，以取得獨立第三方授出本金額約為人民幣4,238,000元（相等於約港幣4,896,000元（二零一六年十二月三十一日：約港幣4,634,000元））之若干計息借款）。

重大收購、出售、重大投資及未來重大投資計劃

除「主要及關連交易」一節所披露者外，截至二零一七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。

於二零一八年，本公司將會繼續主力於擴展自身業務、探索其他業務商機及積極嘗試把握促進多元化業務之機會。本公司將會繼續尋求併購交易，以擴展至新市場及取得房地產開發以外的收入流。本公司在承擔任何進一步、外來且無法預期之重大不利發展的同時，會於二零一八年繼續秉持該等原則，並審慎樂觀看待本集團之進一步前景。

根據一般授權認購新股之所得款項用途

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司根據一般授權發行合共276,196,991股新股份，詳情如下：

性質	股份數目
酬金股份 (附註1)	27,546,296
認購股份 (附註2)	<u>248,650,695</u>
總計：	<u><u>276,196,991</u></u>

附註：

1. 於二零一七年一月十九日及二零一七年五月九日，12,962,963股及14,585,333股本公司股份以每股發行價港幣0.270元及港幣0.240元配發及發行予何極輝黃偉能律師行之獨資經營者黃偉能先生，以支付由何極輝黃偉能律師行所提供之法律顧問服務費用。

詳情載於日期為二零一七年一月十九日及二零一七年五月九日之公告。

2. 於二零一七年一月十九日，65,513,322股及24,955,555股本公司股份已分別根據認購協議I及認購協議II（定義與日期為二零一七年一月十三日之公佈所界定者相同）之條款及條件按認購價每股港幣0.27元配發及發行予辛宰練先生（「辛先生」）及陳國欽先生（「陳先生」）。發行予辛先生及陳先生之90,468,877股股份總面值為港幣9,046,887.70元。於二零一七年一月十八日收市市價為每股面值港幣0.27元。扣除相關支出後，淨價為約每股港幣0.269元。該等認購所得款項淨額約為港幣24,376,597元乃有意用作本集團之一般營運資金及未來發展。

詳情載於日期為二零一七年一月十三日及二零一七年一月十九日之公告。

於二零一七年八月二十一日，83,181,818股及75,000,000股本公司股份已分別根據認購協議I及認購協議II（定義與日期為二零一七年八月八日之公佈所界定者相同）之條款及條件按認購價每股股份港幣0.22元配發及發行予辛先生及陳基煒先生（「陳先生」）。發行予辛先生及陳先生之158,181,818股股份總面值為港幣15,818,181.80元。於二零一七年八月十八日收市市價為每股面值港幣0.192元。扣除相關支出後，淨價為約每股港幣0.2194元。該等認購之所得款項淨額約為港幣34,700,000元，預期其中約港幣10,410,000元有意用作日常營運之一般營運資金，另約港幣24,290,000元用作發展本集團於深圳之房地產項目。

詳情載於日期為二零一七年八月八日、二零一七年八月九日及二零一七年八月二十一日之公告。

截至本公佈日期，該等認購事項之所得款項乃用於支付本公司的一般及行政開支本集團於深圳的房地產項目之開發，主要項目之詳情如下：

認購事項之完成日期	二零一七年 一月十九日 概約港幣	二零一七年 八月二十一日 概約港幣
所得款項淨額	24,380,000元	34,700,000元
所得款項淨額之用途		
員工薪酬及董事袍金	1,180,000元	1,430,000元
租賃及營運開支	7,180,000元	5,020,000元
於深圳發展本集團之物業項目	16,002,000元	24,160,000元
法律及專業費用	—	1,210,000元
未使用所得款項	—	2,880,000元
總計	24,380,000元	34,700,000元

或然負債

本集團之或然負債於綜合財務報表附註15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6。

員工及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團聘有61名員工（二零一六年：45名）及有8名董事（二零一六年：8名）。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，員工總成本（包括董事薪酬）約為港幣7,397,000元（二零一六年：約港幣25,825,000元）。並無股本結算購股權安排計入本年度員工成本，而上年的金額約為港幣19,070,000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。

重大及關連交易

於二零一七年二月二十四日，本公司、盈滿發展有限公司（本公司之全資附屬公司）（「買方」）、曾煒麟先生（「曾先生」）與曾芷諾女士（「曾女士」）（曾先生及曾女士統稱「賣方」）就收購Intra Asia Limited全部股本訂立有條件買賣協議（「該協議」），據此，賣方有條件地同意出售而盈滿發展有限公司有條件地同意購買Intra Asia Limited 100%已發行股本，代價為港幣207,000,000元。該項收購為本集團於一般及日常業務過程中按正常商業條款作出之物業投資。

曾先生為曾女士、本公司非執行董事曾芷彤女士及本公司主要股東Rhenfield Development Corp.之實益擁有人曾義先生之父親。曾先生亦為執行董事郭小華女士及郭小彬先生之姐夫。

因此，根據上市規則第14A章，曾先生及曾女士為本公司之關連人士，而該項收購構成本公司之關連交易。

於二零一七年四月二十八日收購完成後，本公司按照該協議之條款及條件，以每股港幣0.226元之發行價發行210,000,000股普通股及本金額為港幣137,000,000元之本公司可換股債券予曾女士作為代價。曾女士成為本公司之主要股東，於二零一七年十二月三十一日持有已發行股份總數約53.94%，即819,358,224股股份。

交易完成後，Intra Asia Limited已成為本公司之全資附屬公司，因此其財務業績將會合併入本公司財務報表。

有關詳情請參閱本公司日期為二零一七年三月三十日之通函以及本公司日期為二零一七年二月二十四日、二零一七年三月二十四日、二零一七年四月二十八日及二零一七年十二月二十一日之公佈。

除上文所披露者外，本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度概無訂立重大關連交易。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一七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、出售或贖回本公司之任何上市證券。

股息

董事不建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一六年：零）。截至二零一七年六月三十日止六個月亦無宣派任何中期股息（二零一六年：零）。

庫務政策

本集團採納的庫務政策以審慎理財為方針，因而於二零一七年全年均能維持合適的流動資金水平。本集團致力透過不斷就客戶的財務狀況進行信貸增級，從而降低所承受的信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金水平，以確保本集團的資產、負債及承擔的流動資金架構能應付其不時的資金需要。

企業管治

本公司承諾建立良好之企業管治常規及程序。本公司於截至二零一七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」）附錄十四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：

守則條文第A.2.1條

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁角色應予以區分，並不應由同一人擔任。

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本公司主席（「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。

董事之證券交易

本公司已按上市規則附錄十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二零一七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。

中匯安達會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團核數師中匯安達會計師事務所有限公司，已就載列於初步公佈內本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表及綜合全面收益表及相關附註中之數字，與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所載數額核對一致。中匯安達會計師事務所有限公司就此方面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《香港核證聘用準則》進行之核證聘用，因此中匯安達會計師事務所有限公司並未對初步公佈發出任何核證。

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、風險管理、內部監控及財務報告事宜（包括審閱截至二零一七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。

報告期後事項

於二零一八年三月十三日，泰金證券及期貨有限公司（「配售代理」）已根據配售協議之條款，向不少於六名非本公司關連人士之承配人成功配售113,990,000股配售股份，每股配售股份價格為港幣0.170元。

經扣除相關配售佣金、專業費用及所有有關開支後，配售事項產生之所得款項淨額約為港幣18.89百萬元，本公司擬將有關所得款項淨額約港幣13.89百萬元用於開發本集團手頭之房地產項目及將約港幣5百萬元用作日常營運之一般營運資金。

詳情載於日期為二零一八年二月十三日及二零一八年三月十三日之公佈。

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截至二零一七年十二月三十一日止年度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，二零一八年三月二十七日

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。