

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。



鉤濠集團有限公司*
GRAND FIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 115)

截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績公佈

鉤濠集團有限公司(「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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零一九年之比較數字如下。

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收益	4	1,141,245	3,542
收益成本		(606,147)	(721)
毛利		535,098	2,821
利息收益		1,457	956
其他收入		618	67
其他收益及虧損		(123,169)	(166,986)
銷售及分銷成本		(64,638)	(14,135)
行政開支		(37,275)	(37,575)
經營溢利／(虧損)		312,091	(214,852)
融資成本	5	(32,216)	(4,651)
分佔一間聯營公司之虧損		(2,188)	(2,636)
通過損益之可換股債券之 公平值(虧損)／收益		(4,754)	4,044

* 僅供識別

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)		272,933	(218,095)
所得稅(開支)／抵免	6	<u>(181,452)</u>	<u>50,271</u>
年內溢利／(虧損)	8	<u>91,481</u>	<u>(167,824)</u>
歸屬於：			
本公司擁有人		34,682	(101,219)
非控股權益		<u>56,799</u>	<u>(66,605)</u>
		<u>91,481</u>	<u>(167,824)</u>
每股盈利／(虧損)	9		(經重列)
基本(每股港仙)		<u>14.2</u>	<u>(41.3)</u>
攤薄(每股港仙)		<u>11.7</u>	<u>(41.3)</u>

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
年內溢利／(虧損)	8	<u>91,481</u>	<u>(167,824)</u>
其他全面收益／(虧損)			
其後可能重新分類至損益之項目			
因信貸風險變動而指定為按公平值計入損益 之金融負債的公平值(虧損)／收益		(411)	230
換算聯營公司產生之匯兌差額		—	33
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>142,833</u>	<u>(20,716)</u>
年內全面收益／(虧損) 總額		<u>233,903</u>	<u>(188,277)</u>
歸屬於：			
本公司擁有人		111,817	(107,274)
非控股權益		<u>122,086</u>	<u>(81,003)</u>
		<u>233,903</u>	<u>(188,277)</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		23,891	19,062
投資物業	10	3,578,297	3,361,304
無形資產		13,082	13,032
遞延稅項資產		–	25,089
商譽		36,773	36,773
使用權資產		6,361	5,338
於一間聯營公司之投資		–	30,922
		<u>3,658,404</u>	<u>3,491,520</u>
流動資產			
貿易應收款項		1,989	1,945
在建銷售物業		271,276	781,199
銷售物業		203,092	28,519
其他應收款項、按金及預付款項		85,823	98,438
應收一名董事款項		656	911
可收回稅項		91	15,550
現金及現金等值項目		60,607	164,134
		<u>623,534</u>	<u>1,090,696</u>
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	11	479,180	1,215,607
計息借款	12	632,698	599,852
租賃負債		208	208
應付董事款項		363	812
可換股債券		113,211	–
應付稅項		179,159	5,056
		<u>1,404,819</u>	<u>1,821,535</u>
流動負債淨額		<u>(781,285)</u>	<u>(730,839)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,877,119</u>	<u>2,760,681</u>

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債		507,020	507,160
可換股債券		–	108,046
計息借款	12	46,484	55,875
		<u>553,504</u>	<u>671,081</u>
資產淨值			
		<u>2,323,615</u>	<u>2,089,600</u>
股本及儲備			
股本	15	244,955	244,955
儲備		998,181	886,364
		<u>1,243,136</u>	<u>1,131,319</u>
本公司擁有人應佔權益		1,243,136	1,131,319
非控股權益		1,080,479	958,281
		<u>1,080,479</u>	<u>958,281</u>
權益總額			
		<u>2,323,615</u>	<u>2,089,600</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零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、地產發展及物業投資。

2. 持續經營基準

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有流動負債淨額約港幣781,285,000元。儘管如此，該等綜合財務報表仍按持續經營基準編製。董事認為，經考慮報告期後預期出售物業及融資安排，按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當之舉。

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(「香港會計師公會」)頒佈與其營運有關及於二零二零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。應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團於本年度及過往年度之會計政策、本集團綜合財務報表之呈報方式及所呈報金額出現重大變動。

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

4. 收益

本集團之主要業務為物業發展及物業投資。

收益指截至該等年度出售物業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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
客戶合約收益—出售物業	1,137,544	—
物業租金收益	<u>3,701</u>	<u>3,542</u>
總收益	<u><u>1,141,245</u></u>	<u><u>3,542</u></u>

主要收益為出售物業並於某個時間點確認。本集團主要於中華人民共和國(「中國」)營運。本集團所有收益均產生於中國。

出售物業

本集團發展並銷售物業。出售於物業控制權轉移時(即客戶實際佔有或取得物業業權且本集團擁有收取付款之現有權利及可能收回代價時)確認。

本集團通常不會向其客戶授予任何信貸期。所有客戶均需支付按金。收取之按金確認為合約負債。

5. 融資成本

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
租賃負債之利息開支	20	33
借款之利息開支		
—來自第三方貸款之利息開支	9,425	6,310
—銀行貸款之利息開支	<u>40,892</u>	<u>62,673</u>
融資成本總額	50,337	69,016
資本化金額	<u>(18,121)</u>	<u>(64,365)</u>
融資成本開支	<u><u>32,216</u></u>	<u><u>4,651</u></u>

6. 所得稅開支／(抵免)

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
即期稅項		
—中國企業所得稅	46,052	—
—中國土地增值稅(「土地增值稅」)	142,185	—
遞延稅項	(6,785)	(50,271)
	<u>181,452</u>	<u>(50,271)</u>

根據中國企業所得稅法(「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於截至二零二零年十二月三十一日止年度之稅率為25%(二零一九年：25%)。

土地增值稅按土地價值升幅(即銷售物業之所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支))以介乎30%至60%之累進稅率計算。土地增值稅確認為所得稅開支。已付土地增值稅就中國企業所得稅而言是可扣減開支。

由於本集團於兩個年度之所得稅並非源自香港，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。

所得稅開支／(抵免)與除稅前溢利／(虧損)乘以於有關國家之溢利適用稅率之對賬如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	<u>272,933</u>	<u>(218,095)</u>
除所得稅前虧損之名義稅項開支／(抵免)，		
按有關國家溢利之適用稅率計算	69,645	(53,849)
不可扣稅開支之稅項影響	3,231	667
毋須課稅收入之稅項影響	(1,632)	(3)
未確認稅項虧損之稅項影響	3,569	2,914
計算所得稅時可扣減之土地增值稅	(35,546)	—
土地增值稅	<u>142,185</u>	<u>—</u>
所得稅開支／(抵免)	<u>181,452</u>	<u>(50,271)</u>

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匯總計算。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)物業發展及(ii)物業投資。

(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。

	物業發展		物業投資		合計	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收益						
外界銷售	<u>1,137,544</u>	<u>-</u>	<u>3,701</u>	<u>3,542</u>	<u>1,141,245</u>	<u>3,542</u>
分部業績	483,309	-	(124,280)	(164,406)	359,029	(164,406)
利息收益					1,457	956
未分配收入及收益淨額					618	67
未分配開支					<u>(49,013)</u>	<u>(51,469)</u>
經營溢利/(虧損)					312,091	(214,852)
融資成本					(32,216)	(4,651)
應佔聯營公司虧損					(2,188)	(2,636)
計入損益之可換股債券之 公平值(虧損)/收益					<u>(4,754)</u>	<u>4,044</u>
除稅前溢利/(虧損)					272,933	(218,095)
所得稅(開支)/抵免					<u>(181,452)</u>	<u>50,271</u>
年內溢利/(虧損)					<u>91,481</u>	<u>(167,824)</u>

經營分部之會計政策與本集團會計政策相同。分部業績指在未分配若干項目(主要包括利息收益、出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益、折舊、中央行政成本、董事及主要行政人員之薪金、融資成本及計入損益之可換股債券之公平值(虧損)/收益)之情況下,各個分部賺取的溢利/(產生的虧損)。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

	物業發展		物業投資		合計	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
分部資產	480,253	834,360	3,578,297	3,361,304	4,058,550	4,195,664
未分配資產					<u>223,388</u>	<u>386,552</u>
					<u>4,281,938</u>	<u>4,582,216</u>
分部負債	(275,245)	(937,201)	(507,020)	(507,160)	(782,265)	(1,444,361)
未分配負債					<u>(1,176,058)</u>	<u>(1,048,255)</u>
					<u>(1,958,323)</u>	<u>(2,492,616)</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（主要包括若干貿易應付賬款及其他應付款項、計息借貸、租賃負債、可換股債券及應付董事款項）外，所有負債分配至經營分部。

(c) 其他分部資料

	物業發展		物業投資		合計	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於計量分部損益或 分部資產時已計入之額：						
投資物業之公平值虧損	-	-	(127,982)	(167,227)	(127,982)	(167,227)
出售物業、廠房及設備之 (虧損)/收益	-	29	(11)	-	(11)	29
資本支出	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>121,531</u>	<u>311,313</u>	<u>121,531</u>	<u>311,313</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

於相應年度佔本集團總收益10%以上之客戶收益如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
物業投資		
客戶A	不適用*	1,412
客戶B	不適用*	643

* 截至二零二零年十二月三十一日止年度，客戶對本集團總收益的貢獻不超過10%。

8. 年度溢利／(虧損)

本集團之年度溢利／(虧損)乃經扣除以下各項後呈列：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
無形資產攤銷	776	776
核數師酬金	670	590
折舊	2,285	1,888
員工成本(包括董事之薪酬)：		
—薪金、獎金及津貼	8,824	9,190
—退休福利計劃供款	408	665
	<u>9,232</u>	<u>9,855</u>

9. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利(二零一九年：虧損)乃根據本公司擁有人應佔年內溢利(二零一九年：虧損)約港幣34,682,000元(二零一九年：港幣101,219,000元)及普通股的加權平均數約244,955,000股(經調整)(二零一九年：244,955,000股普通股，經調整)計算。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的普通股加權平均數已經調整以反映於二零二一年一月有關本公司股本之資本重組。

每股攤薄盈利／(虧損)

截至二零二零年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔年內溢利約港幣39,436,000元及約336,272,000股普通股的加權平均數(經調整以反映於二零二一年一月進行的股份合併)計算如下：

	二零二零年 港幣千元
盈利	
就計算每股基本盈利而言之盈利	34,682
因轉換可換股債券而於損益計入之公平值虧損	<u>4,754</u>
就計算每股攤薄盈利而言之盈利	<u><u>39,436</u></u>
	二零二零年 千股
股份數目	
普通股加權平均數(經調整)	244,955
視作於可換股債券轉換時發行股份之影響(經調整)	<u>91,317</u>
	<u><u>336,272</u></u>

於截至二零一九年十二月三十一日止年度可換股債券具反攤薄效應，故於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無呈列每股攤薄虧損。

10. 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			
於二零一九年一月一日	2,933,932	336,880	3,270,812
添置	311,313	–	311,313
轉撥入物業、廠房及設備	–	(2,706)	(2,706)
投資物業之公平值虧損	(151,771)	(15,456)	(167,227)
匯兌差額	<u>(46,052)</u>	<u>(4,836)</u>	<u>(50,888)</u>
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	3,047,422	313,882	3,361,304
添置	121,531	–	121,531
投資物業之公平值虧損	(135,224)	7,242	(127,982)
匯兌差額	<u>202,160</u>	<u>21,284</u>	<u>223,444</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u><u>3,235,889</u></u>	<u><u>342,408</u></u>	<u><u>3,578,297</u></u>

本集團投資物業於二零二零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瑞豐環球評估諮詢有限公司(二零一九年：瑞豐環球評估諮詢有限公司)於該日進行之估值而計得。瑞豐環球評估諮詢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。本集團之投資物業已遵照香港測量師學會之物業估值準則透過採用市場比較及剩餘價值法進行估值。

於二零二零年十二月三十一日，公平值約港幣2,114,064,000元(二零一九年：港幣231,443,000元)之若干投資物業已作為計息借款之抵押品(附註12)。

11. 貿易應付賬款及其他應付款

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應付建築承包商之貿易應付賬款	1,058	2,383
建築工程成本應計費用	243,367	187,740
遞延收入	23,793	23,702
應計薪金及其他營運開支	17,153	12,598
應計利息開支	18,962	11,250
合約負債	96,244	941,943
自租戶收取之租賃按金	1,897	34
來自租戶的租金收入及管理費預收款	625	-
退回物業之應付款項	6,084	5,704
其他應付稅項	33,259	-
其他應付款	36,738	30,253
	<u>479,180</u>	<u>1,215,607</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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
過期360天內	-	995
過期360天以上	1,058	1,388
	<u>1,058</u>	<u>2,383</u>

合約負債披露載列如下：

	於 二零二零年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零一九年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零一九年 一月一日 港幣千元
合約負債	<u>96,244</u>	<u>941,943</u>	<u>4,988</u>

分配給年末未履行的履行義務的交易價格，

預計將在以下方面確認為收益：

—二零二零年	-	941,943
—二零二一年	<u>96,244</u>	<u>-</u>
	<u>96,244</u>	<u>941,943</u>

截至十二月三十一日止年度

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
年內確認之於年初計入合約負債的收益	<u>948,859</u>	<u>-</u>
年內合約負債重大變動：		
—年內經營增加	333,498	948,781
—合約負債轉至收益	<u>1,137,544</u>	<u>-</u>

合約負債指本集團向客戶轉讓本集團已自客戶收取代價(或到期代價金額)的產品或服務的責任。

12. 計息借款

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一年內須支付之獨立第三方提供之貸款		
—有抵押 (附註(i))	4,448	4,448
—無抵押 (附註(ii))	58,137	48,586
	62,585	53,034
一年內須支付之非控股股東提供之貸款		
—無抵押 (附註(iii))	14,541	8,046
有抵押銀行貸款 (附註(iv))		
—於一年內	555,572	538,772
—第二至第五年內 (包括首尾兩年)	46,484	55,875
	679,182	655,727

附註：

- (i) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，獨立第三方提供之本金額為人民幣4,020,000元 (相當於約港幣4,448,000元) 之貸款由本集團一間全資附屬公司作擔保。利息將按年利率15%收取，並須於經延長還款期後於二零二一年償還 (二零一九年：於二零二零年償還)。
- (ii) 無抵押借款按每年9%至15% (二零一九年：10%至25%) 之利率計息。
- (iii) 無抵押借款按每年9%至12% (二零一九年：12%) 之利率計息。
- (iv) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，來自銀行的貸款按每年5.66%至7% (二零一九年：6.09%至7%) 的利率計息並有固定償還期限。利息開支使用實際利率法按每年6.9% (二零一九年：8.8%) 的實際利率計算得出。該貸款由以下各項作抵押：
- 本集團擁有的若干投資物業於附註10披露 (二零一九年：深圳棕科置業有限公司 (「深圳棕科」，本公司的一間附屬公司) 擁有位於深圳之一幅地塊)；
 - 本集團擁有之深圳棕科50%股本；
 - 非控股權益股東擁有之深圳棕科49.5%股本；

- d) 曾焯麟先生及郭慧玟女士(「個人擔保人」，為曾義先生(本公司主要股東)、曾芷彤女士(本公司前任非執行董事)及曾芷諾女士(本公司主要股東)之父母)提供之無限制個人擔保(「個人擔保」)。就個人擔保而言，本公司已向個人擔保人提供反擔保，最高為上述銀行貸款責任之50%；及
- e) 本集團全資附屬公司之投資物業及本集團一名員工之個人擔保。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，所有計息借款均以人民幣計值。

13. 承擔

- (a) 於報告期末，本集團之重大承擔如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
就發展中投資物業已訂約但未作出撥備	<u>109,631</u>	<u>360,071</u>

- (b) 作為出租人

年內所賺取之物業租金收入約港幣3,701,000元(二零一九年：港幣3,542,000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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一年內	9,056	1,784
第二至第五年內(包括首尾兩年)	46,426	4,745
五年以上	<u>27,418</u>	<u>1,566</u>
	<u>82,900</u>	<u>8,095</u>

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業，初步租期為一年至十二年不等(二零一九年：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賃期限。

14. 股息

董事不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之任何股息(二零一九年：零)。

15. 股本

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
法定：		
5,000,000,000股每股面值港幣0.1元之普通股 (二零一九年：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：		
2,449,554,132股每股面值港幣0.1元之普通股 (二零一九年：2,449,554,132股每股面值港幣0.1元 之普通股)	<u>244,955</u>	<u>244,955</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
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及 二零二零年十二月三十一日	<u>2,449,554</u>	<u>244,955</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。

有關於二零二一年一月本公司股本重組之詳情載於本公佈「報告期後事項」一節。

16. 訴訟及或然負債

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司均無涉及任何重大訴訟或索償，及就董事所知，沒有任何針對本集團任何成員公司的重大未決或面臨威脅之訴訟或索償而很可能對本集團有不利的影響：

- i) 於二零一七年八月十一日，一原訴傳票已根據公司條例(香港法例第622章)第732及733條發出並送交香港高等法院存檔，原告四季香港貿易有限公司(本公司一位股東)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、馬學綿、周桂華、許培偉、劉朝東(均為本公司董事)、曾芷彤及崔衛紅(分別為本公司前非執行董事及前獨立非執行董事)、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徐州物業項目(「徐州項目」)之利益相關方)提出法律訴訟及要求此等訴訟程序之訟費。

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章，原告已向法庭支付被告之訟費保證。此訴訟之審訊日期尚未確定。

董事認為，上述法律訴訟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，董事無法可靠計量對本集團的財務影響。

- ii) 公司一全資附屬公司即鈞濠集團投資(BVI)有限公司(「鈞濠(BVI)」)向康貝加乳業(香港)有限公司(「康貝加」)追索因康貝加違反2015年6月9日雙方的合作協議，即康貝加不遵從其中的協議條款向鈞濠(BVI)以原價即鈞濠(BVI)已付的投資款項共港幣120萬元買回本公司一間合營公司，即濠康國際控股有限公司(「濠康國際」)內鈞濠(BVI)所佔百分之60的股份或要求康貝加將其濠康國際所有的股份轉給鈞濠(BVI)，本案最終達成和解，條款是康貝加以象徵式港幣一元的代價將其濠康國際所有股份售予鈞濠(BVI)而本案不作訟費命令。

董事認為，上述法律訴訟不會對本集團之營運及財務產生重大影響。

- iii) 根據編號為(2019)粵0303民初6862號之案件，本公司之附屬公司深圳棕科置業有限公司（「深圳棕科」）就一項貸款協議引起的損失向深圳市優富投資發展有限公司（「優富」）提出申索。該訴訟之審訊已經進行而有關深圳棕科的申索被駁回。然而，深圳棕科已向深圳中級人民法院遞交上訴，案件編號為(2019)粵03民中23478號，於二零二零年五月十一日，深圳棕科上訴得直，優富被判需向深圳棕科置業有限公司支付人民幣17,920,993.86元。

董事認為，上述法律訴訟不會對本集團之營運及財務產生重大影響。

- iv) 根據編號為(2017)粵1973民初5565號之案件，陳煥池就建設工程施工合同糾紛向東莞市樟木頭房地產開發有限公司、嘉豐實業有限公司及Grand Field Group Limited（後兩者為本公司的附屬公司）提出申索，而申索數目為人民幣2,119,822元。但該案至今未有裁判結果。

董事認為，上述案件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對本集團的財務影響。

- v) 根據編號為(2019)粵1973民初16767號之案件，陳煥池向嘉豐實業有限公司、成發行有限公司、成發行及Grand Field Group Limited（以上均為本公司的附屬公司）、陳煥強、東莞市樟木頭房地產發展有限公司、廣西建工集團第三建築工程責任有限公司關於建築施工合約的糾紛提出申索，所追索之數目為人民幣5,189,100元。本案已於二零一九年十一月十一日已獲法院立案，並已在二零二零年十二月二十二日在法院聆訊，但結果尚未收到。

董事認為，上述案件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對本集團的財務影響。

- vi) 有一批針對徐州國金房地產開發有限公司（本公司之全資附屬公司）（「國金」）及其承辦商徐州匠鑄建設有限公司（「匠鑄」）有關徐州物業發展項目（「徐州項目」）的申索及／或法院要求協助執行的要求，其中部份案件已達成和解，而其他案件亦會有望於短期內解決，由於本集團已和匠鑄就徐州項目應付而未付的款項數目達成友好的共識，現時只是等待法院就該等款項應付予匠鑄或有關的申索人作出判決。

因此董事認為，上述案件不會對本集團之營運及財務產生重大影響。

管理層討論與分析

財務業績

截至二零二零年十二月三十一日止年度（「本年度」），收益由上年約港幣3,542,000元大幅增加至約港幣1,141,245,000元。本年度之收益乃主要由於深圳棕科住宅單位銷售於物業完成及交付予客戶後確認為收益。物業銷售佔本年度總收益約99.68%。相比之下，本年度租金收入佔比微乎其微，佔本年度總收益的約0.32%。

本年度溢利約為港幣91,481,000元（二零一九年：虧損約港幣167,824,000元）。本年度業績改善乃主要由於深圳棕科住宅單位銷售錄得更多溢利。由於上述原因，本公司擁有人應佔溢利為港幣34,682,000元（二零一九年：虧損約港幣101,219,000元）。

業務回顧及展望

在二零二零年下半年度，本集團深圳棕科雲端項目已竣工驗收，住宅物業已大部分售出，而餘下住宅及其他持作銷售物業已作招商，並跟多家大品牌商戶簽定租賃意向書，2021年中商場將會正式開業。

本年度集團將會集中精力完成所有物業的招商及營運，大力增進集團的租金收入，並優化持有的資產組合並降低負債比率。

本集團現階段的槓桿比率及資產負債率相對較低，在中央政府在宏觀政策下，對中國房地產企業及銀行對房地產行業的貸款審批額度將會愈收愈緊。為了響應國家政策及降低集團債務風險，本集團將積極降低負債比率及增強集團物業的租金收入。

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目約為港幣60,607,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣164,134,000元），大部分以港幣（「港幣」）及人民幣（「人民幣」）為單位。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動資產總額約為港幣623,534,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣1,090,696,000元），流動負債總額約為港幣1,404,819,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣1,821,535,000元）。本集團錄得資產總額約港幣4,281,938,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣4,582,216,000元）。於二零二零年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣679,182,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣655,727,000元），其中約港幣632,698,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣599,852,000元）須於一年內償還。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之計息借貸約港幣679,182,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣655,727,000元）以人民幣計值及有關借貸以每年5.66%至15%的固定利率計息（二零一九年：每月1.5%及每年10%至25%）。

於二零二零年十二月三十一日，概無以港幣計值的借貸（二零一九年十二月三十一日：零）。

於二零二零年十二月三十一日，資產負債比率（計息借貸總額除以股東權益）約為55%（二零一九年十二月三十一日：約為58%）。

匯率波動風險

本集團之主要營運業務位於中華人民共和國（「中國」）、主要營運貨幣為港幣及人民幣。本集團有關匯率風險的政策並無重大變動。由於人民幣兌港幣的匯率出現波動，本集團因而承受外匯風險。人民幣兌港幣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。

於二零二零年十二月三十一日，除人民幣外，本集團並無以其他外幣計值的重大負債。於本年度，本集團並無訂立任何對沖交易。

資本架構

於二零二零年十二月三十一日，本公司之已發行股本為港幣244,955,413元，其已發行總數2,449,554,132股每股面值港幣0.10元之已發行普通股股份。

於二零二一年一月二十一日，股東特別大會通過一項特別決議案，以批准股本重組，據此，本公司之已發行股本已於二零二一年一月二十五日削減至港幣2,449,554.13元，分為244,955,413股每股面值港幣0.01元之股份。

有關股本重組的詳情可參閱本公司日期為二零二零年十一月十七日及二零二一年一月二十一日的公佈、本公司日期為二零二零年十二月十四日的通函及本公司日期為二零二一年一月二十五日的翌日披露報表。

於二零二零年十一月十七日（聯交所交易時段後），本公司與本公司主要股東曾芷諾女士訂立日期為二零二零年十一月十七日的有條件認購協議（「認購協議」），據此，本公司已有條件同意發行及曾芷諾女士已有條件同意認購曾芷諾女士根據認購協議將予認購的18個月5厘票息可換股債券（「新可換股債券」）（「認購事項」）。

根據(i)本公司於認購事項完成時向曾芷諾女士發行於二零二一年二月二十一日到期的3厘票息可換股債券（「舊可換股債券」）的尚未償還本金額為港幣112,320,000元及(ii)日期為二零一七年四月二十八日的彌償保證契據項下的應收曾芷諾女士的淨額（不計及撥備金額），該金額已於二零二零年十二月三十一日釐定，以抵銷於二零二零年十二月三十一日舊可換股債券的尚未償還本金額港幣12,562,989元（「視為結算金額」），新可換股債券乃按本金額港幣99,757,011元發行。因此，舊可換股債券的尚未償還本金額已結算。

新可換股債券附帶權利可按兌換價每股兌換股份港幣0.80元(可予調整)兌換成兌換股份。假設換股權按兌換價悉數行使，將向曾芷諾女士配發及發行124,696,263股新普通股。新可換股債券所附之換股權獲悉數行使後，曾芷諾女士之股權將由經於新可換股債券兌換後發行本公司股份擴大之本公司已發行股份總數約28.92%變更為52.90%。認購協議之所有先決條件已獲達成，完成於二零二一年二月二十一日落實。因此，根據認購協議的條款及條件發行本金額為港幣99,757,011元的新可換股債券。

詳情載於本公司日期為二零二零年十一月十七日、二零二零年十二月十四日、二零二一年一月二十一日及二零二一年二月二十一日的公佈以及本公司日期為二零二零年十二月十四日的通函。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團的重大承擔如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已訂約但未撥備： 發展中投資物業	<u>109,631</u>	<u>360,071</u>

集團資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，公平值約港幣266,162,000元位於徐州之若干完成投資物業(其由一間全資附屬公司擁有)已就本金額人民幣80,000,000元(二零一九年：人民幣87,000,000元)(相當於約港幣95,352,000元(二零一九年：港幣97,223,000元))之計息銀行貸款作抵押。

於二零二零年十二月三十一日，深圳棕科置業有限公司（「深圳棕科」）於深圳擁有之若干物業（二零一九年：土地）已就本金總額約人民幣425,123,000元（二零一九年：人民幣450,000,000元）（相當於約港幣506,704,000元（二零一九年：港幣502,875,000元））之銀行貸款作抵押。

所持重大投資、附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃

茲提述本公司日期為二零一九年九月十二日有關成立浙江北深文旅發展有限公司（「項目公司」）及本公司有意出售其於項目公司權益的公佈。本公司的間接全資附屬公司鈞濠房地產開發（深圳）有限公司（「賣方」）已透過本公司的間接全資附屬公司鈞濠酒店管理（深圳）有限公司（「鈞濠酒店管理」）以現金向項目公司注資人民幣30,000,000元，於項目公司賬簿及記錄內記錄為股東貸款。

於二零二零年十二月二日（聯交所交易時段後），賣方、寧波禾山實業有限公司（「買方」）、北影電影產業園開發（寧波）有限公司、深圳市博銳德商貿有限公司、杭州富北投資管理有限公司與項目公司訂立日期為二零二零年十二月二日之買賣協議（「買賣協議」），據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買項目公司34%股權，代價為人民幣1元。此外，根據買賣協議，買方已向賣方承諾，買方將無論如何不遲於二零二零年十二月十日起計六(6)個月向項目公司注資不少於人民幣30,000,000元現金，並將促使項目公司於完成上述注資後五(5)個營業日內向鈞濠酒店管理悉數償還股東貸款。

買賣協議之所有先決條件已獲達成，且完成已於二零二零年十二月十日落實。有關交易的詳情，請參閱本公司日期為二零一九年九月十二日、二零二零年十二月二日、二零二零年十二月四日及二零二零年十二月十一日之公佈。

除另有披露者外，本公司於本年度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。

於二零二一年，本公司將會繼續主力於擴展現有業務、探索其他業務商機及積極嘗試把握促進多元化業務發展之機會。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，會於二零二一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。

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。

員工及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團聘有88名員工（二零一九年十二月三十一日：86名）及有7名董事（二零一九年十二月三十一日：7名）。於本年度，員工總成本（包括董事薪酬）約為港幣9,232,000元（二零一九年：約港幣9,855,000元）。並無股本結算購股權安排計入本年度員工成本（二零一九年：零）。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

於本年度，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

董事不建議派發本年度之末期股息(二零一九年：零)。截至二零二零年六月三十日止六個月亦無宣派任何中期股息(二零一九年：零)。

庫務政策

本集團採納的庫務政策以審慎理財為方針，因而於二零二零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對客戶的財務狀況進行信貸評級，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

本公司致力建立良好之企業管治常規及程序。本公司於本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區分，不應由同一人擔任。

於本年度，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，本公司並不知悉於本年度內本公司證券交易有任何不符合標準守則規定準則之情況。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。審核委員會認為該等財務報表符合適用之會計準則、上市規則以及其他適用法律規定，並已作出足夠披露。

截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表的獨立核數師報告摘要

有關持續經營的重大不明朗因素

我們提請注意綜合財務報表附註2，當中提述於二零二零年十二月三十一日，貴集團的淨流動負債約為港幣781,285,000元。該狀況顯示存在重大不確定性，或會對貴集團之持續經營能力產生重大懷疑。我們就此事項為無保留意見。

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於本年度綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註中之數字，與本集團於本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。

報告期後事項

茲提述本公司日期為二零二零年十二月十四日之通函(「通函」)及本公司日期為二零二一年一月二十一日及二零二一年二月二十一日之公佈。本公佈所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二一年二月二十一日，本金額為港幣99,757,011元的新可換股債券已予發行，以償付現有可換股債券(經扣除視為結算金額港幣12,562,989元)。

新可換股債券以港幣計值，按每年5厘計息，並將自發行日期起滿18個月當日到期。新可換股債券之轉換價為每股本公司新股份港幣0.8元，且於悉數轉換新可換股債券後將發行約124,696,000股新股份。

於二零二一年一月二十五日，股本重組(包括(i)股份合併(將每十股現有普通股合併為一股合併股份)；(ii)股本削減；及(iii)股份拆細)生效。

刊發全年業績公佈及年報

本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本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，二零二一年三月二十九日

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；以及三名獨立非執行董事許培偉先生、劉朝東先生及黃思樂先生。